COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 300
Rub.

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

O cálculo da depreciação física pelo método de Ross-Heidecke, calcula o percentual D da depreciação física resultante da fórmula abaixo:

$$D= (100-K)/100$$

Onde:

D= porcentagem remanescente de depreciação;

K= fator da tabela de Ross-Heidecke (conforme tabela 01)

Logo:

$$V_D = V_n \times D$$

Onde:

V_D= valor depreciado;

V_n= valor do imóvel novo;

D= porcentagem remanescente de depreciação

As benfeitorias instaladas sobre o terreno, objeto desse laudo de avaliação, têm área de 239,38m², conforme consta em matrícula, e caracterizam-se por construções em alvenaria e esquadrias em madeira. Segundo informações que constam na matrícula do imóvel, a benfeitoria foi construída inicialmente com 184,30m² possuindo habite-se com data de 29-06-1982. Em 22-03-2001, houve um acréscimo de 55,08m², totalizando 239,38m² de área.

Apesar de ser construída, inicialmente, para uso residencial, foi cedida para utilização como escritório por diversos órgãos no decorrer dos anos de 1999 e 2019 (conforme portaria nº795/2011; portaria nº116/2013; portaria 422/2017; portaria 387/2018; portaria 384/2019), sendo aproveitada por último, entre 2018 e 2019, pela Secretaria de Estado de Segurança Pública – Sede da 7ª Gerência Mesorregional de Perícias do Instituto Geral de Perícias (IGP).

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 301
Rub.

Em vistoria realizada no imóvel é possível observar evidente depreciação física decorrente do desgaste nas partes constitutivas do bem e obsolescência funcional, sendo o local inadaptado, inadequado e superado para utilização da maneira como se encontra.

Baseado na data de construção através do documento de habite-se registrado em matrícula (data do habite-se de 29-06-1982) e dos procedimentos de vistoria, tem-se as seguintes informações para o imóvel avaliado:

a) Idade da benfeitoria (i): 38anos (1982 - 2020);
b) Vida útil estimada (Vu): 50anos;
c) Estado de conservação: Entre reparos importantes e sem valor

Com isso:

D= (100-K)/100

i=38anos

Vu=50anos

i/Vu=38/50=0,76= 76,0%

Da tabela 01 acima, para estado de conservação de reparos importantes e sem valor (estado h), tem-se k=91,8

Então:

D= (100-91,8)/100= 0,082

$V_D = V_n \times D$

V_D= 530.000,00 x 0,082

V_D= R$43.460,00

V_D adotado (valor atual da benfeitoria) = R$44.000,00 (quarenta e quatro mil reais)

8.3. CÁLCULO DO VALOR FINAL DO IMÓVEL

Considerando que, na utilização do método evolutivo, o valor final do imóvel é a soma do valor do terreno mais o valor da benfeitoria multiplicada pelo fator de comercialização, temos:

Valor do imóvel = (Valor do Terreno + Valor da Benfeitoria) x FC

Considerando o valor do fator de comercialização, FC=1,0, temos:

Valor do imóvel = (778.000,00 + 44.000,00) x 1,0

Valor do Imóvel= R$ 822.000,00 (oitocentos e vinte e dois mil reais)

COORDENADORIA DE ENGENHARIA
Fls 302
Rub.

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

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

9 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

9.1 ESPECIFICAÇÃO DO TERRENO

9.1.1 Grau de Fundamentação para o Método Comparativo de Dados de Mercado

Conforme mencionado anteriormente nesse laudo, o valor do terreno foi obtido através do método comparativo de dados de mercado utilizando o modelo de regressão linear múltipla.

A avaliação do terreno pelo método comparativo de dados de mercado enquadra-se no Grau II de Fundamentação, conforme item 9.2 da NBR-14.653-2.

O detalhamento do enquadramento final da avaliação do terreno encontra-se na tabela 02 abaixo:

COORDENADORIA DE ENGENHARIA
Fls. 303
Rub.

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	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	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável em módulo	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente em módulo	3
5	Nível de significância α (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	2
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	2
	TOTAL DE PONTOS				13
	ÍTENS ATINGIDOS NO GRAU CORRESPONDENTE		ÍTENS 1,2,3,4,5,6		**GRAU II**

Tabela 06 – Graus de Fundamentação para a avaliação do terreno – Método Comparativo de Dados de Mercado – Modelo de Regressão Linear Múltipla

O enquadramento do laudo de avaliação para o terreno pelo método comparativo de dados de mercado no modelo de regressão múltipla refere-se ao Grau II, conforme tabela abaixo:

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

Tabela 07 – Enquadramento da avaliação do terreno segundo seu grau de fundamentação – Método Comparativo de Dados de Mercado – Modelo de Regressão Linear Múltipla

9.1.2 GRAU DE PRECISÃO

A amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa indica uma variação de 14,84% do valor, Grau III de precisão, conforme a tabela 03 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$ 722.560,96
- Limite superior de Intervalo de Confiança (LS-ic): R$ 838.376,52
- Valor médio do Intervalo de Confiança (LM-ic): R$ 778.317,51

Logo: Ampl. IC/Estimativa= $\frac{(838.376,52 - 722.560,96) \times 100\%}{778.317,51} = 14,84\%$

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

Tabela 08 – Grau de precisão para avaliação do terreno – Método Comparativo de Dados de Mercado – Modelo de Regressão Linear Múltipla

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

9.2 ESPECIFICAÇÃO DA BENFEITORIA

9.2.1 Grau de Fundamentação – Método da Quantificação de Custo de benfeitorias

A avaliação da benfeitoria pelo método da quantificação de custo enquadra-se no Grau II de Fundamentação, conforme item 9.3 da NBR-14.653-2.

O detalhamento do enquadramento final da avaliação do terreno encontra-se na tabela 05 abaixo:

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls 305
Rub.

Item	Descrição	Graus			Pontuação
		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
Itens atingidos do grau correspondente		0	ÍTENS 1,2,3	0	**GRAU II**

Tabela 09 - Grau de fundamentação da benfeitoria na utilização do método da quantificação do custo

O enquadramento do laudo de avaliação para a benfeitoria pelo método da quantificação de custo refere-se ao Grau II, conforme tabela 06 abaixo:

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	7	4	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

Tabela 10 – Enquadramento da avaliação da benfeitoria segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação do custo da benfeitoria

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls 306
Rub

9.3 ENQUADRAMENTO DO LAUDO PELO MÉTODO EVOLUTIVO

Para o enquadramento do laudo pelo método Evolutivo, procede-se com a observação da tabela 07 abaixo, referente ao item 9.5 da NBR14653-2:

Item	Descrição	Grau			Pontuação
		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	2
2	Estima dos custos de reedição	Grau III de fundamentação no método de quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo	2
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado	1
Total de Pontos:					5
Itens atingidos do grau correspondente		0	1,2	3	**Grau II**

Tabela 11 – Grau de fundamentação no caso da utilização do Método Evolutivo

O enquadramento do laudo pelo Método Evolutivo refere-se ao Grau II, conforme a tabela 08 abaixo:

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

Tabela 12 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do Método Evolutivo

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 307
Rub.

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

Florianópolis, junho de 2020.

Engº.Graziele Giombelli Banki
Engenheiro Civil - CREA/SC 77.416-8
Mat. 01.611.322-2

COORDENADORIA DE ENGENHARIA
Fls 308
Rub

ANEXOS

ANEXO I - REGISTRO FOTOGRÁFICO



Foto 01 - Vista frontal



Foto 02 - Acesso a garagem



Foto 03 – Acesso ao interior da edificação

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 309
Rub.



Foto 04 – Vista do andar superior

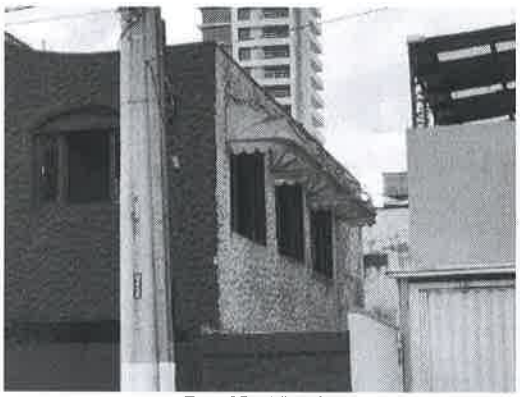


Foto 05 – Vista lateral



Foto 06 – Rua de acesso frontal

COORDENADORIA
Fls. 310
Rub.

ANEXO II- DOCUMENTOS

Matrícula nº17.791 do 1º Registro de Imóveis de Balneário Camboriú:

1º REGISTRO DE IMÓVEIS
BALNEÁRIO CAMBORIÚ

REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº 17791
16 de abril de 1981.-
Imóvel: UM TERRENO situado na rua 400, nesta cidade, com a área de 255,00m2, representado pelo lote nº 62 do desmembramento de um terreno dos vendedores, sem denominação especial, medindo 15,00m na frente, ao Norte, com a referida rua, com igual metragem nos fundos, ao Sul, em terras de Luiz Zaninitestrema ao Leste, com o lote nº 63 e, ao Oeste, com o lote nº 61, medindo em cada lateral 17,00m. Sem benfeitorias.-
Proprietários: GILBERTO AMÉRICO MEIRINHO, do comércio e sua mulher ZENIR REBELO MEIRINHO, do lar, brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, CPF. nº 102.442.399-91 e ZANI CABRAL REBELO, bancária e sua mulher DILMA A. DE A. REBELO, do lar, brasileiros, residentes e domiciliados em Blumenau-SC, CPF. nº 025.700.619-00.-
Registros anteriores nºs 11.547 e 13.201, fls. 209, 154 dos livros 3B e 3C.-
R-1-17791-Prot.24050 - 16.04.81.-Transmitentes: Gilberto Américo Meirinho e sua mulher Zenir Rebelo Meirinho, e Zani Cabral Rebelo e sua mulher Dilma A. De A. Rebelo.-Adquirente: Paulo Fernando De Arruda Soamar, engenheiro civil e sua mulher Silvana Rebelo Meirinho Soamar do lar, brasileiros, residentes e domiciliados em Florianópolis-SC.-Adquirente: TELMO CESÁRIO PEREIRA, brasileiro, casado, do comércio, residente e domiciliado nesta cidade, CPF. nº 309.384.409-15.-COMPRA E VENDA.-Escritura pública de 06.04.81, do 1º Ofício de Notas desta cidade,- Livro nº 32, fls. 01 5v.-Valor:Cr$150.000,00.-Dou fé,
O Oficial.-

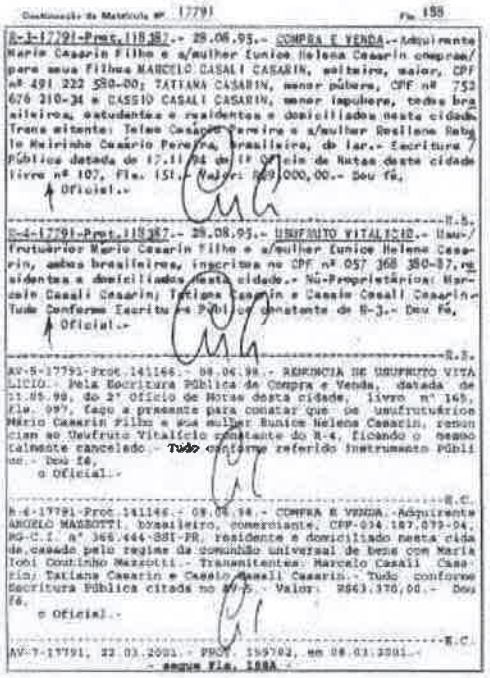
AV-2-17791-Prot.11986.- 28.08.95.- CONSTRUÇÃO.- Faço o presente para constar que sobre o imóvel descrito na matrícula, foi edificado UMA CASA em alvenaria, com a área de 184.30m2, contendo um pavimento, que recebeu o nº 383 da Rua 400.- A documentação apresentada, inclui-se a CND de INSS nº 569.303, datada de 27.07.95, Série "F" [illegible]
O Oficial.-

ACN

Fls 311

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

1º REGISTRO DE IMÓVEIS
BALNEÁRIO CAMBORIÚ



Continuação da Matrícula nº 17791 Fls. 158

R-3-17791-Prot. 118387.- 28.06.95.- COMPRA E VENDA.- Adquirente Mario Casarin Filho e s/mulher Eunice Helena Casarin compram/ para seus filhos MARCELO CASALI CASARIN, solteiro, maior, CPF nº 491 222 580-00; TATIANA CASARIN, menor púbere, CPF nº 752 676 210-34 e CASSIO CASALI CASARIN, menor impúbere, todos brasileiros, estudantes e residentes e domiciliados nesta cidade. Transmitente: Telmo Casarin Ferreira e s/mulher Rosilene Rebelo Meirinho Casarin Ferreira, brasileiro, do lar.- Escritura Pública datada de 17.11.94 do 1º Ofício de Notas desta cidade livro nº 107, fls. 151.- Valor: R$9.000,00.- Dou fé.
Oficial.-

R-4-17791-Prot. 118387.- 28.06.95.- USUFRUTO VITALÍCIO.- Usufrutuários Mario Casarin Filho e s/mulher Eunice Helena Casarin, ambos brasileiros, inscritos no CPF nº 057 368 380-87, residentes e domiciliados nesta cidade.- Nu-Proprietários: Marcelo Casali Casarin; Tatiana Casarin e Cassio Casali Casarin.- Tudo Conforme Escritura de Partilha constante do R-3.- Dou fé.
Oficial.-

AV-5-17791-Prot.141166.- 08.06.98.- RENÚNCIA DE USUFRUTO VITALÍCIO.- Pela Escritura Pública de Compra e Venda, datada de 11.05.98, do 2º Ofício de Notas desta cidade, livro nº 145, fls. 097, faço a presente para constar que os usufrutuários Mário Casarin Filho e sua mulher Eunice Helena Casarin, renunciam ao Usufruto Vitalício constante do R-4, ficando o mesmo totalmente cancelado.- Tudo conforme referido instrumento Público.- Dou fé.
O Oficial.-

R-6-17791-Prot.141146.- 08.06.98.- COMPRA E VENDA.-Adquirente ANGELO MAZZOTTI, brasileiro, comerciante, CPF-034.187.079-04, RG-C.I. nº 368.444-SSP-PR, residente e domiciliado nesta cidade,casado pelo regime da comunhão universal de bens com Maria Ioni Coutinho Mazzotti.- Transmitentes: Marcelo Casali Casarin; Tatiana Casarin e Cassio Casali Casarin.- Tudo conforme Escritura Pública citada no R-5.- Valor: R$63.370,00.- Dou fé.
O Oficial.-

AV-7-17791, 22.03.2001.- PROT. 159702, em 08.03.2001.-
- segue Fls. 158A -

1º REGISTRO DE IMÓVEIS
BALNEÁRIO CAMBORIÚ



REGISTRO DE IMÓVEIS

Livro nº 2 - RG PROTOCOLO GERAL Fls. 146A

MATRÍCULA Nº 17791 - cont.1
ACRÉSCIMO: A requerimento da parte interessada, datado de 08.03.2000,averba-se um **ACRÉSCIMO** em alvenaria com área de 55,00m², totalizando uma área de **239,38m²**. Foram apresentados Habite-se nº 325/82 datada de 29.06.82 e Certidão nº 034/2001 de 20.02.01, expedidos pela municipalidade e CND-INSS nº 000729501-20021083 de 08.03.2001, arquivados.-
VALOR: R$13.770,00.- Oficial.-

R-8-17791, 16.04.2001.- PROT. 160183, em 29.01.2001.-
COMPRA E VENDA: Escritura Pública Compra e Venda, 28.03.2001, 1º Ofício de Notas desta cidade, lv. 145, fls. 140 e v.-
Transmitentes: Angelo Mazzotti e s/mulher Maria Ioni Coutinho Mazzotti.-
ADQUIRENTE: **ORLANDINO LOCH**, brasileiro, comerciante, CPF-021.128.129-87, RG-2/R-153.542-SSP-SC, divorciado, residente na rua Tailândia, nº 173, bairro das Nações, nesta cidade.-
DIC nº 220-8.-
VALOR: R$70.000,00.-
O Oficial.-

R.9-17791, 15 de Outubro de 2001.
PERMUTA: Escritura Pública de 2º Ofício de Notas desta cidade, lavrada às fls. 143 do livro 221, datada de 21/09/2001.-
Transmitente: ORLANDINO LOCH.-
Adquirente: GOVERNO DO ESTADO DE SANTA CATARINA - SECRETARIA DA FAZENDA, CNPJ 82.951.310/0001-56, com sede na Praça Tancredo Neves, s/nº, Florianópolis-SC.-
Objeto: O imóvel desta matrícula, permutado pelo imóvel da M-80073.-
VALOR: R$70.000,00.- PROTOCOLO Nº 163536, 21/09/2001 - (LS)
Oficial.-

COORDENADORIA DE ENGENHARIA
Fls. 312
Rub.

1º REGISTRO DE IMÓVEIS
BALNEÁRIO CAMBORIÚ

- Continuação da Matrícula 17791 do Livro nº 2 -

- Certidão de Inteiro Teor -

Atendido requerimento, CERTIFICO que a presente certidão é inteiro teor da Matrícula nº 17791, conforme imagem digitalizada, arquivada nesta Serventia.-

Imóvel: Terreno, com 255,00m², rua 400, nº 383, lote nº 62 de desmembramento sem denominação especial - Mat. 17791, Balneário Camboriú-SC.-

Proprietário(s) atual(is): GOVERNO DO ESTADO DE SANTA CATARINA - SECRETARIA DA FAZENDA, CNPJ nº 82.951.310/0001-56.-

- Certidão de Ônus -

Ônus: Revendo os livros e arquivos desta Serventia, certifico que nada consta com relação ao imóvel da matrícula certificada, com referência a alienações e constituições de ônus reais, como hipotecas, penhoras, etc. até esta data e horário.-

- Certidão de Ações -

Ações: Certifico que inexistem registros de citações relativas a ações judiciais reais ou ações pessoais reipersecutórias, tampouco títulos extrajudiciais protestados até esta data e horário.-

O referido é verdade, do que dou fé.-
Balneário Camboriú - SC, 19/06/2020 15:19:20.-
Emolumentos:
01 Certidão de Inteiro Teor - Item..... R$ 0,00
01 Certidão de ações - Item..... R$ 0,00
01 Certidão de Ônus - Item..... R$ 0,00
Selos: R$ 0,00
Total: R$ 0,00
Impresso por Keven.

Certidão assinada digitalmente por ***Renata Leitão Anade, CPF 014.631.036-58, Escrevente***.

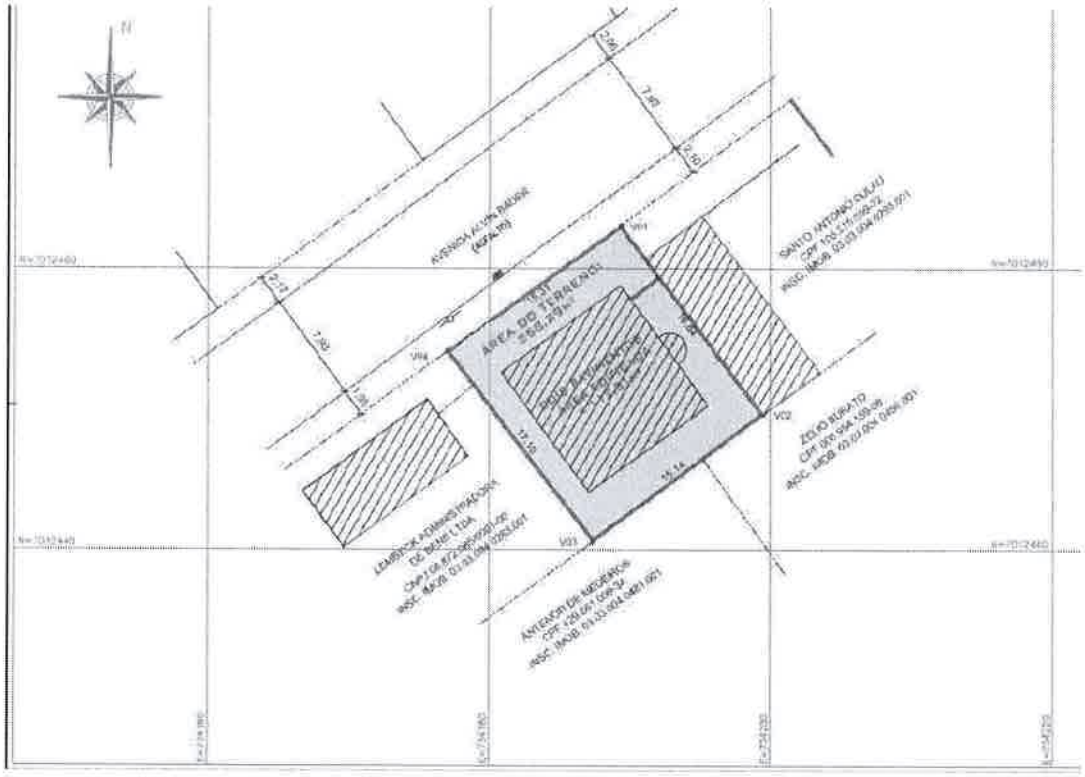
Poder Judiciário Estado de Santa Catarina Selo Digital de Fiscalização Item(s) FTF92868-VU54 Confira os dados do ato em selo.tjsc.jus.br

Poder Judiciário Estado de Santa Catarina Selo Digital de Fiscalização Item(s) FTF92869-9HRS Confira os dados do ato em selo.tjsc.jus.br

Poder Judiciário Estado de Santa Catarina Selo Digital de Fiscalização Item(s) FTF92870-VEX0 Confira os dados do ato em selo.tjsc.jus.br

COORDENADORIA EXPEDIENTE
Fls 313
Rub

Planta de Geoprocessamento:



COORDENADORIA DE ENGENHARIA
Fls 314
Rub.

ANEXO III- MODELO ESTATÍSTICO SOFTWARE INFER 32

Infer 32 - Modo de Estatística Inferencial.

Data: 17/Jun/2020

Dados da fonte de pesquisa e endereço dos Elementos Amostrais:

Amostra	Endereço	Fonte
1	Rua 980 - Centro, BC - SC	Apolar Imóveis (47) 3365-6820
2	Rua 1542 - Centro, BC - SC	Apolar Imóveis (47) 3365-6820
3	Rua 3198, 224-298 - Centro, BC - SC	Chini Corretores de Imóveis (47) 3367-0829 (47) 99957-2436
4	Rua 1800 - Centro, BC- SC	Praia Imóveis e Negócios Imobiliários (47) 3056-0056 e (47) 99657-8245
5	Rua 3450 - Centro, BC - SC	Atlantique Imóveis (47) 99612-5784 e (47) 3056-6060
6	Rua 1141, 294 - Centro, BC - SC	Fabio Perez BC (47) 99994-8819
7	R. 1900, 334 - Centro, BC - SC	Renato Imóveis (47) 3344-3939 (47) 99703-3939
8	Rua 1822, 1685 - Centro, BC - SC	Praia Imóveis Negócios Imobiliários Ltda-Me (47) 3056-0056 e (47) 99657-8245
9	Rua 3110, 3110 - Centro, BC - SC	Paulo Ricardo Corretor de Imóveis (47) 99619-0403 e (47) 99678-0504
10	Rua 2050 - Centro, BC - SC	Edu Imobiliária - http://www.eduimobiliaria.com.br/(47) 3366-5499, (47) 99992-7369
11	Rua 3618, 540 - Centro, BC - SC	Paulo Ricardo Corretor de Imóveis (47) 99619-0403 (47) 99678-0504
12	Rua 1926 - Centro, BC - SC	Imóveis MMD Ltda ME (47) 3367-8181 e (47) 99918-1250
13	Rua 3712 - Centro, BC - SC	LITORAL NORTH INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS (47) 99673-1309
14	Rua 3000 - Centro, BC- SC	Praia Imóveis Negócios Imobiliários (47) 3056-0056 (47) 99657-8245
15	Rua 3198, 246 - Centro, BC - SC	Fernando Bernz Imobiliária Inteligente (47) 3365-4699 e (47) 99156-4000
16	Rua 3146, 330 - Centro, BC - SC	PRAIA IMOVEIS NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA - ME (47) 3056-0056 e (47) 99657-8245
17	Av. Marginal Leste, 86 - Vila Real, BC - SC	Imobiliária Bola Verde (47) 99744-2211 e (47) 3056-0101 Gs borracharia
18	Rua 3.200 n. 81 - Sala 02-275 Centro, BC - SC	Brasilmóveis MMD Ltda ME (47) 99918-1250 e (47) 3367-8181
19	Rua 2700 - Centro, BC - SC	NewCore (11) 98925-1160 - Avenida República do Líbano, 331 - Ibirapuera, São Paulo - SP
20	Rua 2000 839, Centro, BC - SC	Ricardo Imóveis (047) 33610643
21	Rua Tailândia 388, Nações, BC - SC	Provence Imóveis - 47 99941 9107 e 47 35146758
22	Centro - BC -SC, ao lado da terceira avenida	Imobiliária Bola Verde - (47) 99722-0008/ (47)99744-2211/ (47)3056-0101
23	Centro - Próx. ao angeloni da quarta avenida - BC-SC	Confraria Imóveis (47)99993-9889

Amostra

Nº Am.	Valor R$	Área Privativa (m2)	Distância ao mar (m)
1	590.000,00	245,00	1.440,00
2	590.000,00	254,00	1.240,00
3	1.350.000,00	322,00	624,00
4	1.700.000,00	187,00	300,00
5	1.390.000,00	252,00	400,00
6	3.500.000,00	504,00	350,00
7	2.000.000,00	280,00	373,00
8	700.000,00	245,00	1.300,00
9	1.600.000,00	300,00	500,00
10	880.000,00	254,00	1.240,00
11	800.000,00	308,00	650,00
12	690.000,00	254,00	1.140,00

COORDENADORIA DE EXE
Fls 315
Rub

13	4.500.000,00	528,00	330,00
14	740.000,00	288,00	1.000,00
15	1.400.000,00	475,00	640,00
16	1.600.000,00	490,00	830,00
17	800.000,00	307,00	550,00
18	850.000,00	210,00	646,00
«19»	1.000.000,00	574,00	650,00
20	3.000.000,00	545,00	866,00
21	1.200.000,00	500,00	1.000,00
22	1.100.000,00	277,00	720,00
23	500.000,00	253,00	1.270,00

Nº Am.	Viabilidade Construtiva (nº de Pavimentos)
1	[x]abaixo de 5
2	[x]abaixo de 5
3	[ ]acima de 5
4	[x]abaixo de 5
5	[x]abaixo de 5
6	[ ]acima de 5
7	[x]abaixo de 5
8	[x]abaixo de 5
9	[ ]acima de 5
10	[x]abaixo de 5
11	[x]abaixo de 5
12	[x]abaixo de 5
13	[ ]acima de 5
14	[x]abaixo de 5
15	[x]abaixo de 5
16	[x]abaixo de 5
17	[x]abaixo de 5
18	[x]abaixo de 5
«19»	[x]abaixo de 5
20	[ ]acima de 5
21	[x]abaixo de 5
22	[x]abaixo de 5
23	[x]abaixo de 5

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

Modelo Adotado

Modelo Adotado	Correlação	r² ajustado	F Calculado	Regressores	Nº de "Outliers"	Normalidade
	0,9470	0,8795	52,0932	3 em 3	0	Sim

COORDENADORIA DE ENGENHARIA
Fls 316

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

Modelo Adotado	Auto-Correlação	Valor Avaliado	Mínimo	Máximo
	Não há	778.317,51	722.560,96	838.376,52

MODELO ADOTADO

Ln([Valor R$]) = b0 + b1*Ln([Área Privativa (m2)]) + b2*1/[Distância ao mar (m)] + b3*[Viabilidade Construtiva (nº de Pavimentos)]

Observações :

(a) Regressores testados a um nível de significância de 20,00%
(b) Critério de identificação de outlier :
Intervalo de +/- 2,00 desvios padrões em torno da média.

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

Descrição das Variáveis

Variável Dependente :

• Valor R$

Variáveis Independentes :

• Área Privativa (m2)

• Distância ao mar (m)

• Viabilidade Construtiva (nº de Pavimentos)

Opções : abaixo de 5|acima de 5

Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 22
Nº de variáveis independentes : 3
Nº de graus de liberdade : 18
Desvio padrão da regressão : 0,207

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
Ln(Valor R$)	13,985	0,597	4,27%
Ln(Área Privativa (m2))	5,748	0,324	5,64%
1/Distância ao mar (m)	$1,589x10^{-3}$	$8,133x10^{-4}$	51,18%
Viabilidade Construtiva (nº de Pavimentos)	1	0,428	55,51%

Número mínimo de amostragens para 3 variáveis independentes : 16.

Distribuição das Variáveis

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 317
Rub.



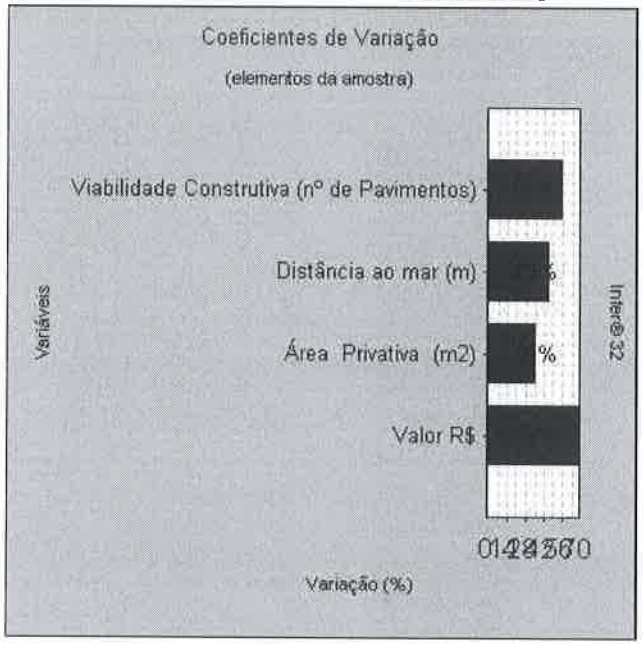
Estatísticas das Variáveis Não Transformadas

Nome da Variável	Valor médio	Desvio Padrão	Valor Mínimo	Valor Máximo
Valor R$	1430909,09	$1,025x10^6$	500000,00	4500000,00
Área Privativa (m2)	330,82	115,244	187,00	545,00
Distância ao mar (m)	791,32	361,499	300,00	1440,00
Viabilidade Construtiva (nº de Pavimentos)	0,772	0,428	0,000	1,000

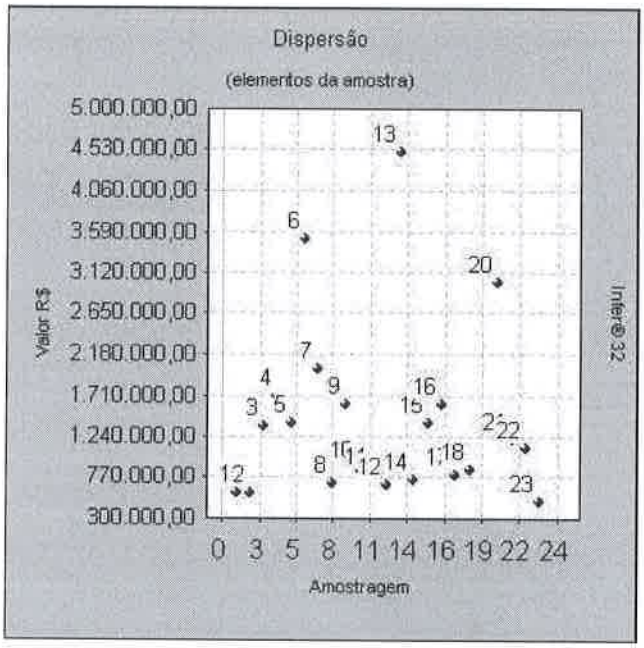
Nome da Variável	Amplitude total	Coeficiente de variação
Valor R$	4000000,00	71,638
Área Privativa (m2)	358,00	34,836
Distância ao mar (m)	1140,00	45,683
Viabilidade Construtiva (nº de Pavimentos)	1,000	55,508

Distribuição das Variáveis não Transformadas

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls 318
Rub.



Dispersão dos elementos



Dispersão em Torno da Média

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 319
Rub.

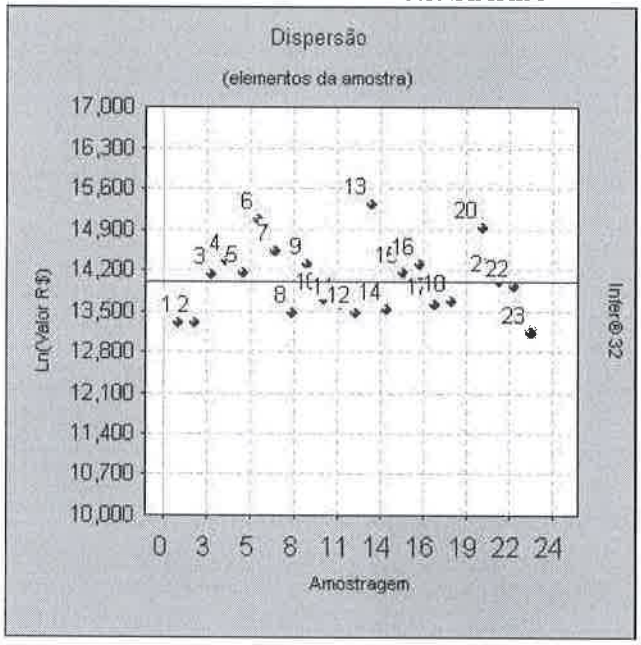


Tabela de valores estimados e observados

Valores para a variável Valor R$.

Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
1	590.000,00	604.621,77	14.621,77	2,4783 %
2	590.000,00	654.331,42	64.331,42	10,9036 %
3	1.350.000,00	1.583.723,90	233.723,90	17,3129 %
4	1.700.000,00	1.494.162,65	-205.837,35	-12,1081 %
5	1.390.000,00	1.346.914,43	-43.085,57	-3,0997 %
6	3.500.000,00	3.984.072,38	484.072,38	13,8306 %
7	2.000.000,00	1.593.098,64	-406.901,36	-20,3451 %
8	700.000,00	624.394,64	-75.605,36	-10,8008 %
9	1.600.000,00	1.768.868,20	168.868,20	10,5543 %
10	880.000,00	654.331,42	-225.668,58	-25,6442 %
11	800.000,00	1.057.059,02	257.059,02	32,1324 %
12	690.000,00	674.554,86	-15.445,14	-2,2384 %
13	4.500.000,00	4.466.252,99	-33.747,01	-0,7499 %
14	740.000,00	791.716,75	51.716,75	6,9888 %
15	1.400.000,00	1.546.325,57	146.325,57	10,4518 %
16	1.600.000,00	1.361.427,45	-238.572,55	-14,9108 %
17	800.000,00	1.188.952,20	388.952,20	48,6190 %
18	850.000,00	765.245,69	-84.754,31	-9,9711 %
20	3.000.000,00	2.047.434,79	-952.565,21	-31,7522 %
21	1.200.000,00	1.268.277,66	68.277,66	5,6898 %

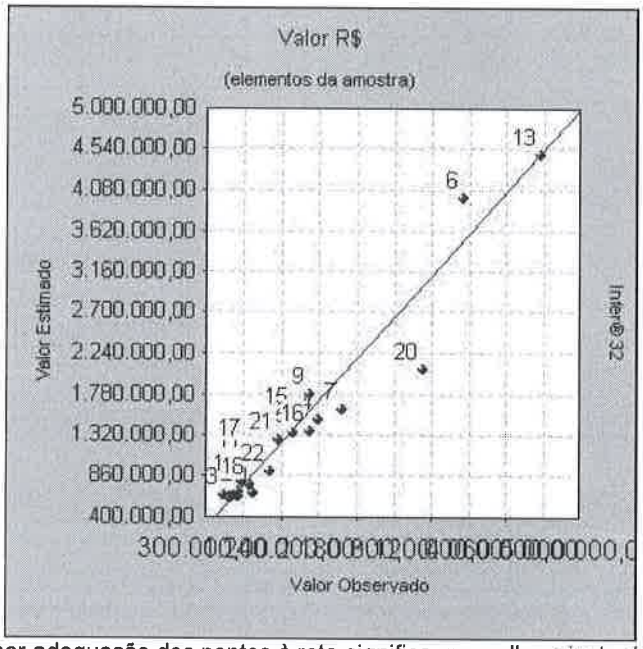
COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 320
Rub.

22	1.100.000,00	905.305,52	-194.694,48	-17,6995 %
23	500.000,00	646.806,66	146.806,66	29,3613 %

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

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

Valores Estimados x Valores Observados



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

Modelo da Regressão

Ln([Valor R$]) = 8,6532 + 0,8542 x Ln([Área Privativa (m2)]) + 430,29 /[Distância ao mar (m)] - 0,3387 x [Viabilidade Construtiva (nº de Pavimentos)]

Modelo para a Variável Dependente

[Valor R$] = Exp(8,6532 + 0,8542 x Ln([Área Privativa (m2)]) + 430,29 /[Distância ao mar (m)] - 0,3387 x [Viabilidade Construtiva (nº de Pavimentos)])

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coeficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área Privativa (m2)	b1 = 0,854	0,164	0,635	1,073
Distância ao mar (m)	b2 = 430,286	60,213	350,178	510,393

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls 321
Rub.

Viabilidade Construtiva (nº de Pavimentos)	b3 = -0,338	0,133	-0,515	-0,161

Correlação do Modelo

Coeficiente de correlação (r) ..... : 0,9470
Valor t calculado ..... : 12,50
Valor t tabelado (t crítico) ..... : 2,101 (para o nível de significância de 5,00 %)
Coeficiente de determinação (r^2) : 0,8967
Coeficiente r^2 ajustado ..... : 0,8795

Classificação : Correlação Fortíssima

Tabela de Somatórios

	1	Valor R$	Área Privativa (m2)
Valor R$	307,690	4310,819	1771,551
Área Privativa (m2)	126,477	1771,551	729,322
Distância ao mar (m)	$3,496x10^{-2}$	0,496	0,201
Viabilidade Construtiva (nº de Pavimentos)	17,000	233,986	96,206

	Distância ao mar (m)
Valor R$	0,496
Área Privativa (m2)	0,201
Distância ao mar (m)	$6,945x10^{-5}$
Viabilidade Construtiva (nº de Pavimentos)	$2,431x10^{-2}$

	Viabilidade Construtiva (nº de Pavimentos)
Valor R$	233,986
Área Privativa (m2)	96,206
Distância ao mar (m)	$2,431x10^{-2}$
Viabilidade Construtiva (nº de Pavimentos)	17,000

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	6,718	3	2,239	52,09
Residual	0,773	18	$4,299x10^{-2}$	
Total	7,492	21	0,356	

F Calculado : 52,09
F Tabelado : 4,221 (para o nível de significância de 2,000 %)

Significância do modelo igual a $4,5x10^{-7}$%

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls 322
Rub

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

Correlações Parciais

	Valor R$	Área Privativa (m2)	Distância ao mar (m)
Valor R$	1,0000	0,6516	0,7237
Área Privativa (m2)	0,6516	1,0000	0,1039
Distância ao mar (m)	0,7237	0,1039	1,0000
Viabilidade Construtiva (nº de Pavimentos)	-0,7013	-0,5225	-0,3684

	Viabilidade Construtiva (nº de Pavimentos)
Valor R$	-0,7013
Área Privativa (m2)	-0,5225
Distância ao mar (m)	-0,3684
Viabilidade Construtiva (nº de Pavimentos)	1,0000

Teste t das Correlações Parciais

Valores calculados para as estatísticas t :

	Valor R$	Área Privativa (m2)	Distância ao mar (m)
Valor R$	∞	3,644	4,449
Área Privativa (m2)	3,644	∞	0,443
Distância ao mar (m)	4,449	0,443	∞
Viabilidade Construtiva (nº de Pavimentos)	-4,174	-2,600	-1,681

	Viabilidade Construtiva (nº de Pavimentos)
Valor R$	-4,174
Área Privativa (m2)	-2,600
Distância ao mar (m)	-1,681
Viabilidade Construtiva (nº de Pavimentos)	∞

Valor t tabelado (t crítico) : 2,101 (para o nível de significância de 5,00 %)

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 20,00%)

Coeficiente t de Student : t(crítico) = 1,3304

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 323
Rub.

Variável	Coeficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área Privativa (m2)	b1	6,120	$8,8x10^{-4}$%	Sim
Distância ao mar (m)	b2	7,735	$3,9x10^{-5}$%	Sim
Viabilidade Construtiva (nº de Pavimentos)	b3	-3,211	0,5%	Sim

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

Significância dos Regressores (unicaudal)

(Teste unicaudal - significância 20,00%)

Coeficiente t de Student : t(crítico) = 0,8620

Variável	Coeficiente	t Calculado	Significância
Área Privativa (m2)	b1	5,186	$3,1x10^{-3}$%
Distância ao mar (m)	b2	7,146	$5,9x10^{-5}$%
Viabilidade Construtiva (nº de Pavimentos)	b3	-2,543	1,0%

Tabela de Resíduos

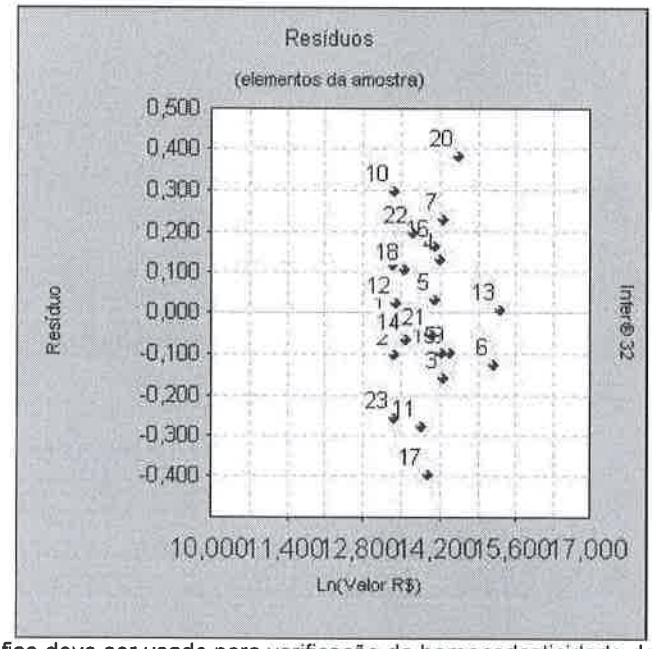
Resíduos da variável dependente Ln([Valor R$]).

Nº Am.	Observado	Estimado	Resíduo	Normalizado	Studentizado	Quadrático
1	13,287	13,312	$-2,448x10^{-2}$	-0,118	-0,126	$5,992x10^{-4}$
2	13,287	13,391	-0,103	-0,499	-0,527	$1,071x10^{-2}$
3	14,115	14,275	-0,159	-0,770	-0,907	$2,549x10^{-2}$
4	14,346	14,217	0,129	0,622	0,830	$1,665x10^{-2}$
5	14,144	14,113	$3,148x10^{-2}$	0,151	0,165	$9,914x10^{-4}$
6	15,068	15,197	-0,129	-0,624	-0,730	$1,678x10^{-2}$
7	14,508	14,281	0,227	1,097	1,218	$5,174x10^{-2}$
8	13,458	13,344	0,114	0,551	0,586	$1,306x10^{-2}$
9	14,285	14,385	-0,100	-0,483	-0,570	$1,006x10^{-2}$
10	13,687	13,391	0,296	1,429	1,510	$8,779x10^{-2}$
11	13,592	13,871	-0,278	-1,343	-1,388	$7,763x10^{-2}$
12	13,444	13,421	$2,263x10^{-2}$	0,109	0,114	$5,125x10^{-4}$
13	15,319	15,312	$7,527x10^{-3}$	$3,630x10^{-2}$	$4,363x10^{-2}$	$5,666x10^{-5}$
14	13,514	13,581	$-6,755x10^{-2}$	-0,325	-0,338	$4,563x10^{-3}$
15	14,151	14,251	$-9,940x10^{-2}$	-0,479	-0,544	$9,882x10^{-3}$
16	14,285	14,124	0,161	0,778	0,891	$2,607x10^{-2}$
17	13,592	13,988	-0,396	-1,910	-1,987	0,156
18	13,652	13,547	0,105	0,506	0,539	$1,103x10^{-2}$
20	14,914	14,532	0,382	1,842	2,211	0,145
21	13,997	14,053	$-5,533x10^{-2}$	-0,266	-0,309	$3,062x10^{-3}$
22	13,910	13,716	0,194	0,939	0,968	$3,794x10^{-2}$

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 324
Rub.

23	13,122	13,379	-0,257	-1,241	-1,314	$6,627x10^{-2}$

Resíduos x Valor Estimado



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

Gráfico de Resíduos Quadráticos

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 325
Rub.

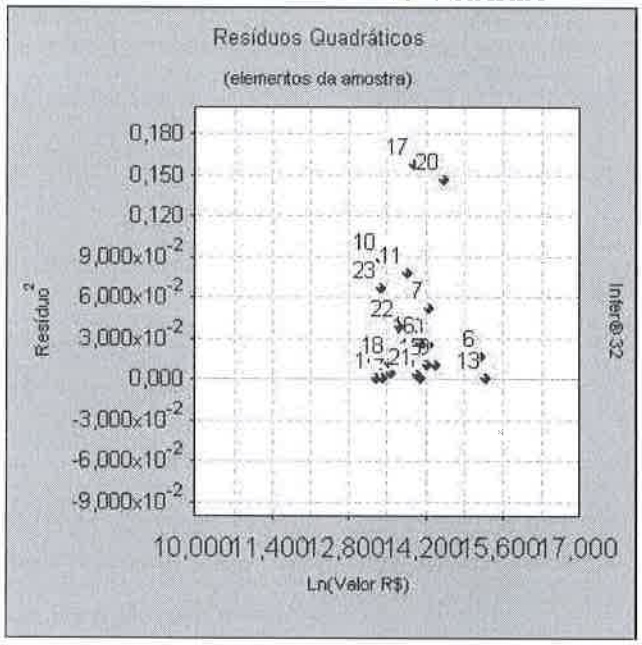


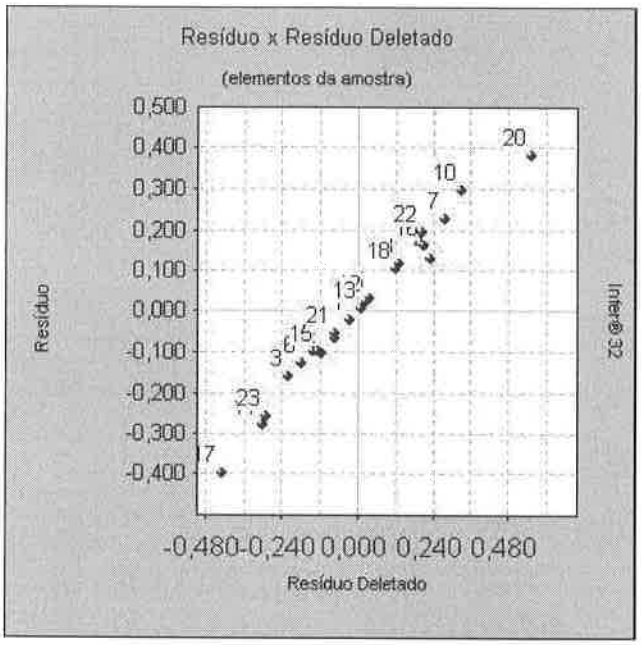
Tabela de Resíduos Deletados

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

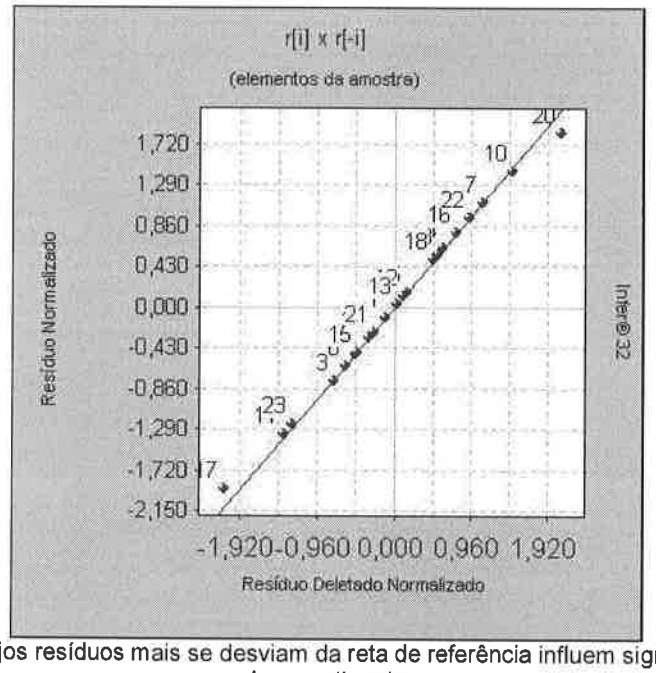
Nº Am.	Deletado	Variância	Normalizado	Studentizado
1	$-2,801x10^{-2}$	$4,548x10^{-2}$	-0,114	-0,122
2	-0,115	$4,481x10^{-2}$	-0,488	-0,516
3	-0,221	$4,343x10^{-2}$	-0,766	-0,903
4	0,229	$4,377x10^{-2}$	0,616	0,822
5	$3,743x10^{-2}$	$4,545x10^{-2}$	0,147	0,161
6	-0,177	$4,417x10^{-2}$	-0,616	-0,720
7	0,280	$4,176x10^{-2}$	1,113	1,236
8	0,129	$4,465x10^{-2}$	0,540	0,575
9	-0,139	$4,469x10^{-2}$	-0,474	-0,559
10	0,331	$3,975x10^{-2}$	1,486	1,570
11	-0,297	$4,064x10^{-2}$	-1,382	-1,428
12	$2,508x10^{-2}$	$4,548x10^{-2}$	0,106	0,111
13	$1,087x10^{-2}$	$4,551x10^{-2}$	$3,528x10^{-2}$	$4,240x10^{-2}$
14	$-7,298x10^{-2}$	$4,523x10^{-2}$	-0,317	-0,330
15	-0,128	$4,477x10^{-2}$	-0,469	-0,533
16	0,211	$4,351x10^{-2}$	0,774	0,886
17	-0,428	$3,553x10^{-2}$	-2,101	-2,186
18	0,119	$4,478x10^{-2}$	0,496	0,528
20	0,550	$3,315x10^{-2}$	2,098	2,518
21	$-7,445x10^{-2}$	$4,527x10^{-2}$	-0,260	-0,301
22	0,207	$4,314x10^{-2}$	0,937	0,967
23	-0,288	$4,115x10^{-2}$	-1,269	-1,343

Resíduo x Resíduo Deletado

326



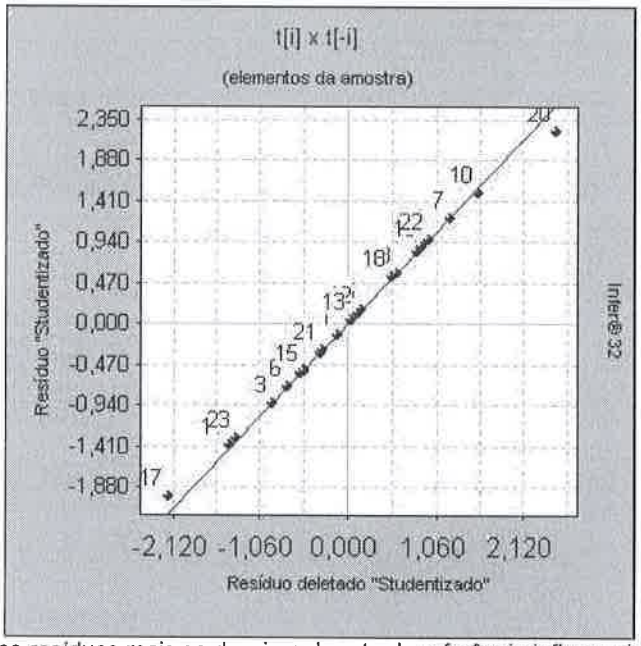
Resíduos Deletados Normalizados



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

Resíduos Deletados Studentizados

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls 367
Rub.



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

Estatística dos Resíduos

Número de elementos	22
Graus de liberdade	21
Valor médio	$1,458 \times 10^{-18}$
Variância	$3,517 \times 10^{-2}$
Desvio padrão	0,187
Desvio médio	0,152
Variância (não tendenciosa)	$4,299 \times 10^{-2}$
Desvio padrão (não tend.)	0,207
Valor mínimo	-0,396
Valor máximo	0,382
Amplitude	0,778
Número de classes	5
Intervalo de classes	0,155

Momentos Centrais

Momento central de 1ª ordem	$1,458 \times 10^{-18}$
Momento central de 2ª ordem	$3,517 \times 10^{-2}$
Momento central de 3ª ordem	$-3,401 \times 10^{-5}$
Momento central de 4ª ordem	$-1,546 \times 10^{-6}$

Coeficiente	Amostral	Normal	t de Student
Assimetria	$-5,156 \times 10^{-3}$	0	0
Curtose	-3,001	0	Indefinido

Distribuição assimétrica à esquerda e platicúrtica.

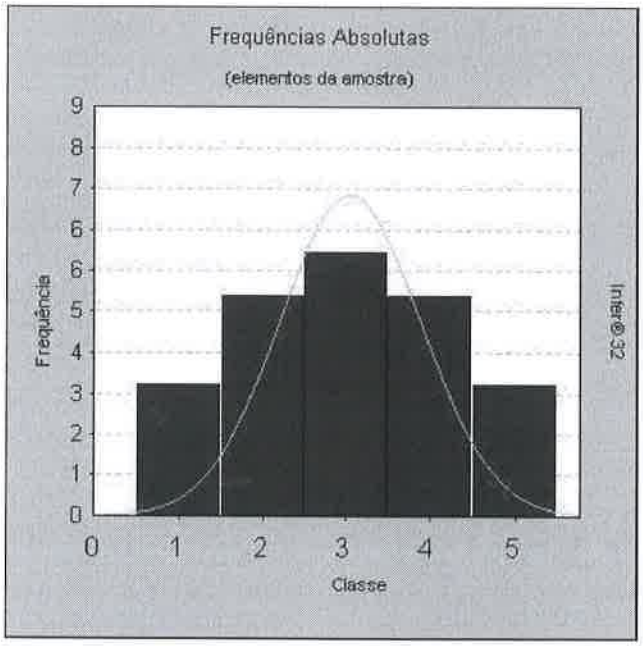
COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 368
Rub.

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

Intervalos de Classes

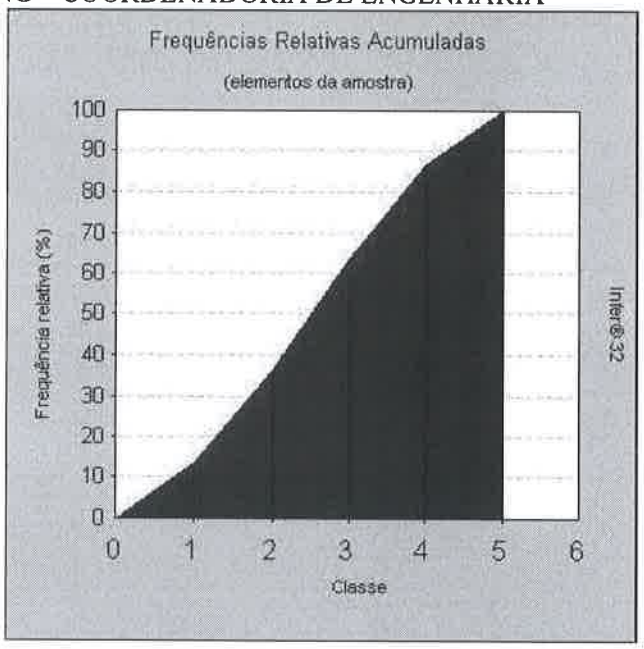
Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	-0,396	-0,240	3	13,64	-0,310
2	-0,240	$-8{,}491 \times 10^{-2}$	5	22,73	-0,118
3	$-8{,}491 \times 10^{-2}$	$7{,}072 \times 10^{-2}$	6	27,27	$-1{,}428 \times 10^{-2}$
4	$7{,}072 \times 10^{-2}$	0,226	5	22,73	0,140
5	0,226	0,382	3	13,64	0,301

Histograma



Ogiva de Frequências

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 329
Rub.



Amostragens eliminadas

Amostragens não utilizadas na avaliação :

Nº Am.	Valor R$	Erro/Desvio Padrão(*)
19	$1{,}000 \times 10^{6}$	-2,832

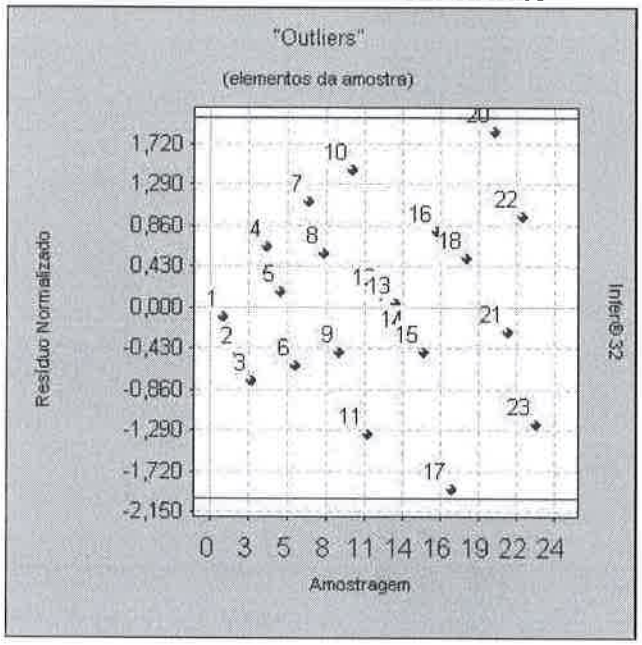
Presença de Outliers

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

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 330
Rub.



Efeitos de cada Observação na Regressão

F tabelado : 7,459 (para o nível de significância de 0,10 %)

Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
1	$5{,}762\times10^{-4}$	0,126	Sim
2	$8{,}158\times10^{-3}$	0,104	Sim
3	$8{,}022\times10^{-2}$	0,280	Sim
4	0,134	0,437	Sim
5	$1{,}293\times10^{-3}$	0,158	Sim
6	$4{,}910\times10^{-2}$	0,268	Sim
7	$8{,}680\times10^{-2}$	0,189	Sim
8	$1{,}137\times10^{-2}$	0,116	Sim
9	$3{,}186\times10^{-2}$	0,281	Sim
10	$6{,}688\times10^{-2}$	0,104	Sim
11	$3{,}261\times10^{-2}$	$6{,}337\times10^{-2}$	Sim
12	$3{,}566\times10^{-4}$	$9{,}748\times10^{-2}$	Sim
13	$2{,}114\times10^{-4}$	0,307	Sim
14	$2{,}303\times10^{-3}$	$7{,}436\times10^{-2}$	Sim
15	$2{,}139\times10^{-2}$	0,224	Sim
16	$6{,}199\times10^{-2}$	0,237	Sim
17	$8{,}094\times10^{-2}$	$7{,}574\times10^{-2}$	Sim
18	$9{,}896\times10^{-3}$	0,119	Sim
20	0,539	0,306	Sim
21	$8{,}278\times10^{-3}$	0,256	Sim
22	$1{,}493\times10^{-2}$	$5{,}982\times10^{-2}$	Sim
23	$5{,}221\times10^{-2}$	0,107	Sim

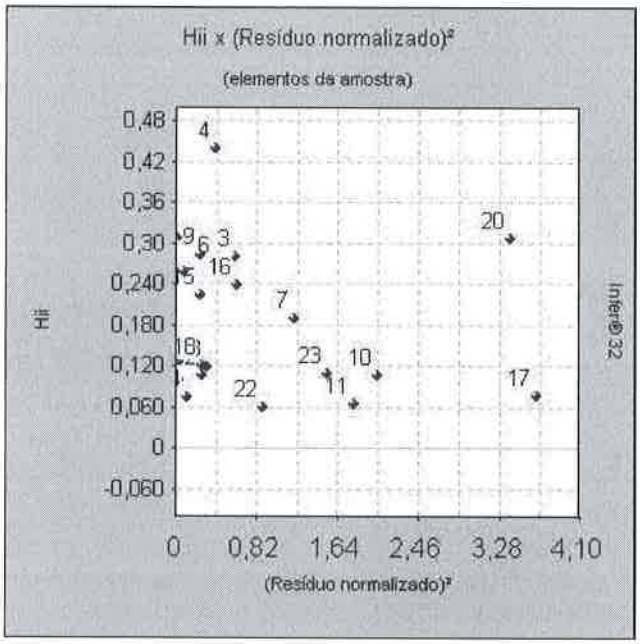
(*) A distância de Cook corresponde à variação máxima sofrida pelos coeficientes do modelo quando

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 331
Rub.

se retira o elemento da amostra. Não deve ser maior que F tabelado.
Todos os elementos da amostragem passaram pelo teste de consistência.

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

Hii x Resíduo Normalizado Quadrático



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

Distribuição dos Resíduos Normalizados

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Resíduos no Intervalo
-1; +1	68,3 %	72,73 %
-1,64; +1,64	89,9 %	90,91 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

Teste de Kolmogorov-Smirnov

Amostr.	Resíduo	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
17	-0,396	0,0280	0,0455	$2,801 \times 10^{-2}$	$1,744 \times 10^{-2}$
11	-0,278	0,0895	0,0909	$4,405 \times 10^{-2}$	$1,402 \times 10^{-3}$
23	-0,257	0,1072	0,1364	$1,628 \times 10^{-2}$	$2,916 \times 10^{-2}$
3	-0,159	0,2206	0,1818	$8,426 \times 10^{-2}$	$3,880 \times 10^{-2}$

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 332
Rub.

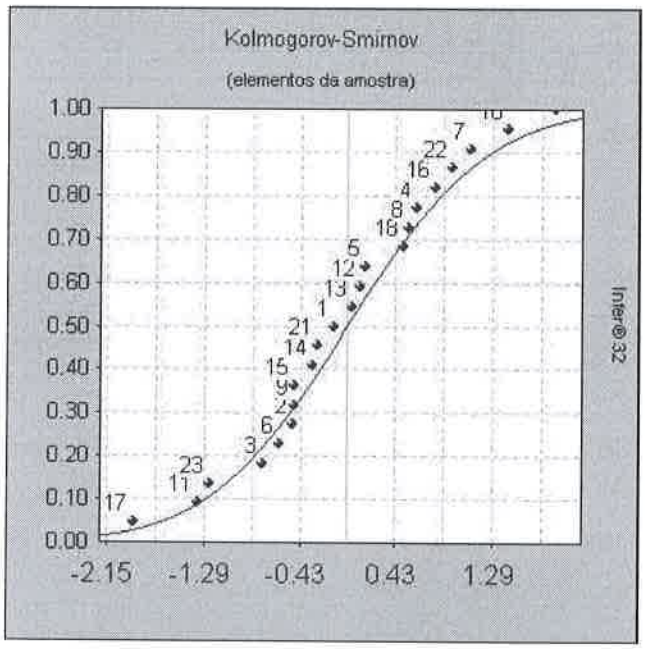
6	-0,129	0,2661	0,2273	$8,424x10^{-2}$	$3,879x10^{-2}$
2	-0,103	0,309	0,2727	$8,157x10^{-2}$	$3,612x10^{-2}$
9	-0,100	0,314	0,3182	$4,149x10^{-2}$	$3,954x10^{-3}$
15	$-9,940x10^{-2}$	0,316	0,3636	$2,366x10^{-3}$	$4,782x10^{-2}$
14	$-6,755x10^{-2}$	0,372	0,4091	$8,652x10^{-3}$	$3,680x10^{-2}$
21	$-5,533x10^{-2}$	0,395	0,4545	$1,431x10^{-2}$	$5,976x10^{-2}$
1	$-2,448x10^{-2}$	0,453	0,5000	$1,537x10^{-3}$	$4,699x10^{-2}$
13	$7,527x10^{-3}$	0,514	0,5455	$1,448x10^{-2}$	$3,097x10^{-2}$
12	$2,263x10^{-2}$	0,543	0,5909	$1,983x10^{-3}$	$4,743x10^{-2}$
5	$3,148x10^{-2}$	0,560	0,6364	$3,055x10^{-2}$	$7,601x10^{-2}$
18	0,105	0,694	0,6818	$5,741x10^{-2}$	$1,195x10^{-2}$
8	0,114	0,709	0,7273	$2,744x10^{-2}$	$1,800x10^{-2}$
4	0,129	0,733	0,7727	$5,902x10^{-3}$	$3,955x10^{-2}$
16	0,161	0,782	0,8182	$9,206x10^{-3}$	$3,624x10^{-2}$
22	0,194	0,826	0,8636	$8,068x10^{-3}$	$3,738x10^{-2}$
7	0,227	0,864	0,9091	$4,905x10^{-5}$	$4,540x10^{-2}$
10	0,296	0,924	0,9545	$1,441x10^{-2}$	$3,104x10^{-2}$
20	0,382	0,967	1,0000	$1,274x10^{-2}$	$3,270x10^{-2}$

Maior diferença obtida : $8,426x10^{-2}$
Valor crítico : 0,3060 (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



COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls 333
Rub

Teste de Sequências/Sinais

Número de elementos positivos	: 11
Número de elementos negativos	: 11
Número de sequências	: 15
Média da distribuição de sinais	: 11
Desvio padrão	: 2,345

Teste de Sequências
(desvios em torno da média) :

Limite inferior . : 1,5293
Limite superior : 1,0923
Intervalo para a normalidade : [-1,6452 , 1,6452] (para o nível de significância de 5%)

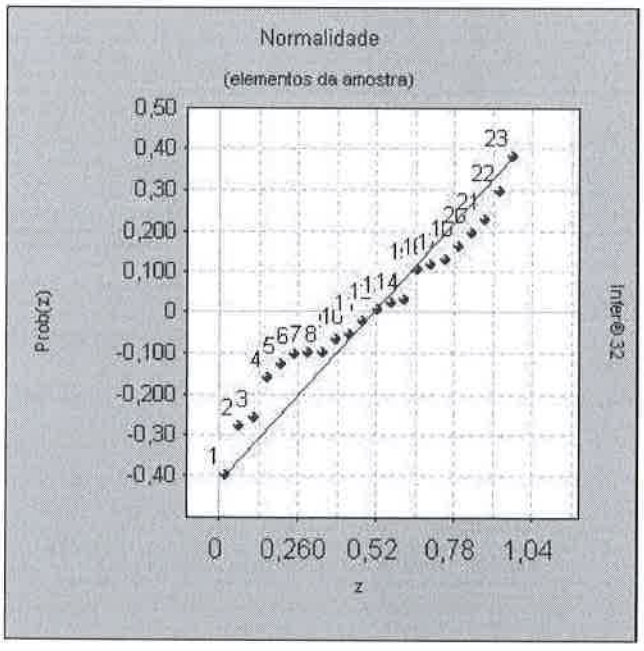
Pelo teste de sequências, aceita-se a hipótese da aleatoriedade dos sinais dos resíduos.

Teste de Sinais
(desvios em torno da média)

Valor z (calculado) ..... : 0,0000
Valor z (crítico) ..... : 1,6452 (para o nível de significância de 5%)

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

Reta de Normalidade



Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 2,6690
(nível de significância de 5,0%)

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 334
Rub.

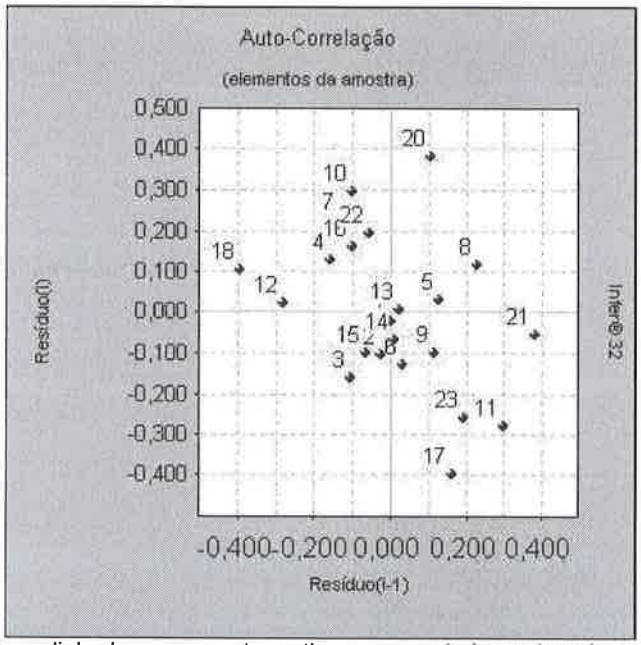
Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 1,12
Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 2,88

Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)
DU = 1,66 4-DU = 2,34

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

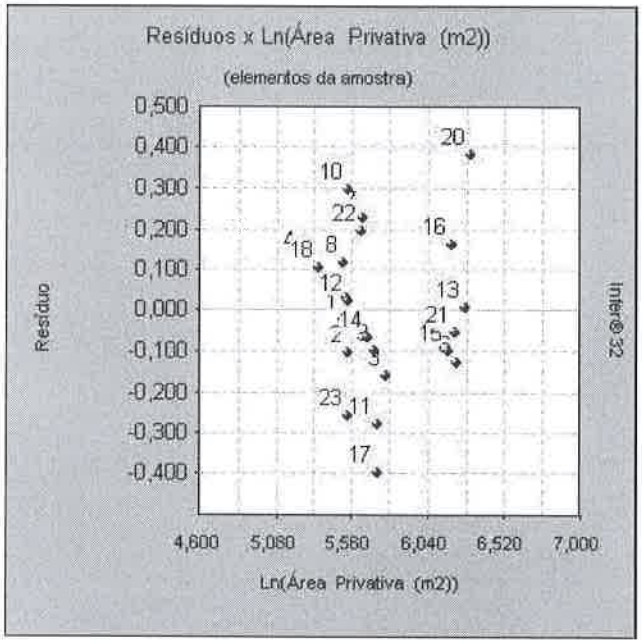


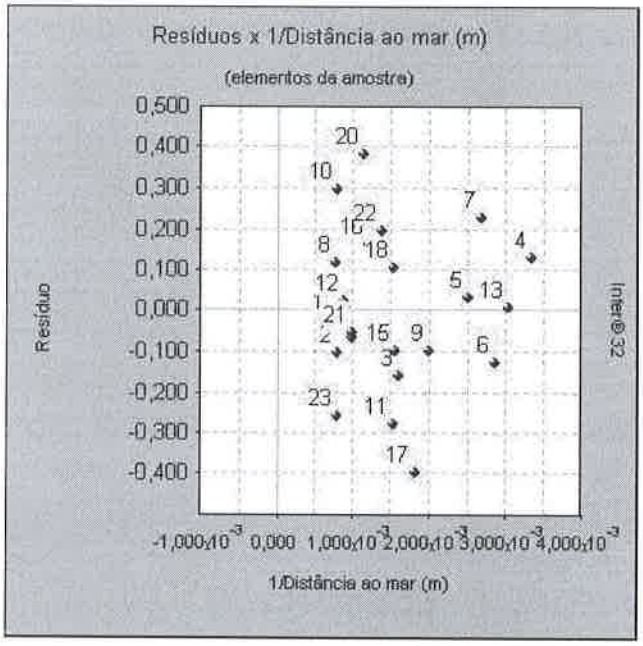
Se os pontos estiverem alinhados e a amostra estiver com os dados ordenados, pode-se suspeitar da existência de auto-correlação.

Resíduos x Variáveis Independentes

Verificação de multicolinearidade :

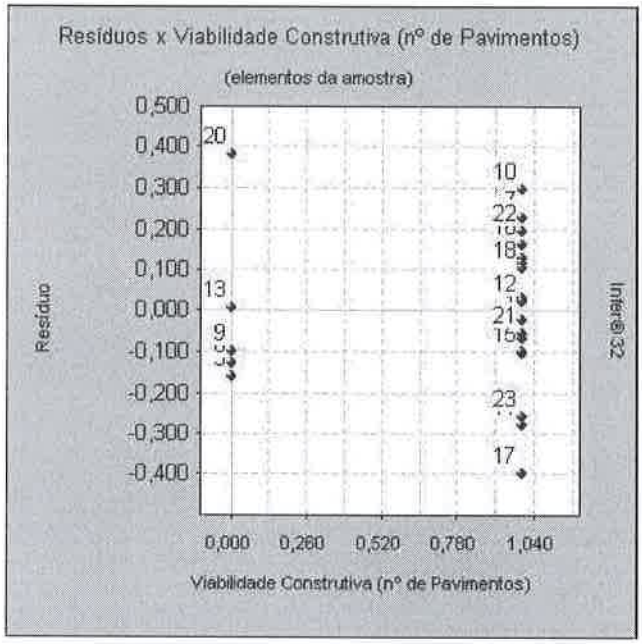
COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 335
Rub.





COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 336
Rub.

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)	187,00	545,00	258,29
Distância ao mar (m)	300,00	1.440,00	850,00
Viabilidade Construtiva (nº de Pavimentos)	acima de 5	abaixo de 5	abaixo de 5

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

Formação dos Valores

Variáveis independentes :

- Área Privativa (m2) ..... = 258,29
- Distância ao mar (m) ..... = 850,00
- Viabilidade Construtiva (nº de Pavimentos) ..... = abaixo de 5

Outras variáveis não usadas no modelo :

- Elemento .....= ???
- R$/m2 ..... = ???

Estima-se Valor R$ = 778.317,51

O modelo utilizado foi :

[Valor R$] = Exp(8,6532 + 0,8542 x Ln([Área Privativa (m2)]) + 430,29 /[Distância ao mar (m)] -

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls 337
Rub.

0,3387 x [Viabilidade Construtiva (nº de Pavimentos)])

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

Mínimo : 722.560,96
Máximo : 838.376,52

Avaliação da Extrapolação

Extrapolação dos limites amostrais para as características do imóvel avaliando

Variável	Limite inferior	Limite superior	Valor no ponto de avaliação
Área Privativa (m2)	187,00	545,00	258,29
Distância ao mar (m)	300,00	1.440,00	850,00
Viabilidade Construtiva (nº de Pavimentos)	acima de 5	abaixo de 5	abaixo de 5

Variável	Variação em relação ao limite	Aprovada (*)
Área Privativa (m2)	Dentro do intervalo	Aprovada
Distância ao mar (m)	Dentro do intervalo	Aprovada
Viabilidade Construtiva (nº de Pavimentos)	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
Área Privativa (m2)	590.667,56	1.472.857,93	778.317,51
Distância ao mar (m)	1.968.845,12	632.528,60	778.317,51
Viabilidade Construtiva (nº de Pavimentos)	1.092.113,76	778.317,51	778.317,51

Variável	Maior variação	Aprovada (**)
Área Privativa (m2)	Dentro do intervalo	Aprovada
Distância ao mar (m)	Dentro do intervalo	Aprovada
Viabilidade Construtiva (nº de Pavimentos)	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.

COORDENADORIA DE ENGENHARIA
Fls 338
Rub

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)	745.776,85	812.278,01	66.501,16	8,54
Distância ao mar (m)	753.008,62	804.477,03	51.468,41	6,61
Viabilidade Construtiva (nº de Pavimentos)	747.595,15	810.302,39	62.707,24	8,05
E(Valor R$)	584.900,38	1.035.694,55	450.794,16	55,63
Valor Estimado	722.560,96	838.376,52	115.815,56	14,84

Amplitude do intervalo de confiança para o valor estimado: até 40,0% 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.

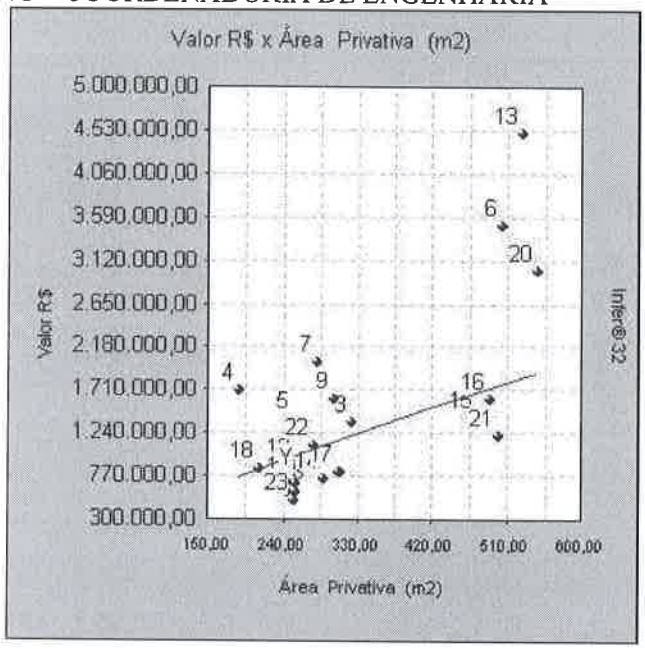
Variável	dy/dx (*)	dy % (**)
Área Privativa (m2)	2573,968	0,8542%
Distância ao mar (m)	-463,528	-0,5062%
Viabilidade Construtiva (nº de Pavimentos)	$-2,636 \times 10^5$	-0,3387%

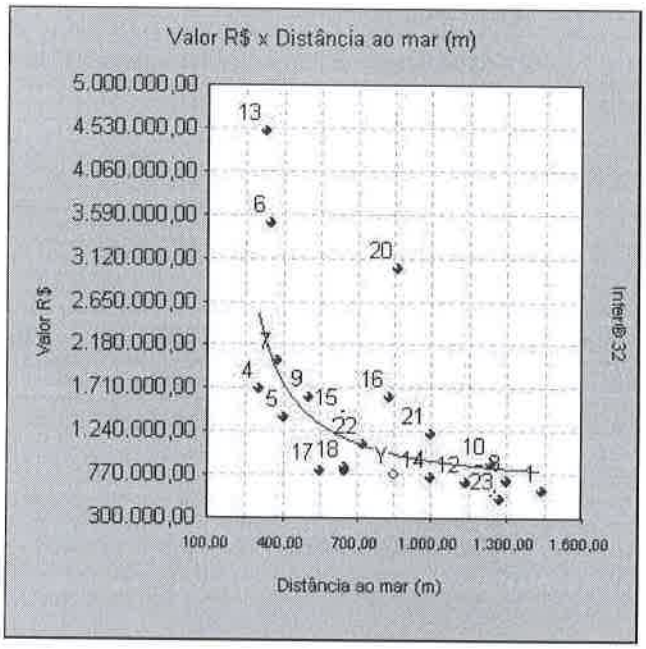
(*) derivada parcial da variável dependente em função das independentes.
(**) variação percentual da variável dependente correspondente a uma variação de 1% na variável independente.

Gráficos da Regressão (2D)

Calculados no ponto médio da amostra, para :
- Área Privativa (m2) = 313,867
- Distância ao mar (m) = 629,271
- Viabilidade Construtiva (nº de Pavimentos) = 0,772

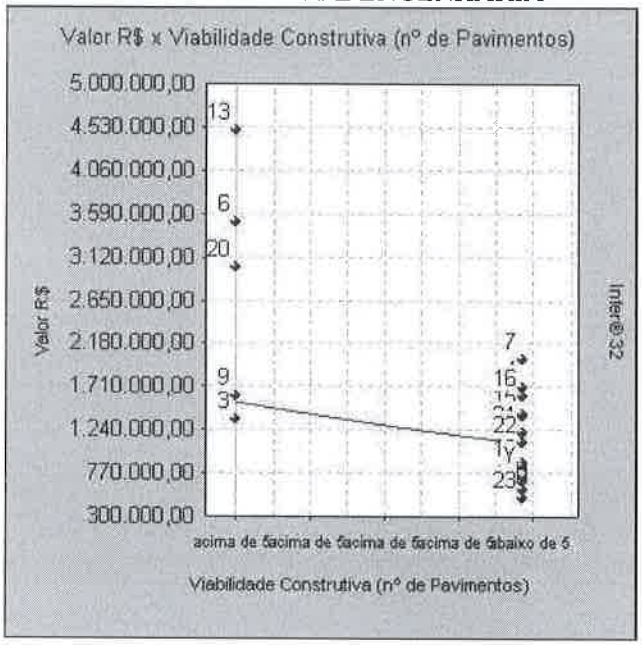
COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 339
Rub.





COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 340
Rub.

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



COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 341
Rub.

REGISTRO DE IMÓVEIS

Livro Nº 2 - Bll — REGISTRO GERAL — Fls. 188

MATRÍCULA Nº 17791

16 de abril de 1981.-

Imóvel: UM TERRENO situado na rua 400, nesta cidade, com a -/ área de 255,00m2, representado pelo lote nº 62 do desmembra-/ mento de um terreno dos vendedores, sem denominação especial-/ medindo 15,00m na frente, ao Norte, com a referida rua , com-/ igual metragem nos fundos, ao Sul, em terras de Luiz Zaguini;- estrema ao Leste, com o lote nº 63 e, ao Oeste, com o lote nº- 61, medindo em cada lateral 17,00m. Sem benfeitorias.-

Proprietários: GILBERTO AMÉRICO MEIRINHO, do comércio e sua -/ mulher ZENIR REBELO MEIRINHO, do lar, brasileiros, residentes- e domiciliados nesta cidade, CPF. nº 102.442.399-91 e ZANI CA-BRAL REBELO, bancário e sua mulher DILMA A. DE A. REBELO, do-/ lar, brasileiros, residentes e domiciliados em Blumenau-SC, -/ CPF. nº 028.700.619-00.-

Registros anteriores nºs 11.847 e 13.301, fls. 299, 194 dos li-vros 3O e 3E.-

R-1-17791-Prot.24080 - 16.04.81.-Transmitentes: Gilberto Améri co Meirinho e sua mulher Zenir Rebelo Meirinho, e Zani Cabral-/ Rebelo e sua mulher Dilma A. De A. Rebelo.-Anuentes: Paulo Fer nando De Azambuja Boamar, engenheiro civil e sua mulher Silva-na Rebelo Meirinho Boamar do lar, brasileiros, residentes e-/ domiciliados em Florianópolis-SC.-Adquirente: TELMO CESÁRIO PE REIRA, brasileiro, casado, do comércio, residente e domicilia-do nesta cidade, CPF. nº 309.384.499-15.-COMPRA E VENDA.-Escri tura pública de 06.04.81, do 1º Ofício de Notas desta cidade,- livro nº 32, fls. 015v.-Valor:Cr$180.000,00.-Dou fé,

O Oficial.-

AV-2-17791-Prot.118386.- 28.08.95.- CONTRUÇÃO.- Faço a presen te para constar que sobre o imóvel descrito na matrícula, foi edificado UMA CASA em alvenaria, com a área de 184,30m2, con-tendo um pavimento, que tomou o nº 383 do Rua 400.- A documen tação apresentada, inclui-se a CND do INSS nº 569.303, datada de 27.07.95, Série "F".- Dou fé.

Oficial.- R.S

ACN

MARCO ANTONIO SCHROEDER
Registrador Titular
LUISA STEINER SCHROEDER
Registradora Substituta

Certidão valida por 30 dias
Rua 2550, 363, sala 03, centro, Balneario Camboriu SC 88330-388
Fone: +47 3263 9300 www.1ribe.com.br
Página 1 de 4

Documento Assinado Digitalmente por BRUNO HENRIQUE PIERRI MAFRA, CPF: 11170720960
Documento Assinado Digitalmente por BRUNO HENRIQUE PIERRI MAFRA, CPF: 11170720960
Pág. 01 de 04 - Documento assinado digitalmente. Para conferência, acesse o site https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo e informe o processo SEA 00006696/2020 e o código A5R121JQ.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 342
Rub.

Continuação da Matrícula Nº 17791 Fls. 188

R-3-17791-Prot.118387.- 28.08.95.- COMPRA E VENDA.-Adquirente Mario Casarin Filho e s/mulher Eunice Helena Casarin compram/ para seus filhos MARCELO CASALI CASARIN, solteiro, maior, CPF nº 491 222 580-00; TATIANA CASARIN, menor púbere, CPF nº 752 676 210-34 e CASSIO CASALI CASARIN, menor impubere, todos brasileiros, estudantes e residentes e domiciliados nesta cidade. Transmitente: Telmo Cesário Pereira e s/mulher Rosilene Rebelo Meirinho Cesário Pereira, brasileiros, do lar.- Escritura Pública datada de 17.11.94 do 1º Ofício de Notas desta cidade livro nº 107, fls. 151.- Valor: R$9.000,00.- Dou fé,
o Oficial.-

----------R.S.

R-4-17791-Prot.118387.- 28.08.95.- USUFRUTO VITALICIO.- Usufrutuários Mário Casarin Filho e s/mulher Eunice Helena Casarin, ambos brasileiros, inscritos no CPF nº 057 368 380-87, residentes e domiciliados nesta cidade.- Nú-Proprietários: Marcelo Casali Casarin; Tatiana Casarin e Cassio Casali Casarin.- Tudo Conforme Escritura Pública constante do R-3.- Dou fé,
o Oficial.-

----------R.S.

AV-5-17791-Prot.141166.- 08.06.98.- RENUNCIA DE USUFRUTO VITALICIO.- Pela Escritura Pública de Compra e Venda, datada de 11.05.98, do 2º Ofício de Notas desta cidade, livro nº 165, fls. 097, faço a presente para constar que os usufrutuários Mário Casarin Filho e sua mulher Eunice Helena Casarin, renunciam ao Usufruto Vitalício constante do R-4, ficando o mesmo talmente cancelado.- Tudo conforme referido Instrumento Público.- Dou fé,
o Oficial.-

----------E.C.

R-6-17791-Prot.141166.- 08.06.98.- COMPRA E VENDA.-Adquirente ANGELO MAZZOTTI, brasileiro, comerciante, CPF-034.187.079-04, RG-C.I. nº 366.444-SSI-PR, residente e domiciliado nesta cidade, casado pelo regime da comunhão universal de bens com Maria Ioni Coutinho Mazzotti.- Transmitentes: Marcelo Casali Casarin; Tatiana Casarin e Cassio Casali Casarin.- Tudo conforme Escritura Pública citada no AV-5.- Valor: R$63.370,00.- Dou fé,
o Oficial.-

----------E.C.

AV-7-17791, 22.03.2001.- PROT. 159782, em 08.03.2001.-

- segue Fls. 188A -

Documento Assinado Digitalmente por BRUNO HENRIQUE PIERRI MAFRA. CPF: 11170720960
Documento Assinado Digitalmente por BRUNO HENRIQUE PIERRI MAFRA. CPF: 11170720960
Pág. 02 de 04 - Documento assinado digitalmente. Para conferência, acesse o site https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo e informe o processo SEA 00006696/2020 e o código A5R121JQ.

CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Fls. 343
Rub.

REGISTRO DE IMÓVEIS

Livro Nº 2 -BH | REGISTRO GERAL | Fls.: 188A

MATRÍCULA Nº 17791 - cont.:

ACRÉSCIMO: A requerimento da parte interessada, datado de 08.03.2000, averba-se um **ACRÉSCIMO** em alvenaria com área de **55,08m²**, totalizando uma área de **239,38m²** . Foram apresentados Habite-se nº 325/82 datada de 29.06.82 e Certidão nº 034/2001 de 20.02.01, expedidos pela municipalidade e CND-INSS nº 005722001-20021051 de 08.03.2001, arquivados.-
VALOR: R$13.770,00.- Oficial.-
----------E.C.

R-8-17791, 16.04.2001.- PROT. 160183, em 29.03.2001.-
COMPRA E VENDA: Escritura Pública Compra e Venda, 28.03.2001, 1º Ofício de Notas desta cidade, lv. 145, fls. 160 e v.-
Transmitentes: Angelo Mazzotti e s/mulher Maria Ioni Coutinho Mazzotti.-
ADQUIRENTE: **ORLANDINO LOCH**, brasileiro, comerciante, CPF-021.128.339-87, RG-2/R-113.542-SSP-SC, divorciado, residente na rua Tailândia, nº 172, bairro das Nações, nesta cidade.-
DIC nº 220-8.-
VALOR: R$70.000,00.-
o Oficial.-
----------M.A

R.9-17791, 15 de Outubro de 2001.
PERMUTA: Escritura Pública do 2º Ofício de Notas desta cidade, lavrada às fls. 143 do livro 221, datada de 21.09.2001.-
Transmitente: ORLANDINO LOCH.-
Adquirente: GOVERNO DO ESTADO DE SANTA CATARINA - SECRETARIA DA FAZENDA, CNPJ 82.951.310/0001-56, com sede na Praça Tancredo Neves, s/nº, Florianópolis-SC.-
Objeto: O imóvel desta matrícula, permutado pelo imóvel da M-80073.-
VALOR: R$70.000,00.- PROTOCOLO: Nº 163536, 21/09/2001.- (LS)
Oficial.-

Documento Assinado Digitalmente por BRUNO HENRIQUE PIERRI MAFRA. CPF: 11170720960

Documento Assinado Digitalmente por BRUNO HENRIQUE PIERRI MAFRA. CPF: 11170720960
Pág. 03 de 04 - Documento assinado digitalmente. Para conferência, acesse o site https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo e informe o processo SEA 00006696/2020 e o código A5R121JQ.

CORREGEDORIA DE EXPEDIENTE
Fls 344
Rub.

- Continuação da Matrícula 17791 do Livro n° 2 -

- Certidão de Inteiro Teor -

Atendendo requerimento, CERTIFICO que a presente certidão é inteiro teor da Matrícula n° **17791**, conforme imagem digitalizada, arquivada nesta Serventia.-

O referido é verdade, do que dou fé.-
Balneário Camboriú - SC, 26/01/2021-17:35:41.-
Emolumentos:
01 Certidão de Inteiro Teor - Isento..... R$ 0,00
Selos: R$ 0,00
Total: R$ 0,00.
Impresso por Kethleen

Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
Isento
FXD26846-893O
Confira os dados do ato em:
selo.tjsc.jus.br

Certidão assinada digitalmente por ***Bruno Henrique Pierri Mafra, CPF 111.707.209-60, Escrevente.-***

Documento Assinado Digitalmente por BRUNO HENRIQUE PIERRI MAFRA. CPF: 11170720960

Documento Assinado Digitalmente por BRUNO HENRIQUE PIERRI MAFRA. CPF: 11170720960

Pág. 04 de 04 - Documento assinado digitalmente. Para conferência, acesse o site https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo e informe o processo SEA 00006696/2020 e o código A5R121JQ.

Assinaturas do documento

Código para verificação: **A5R121JQ**

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 345
Rub.

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

BRUNO HENRIQUE PIERRI MAFRA (CPF: 111.XXX.209-XX) em 26/01/2021 às 17:57:55
Emitido por: "Autoridade Certificadora SERPRORFBv5", emitido em 04/02/2019 - 14:21:07 e válido até 03/02/2022 - 14:21:07.
(Assinatura ICP-Brasil)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo/conferencia-documento/U0VBXzcwMDBfMDAwMDY2OTZfNjc3Ml8yMDIwX0E1UjEyMUpR ou o site https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo e informe o processo **SEA 00006696/2020** e o código **A5R121JQ** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.

DADOS DO IMÓVEL Nº 3715

DADOS GERAIS

NOME: TERRENO RURAL COM BENFEITORIA
INSCRIÇÃO RFB:
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:
MATRIZ CONTÁBIL: EDIFÍCIOS

LOCALIZAÇÃO

SDR: CONCóRDIA
DELIMITAÇÃO: DESCONHECIDA
ENDEREÇO:
ESTRA GERAL LINHA GRAMADO, 0
LINHA GRAMADO SEARA - SC
CEP: 89770-000
ZONA: RURAL
PAVIMENTO: NÃO INFORMADO

CORREGEDORIA DE EXPEDIENTE
Fls 346
Rub.

TERRENOS

DADOS DA MATRÍCULA - 3.845

MAT./REG: Matrícula
PROPRIETÁRIO: ESTADO DE SANTA CATARINA
AVERBAÇÃO: 0
COMARCA: SEARA
ÁREA: 10.000,00
INSTRUMENTO AUTORIZATIVO: LEI Nº 1.090 DE 05/12/1972
FORMA DE AQUISIÇÃO: DOAÇÃO
DATA DE AVERBAÇÃO: 28/08/1981
CRI: CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
VALOR VENAL: R$ 37.190,00
DATA DA AQUISIÇÃO: 13/08/2009

BENFEITORIAS

PRÉDIO ESCOLAR

MATRÍCULA: 3.845
PROPRIETÁRIO: ESTADO DE SANTA CATARINA
DATA CONSTRUÇÃO: 27/08/1980
ÁREA CONSTRUÍDA: 240,00
TIPO CONSTRUÇÃO: ALVENARIA
TAXA DE OCUPAÇÃO: INTEGRAL
INSTRUMENTO AUTORIZATIVO:
Nº MEDIDOR ENERGIA:
INSCRIÇÃO IMOBILIARIA:
VALOR VENAL: R$ 442.238,57
ESTADO DE CONSERVAÇÃO: DESCONHECIDO
Nº MEDIDOR ÁGUA:

OCUPANTES

ESTE IMÓVEL NÃO POSSUI NENHUM OCUPANTE CADASTRADO

AVALIAÇÃO

VALOR TOTAL: 0,00
VALOR DO TERRENO: 0,00
MATRIZ CONTÁBIL: EDIFÍCIOS
VALOR DAS BENFEITORIAS: 0,00

Documento Assinado Digitalmente por ADRIANA ANTUNES. CPF: 07156321919

CORREGEDORIA DE EXPEDIENTE
Fls 347
Rub.

ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE SEARA
COMARCA DE SEARA
CNPJ: 83.701.854/0001-22
Jerri Adriani Barbieri - Registrador Designado
Silvana Razera - Substituta

Certidão Negativa Reipersecutória

Certifico, a pedido da parte interessada, que sobre o imóvel da matrícula nº **3.845** do Livro 2 do Registro Geral desta Serventia, não se acham registradas ações reais ou pessoais reipersecutórias até a presente data.

O referido é verdade e dou fé.
Seara, 14 de maio de 2020.

Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
Isento
FEX21870-ZESM
Confira os dados do ato em:
selo.tjsc.jus.br

[ ] Jerri A. Barbieri - Registrador Designado
[ ] Silvana Razera - Substituta
[ ] Adriana Antunes - Escrevente

Emolumentos:
01 Certidão Reipersecutória - 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.

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

Documento Assinado Digitalmente por ADRIANA ANTUNES. CPF: 07156321919

Documento Assinado Digitalmente por ADRIANA ANTUNES. CPF: 07156321919

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls 348
Rub.

ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE SEARA
COMARCA DE SEARA
CNPJ: 83.701.854/0001-22
Jerri Adriani Barbieri - Registrador Designado
Silvana Razera - Substituta

Certidão Negativa de Ônus

CERTIFICO que sobre o imóvel matriculado sob nº **3.845** no livro 2 - Registro Geral - deste Ofício, não pesam ônus reais até a presente data.

O referido é verdade e dou fé.
Seara, 14/05/2020-09:20:39.

_____
[ ] Jerri A. Barbieri - Registrador Designado
[ ] Silvana Razera - Substituta
[ ] Adriana Antunes - Escrevente

Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
Isento
FEX21869-T7ON
Confira os dados do ato em:
selo.tjsc.jus.br

Emolumentos:
01 Certidão de Ônus - 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.

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

Documento Assinado Digitalmente por ADRIANA ANTUNES. CPF: 07156321919

Documento Assinado Digitalmente por ADRIANA ANTUNES. CPF: 07156321919

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls 349
Rub.

Certidão de Inteiro Teor

Livro nº 2 - REGISTRO GERAL
Comarca de Seara - Santa Catarina
Registro de Imóveis
O Oficial Maior

Registro de Imóveis
Registro Geral

PASCHOAL SANTOS SQUIO - Oficial Vitalício
ORTÊNCIO DALLE LASTE - Oficial Maior
SEARA — S. C.

Matrícula nº. 3.845 Folhas 245 Livro nº. 2 "M" Data: 17.09.1981. Ficha nº. -1-

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:- Parte do lote rural de terras de culturas sob nº. 467 (quatrocentos e sessenta e sete), da Colônia Barra Grande, com a área de 10.000m2., (dez mil metros quadrados), em forma quadrangular de 100 x 100 metros lineares, sito em Linha Gramado, distrito de Nova Teutonia, neste Município e Comarca, com as seguintes confrontações: Frente ao Norte com uma estrada; Fundos ao Sul e a Lateral Poente limita-se com outras partes do mesmo lote rural nº. 467 de propriedade de Cláudio Helmuth Hagestedt e sua mulher Marlene Wiliana Hagestedt e a Lateral Nascente, limita-se com parte do lote rural nº. 468 de propriedade de Neyton Picolli.-
PROPRIETÁRIOS:- Os Srs. CLÁUDIO HELMUTH HAGESTEDT e sua mulher MARLENE WILIANA HAGESTEDT, brasileiros, casados, ele agricultor, CI. nº. 14/R342.053-SC., e CPF. nº. 134.228.639.15, ela do lar, residentes e domiciliados em Linha Gramado distrito de Nova Teutonia, neste Município e Comarca.-
TITULO AQUISITIVO:-Transcrito neste Cartório no Livro 2"I", às fls. 62, sob nº. 2762.-

O Oficial Maior:

R--1--3845:- Por escritura Pública de Doação Pura e simples, lavrada em 28.08.1981, no livro 30, às fls. 169, do tabelião Clóvis Romeu Squio, desta cidade de Seara-SC., Cláudio Helmuth Hagestedt e sua mulher Marlene Wiliana Hagestedt, acima qualificados, doaram o imóvel objeto da presente matrícula, inclusive, um prédio de alvenaria, dividido em salas, onde encontra-se em funcionamento a Escola Básica Carlos Armando Paludo, já edificado pelo donatário ao, GOVERNO DO ESTADO DE SANTA CATARINA - Secretaria de Educação, neste ato, representado por Iracilda Bianchin, brasileiro, casado, diretor da 10ª UCRE, com sede na cidade de Concórdia-SC., CPF. nº. 065.633.509.25. Valor para efeitos fiscais: NCr$ 600.000,00 (seiscentos mil cruzeiros). Dou fé. Seara-SC., 17 de setembro de 1981.

O Oficial Maior:

Certifico que esta é a certidão de Inteiro Teor da Matrícula N° 3.845 do Livro n° 2, conforme imagem acima.
O referido é verdade e dou fé.
Seara, 14 de maio de 2020

[ ] Jerri A. Barbieri - Registrador Designado
[ ] Silvana Razera - Substituta
[ ] Adriana Antunes - Escrevente

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.

Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
Isento
FEX21868-TFOS
Confira os dados do ato em:
selo.tjsc.jus.br

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

Documento Assinado Digitalmente por ADRIANA ANTUNES. CPF: 07156321919

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
Diretoria de Gestão Patrimonial
COENGE
Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
(48) 3665-1751 / 3665-1743

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 350
Rub.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO - Seara – SC
Código Sigep: 3715

Sigep 3715

Objeto: Imóvel EEF - Escola de Ensino Fundamental (Escola Pública Estadual) -Seara - SC

Área do Terreno: 10.000 m²

Matrícula 3.845 2º. Livro da Comarca de Seara Fls 245 Livro no. 02

Área das Benfeitorias: prédio com 618,19 m2

Objetivo: Determinação da situação do imóvel em tela.

Interessado: Governo do Estado de Santa Catarina

Endereço: Zona Rural -– Seara – SC

EEF - Escola de Ensino Fundamental Carlos Armando Paludo (Escola Pública Estadual) Rua Principal - Linha Gramado, Interior de Seara – SC CEP: 89770-000 Fone: (049) 3452-860

Proprietário: Governo do Estado de Santa Catarina

Observação: O imóvel foi doação de CLÁUDIO HELMUTH HAGESTEDT e sua mulher MARLENE WILIANA HAGESTEDT, doaram o imóvel da presente matrícula, inclusive, um prédio de alvenaria, dividido em salas, onde funcionou a Escola Básica Carlos Armando Paludo, edificado pelo doador, ao Governo do Estado de Santa Catarina – Secretaria da Educação.

ESCOLA DESATIVADA DECRETO Nº 1.241 DE 25/07/2017. PARECER DO CONSELHO ESTADUAL DE EDUCAÇÃO Nº 23 DE 15/05/2017 PUBLICADO NO DIÁRIO OFICIAL Nº 20.582 DE 26/07/2017 PÁGINA Nº 2. OS ALUNOS FORAM REMANEJADOS PARA A ESCOLA EEF. ELIZABETHE MATILDE SIMON. A EEF. CARLOS ARMANDO PALUDO ENCONTRA-SE ABANDONADA.

Referência: Determinação DGPA/SEA

CONCLUSÃO VALOR ARREDONDADO ADOTADO PARA O IMÓVEL VT= R$ 479.428,57 (quatrocentos e setenta e nove mil, quatrocentos e vinte e oito reais e cinquenta e sete centavos), para esta data..

PROVIDÊNCIAS: Cadastro da NIRF – Número do Imóvel na Receita Federal (é o número de identificação junto à Receita Federal do Brasil atribuído ao imóvel rural o ato da inscrição do Cafir). Nesse imóvel, apesar de ser rural, não é utilizado para fins agrícolas e de criação, por isso não precisa do CCIR, mas necessita do NIRF. CCIR é o comprovante de cadastro do imóvel junto ao Incra, enquanto o NIRF é o cadastro do imóvel junto à Secretaria da Receita Federal para fins de cobrança do Imposto Territorial Rural (ITR). O Estado não paga ITR, mas aquele que for comprar terá que pagar e por isso é necessário ter o número do NIRF.

Florianópolis, 26 de novembro de 2020.

Responsável Técnico: Engº Sérgio Augusto Becke –

Mat. 01.611.292-7 – CREA/SC 026.569-0 ART

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
Diretoria de Gestão Patrimonial
COENGE
Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
(48) 3665-1751 / 3665-1743

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls 351
Rub.

PARECER TÉCNICO

A. 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.

B. IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO:

Governo do Estado de Santa Catarina.

C. OBJETIVO:

O presente Parecer de Avaliação tem como objetivo a apuração do valor do imóvel. A NBR-14.653/2019 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1 E 2: Imóveis Urbanos e seus componentes - da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, regramento da matéria

D. FINALIDADE:

Determinação de valor patrimonial para fins contábeis, sendo determinada sua avaliação pelo Setor de Bens Imóveis e pela Diretoria de Gestão Patrimonial da Secretaria de Estado da Administração.

E. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Foi realizada vistoria do imóvel em conformidade com o item 6.3.2 da NBR-14.653-1/2019 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Imóveis Urbanos da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, *in verbis*:

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

O presente parecer versa sobre um terreno urbano, região Centro, Município de Itajaí-SC.

O imóvel está sendo usado pela Secretaria da Educação – Estado de Santa Catarina.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls 352
Rub.

F. DOCUMENTAÇÃO, DADOS E INFORMAÇÕES UTILIZADAS.

Este Parecer fundamenta-se no que estabelece a Instrução Normativa SEA Nº 18 / 2020, e baseia-se em:

a) Matrícula 3.845 2°. Livro da Comarca de Seara Fls 245 Livro no. 02
b) Preços médios dos lotes e ou Valor Venal atribuídos pela Prefeitura de Seara
c) Verificação das características do entorno onde o imóvel encontra-se inserido com observação dos aspectos atuais referentes ao mercado imobiliário da região central.

G. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

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

II.O imóvel ainda se encontra em nome do Estado de Santa Catarina;

III.Devido ao uso pelo Estado, pelas características únicas, para se obter o valor do imóvel por qualquer um dos métodos elencados na NBR 14.653, foi optado pela elaboração de PARECER TECNICO baseado em referência de preços;

IV. Este Parecer consiste em levantar o valor do imóvel;

V.Ressalta-se a necessidade de um estudo mais aprofundado para o levantamento do valor total do imóvel considerando o seu potencial, visto que possui um material que possivelmente pode ser comercializado;

VI.O imóvel era ocupado pela Secretaria da Educação do Estado de Santa Catarina;

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

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

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

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

H. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO BEM:

Para efeitos de lançamento contábil o terreno foi avaliado com base no levantamento de Preços de mercado local, em ofertas

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 353
Rub.

VTN = Vu x AT

VTN: Valor Terreno

Vu: Valor Unitário R$/m2

AT: Área Total do Terreno

VO= Valor da Obra

Área do Terreno ~Considerado a área da matrícula, 10.000,00 m2

Preços dos terrenos agrícolas na região rural de Seara é: R$ 37.190,00/ha.

https://cepa.epagri.sc.gov.br/index.php/produtos/mercado-agricola/precos-de-terra-agricola/

$V_{terreno}$ = R$ 37.190,00

Área de Benfeitorias: * Escola 618,19 m2

CUB-SC (http://cub.org.br/cub-m2-estadual/SC/)

Item	CONSTRUÇÃO	ÁREA (m²)	VALOR DA CONSTRUÇÃO R$	VALOR DO TERRENO R$
1	ESCOLA	618,19	R$ 442.238,57	R$ 37.190,00
		TOTAL	R$	479.428,57

CONCLUSÃO:

VALOR ARREDONDADO ADOTADO PARA O IMÓVEL VT= R$ 479.428,57 (quatrocentos e setenta e nove mil, quatrocentos e vinte e oito reais e cinquenta e sete centavos), para esta data.

Florianópolis, 26 de novembro de 2020.

Responsável Técnico: Engº Sérgio Augusto Becke
- Mat. 01.611.292-7 – CREA/SC 026.569-0

4-11

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 354
Rub.

I. ANEXOS:

ANEXO I – MEMÓRIA DE CÁLCULO DA OBRA

ANEXO II- Imagem Google Earth - LOCALIZAÇÃO;

ANEXO III FOTOS - ESCOLA – LINHA GRAMADO – SEARA

COORDENADORIA DE ENGENHARIA
Fls. 355
Rub.

Variáveis Estudadas:

Para avaliação do imóvel (construção), utilizamos o MÉTODO DE CUSTO DE REPRODUÇÃO, do valor calculado subtrai-se pela depreciação física, obsolescência funcional e econômica. Este método é baseado na premissa de um comprador bem informado não pagará mais do que o custo de produzir uma propriedade substituta, com a mesma utilidade que aquela que está comprando. A estimativa detalhada de custo é efetuada para cada um dos itens principais da construção, considerando-se materiais e mão de obra de acordo com as especificações e cronograma de obra. Elabora-se um orçamento de cada etapa da construção, desde serviços preliminares, fundações e demais itens no desenvolvimento da obra até a limpeza final. O somatório de todas essas despesas, acrescentando-se a percentagem referente à administração geral da obra e o lucro (15 a 25%) da construtora. Na elaboração de orçamentos pormenorizados foram utilizadas diversas tabelas de composição como: DEINFRA e SINAPI, e cotação de mercado.

Com o valor obtido utiliza a depreciação de Ross-Heideck.

https://cepa.epagri.sc.gov.br/index.php/produtos/mercado-agricola/precos-de-terra-agricola/



Preços - R$ / ha

Município	Valor Mínimo	Valor Mais Comum	Valor Máximo
Terra de terceira (alta declividade)	10.000,00	15.000,00	25.000,00
Terra de Várzea Sistematizada	60.000,00	90.000,00	120.000,00
Terra para servidão florestal (reserva legal)	7.000,00	10.000,00	15.000,00
Saxra			
Terra de primeira	24.793,00	30.007,50	37.190,00
Terra de Segunda	14.483,00	17.552,00	20.661,00
Terra para servidão florestal (reserva legal)	2.892,00	5.475,00	8.264,00
Serra Alta			
Terra de primeira	30.000,00	44.000,00	55.000,00
Terra de Segunda	15.000,00	21.000,00	25.000,00
Terra para servidão florestal (reserva legal)	6.000,00	7.500,00	10.000,00
Siderópolis			
Terra de primeira	11.700,00	16.583,33	19.590,00
Terra de Segunda	6.300,00	9.216,67	11.800,00
Terra de terceira (alta declividade)	3.350,00	4.076,67	5.200,00
Terra de Várzea Não Sistematizada	25.790,00	29.256,67	33.340,00
Terra de Várzea Sistematizada	34.650,00	40.826,67	43.980,00
Terra para servidão florestal (reserva legal)	2.990,00	3.873,33	4.870,00
Sombrio			
Terra de primeira	12.030,00	16.890,00	20.260,00
Terra de Segunda	7.200,00	9.756,33	13.290,00
Terra de terceira (alta declividade)	3.490,00	4.163,33	5.460,00
Terra de Várzea Não Sistematizada	24.480,00	29.570,00	34.770,00
Terra de Várzea Sistematizada	34.850,00	40.133,33	44.440,00

6-11

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
Diretoria de Gestão Patrimonial
COENGE
Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
(48) 3665-1751 / 3665-1743

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls 356
Rub.

ANEXO I – MEMÓRIA DE CÁLCULO DA OBRA

ORÇAMENTO DE CUSTO / ORÇAMENTO DE OBRAS

CÓDIGO:CAL

METODOLOGIA AVALIATÓRIA: Para avaliação do imóvel (construção), utilizamos o MÉTODO DE CUSTO DE REPRODUÇÃO, do valor calculado subtrai-se pela depreciação física, obsolescência funcional e econômica. Este método é baseado na premissa de um comprador bem informado não pagará mais do que o custo de produzir uma propriedade substituta, com a mesma utilidade que aquela que está comprando. A estimativa detalhada de custo é efetuada para cada um dos itens principais da construção, considerando-se materiais e mão de obra de acordo com as especificações e cronograma de obra. Elabora-se um orçamento de cada etapa da construção, desde serviços preliminares, fundações e demais itens no desenvolvimento da obra até a limpeza final. O somatório de todas essas despesas, acrescentando-se a percentagem referente à administração geral da obra e o lucro (15 a 25%) da construtora. Na elaboração de orçamentos pormenorizados foram utilizados diversas tabelas de composição como: DEINFRA e SINAPI, e cotação de mercado.

AMBIENTE: CAL -Projetos-padrão Comerciais CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

SOLICITANTE **Estado de Sta. Catarina**

OBRA: **ESCOLA**

Pesquisa https://sinduscon-fpolis.org.br/tabelas-cub/

DATA: 26-nov CUB-SC desonerado (set/2020) R$ 2.104,66 /m2

EVOLUÇÃO FÍSICA DOS SERVIÇOS

Local	área (m2)
Térreo	618,19
área total construída(m2)	618,19
TERRENO (M2)	10.000,00

Item	Código	Descrição	Un	Qtde.	Pço.Unit.	Total	%etapa	%tot.
1.	1,0	**SERVIÇOS INICIAIS**						
		TOTAL				**142.273,07**	11,18	12,15
Item	Código	Descrição	Un	Qtde.	Pço.Unit.	Total	%etapa	%tot.
2,0	2,0	**INFRA-ESTRUTURA**						
		TOTAL				**141.687,59**	28,53	12,10
Item	Código	Descrição	Un	Qtde.	Pço.Unit.	Total	%etapa	%tot.
3,0	3,0	**SUPRA-ESTRUTURA**						
		TOTAL				**347.076,04**	1,33	29,64
Item	Código	Descrição	Un	Qtde.	Pço.Unit.	Total	%etapa	%tot.
4,0	4,0	**ALVENARIAS**						
						36.534,32	100,00	3,12
Item	Código	Descrição	Un	Qtde.	Pço.Unit.	Total	%etapa	%tot.
5,0	5,0	**COBERTURA**						
						147.191,15	99,99	12,57
Item	Código	Descrição	Un	Qtde.	Pço.Unit.	Total	%etapa	%tot.
6,0	6,0	**IMPERMEABILIZAÇÃO**						
						18.267,16	100,00	1,56
Item	Código	Descrição	Un	Qtde.	Pço.Unit.	Total	%etapa	%tot.
7,0	7,0	**ESQUADRIAS**						
						22.131,37	104,00	1,89
Item	Código	Descrição	Un	Qtde.	Pço.Unit.	Total	%etapa	%tot.
8,0	8,0	**PAVIMENTAÇÃO**						
						46.721,77	55,54	3,99
Item	Código	Descrição	Un	Qtde.	Pço.Unit.	Total	%etapa	%tot.
9,0	9,0	**REVESTIMENTOS**						
						87.003,20	100,00	7,43
Item	Código	Descrição	Un	Qtde.	Pço.Unit.	Total	%etapa	%tot.
10,0	10,0	**INSTALAÇÃO HIDRO-SANITÁRIA**						
						27.400,74	100,00	2,34
Item	Código	Descrição	Un	Qtde.	Pço.Unit.	Total	%etapa	%tot.
11,0	11,0	**INSTALAÇÃO ELETRICA/TELEFÔNICA**						
						26.229,77	100,00	2,24
Item	Código	Descrição	Un	Qtde.	Pço.Unit.	Total	%etapa	%tot.
12,0	12,0	**VIDROS**						
						5.854,86	91,90	0,50
Item	Código	Descrição	Un	Qtde.	Pço.Unit.	Total	%etapa	%tot.
13,0	13,0	**PINTURA (SINALIZAÇÃO)**						
						75.410,58	100,00	6,44
Item	Código	Descrição	Un	Qtde.	Pço.Unit.	Total	%etapa	%tot.
14,0	14,0	**INSTALAÇÃO PREV.E CONTRA INCÊNDIO**						
						2.107,75	100,00	0,18
Item	Código	Descrição	Un	Qtde.	Pço.Unit.	Total	%etapa	%tot.
15,0	15,0	**INSTALAÇÃO DE GAS (CENTRAL)**						
15,1	15,1	CENTRAL DE GAS (rede hidráulica e cozinha)	UN	1,00	2.856,00		100,00	0,93
						585,49		0,05
Item	Código	Descrição	Un	Qtde.	Pço.Unit.	Total	%etapa	%tot.
16,0	17,0	Outros detalhes (PAISAGISTICO, INSS (3,4%), HABITE-SE, SINALIZAÇÃO, CERCAS E GRADES, PORTÕES...)				**44.496,93**		3,80

RESUMO:

		R$	% Vlr
1.	SERVIÇOS INICIAIS	142.273,07	12,15
2.	INFRA-ESTRTURA	141.687,59	12,10
3.	SUPRA-ESTRUTURA	347.076,04	29,64
4.	ALVENARIAS	36.534,32	3,12
5,0	COBERTURA	147.191,15	12,57
6,0	IMPERMEABILIZAÇÃO	18.267,16	1,56
7,0	ESQUADRIAS	22.131,37	1,89
8,0	PAVIMENTAÇÃO	46.721,77	3,99
9,0	REVESTIMENTOS	87.003,20	7,43
10,0	INSTAL. HIDROSSANITÁRIA	27.400,74	2,34
11,0	INST. ELÉTRICA/TELEFÔNICA	26.229,77	2,24
12,0	VIDROS	5.854,86	0,50
13,0	PINTURA	75.410,58	6,44
14,0	INST.PREV. INCÊNDIO	2.107,75	0,18
15,0	INST. GAS CENTRAL	585,49	0,05
16,0	outros detalhes (PAISAGISTICO, INSS, HABITE-SE, AR CONDICIONADO, SINALIZAÇÃO, CERCAS E GRADES, PORTÕES...)	44.496,93	3,80
		1.170.971,79	100,00

RESUMO:	%	R$
MATERIAIS	0,4500	526.937,30
MÃO-DE-OBRA	0,4398	514.948,66
BDI - ADMINISTRAÇÃO	0,1102	129.085,82
TOTAL		R$ 1.170.971,79

VALOR TOTAL DA OBRA	área (m2)	valor R$/m2	iCUB	valor total
	618,19	1.894,19	0,9000	R$ 1.170.971,79

7-11

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
Diretoria de Gestão Patrimonial
COENGE
Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
(48) 3665-1751 / 3665-1743

COORDENADORIA DE ENGENHARIA
Fls. 357
Rub.

DEPRECIAÇÃO SEGUNDO MÉTODO DE ROSS & HEIDECK

Para melhor entendermos o processo de depreciação de um bem utilizando a Tabela de Depreciação de Ross-Heidecke, temos que conhecer alguns conceitos básicos:
Depreciação: É a perda da aptidão de servir ao fim que o imóvel se destina, provocando a decadência do valor intrínseco do bem.
Vida Útil de um Bem: É o período decorrido entre a data que foi concluída a edificação e o momento em que deixa de ser utilizado devido à necessidade de reformas de grande monta.
Idade Real: Período decorrido entre a data que foi concluída a edificação e a data de referência da avaliação.
Vida remanescente: Tempo estimado entre a data da avaliação e o fim da sua vida útil.
Valor residual: É o valor de demolição ou de reaproveitamento de parte dos materiais ao fim da sua vida útil.
Valor novo: É o custo de reprodução de uma edificação nova através de orçamentos analíticos.

A Tabela Ross-Heidecke aponta os percentuais de depreciação de um bem, em relação direta ao estado em que se encontra.
Na 1ª Tabela, encontramos os vários "estados de conservação" ou IDADE EM % DE VIDA como:

(A)	Novo,
(B)	Entre novo e regular,
(C)	Regular,
(D)	Entre regular e reparo s simples,
(E)	Reparos simples,
(F)	Entre reparos simples e importantes,
(G)	Reparos importantes e
(H)	Entre reparos importantes e sem valor,

Vida Útil dos Imóveis, estabelecida pelo Bureau of Internal Revenue, para aplicarmos a regra de três simples e descobrirmos a IDADE EM % DE VIDA (X) do imóvel avaliando:

Apartamentos	60	anos
Bancos	70	anos
Casa de Alvenaria	65	anos
Casas de Madeira	45	anos
Hoteis	50	anos
Lojas/Galpão	70	anos
Teatros	50	anos
Armazens	75	anos

VANTAGEM DA COISA FEITA (VCF): Diferença entre o valor de mercado e o custo de reedição de um bem, quando positiva (NBR 14653-1)

Tipo da Construção	Nova	De 0 a 10 anos	De 10 a 20 anos	De 20 a 30 anos
Grande estrutura	25%	25% - 21%	25% - 13%	13% - 0%
Pequena estrutura e residencial de luxo	15%	15% - 12,5%	12,5% - 7,8%	7,8% - 0%
Industrial e residencial médio	10%	10% - 8,4%	8,4% - 5,2%	5,2 - 0%
Residencial modesto e proletárias	5%	5% - 4,2%	4,2% - 2,6%	2,6% - 0%

CÁLCULO FINAL

Item	CONSTRUÇÃO	ÁREA (m²)	VALOR (R$)	Tab. Ross-Heidecke K	d=(100-K)/100	Vo=Vxd	VCF	VALOR DA CONSTRUÇÃO R$
1	ESCOLA	618,19	1.170.971,79	64,1000	0,3590	420.378,87	5,2	**442.238,57**
						TOTAL	**R$**	**442.238,57**

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
Diretoria de Gestão Patrimonial
COENGE
Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
(48) 3665-1751 / 3665-1743

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 358
5
RUBRICA

Avaliações e Perícias de Engenharia

TABELA 2

Depreciação Física / Critério de Ross-Heidecke

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

9-11

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 359
RUBRICA

ANEXO IV

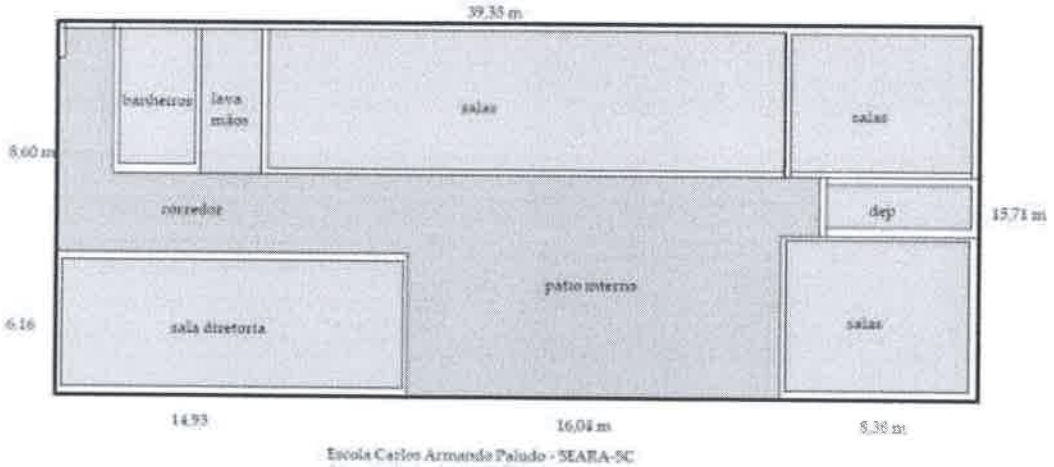
IMAGEM GOOGLE EARTH – IMAGEM MERAMENTE ILUSTRATIVA



IMAGEM GOOGLE EARTH



CROQUI



COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 360
RUBRICA

ANEXO V FOTOS - ESCOLA – LINHA GRAMADO – SEARA



Foto 01: Frente diagonal direita



Foto 02: Frente



Foto 03: Igreja de Linha Gramado e ao lado a Escola


Foto 04:


Foto 05: Quadra de esportes deteriorada


Foto 06: Corredor interno


Foto 07: Panorâmica interna do pátio.


Foto 08: Fundos do terreno

DADOS DO IMÓVEL Nº 02543

DADOS GERAIS

NOME: PARTE DO PLANO DE ALIENAçãO - TERRENO RURAL **MATRIZ CONTÁBIL:** TERRENOS
INSCRIÇÃO RFB:
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:

LOCALIZAÇÃO

SDR: CONCóRDIA
DELIMITAÇÃO: DESCONHECIDA
ENDEREÇO:
LINHA LINHA GUARANI, LOTE RURAL Nº 105
CONCÓRDIA - SC
CONFRONTANTES:
CEMITÉRIO
ESTRADA GERAL
IGREJA

ZONA: RURAL
PAVIMENTO: NÃO INFORMADO

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls 361
Rub

TERRENOS

DADOS DA MATRÍCULA - 25508

MAT./REG: Registro
PROPRIETÁRIO: ESTADO DE SANTA CATARINA
AVERBAÇÃO: 0
COMARCA: CONCÓRDIA
ÁREA: 2.500,00
INSTRUMENTO AUTORIZATIVO: LEI Nº 1639 DE 18/06/1957
FORMA DE AQUISIÇÃO: DOAÇÃO

DATA DE AVERBAÇÃO: 30/09/2020
CRI: 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
VALOR VENAL: R$ 20.000,00

DATA DA AQUISIÇÃO: 04/12/1998

BENFEITORIAS

ESTE IMÓVEL NÃO POSSUI NENHUMA BENFEITORIA CADASTRADA

OCUPANTES

ESTE IMÓVEL NÃO POSSUI NENHUM OCUPANTE CADASTRADO

AVALIAÇÃO

VALOR TOTAL: 20.000,00
VALOR DO TERRENO: 20.000,00

MATRIZ CONTÁBIL: TERRENOS
VALOR DAS BENFEITORIAS: 0,00

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Atividades de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 362
Rub.

PARECER TÉCNICO

Terreno Urbano – Linha Guarani - Concórdia (SC)

SIGEP:	2543.
Imóvel:	Terreno Rural Sem Benfeitorias.
Área de matrícula:	2500,00 m².
Área Georreferenciada:	2.117,34 – Levantamento em 07/11/2006.
Matrícula:	Parte da Transcrição Nº 25.508 do 1° Ofício Registro de Imóveis da Comarca de Concórdia (SC).
Inscrição Imobiliária:	N/A.
Cadastro do Imóvel junto ao município:	N/A.
Endereço:	Lote Rural de nº 105, Linha Guarani – Concórdia -SC
Interessado:	Estado de Santa Catarina.
Data da Vistoria:	16 de setembro de 2020.
Objetivo:	Caracterização do Imóvel e Indicação de seu Valor de Referência para efeitos contábeis
Especificação:	Parecer Técnico - Instrução Normativa SEA Nº 18 / 2020.

Valor Adotado: R$ 20.000,00 (Vinte mil reais).

Florianópolis, 22 de setembro de 2020

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Atividades de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls 363
Rub.

PARECER TÉCNICO

A. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE:

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

B. IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO:

ESTADO DE SANTA CATARINA, sob CNPJ de nº: 82.951.229/0001-76.

C. OBJETIVO:

O presente Parecer Técnico tem como objetivo a caracterização do presente imóvel e a indicação de seu valor de referência.

D. FINALIDADE:

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

E. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO:

O imóvel, objeto do presente parecer, foi adquirido pelo Estado de Santa Catarina através de doação pela Prefeitura Municipal de Concórdia por meio da Lei 1.639 de 18 de junho de 1957.

Parte do lote colonial nº 105 da propriedade Suruvi, com área de 2.500,00 m², sito na linha guarani, primeiro distrito do município de Concórdia. Confrontando: Ao Norte com Estrada Geral, ao Sul e Leste e parte Oeste com terras de mesmo lote e outra metade, parte Oeste com terras da Igreja Católica, adquirido da Firma Brum & Companhia LTDA, conforme escritura transcrita sob

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls 364
Rub.

o número 4.486, às folhas 40 do livro 3-"D" do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Concórdia.

Durante procedimento de vistoria realizada na data de 16 de setembro de 2020, foi verificado que o terreno está desocupado e a construção com 96,00 m², havia duas salas de aula, uma cozinha e dois banheiros, que nele existia, não restam mais resquícios.

E.1) Características da Região:

O imóvel está inserido na região da Linha Colonial Guarani entre o Cemitério Católico Santo Antônio e a Igreja Santa Ana, onde nas redondezas predominam alguns sítios, chácaras e pequenos produtores rurais. Está a 6,00 quilômetros do centro da cidade de Concórdia. A pavimentação asfáltica está há 4,00 quilômetros, na testada do imóvel a via é apenas macadamizada.

A região, apesar de ser o primeiro distrito de Concórdia, não se desenvolveu devido ao fato do acesso terminar na divisa dos estados de Santa Catarina e Rio Grande do Sul, e a transposição do rio Uruguai se dá somente através de balsa, sendo, portanto, um caminho de pouco movimento.

E.1) Características do Terreno:

O terreno apresenta cota acima do logradouro, aclive em relação a via, vegetação de recomposição de mata nativa e geometria poligonal irregular.

O terreno possui como infraestrutura de rede de energia elétrica, rede de abastecimento de água, serviços de telefonia e serviços de transporte coletivo. A via é apenas macadamizada e não possui rede esgoto sanitário, apenas soluções individuais.

F. DOCUMENTAÇÃO, DADOS E INFORMAÇÕES UTILIZADAS:

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls 365
Rub.

Este documento fundamenta-se no que estabelece a Instrução Normativa SEA Nº 18 / 2020 para a modalidade de avaliação do tipo Parecer Técnico e baseia-se em:

1) Transcrição nº 25.508 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Concórdia (SC) com data de 13 de maio de 2020;
2) Lei de doação Lei 1.639 de 18 de junho de 1957;
3) 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;
4) Verificação das características do entorno onde o imóvel encontra-se inserido com observação dos aspectos atuais referentes ao mercado imobiliário da região.

G. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

1) O presente documento é de uso restrito e não tem validade para uso a fim diverso ao que se destina;

2) Esse Parecer Técnico em nada se compara a uma avaliação de mercado do imóvel baseada nas análises indicadas pela NBR 14653, parte 2, anexo A, onde é necessário proceder com a validação dos pressupostos básicos de avaliação.

3) O valor de mercado informado nesse documento refere-se a uma análise simplificada do valor do imóvel utilizando como base informações obtidas com moradores da localidade da Linha Guarani e com corretores de imóveis da região. Uma vez que, o número de ofertas e transações é ínfimo para que se pudesse elaborar um laudo de avaliação por meio do método comparativo direto de dados de mercado conforme a NBR 14.653/2011.

4) As informações constantes nesse parecer referente ao que foi observado em vistoria ou relativa aos documentos do imóvel (como matrícula, certidões e cadastro) referem-se a data constante indicada e/ou aquela definida em sua

emissão. Modificações das características do imóvel ocorridas em data posterior às mencionadas nesse parecer devem carecer de atualização;

5) Partimos do pressuposto da veracidade e idoneidade das informações apresentadas pelos órgãos envolvidos e por terceiros;

6) Segundo o art. 17, §1°da Lei n°8666/93, os imóveis que foram doados por ente público devem ser revertidos a pessoa jurídica doadora, quando cessadas as razões que justificaram a sua doação, sendo vedada a sua alienação pelo beneficiário.

7) DETERMINAÇÃO DO VALOR DO BEM:

a) Cálculo do Valor do Terreno

O valor do terreno é obtido através da multiplicação de sua área pelo valor unitário médio encontrado na pesquisa de mercado.

Nesta avaliação, o valor médio encontrado, na pesquisa *in loco*, para o metro quadrado de um imóvel com características semelhantes ao do avaliando foi de R$ 8,00/m².

Assim:

$$Vt = Vu \times A$$

Onde:

Vt = Valor do Terreno

Vu = Valor Unitário

A = Área

Vt = 8,00 R$/m² x 2500,00 m²

Vt = R$ 20.000,00

VALOR TOTAL ADOTADO: R$ 20.000,00 (Vinte mil reais)

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls 367
Rub.

8) ANEXOS:

ANEXO I – Relatório Fotográfico;

ANEXO III – Croqui Terreno.

ANAEXO III – Lei Estadual e Ficha de Trasncrição.

Eng. Robson Peres
Engenheiro Civil - CREA/SC
170171-0
Mat. 01.611.361-3

Eng. Nilo Fries Filho
Engenheiro Civil - CREA/SC
16.503-1
Mat. 01.611.074-6

Eng. Sérgio Becke
Engenheiro Civil – CREA-SC Nº 026.569-0
Matrícula 01.611.292-7

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Coordenadoria de Atividades de Engenharia

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls 368
Rub

ANEXO I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

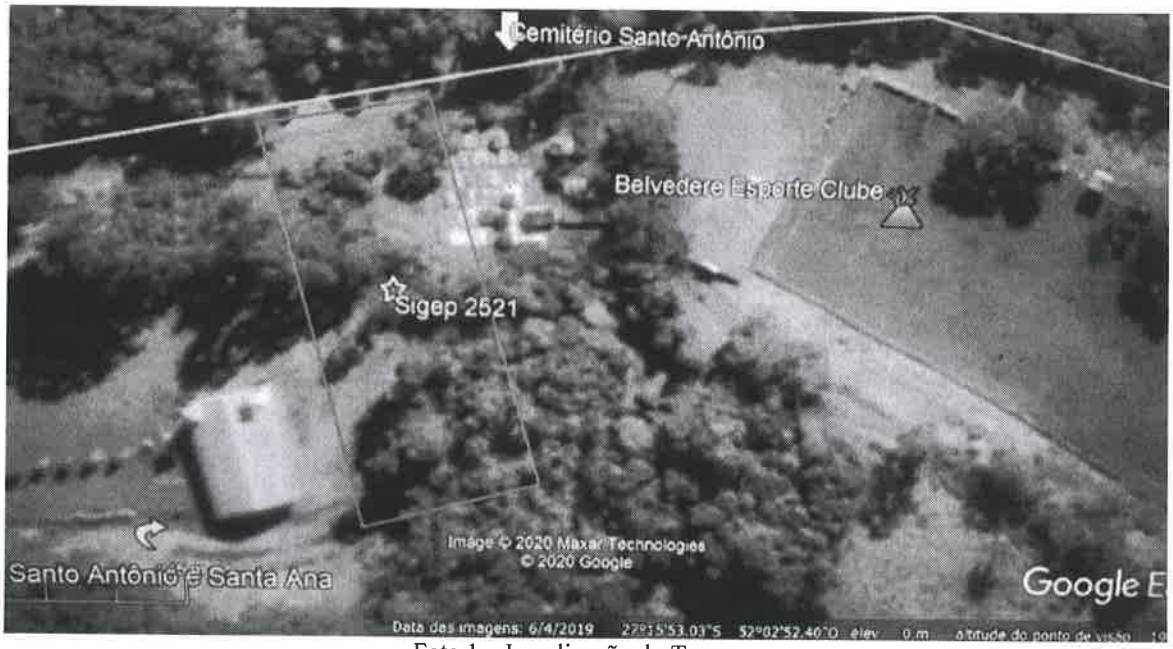


Foto 1 – Localização do Terreno



Foto 2 – Testada do imóvel avaliando.



Foto 2 – Parte do terreno avaliando e Igreja Santa Ana.

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

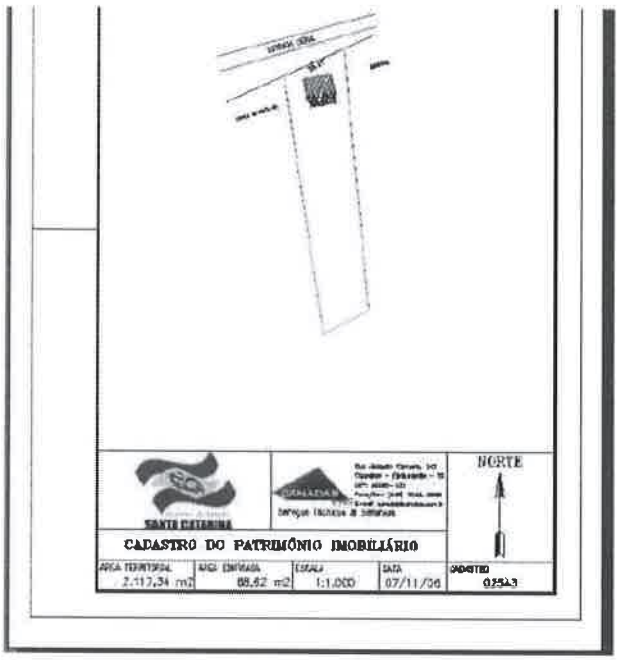
Coordenadoria de Atividades de Engenharia

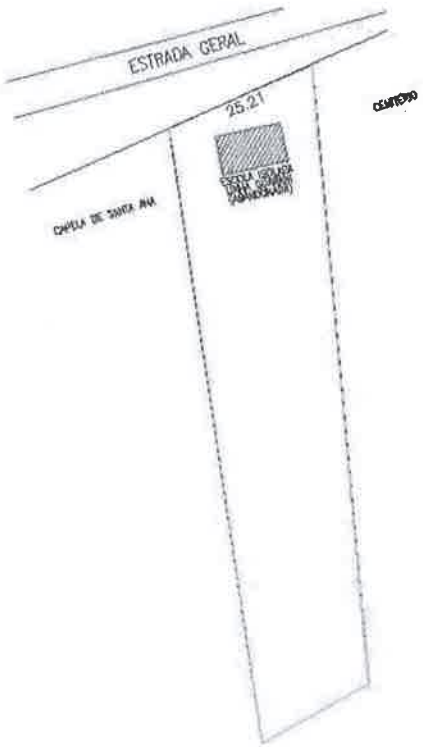
Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 369
Rub.

ANEXO II – CROQUI DO TERRENO





COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 370
Rub.

ANEXO III – LEI ESTADUAL DE FICHA DE TRANSCRIÇÃO

LEI Nº 1.639, DE 28 DE MAIO DE 1957.

Procedência: Governamental
Natureza: PL 186/55
DO. 5.883 de 26/06/57
Fonte: ALESC/Div.Documentação

Autoriza aquisição de terras, por doação, no município de Concórdia.

O GOVERNADOR DO ESTADO DE SANTA CATARINA,
Faço saber a todos os habitantes deste Estado que a Assembléia Legislativa decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º Fica a Fazenda do Estado autorizada a adquirir, por doação, da Prefeitura Municipal de Concórdia, as áreas de terras abaixo mencionadas, que se destinam à construção de Escolas Públicas:

1. 10.375 m2 (dez mil trezentos e setenta e cinco metros quadrados), parte dos lotes 1.587 e 1.588 na Colônia Rancho Grande, no lugar Barra do Tigre, primeiro distrito do município de Concórdia, que confrontam: ao norte com o rio Rancho Grande, ao sul e leste com terras do mesmo lote e a oeste com a estrada que vai a Barra de S. Pedro:

2. 10.000 m2 (dez mil metros quadrados), parte do lote n. 316, na Colônia Concórdia, no lugar Fragosos, primeiro distrito do município de Concórdia, que confrontam: ao norte com o mesmo lote, a leste com terras da doadora, a oeste com a estrada geral de Concórdia e ao sul, com terras da Mitra Diocesana de Lajes;

3. 2.500 m2 (dois mil e quinhentos metros quadrados), parte do lote n. 2.148, na Colônia Rancho Grande, primeiro distrito do município de Concórdia, que confrontam: ao norte, com o lote n. 2.149 e ao sul, leste e oeste com o restante do mesmo lote;

4. 2.500 m2 (dois mil e quinhentos metros quadrados), parte do lote n.1.274, com duas casas de madeira, na Colônia Rancho Grande, no lugar Pinhal distrito e sede do município de Concórdia, que confrontam ao norte, leste e oeste com terras do mesmo lote e ao sul com a estrada que vai a Barra Bonita;

5. 2.040 m2 (dois mil e quarenta metros quadrados), parte do lote n. 2.314, com uma casa de madeira, na Colônia Rancho Grande, no lugar Alto Suruví, distrito da sede do município de Concórdia, que confrontam ao norte com o rio Suruví, ao sul com o travessão

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 371
Rub.

dos lotes ns. 2.343, 2 344, 2.345 e 2.346, a leste com o lote n. 2.311 e a oeste com os lotes ns. 2.315 e 2.316:

6. 1.600 m2 (mil e seiscentos metros quadrados) lotes urbanos ns. 90 e 92 com uma casa de madeira, parte integrante do lote rural n. 47, bloco 16, na Colônia Concórdia, sitos à rua Cel. Heliodoro de Morais Branco, no povoado Planalto, distrito da sede do município de Concórdia, confrontando o lote n. 90, com 800 m2, ao norte com o lote n. 16, ao sul com a rua Borges de Medeiros, a leste com o lote n. 92 e ao oeste com o lote n. 88. O lote n. 92, com 800 m2 confrontando ao norte com o lote n. 14, ao sul com a rua Borges de Medeiros, a leste com a rua Vinte e Quatro de Outubro e a oeste com o lote n. 90;

7. 2.500 m2 (dois mil e quinhentos metros quadrados), parte do lote n. 105, com uma casa de madeira, no lugar Linha Guarani, distrito da sede do município de Concórdia, que confrontam ao norte com a estrada geral, ao sul, leste e parte oeste com terras do mesmo lote e a outra parte oeste com terras da Igreja:

8. 2.300 m2 (dois mil e trezentos metros quadrados), parte do lote n. 901, na Colônia Concórdia, no lugar Linha São José, distrito da sede do município de Concórdia, que confrontam ao norte com terras de Maurício Guiotto e Maurício Celante, a leste e a oeste com terras do mesmo lote e ao sul com terras da Igreja e do mesmo lote;

9. 2.460 m2 (dois mil quatrocentos e sessenta metros quadrados), partes dos lotes ns. 1.435 e 1.436, com uma casa de madeira, na Colônia Rancho Grande, distrito da sede do município de Concórdia, confrontando a parte do lote n. 1.435, com 1.000 m2, ao norte e oeste com terras do mesmo lote, ao sul com a estrada que vai à Barra do Suruví e a leste com uma estrada; confrontando o lote n. 1.436, com 1.460m2, ao norte com terras do mesmo lote, ao sul com o lote n. 1.435 e por uma estrada, ao oeste com o lote n. 1.435 e a leste com o Arroio Tamanduá;

10. 4.000 m2 (quatro mil metros quadrados), parte do lote n. 1.099, com uma casa de madeira, na Colônia Concórdia, no distrito e sede do município de Concórdia, que confrontam ao sul, oeste e parte norte com a estrada geral Concórdia-Volta Grande, a leste com o Rio Suruví e outra parte norte com terras de José Polleto;

11 2.500 m2 (dois mil e quinhentos metros quadrados) parte do lote n. 1.169, na Colônia Rancho Grande, no lugar Lajeado Paulino, no primeiro distrito de Concórdia, que confrontam ao norte, sul, leste e oeste, com terras do mesmo lote;

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 372
Rub.

12. 1.825 m2 (mil oitocentos e vinte e cinco metros quadrados) parte do lote n. 171, com uma casa de madeira, na Colônia Rio Uruguai, distrito de Esteves Júnior, no município de Concórdia, que confrontam ao norte com o Arroio do Mico, ao sul com a estrada e terras da Igreja, a oeste e leste com terras do mesmo lote;

13 1.250 m2 (mil duzentos e cinquenta metros quadrados), parte do lote n.75, sito no ex-Patrimônio Municipal de Rio Uruguai, no distrito da sede do município de Concórdia, que confrontam pela frente com a estrada e pelos demais lados com terras do mesmo lote;

14. 2.500 m2 (dois mil e quinhentos metros quadrados), parte do lote n. 40, do bloco n. 26, com uma casa de madeira, na Colônia Concórdia, distrito de Arabutã, no município de Concórdia, que confrontam ao norte com terras do mesmo lote: ao sul com o lote n. 42, a leste com o lote n. 39 e a oeste com o Lajeado Barra Bonita;

15. 2.500 m2 (dois mil e quinhentos metros quadrados), parte do lote n. 1.237, no lugar Linha Lauro Müller, distrito da sede do município de Concórdia, que confrontam ao norte, sul e leste com terras do mesmo lote e a oeste com a estrada da Barra do Pinhal.

Art. 2º Fica a Fazenda do Estado autorizada, a receber, por doação, da Sociedade Escolar São Miguel do Rancho Grande, uma área de terras com 4.212 m2 (quatro mil duzentos e doze metros qundrados), parte do lote n. 1.203, na Colônia Rio Uruguai, distrito de Bela Vista, município de Concórdia, que confronta ao norte e leste com terras do mesmo lote, ao sul com terras do lote n. 1.204 e a oeste com o Arroio do Carneiro.

Art. 3º A Fazenda do Estado será representada, no ato, pelo Promotor Público da comarca.

Art. 4º Esta lei entra em vigor na data da sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

A Secretaria da Fazenda assim a faça executar.

Palácio do Governo, em Florianópolis, 28 de maio de 1957.

JORGE LACERDA
Governador do Estado

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 373
Rub.

Certidão de Transcrição

ESTADO DE SANTA CATARINA
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CONCÓRDIA
OFICIAL INTERVENTOR: EDUARDO DEMENTI
Rua Prefeito Domingos Machado de Lima, nº 826, Ed. Office Concórdia, Sala 02, Centro, Concórdia/SC
Fone: (49) 3442-3555 / (49) 3444-6448 / (49) 99125-1559
E-mail: 1roconcordia@gmail.com

Certidão de Transcrição

Documento Assinado Digitalmente por EDUARDO DEMENTI:04515128919

CERTIFICO, a pedido de parte interessada, que, verificando os Livros de Transcrições das Transmissões desta Serventia nº. 3V às fls. 26 sob nº. 25.508 encontrei o registro do seguinte teor: Parte do lote urbano nº 1, com a área de 738 m²; lote urbano nº 2, com a área de 2.500 m², lote urbano nº 3, com a área de 1.250; lote urbano nº 4, com a área de 1.000 m²; lote urbano nº 5, com a área de 1.000 m²; lote urbano nº 6 com a área de 1.000 m² e parte do lote urbano nº 7 com a ara de 512 m², em total de 8.000 m², sem benfeitorias, sitos na quadra Y, nesta cidade de Concórdia, com as seguintes confrontações: ao Noroeste, com parte do lote nº 7 e o Lajeado dos Queimados; ao Sudeste com a rua Benjamim Constant; ao Nordeste com a rua Adolfo Konder e ao Sudoeste com parte do lote nº. 1. Registros anteriores nº.s 4230, fls. 274 do livro 3 C, deste cartório e 4473 fls. 37 do livro nº 3D, deste cartório. Partes dos lotes rurais nº 1587 e 1588, da Colônia Rancho Grande com a área de 10.375 m², sito em Barra do Tigre, primeiro Distrito deste município e Comarca; confrontando: ao Norte com o rio Rancho Grande; ao Sul, com terras do mesmo lote; ao Oeste com a Estrada que vai a Barra de São Pedro. Registro anterior nº, 19345, as fls. 257 do livro 3 P, deste cartório. Parte do lote rural nº 316, da Colônia Concórdia, Propriedade Rio do Engano com a área de 10.000,00 m², sito em Fragosos, no primeiro Distrito deste Município e Comarca, confrontando: ao Norte, com o mesmo lote; ao Sul, com terras da Mitra Diocesana de Lages; ao Leste com terras da doadora e ao Oeste, com a estrada geral de Concórdia. Registro anterior nº. 18266, fls. 269 do livro 3 O, deste cartório. Parte do lote rural nº 2146, da Colônia Rancho Grande, com a área de 2.500,00 m², sito no primeiro Distrito deste município e Comarca, com as seguintes confrontações: ao Norte, com o lote nº. 2149; ao Sul, Leste e Oeste, com partes restantes do mesmo lote 2148. Registro anterior nº.4263, fls. 283 do livro 3 C, deste cartório. Parte do lote rural nº 1274, da Colônia Rancho Grande com a área superficial de 2.500,00m², sito em Pinhal, primeiro Distrito deste município e Comarca, confrontando: ao Norte, com parte do mesmo lote nº 1.274; ao Sul, com a estrada geral que vai a Barra Bonita; e ao Leste e Oeste, com partes do mesmo lote. Registro anterior nº 4.262, fls. 283 do L° 3C, deste cartório. Parte do lote colonial sob nº 2.314, da Colônia Rancho Grande, com a área superficial de 2.040m², sito em Alto Suruvi, primeiro distrito deste município e Comarca, confrontando: ao Norte com o Rio Suruvy; ao Sul, com o travessão; ao Leste com o lote 2311 e ao Oeste, com os lotes 2315 e 2316. Registro anterior nº. 8286, fls. 125 do livro nº 3 G, deste cartório. Lotes urbanos nº. 90 e 92, que são partes integrantes do lote rural nº. 47 do Bloco 16 da Colônia Concórdia, Propriedade Rio do Engano, com a area de 800,00 m² cada um, num total de 1.600,00 m², sito a Rua Heliodoro de Morais Branco, no povoado Planalto, primeiro Distrito deste Município e Comarca, confrontando o lote nº 90: ao Norte , com o lote 16; ao Sul, com a Rua Borges de Medeiros; ao Leste com o lote 92 e ao Oeste, com o lote 88 e o lote nº 92 confronta: ao Norte, com o lote 14; ao Sul, com a Rua Borges de Medeiros; ao Leste com a Rua 24 de Outubro e ao Oeste, com o lote nº 90. Registro anterior nº 4780 fls. 107 do livro nº. 3 D, deste cartório. Parte do lote colonial nº 105, da Propriedade Suruvi com a área de 2.500m², sito em Linha Guarani, primeiro distrito deste município e Comarca, confrontando: ao Norte com a estrada geral; ao Sul e parte Oeste, com terras do mesmo lote e outra parte Oeste, com terras da igreja. Registro

Certidão Transcrição 22788
Impresso em: 13/05/2020 12:37:44

Página 1 de 1

Documento Assinado Digitalmente por EDUARDO DEMENTI: 04515128919

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 314
Rub.

ESTADO DE SANTA CATARINA
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CONCÓRDIA
OFICIAL INTERVENTOR: EDUARDO SOMENSI
Rua Frei Rita Domingos Machado de Lima, nº 908, Ed. Office Concórdia, Sala 03,
Centro, Concórdia/SC
Fone: (49) 3442-2580 / (49) 3444 6446 / (49) 99139-1629
E-mail: 1riconcordia@gmail.com

Documento Assinado Digitalmente por EDUARDO SOMENSI: CPF: 3858152839

TITULO: Escritura pública de Doação, lavrada pelo escrevente juramentado do Tabelião desta cidade, Sr. Carlos Arlindo Hermes, as fls. 63 a 68 do L° n° 100, em 8 de julho de 1957.

VALOR: Nihil.

AVERBAÇÕES: Doou parte dos lotes n's 1 e 2 da quadra "J", com a área de 385m² desta cidade de Concórdia. Registro n° 25.632, fls. 65 do L° 3V. Em 18/10/57. Doou partes dos lotes urbanos n°s 1 e 2 com a área de 385m². Registro n° 31.032 as fls. 160 do L° n° 3 AC. Em 20/09/61. Cancelo a averbação supra descrita sob n° 31.032, as fls. 160, do livro 3AC, por ter sido feita por equivoco, sendo que a mesma área está registrada sob n° 25.632, fls. 65 do L° 3V, acima mencionada. Em 25/03/66. Conforme requerimento do Sr. Secretário do Egrégio Tribunal de Justiça, devidamente instruído com o Decreto n° 20.013, de 31 de agosto de 1983, do Exmo Sr. Governador do Estado, e alvará de licença da Prefeitura Municipal, averbo o desmembramento de parte dos lotes n° 01 com 347,25m² e n° 2 com 738,68 m², totalizando 1.085,93m². Dou fé. Em 05/03/87. A área de 1.085,93m² parte dos lotes n° 01 e 02, pertencente ao Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina, foi Matriculado sob n° 8496, livro 2"AJ", do II° Ofício, em 23.09.87. Certifico que parte do lote rural n° 40, com área de 2.500,00m² pertencente ao Estado de Santa Catarina, foi matriculado sob n° 18.607 do L° 2 "BA" deste Cartório, a vista da doação feita à Prefeitura Municipal de Arabutã - S.C. Dou fé. Em 26/11/02. Doou o lote n° 316 com 10.000m² ao Município de Concórdia. Matriculado sob n° 18.637 no L° 2BA deste cartório. Em 10/01/03. Doou a parte do lote n°901 com a área de 2.300 m² ao Município de Concórdia. Matriculado sob n° 18.643 no L° 2BA deste cartório. Em 14.01.03. Doou parte do lote n° 2.314 com a área de 2.040,00m² ao Município de Concórdia. Matriculado sob n° 16.130 no L° 2BD do 2° ofício. Dou fé. Em 16.01.03. Doou a parte do lote n° 1.435 e 1.436 com 2.460,00m² ao Município de Concórdia. Matriculado sob n° 16.131 no L° 2BO do 2° ofício. Dou fé. Em 16.01.03. Doou a área de 2.500,00m² do lote n° 1.237 ao Município de Concórdia. Matriculado sob n° 16.132 no L° 2BO do 2° ofício. Dou fé. Em 16.01.03. Doou a área de 2.500,00m² do lote n° 2148 ao Município de Concórdia. Matriculado sob n° 16.140 no L° 2BQ do 2° Ofício. Em 20.01.03. Dou fé. Doou a área de 1.625,00m² do lote n° 171 ao Município de Alto Bela Vista. Matriculado sob n° 18.943 no L° 2 do 2° Ofício em 10.10.07. Dou fé. Em 31.10.07. (Ressalvando atos praticados após o desmembramento deste Ofício para outro de atual competência).

O presente registro foi feito pelo Oficial Paschoal S. Schio, em 14 de setembro de 1.957 e encontra-se devidamente formalizado.

CERTIFICO, ainda, que a presente transcrição não comprova a inexistência de ônus reais, gravames ou prestações. Era o que se continha em dita e supramencionada transcrição a qual me reporto e dou fé.

Certidão da Transcrição 25/08
Impresso em: 13/08/2008 17:37:44

Documento Assinado Digitalmente por EDUARDO SOMENSI: CPF: 3858152839

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 370
Rub.

ESTADO DE SANTA CATARINA
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CONCÓRDIA
OFICIAL INTERVENTOR: EDUARDO SOMENSI
Rua Prefeito Domingos Machado de Lima, nº 426, Ed. Office Concórdia, Sala 02, Centro, Concórdia/SC
Fone: (49) 3443-0560 / (49) 3444-9443 / (49) 99125-1939
E-mail: 1ricmconcordia@gmail.com

O referido é verdade e dou fé.

Concórdia - SC, 13 de Maio de 2020

Eduardo Somensi - Oficial Interventor
Guilherme Roberto Marinello - Substituto Legal
Gisele Gulani Merlo - Escrevente
Leandra Ebert Batista Albiero - Escrevente

Emolumentos:
01 Certidão Atualizada - ISENTO ..... R$ 0,00
Selos: R$ 0,00
Total: R$ 0,00

"CERTIDÃO VALIDA POR TRINTA(30) DIAS"

Certidão da Transcrição 2550
Impresso em: 13/05/2020 17:37:44

Página 4/4

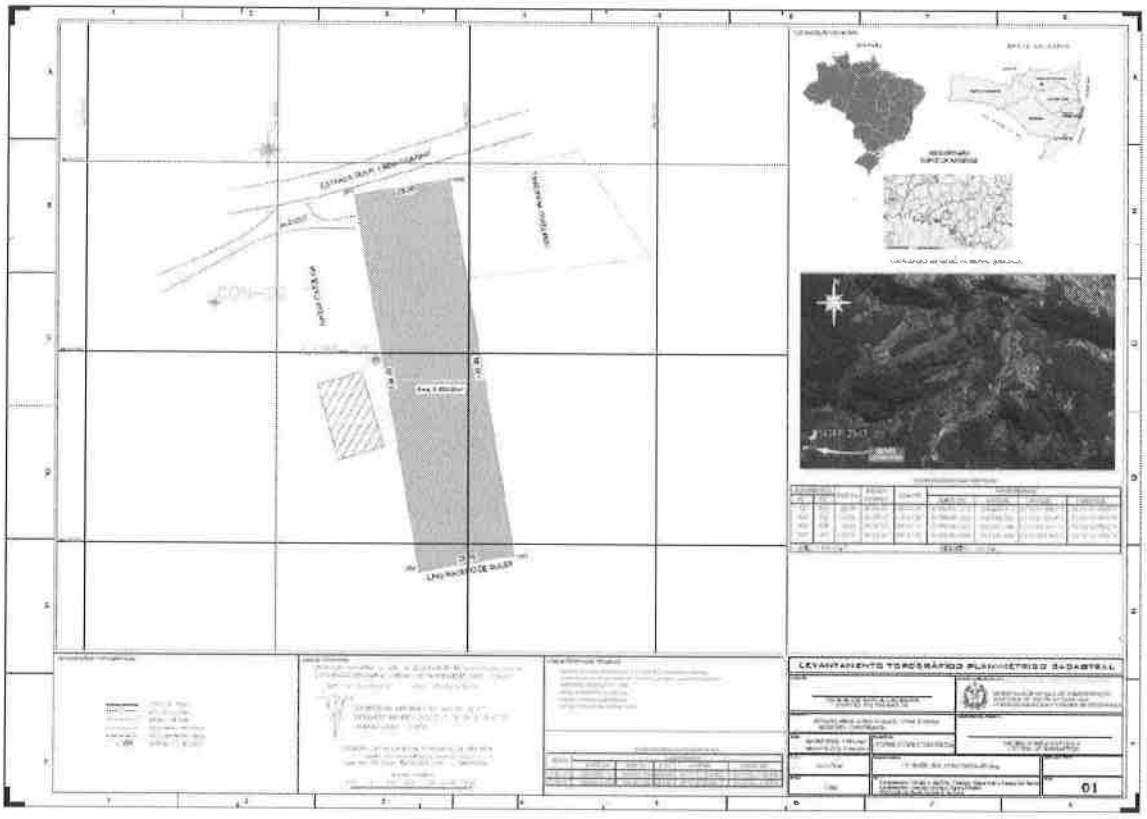
Documento Assinado Digitalmente por EDUARDO SOMENSI: CPF: 3655151[illegible]

Documento Assinado Digitalmente por EDUARDO SOMENSI: CPF: 3655151[illegible]

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 376
Rub.



DADOS DO IMÓVEL Nº 00761

DADOS GERAIS

NOME: TERRENO URBANO
INSCRIÇÃO RFB:
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:
01.01.009.0916.001.01.01

MATRIZ CONTÁBIL: TERRENOS

LOCALIZAÇÃO

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

ZONA: URBANA
PAVIMENTO: ASFALTO

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 317
Rub.

TERRENOS

DADOS DA MATRÍCULA - 5759

MAT./REG: Matrícula
PROPRIETÁRIO: ESTADO DE SANTA CATARINA
AVERBAÇÃO: 0
COMARCA: PRESIDENTE GETÚLIO
ÁREA: 50.000,00
INSTRUMENTO AUTORIZATIVO: LEI Nº 204 DE 30/01/2003
FORMA DE AQUISIÇÃO: COMPRA

DATA DE AVERBAÇÃO: 31/07/2020
CRI: REGISTRO DE IMÓVEIS
VALOR VENAL: R$ 2.190.000,00

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: 2.190.000,00
VALOR DO TERRENO: 2.190.000,00

MATRIZ CONTÁBIL: TERRENOS
VALOR DAS BENFEITORIAS: 0,00

Documento Assinado Digitalmente por DIEGO RAFAEL BRANDT:09903235950, CPF: 09903235950

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 378
Rub.

Certidão de Inteiro Teor

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

Identificação do Imóvel: O terreno urbano, situado no lado ímpar da rua Curt Hering, cidade e Comarca de Presidente Getúlio, Estado de Santa Catarina, contendo a área de 50.000,00 m² (cinquenta mil metros quadrados), desmembrado do lote de terras número 479, confrontando na FRENTE, ao Oeste com a rua Curt Hering, em 92,22 metros; FUNDOS, ao LESTE, com terras de propriedade de Paulo Poffo, em 82,50 metros; do LADO DIREITO, ao Norte com terras de propriedade de Paulo Poffo, em 586,00 metros e, do LADO ESQUERDO, ao Sul com terras de Ervino Ceola, em 626,13 metros; sem benfeitorias.
PROPRIETÁRIA: **DEPARTAMENTO DE ESTRADAS DE RODAGEM DO ESTADO DE SANTA CATARINA - DER/SC**, CNPJ 83.882.480/0001-99.
TÍTULO AQUISITIVO: Registrado no livro 2-RG sob nº R.1/11.060 na data de 06 de abril de 1988, no Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Ibirama, SC. Protocolo nº 13.974 de 07.07.2010
Dou fé. Registrador Substituto:

R-1/5.759 no livro 2-RG. - Data: 03 de Dezembro de 2010.
Pela escritura pública de Doação lavrada aos 23 de novembro de 2010, a fls. 290 a 292 do livro nº 099, no Serviço Notarial do município e Comarca de Presidente Getúlio, SC, a proprietária DEPARTAMENTO DE ESTRADAS DE RODAGEM DO ESTADO DE SANTA CATARINA - DER/SC, através de sua sucessora DEPARTAMENTO ESTADUAL DE INFRA-ESTRUTURA - DEINFRA, Autarquia Estadual do Estado de Santa Catarina com personalidade jurídica de direito público, criado pela Lei Complementar Estadual nº 244 de 30.01.2003, conforme artigo 25 dessa Lei, inscrita no CNPJ nº 05.510.080/0001-49, com sede na rua Tenente Silveira, nº 162, 10º andar, bairro Centro, cidade de Florianópolis, SC, representada por Magno Vinicius Uba Andrade, conforme procuração lavrada no 4º Ofício de Notas e Protestos da cidade de Florianópolis, SC, a fls. 162 a 163 do livro de Procurações nº 308, doou o imóvel objeto da presente matrícula, avaliado em R$ 90.965,00 (noventa mil, novecentos e sessenta e cinco reais) ao **GOVERNO DO ESTADO DE SANTA CATARINA**, Órgão Público do Poder Executivo Estadual, inscrito no CNPJ nº 82.951.229/0001-76, com sede na Rodovia SC 401, Km 5, nº 4.600, bairro Saco Grande II, cidade de Florianópolis, SC, representada por Osvaldo Tadeu Beltramini, conforme procuração lavrada no Tabelionato de Notas do Distrito de Santo Antônio de Lisboa, cidade de Florianópolis, SC, a fls. 055 do livro 74-P. Emol. Nihil. Protocolo nº 15.074, em 25/11/2010. Dou fé. Registrador Substituto:

Certifico que esta é a certidão de Inteiro Teor da Matrícula número 5.759 do Livro nº 2, conforme imagem acima.
O referido é verdade e dou fé.
Presidente Getúlio, SC, 03 de Fevereiro de 2021.

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

Documento Assinado Digitalmente por DIEGO RAFAEL BRANDT:09903235950, CPF: 09903235950

Documento Assinado Digitalmente por DIEGO RAFAEL BRANDT:09903235950. CPF: 09903235950

Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
Isento
FNG53822-MEKX
Confira os dados do ato em:
selo.tjsc.jus.br

[ ] Delmar Adão Angioleti - Oficial
[ ] Giovani Bähr - Registrador Substituto
[ ] Cristiano Angioleti - Escrevente
[ ] Delmar Adão Angioleti Junior - Escrevente
[ ] Felipe Oliani - Escrevente
[ ] Diego Rafael Brandt - Escrevente
[ ] Maicon Vinicius Sehnem - Escrevente

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 379
Rub.

Emolumentos:
01 Certidão Atualizada - 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.

Documento Assinado Digitalmente por DIEGO RAFAEL BRANDT:09903235950. CPF: 09903235950

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

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

COORDENADORIA DE EXPEDIÇÃO
Fls. 380
Rub.

Laudo de Avaliação

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



DADOS GERAIS E RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Objetivo:	*Determinação do valor patrimonial do imóvel em tela.*
Interessado:	*Governo do Estado de Santa Catarina.*
Endereço:	*Lado ímpar da Rua Curt Hering S/N – Rio Ferro, Presidente Getúlio*
Registro de Imóveis:	*Matrícula 5.759 - Ofício de Registro de Imóveis de Presidente Getúlio- SC (Geral)*
Inscrição Imobiliária:	*01.01.009.0916*
SIGEP	*0761*
Área Privativa	*50.000,00 m²*
Referência:	*Determinação DGPA/SEA*
Método utilizado:	*Involutivo e Comparativo Direto de Dados de Mercado – (MCDDM)*
Norma utilizada:	*NBR-14.653 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Partes 1, 2 e 4.*
Data:	*03 de julho de 2020.*
Especificação:	*Grau II – Método Involutivo*
	Grau III de Fundamentação (Grau de Precisão III) - MCDDM
Valor Total da Avaliação:	***R$ 2.190.000,00 (Dois Milhões Cento e Noventa Mil Reais).***

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 381
Rub.

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE:

Governo do Estado de Santa Catarina, Secretaria de Estado da Administração (SEA), sob CNPJ de nº: 82.951.351/0001-42.

2. IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO:

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

3. OBJETIVO:

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

Foi realizada vistoria do imóvel no dia 28 de maio de 2020 em conformidade com o item 6.3.2 da NBR-14.653-1/2019 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Imóveis Urbanos da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, *in verbis*:

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

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls 382
Rub

5.1. Terreno

A presente avaliação versa sobre um terreno urbano com área territorial de 50.000,00 m² localizado no lado ímpar da rua Curt Hering, S/N, coordenadas 27°03'38.7"S 49°38'26.8"W, Bairro Rio Ferro, Município de Presidente Getúlio. Matriculado sob o número 5.759 no Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Presidente Getúlio, inscrição imobiliária de nº 01.01.009.0916 e cadastro junto a Prefeitura de nº 7773.

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

5.2 Benfeitorias

Não existem benfeitorias no terreno avaliando.

5.3 Caracterizações da região

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

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

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

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

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 383
Rub.



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



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

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 384
Rub.

6. DOCUMENTAÇÃO, DADOS E INFORMAÇÕES UTILIZADAS.

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

a) Matrícula de nº 5.759 do Cartório Ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis referente ao imóvel objeto do presente laudo, com data de 13 de maio de 2020;

b) Certidão Negativa de Débitos Municipais - CDN;

c) Vistoria geral do Imóvel, com levantamento fotográfico realizada na data de 28 de maio de 2020;

d) Verificação dos a aspectos geográficos, recursos naturais e topografia da região em que o imóvel se encontra inserido;

e) Verificação dos aspectos ligados à infraestrutura pública, tais como: energia elétrica, sistema de abastecimento d'água e sistema de esgotamento sanitário, telefonia, sistema viário e outros;

f) Verificação das características do entorno onde o imóvel encontra-se inserido com observação dos aspectos atuais referentes ao mercado imobiliário da região.

7. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

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

II.A matrícula e as respectivas certidões de ônus e reipersecutórias utilizadas nessa avaliação são da data de 13 de maio de 2020.

III. Foi considerada a área total do terreno de 50.000,00 m² constante na matrícula;

IV. O terreno encontra-se atualmente desocupado;

V. Esta avaliação é baseada nas informações obtidas na matrícula do imóvel e vistoria realizada no local. Por se tratar de uma área de grandes proporções será necessária uma reanálise dos valores obtidos após o levantamento topográfico e georreferênciamento.

VI. Através do site da Prefeitura Municipal de Presidente Getúlio foi obtida a CND do imóvel;

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

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 385
Rub.

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

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

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

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

8. DIAGNÓSTICO DE MERCADO:

Acerca da situação econômica do mercado imobiliário em Presidente Getúlio, foi possível verificar, através de pesquisas realizadas com profissionais do ramo e sites de monitoramento do mercado que houve um aumento de ofertas de lotes urbanos distribuídos em toda a cidade, consequentemente um forte investimento em propagandas veiculadas na mídia para venda desses lotes, que segundo as imobiliárias locais foram boas do ano de 2019 até o momento.

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

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

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 386
Rub.

Entretanto, o Brasil está passando atualmente por uma situação de pandemia devido ao vírus COVID-19 – Corona Vírus, que, com a quarentena, irá diminuir a arrecadação do Governo Federal e consequentemente o repasse aos municípios, com isso acredita-se que toda a economia, inclusive o setor imobiliário será afetado.

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

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

9. METODOLOGIA AVALIATÓRIA APLICADA:

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

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

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

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

3.1 Aproveitamento eficiente aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, numa data de referência, observada a atual e

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 382
Rub.

efetiva tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente.

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

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

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

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

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

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

a. O prazo para a execução do projeto hipotético seja compatível com as suas características físicas, disponibilidade de recursos, tecnologia e condições mercadológicas;

b. O prazo para a venda das unidades seja compatível com a estrutura, conduta e desempenho do mercado.

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

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 388
Rub.

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

a. Por fluxos de caixa específicos;

b. Com a aplicação de modelos simplificados dinâmicos;

c. Com a aplicação de modelos estáticos.

9.1 Cálculo do Valor do Terreno

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

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

9.1.1 Projeto Hipotético:

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

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

DADOS DA GLEBA				
Área Total	50.000,00		**Área do Lote**	450,00
AVL (m²)	450,00	450,00	**Quant. Lotes**	71,22
Arruamento	35%	17.500,00	**Arred.**	71,00
Área útil Total		32.050,00		

Tabela 01 – Dados da gleba.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 384
Rub.

9.1.2 Cenários:

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

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

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

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

	TMA AO BIMESTRE (%)	LUCRO DO LOTEADOR AO BIMESTRE (%)	PRAZO DE VENDAS EM BIMESTRE	PREÇO DO LOTE POR INFERÊNCIA (R$/M²)	
PESSIMISTA	2,00%	15%	18,00	R$	203,68
MAIS PROVÁVEL	**2,20%**	**15%**	**12,00**	**R$**	**208,40**
OTIMISTA	3,00%	15%	9,00	R$	213,34

Tabela 02 – Cenários otimista, pessimista e mais provável.

9.1.3 Orçamento:

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

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 390
Rub.

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

Serviço	Valor Set/2016	unid.	Correção INCC junho/2020	COM BDI 20%	Qtdade.	Custo
Custos Cartoriais	6.658.380,00	%	-	-	1%	R$ 66.583,80
Topografia	1.743,50	R$/1.000 m² área útil	R$ 2.026,99	R$ 2.432,39	32,05	R$ 77.958,04
Terraplenagem Leve	1.172,44	R$/1.000 m² área útil	R$ 1.361,79	R$ 1.634,15	32,05	R$ 52.374,44
Rede de água potável	6.716,40	R$/1.000 m² área útil	R$ 7.810,24	R$ 9.372,29	32,05	R$ 300.381,83
Rede de Esgoto	14.831,36	R$/1.000 m² área útil	R$ 17.247,42	R$ 20.696,90	32,05	R$ 663.335,77
Drenagem Pluviais galerias	6.189,74	R$/1.000 m² área útil	R$ 7.197,37	R$ 8.636,84	32,05	R$ 276.810,85
Drenagem Pluviais Guias e Sarjetas	4.998,50	R$/1.000 m² área útil	R$ 5.812,32	R$ 6.974,78	32,05	R$ 223.541,83
Pavimentação	13.652,95	R$/1.000 m² área útil	R$ 15.876,32	R$ 19.051,58	32,05	R$ 610.603,27
Rede de iluminação Pública	2.377,68	R$/1.000 m² área útil	R$ 2.764,28	R$ 3.317,14	32,05	R$ 106.314,21
Publicidade	6.658.380,00	%	-	-	2%	R$ 133.167,60
					TOTAL	R$ 2.511.071,64

Tabela 03 – Orçamento.

9.1.4 Cronograma financeiro:

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

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

Tabela 04 – Cronograma Físico Financeiro.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 391
Rub.

9.1.5 Fluxos de Caixa:

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

9.1.5.1 Cenário Pessimista:

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

DADOS - PESSIMISTA		
Valor unitário médio do lote	R$	203,68
Área média lote	R$	450,00
Valor total médio lote	R$	91.656,00
Número de lotes		71
Preço de venda total (PVT)	R$	6.507.576,00
TMA ao bimestre		2,00%
Lucro do Loteador		15%
Corretagem		5%

Tabela 05 – dados pessimistas.

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

Tabela 06 – Fluxo de caixa pessimista.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 392
Rub.

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

9.1.5.2 Cenário Mais Provável:

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

DADOS - MAIS PROVÁVEL		
Valor unitário médio do lote	R$	208,40
Área média lote	R$	450,00
Valor total médio lote	R$	93.780,00
Número de lotes		71
Preço de venda total (PVT)	R$	6.658.380,00
TMA ao bimestre		2,20%
Lucro do Loteador		15%
Corretagem		5%

Tabela 07 – Dados mais prováveis.

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

Tabela 08 – Fluxo de caixa mais provável.

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

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 393
Rub.

9.1.5.3 Cenário Otimista:

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

DADOS - OTIMISTA		
Valor unitário médio do lote	R$	213,34
Área média lote	R$	450,00
Valor total médio lote	R$	96.003,00
Número de lotes		71
Preço de venda total (PVT)	R$	6.816.213,00
TMA ao bimestre		3,00%
Lucro do Loteador		15%
Corretagem		5%

Tabela 09 – Dados otimistas.

Período (Bimestre)	Lotes vendidos	Receita	(-) Corretagem	(=) Receita líquida	(-) Custo Costrução mensal	(-) Lucro do loteador	Fluxo de caixa líquido
0	0	R$ -	R$ -	R$ -	R$ 195.028,10	R$ -	-R$ 195.028,10
1	4	R$ 384.012,00	R$ 19.200,60	R$ 364.811,40	R$ 503.893,55	R$ 57.601,80	-R$ 196.683,95
2	6	R$ 576.018,00	R$ 28.800,90	R$ 547.217,10	R$ 477.706,33	R$ 86.402,70	-R$ 16.891,93
3	6	R$ 576.018,00	R$ 28.800,90	R$ 547.217,10	R$ 477.706,33	R$ 86.402,70	-R$ 16.891,93
4	6	R$ 576.018,00	R$ 28.800,90	R$ 547.217,10	R$ 430.736,16	R$ 86.402,70	R$ 30.078,24
5	9	R$ 864.027,00	R$ 43.201,35	R$ 820.825,65	R$ 430.736,16	R$ 129.604,05	R$ 260.485,44
6	10	R$ 960.030,00	R$ 48.001,50	R$ 912.028,50	R$ -	R$ 144.004,50	R$ 768.024,00
7	10	R$ 960.030,00	R$ 48.001,50	R$ 912.028,50	R$ -	R$ 144.004,50	R$ 768.024,00
8	10	R$ 960.030,00	R$ 48.001,50	R$ 912.028,50		R$ 144.004,50	R$ 768.024,00
9	10	R$ 960.030,00	R$ 48.001,50	R$ 912.028,50		R$ 144.004,50	R$ 768.024,00
		R$ -	R$ -	R$ -		R$ -	R$ -
		R$ -	R$ -	R$ -		R$ -	R$ -
		R$ -	R$ -	R$ -		R$ -	R$ -
		R$ -	R$ -	R$ -		R$ -	R$ -
		R$ -	R$ -	R$ -		R$ -	R$ -
		R$ -	R$ -	R$ -		R$ -	R$ -
		R$ -	R$ -	R$ -		R$ -	R$ -
		R$ -	R$ -	R$ -		R$ -	R$ -
TOTAL	71	R$ 6.816.213,00	R$ 340.810,65	R$ 6.475.402,35	R$ 2.515.806,63	R$ 1.022.431,95	R$ 2.937.163,77
Valor da Gle0a (VPL - 3,0 % a.b.)	R$ 2.296.650,48						

Tabela 10 – Fluxo de caixa otimista.

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

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 394
Rub.

9.1.6 Valor do Imóvel:

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

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

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

O valor adotado para esta avaliação será o mais provável:

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

10. TRATAMENTO ESTATÍSTICO PARA AVALIAÇÃO DO VALOR DOS LOTES:

10.1 Informações utilizadas:

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

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

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

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

395

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

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

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

Apresentamos abaixo os conceitos fundamentais utilizados no trabalho:

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

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

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

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

10.2 Variáveis Estudadas:

No presente caso, o método comparativo passou a ser o mais indicado, dado a gama de imóveis pesquisados, inicialmente 40 (Quarenta) ao todo. Para um aprofundamento de maior grau de precisão, utilizamos a inferência estatística com 03 variáveis independentes: Área Total do Terreno, Terreno de esquina, distância à rua principal.

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

Seguem abaixo, as variáveis escolhidas para a presente avaliação:

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 396
Rub.

Variável Dependente:

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

Variáveis Independentes:

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

2. **Terreno de esquina:** Variável qualitativa dicotômica que identifica se o terreno é de esquina ou não, uma vez que os terrenos de esquina, geralmente possuem valor mais elevado em comparação à localização na quadra dos outros terrenos;

3. **Distância à rua principal:** Distância obtida com o traçado de uma linha reta, utilizando a ferramenta no Google Earth, do imóvel elemento até a rua principal mais próxima, devido os terrenos mais próximos dessas vias possuírem uma valorização maior. Foram consideradas como vias principais as vias arteriais da cidade, entende-se como via artéria a via que interliga uma região distante da cidade à outra. Para fins práticos, foi considerado uma distância média dos lotes à via principal Curt Hering de 320 metros.
Segue abaixo, a localização dos elementos pesquisados em torno do imóvel avaliando:

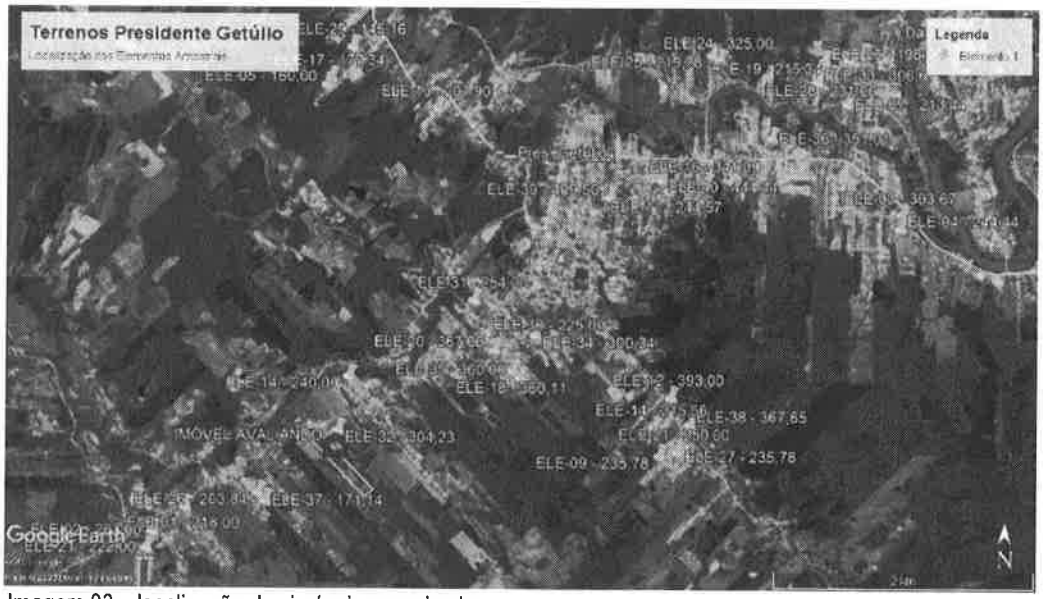


Imagem 03 – localização dos imóveis pesquisados.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 397
Rub.

10.3 Análises do Modelo:

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

1/[Valor Unitário (R$/m²)] = -1,2258x10-3 + 1,6072x10-6 x [Área Total] - 1,2323x10-3 x [Esquina] + 9,1899x10-4 x Ln([Dsitancia à Rua Principal (m)])

Intervalo de confiança de 80,00%:

Variáveis	Coeficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área Total	b1 = $1,607x10^{-6}$	$6,198x10^{-7}$	$7,920x10^{-7}$	$2,422x10^{-6}$
Esquina	b2 = $-1,232x10^{-3}$	$2,195x10^{-4}$	$-1,520x10^{-3}$	$-9,436x10^{-4}$
Dsitancia à Rua Principal (m)	b3 = $9,189x10^{-4}$	$1,153x10^{-4}$	$7,672x10^{-4}$	$1,070x10^{-3}$

Tabela 01 – Intervalo de Confiança

10.4 Coeficientes de Correlação:

O coeficiente de correlação mede a quantidade de dispersão em torno da equação linear ajustada. Já o coeficiente de correlação encontrado r = 0,9075 o que significa uma correlação fortíssima entre os pontos pesquisados e o modelo encontrado. O coeficiente de correlação expressa ainda quão bem as variáveis adotadas estão relacionadas entre si.

10.5 Coeficientes de Determinação:

O coeficiente de determinação encontrado r^2 = 0,8236 evidencia que a equação encontrada explica 82,36% da variação dos desvios em relação à média, sendo 17,64% atribuídos a fatores aleatórios e às variáveis não consideradas no modelo. Esse valor está condizente com as recomendações normativas.

10.6 Análises da Variância:

A análise da variância efetuada pelo teste estatístico de Fischer-Snedecor, indica se a hipótese de regressão é confirmada. No caso presente, o coeficiente F de Snedecor indica uma Significância do Modelo de 6,1x10-8% aceitando-se a hipótese da regressão.

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

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 398
Rub.

10.7 Significâncias dos Regressores:

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

Teste bicaudal - significância 10,00%

Coeficiente t de Student: t (crítico) = 2,779

Variável	Coeficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área Total	b1	2,714	1,2%	Sim
Esquina	b2	-5,624	$6,5x10^{-4}$%	Sim
Distância à Rua Principal (m)	b3	8,326	$8,3x10^{-7}$%	Sim

Tabela 02 – Teste bicaudal

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

Teste unicaudal - significância 10,00%

Coeficiente t de Student: t (crítico) = 1,3150

Variável	Coeficiente	t Calculado	Significância
Área Total	b1	2,593	0,8%
Esquina	b2	-5,613	$3,4x10^{-4}$%
Distância à Rua Principal (m)	b3	7,965	$9,6x10^{-7}$%

Tabela 03 – Teste Unicaudal

10.8 Verificações da Autocorrelação:

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

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 394
Rub.

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 1,8575
(Nível de significância de 1,0%)
Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 1,01
Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 2,99
Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)
DU = 1,42 4-DU = 2,58

Pelo teste de Durbin-Watson, **não existe autocorrelação.**
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau III.

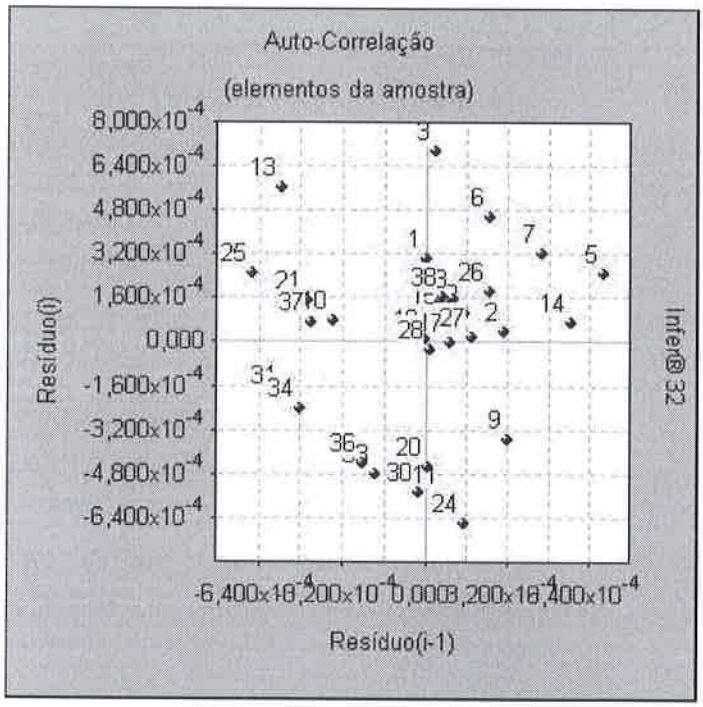


Gráfico 01 – Auto Correlação.

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

10.9 Distribuições dos resíduos normalizados:

A análise dos resíduos pode ser verificada comparando-se as frequências acumuladas dos resíduos padronizados observados na amostra, com as porcentagens esperadas para uma

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 400
Rub.

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 %	70,00 %
-1,64; +1,64	89,9 %	93,33 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

Tabela 04 – Distribuição dos Resíduos

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

10.10 Homocedasticidade:

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

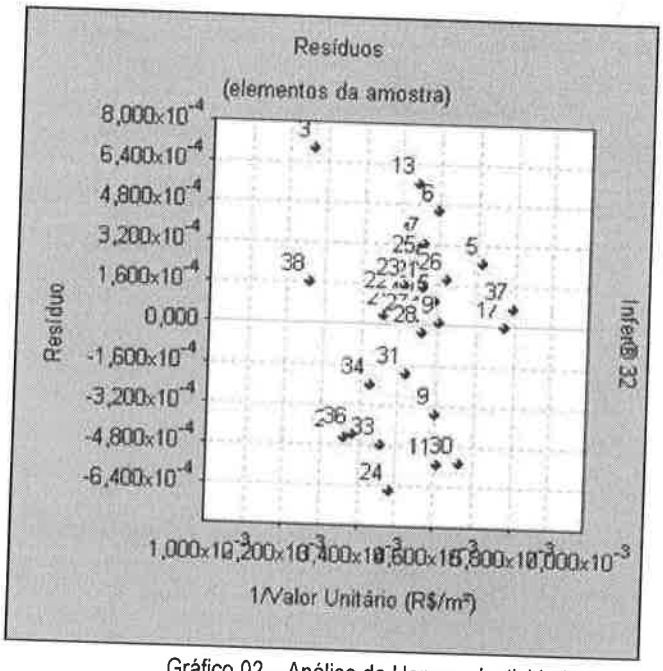


Gráfico 02 – Análise da Homocedasticidade

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 401
Rub.

10.11 Linearidade:

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

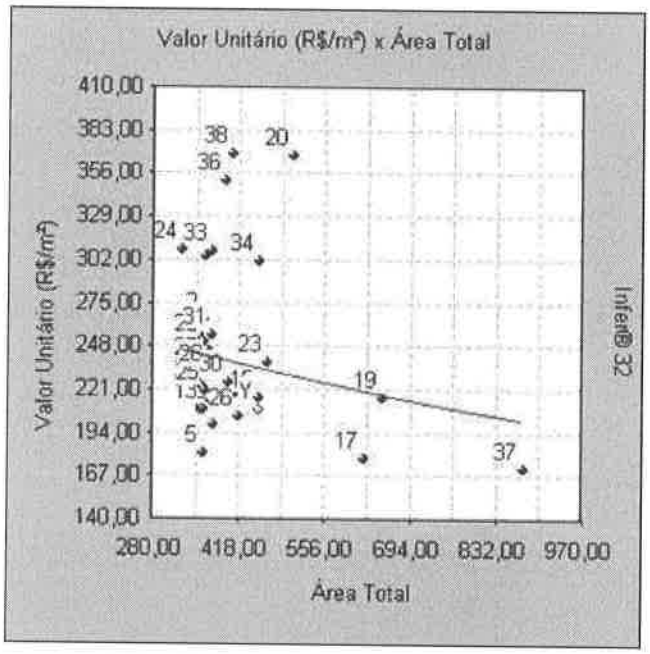


Gráfico 03 – Valor Unitário (R$/m²) x Área Total

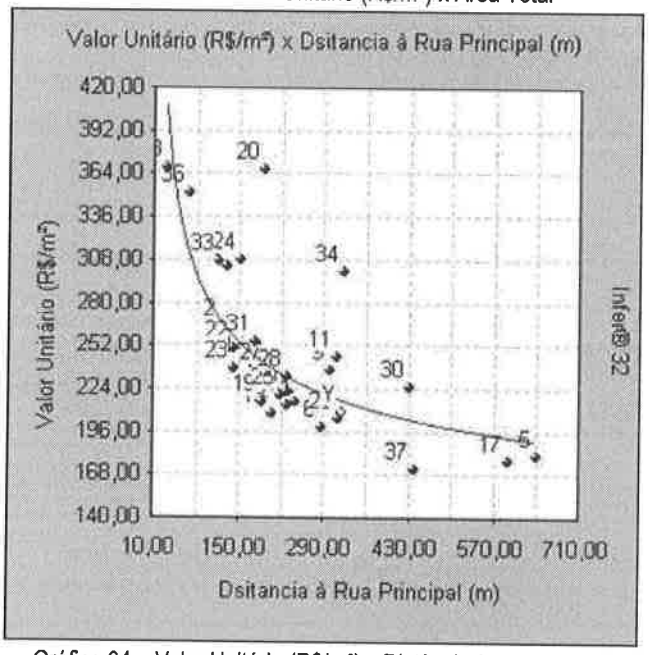


Gráfico 04 – Valor Unitário (R$/m²) x Distância à rua principal

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls 402
Rub.

10.12 Intervalos de Confiança:

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

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

Imóvel avaliando:
- Área Total ..... = 450,00
- Esquina ..... = não
- Distância à Rua Principal (m) . = 320,00

Mínimo: 203,68/m² x 450,00= R$ 93.780,61;
Estimado: 208,40/m² x 450,00= R$ 91.656,98;
Máximo: 213,34/m² x 450,00= R$ 96.004,98.

10.13 Especificação do método comparativo direto de dados:

10.13.1 Grau de Fundamentação:

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

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE Fls. 403 Rub.

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

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

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

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	16	10	6
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

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 404
Rub.

10.13.2 Amplitude do intervalo de confiança:

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

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

- Limite inferior de Intervalo de Confiança (LI-ic): R$ 203,68/m²;
- Limite superior de Intervalo de Confiança (LS-ic): R$ 213,34/m²;
- Valor médio do Intervalo de Confiança (LM-ic): R$ 208,40/m².

Logo: Ampl. IC/Estimativa= $\frac{(213,34 - 203,68) \times 100\%}{208,40} = 4,63\%$

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

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

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

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 405
Rub.

11. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO ENQUADRAMENTO GLOBAL DO LAUDO:

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

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

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

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

COORDENADORIA DE EXPEDIÇÃO
Fls. 406
Rub.

12. ANEXOS:

ANEXO I – Relatório Fotográfico;
ANEXO II –Matrículas, Certidão de ônus e reipersecutórias;
ANEXO III – CND – Certidão Negativa de Débitos;
ANEXO IV – Amostra de terrenos;
ANEXO V – Modelo de inferência estatística (Infer. 32).

Florianópolis, 03 de julho de 2020.

Eng.º Robson Júnior Pereira Peres
Engenheiro Civil - CREA/SC 170171-0
Mat. 01.611.361-3

Eng.º Nilo Fries Filho
Engenheiro Civil - CREA/SC 16.503-1
Mat. 01.611.074-6

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 407
Rub.

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 I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Figura 01 – Lado direito do terreno.



Figura 02 – Vista frontal do terreno.



Figura 03 – Entrada.



Figura 04 – Vista do vizinho ao lado do terreno.



Figura 05 – Entrada, vista de dentro para fora.



Figura 06 – Subida na entrada do terreno.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 408
Rub.



Figura 07 – Monte de terra.



Figura 08 – Vista da parte alta do terreno.



Figura 09 – Vista geral da parte alta do terreno.



Figura 10 –Vista da parte alta.



Figura 11 – Placa na entrada.



Figura 12 – Vista dos fundos do terreno.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 409
Rub.

ANEXO II – MATRÍCULAS, CERTIDÕES DE ÔNUS E REIPERSECUTÓRIAS

Documento Assinado Digitalmente por DELMAR ADAO ANGIOLETI:00076195934, CPF: 00076195934

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

Certidão de Inteiro Teor

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

Identificação do Imóvel: O terreno urbano, situado no lado impar da rua Curt Hering, cidade e Comarca de Presidente Getúlio, Estado de Santa Catarina, contendo a área de 30.000,00 m² (trinta mil metros quadrados), desmembrado do lote de terras número 479, confrontando na FRENTE, ao Oeste com a rua Curt Hering, em 92,22 metros; FUNDOS, ao LESTE, com terras de propriedade de Paulo Polli, em 82,50 metros; do LADO DIREITO, ao Norte com terras de propriedade de Paulo Polli, em 386,00 metros e, do LADO ESQUERDO, ao Sul com terras de Ervino Cesa, em 626,13 metros; sem benfeitorias.
PROPRIETÁRIA: **DEPARTAMENTO DE ESTRADAS DE RODAGEM DO ESTADO DE SANTA CATARINA - DER/SC**, CNPJ 83.582.480/0001-99.
TÍTULO AQUISITIVO: Registrado no livro 2-RG sob nº R-1/11.060 na data de 06 de abril de 1984, no Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Ibirama, SC. Protocolo nº 13.974 de 07/07/2010.
Dou fé. Registrador Substituto:

R-1/5.759 no livro 2-RG. - Data: 03 de Dezembro de 2010.
Pela escritura pública de Doação lavrada aos 23 de novembro de 2010, a fls. 290 a 292 do livro nº 030, no Serviço Notarial do município e Comarca de Presidente Getúlio, SC, a proprietária DEPARTAMENTO DE ESTRADAS DE RODAGEM DO ESTADO DE SANTA CATARINA - DER/SC, através de sua sucessora DEPARTAMENTO ESTADUAL DE INFRA-ESTRUTURA - DEINFRA, Autarquia Estadual do Estado de Santa Catarina com personalidade jurídica de direito público, criado pela Lei Complementar Estadual nº 244 de 30.01.2003, conforme artigo 25 dessa Lei, inscrita no CNPJ nº 05.510.060/0001-09, com sede na rua Tenente Silveira, nº 162, 10º andar, bairro Centro, cidade de Florianópolis, SC, representada por Magno Vinicius Dias Andrade, conforme procuração lavrada no 4º Ofício de Notas e Protestos da cidade de Florianópolis, SC, a fls. 162 e 163 do livro de Procurações nº 308, doou o imóvel objeto da presente matrícula, avaliado em R$ 90.967,00 (noventa mil, novecentos e sessenta e cinco reais) ao **GOVERNO DO ESTADO DE SANTA CATARINA**, Órgão Público do Poder Executivo Estadual, inscrito no CNPJ nº 82.951.229/0001-76, com sede na Rodovia SC 401, Km 5, nº 4.600, bairro Saco Grande II, cidade de Florianópolis, SC, representado por Osvaldo Tadeu Beltramini, conforme procuração lavrada no Tabelionato de Notas do Distrito de Santo Antônio de Lisboa, cidade de Florianópolis, SC, a fls 055 do livro 74-P, Emol. Núm. Protocolo nº 13.074, em 23/11/2010. Dou fé. Registrador Substituto:

Certifico que esta é a certidão de inteiro Teor da Matrícula número 5.759 do Livro nº 2, conforme imagem acima.
O referido é verdade e dou fé.
Presidente Getúlio, SC, 13 de Maio de 2020.

[ ] Delmar Adão Angioleti - Oficial
[ ] Giovani Bilhr - Registrador Substituto
[ ] Cristiano Angioleti - Escrevente
[ ] Delmar Adão Angioleti Junior - Escrevente
[ ] Felipe Citani - Escrevente
[ ] Diego Rafael Brandt - Escrevente
[ ] Malcon Vinicius Sehnem - Escrevente

Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
Selo:
EJI85487-B7Z4
Confira os dados do ato em
selo.tjsc.jus.br

Emolumentos:
01 Certidão Atualizada - 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.

Documento Assinado Digitalmente por DELMAR ADAO ANGIOLETI:00076195934, CPF: 00076195934

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 410
Rub.

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 II – MATRÍCULAS, CERTIDÕES DE ÔNUS E REIPERSECUTÓRIAS

ESTADO DE SANTA CATARINA

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO MUNICÍPIO E COMARCA DE PRESIDENTE GETÚLIO

Dalmar Adão Angioleti - Registrador Titular

CERTIDÃO NEGATIVA ÔNUS REAIS

CERTIFICO, que a requerimento verbal de parte interessada, revendo os livros competentes desta Serventia, neles não se acham registradas hipotecas ou outros ônus reais, legais ou convencionais, sobre o imóvel matriculado sob nº **6.758** no livro 2 - RG deste Ofício, O terreno urbano, situado no lado impar da rua Curt Hering, cidade e Comarca de Presidente Getúlio, Estado de Santa Catarina, contendo a área de 50.000,00 m² (cinquenta mil metros quadrados), de propriedade de **GOVERNO DO ESTADO DE SANTA CATARINA, CNPJ 82.861.228/0001-76, não pesam ônus reais até a presente data.**

O referido é verdade e dou fé.
Presidente Getúlio, SC, 13 de Maio de 2020.

[ ] Dalmar Adão Angioleti - Oficial
[ ] Giovani Sáfri - Registrador Substituto
[ ] Cristiano Angioleti - Escrevente
[ ] Dalmar Adão Angioleti Junior - Escrevente
[ ] Felipe Obara - Escrevente
[ ] Diego Rafael Brandt - Escrevente
[ ] Maicon Vinicius Selmem - Escrevente

Emolumentos:
01 Certidão de Ônus - 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.
Documento impresso por meio eletrônico. Qualquer rasura ou indício de adulteração será prontamente nulado.

Rua Dr. Getúlio Vargas, nº 880 - Renascer - CEP 89.160-000
Fone: (47) 3382-0361 - Presidente Getúlio, SC

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 411
Rub.

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 II – MATRÍCULAS, CERTIDÕES DE ÔNUS E REIPERSECUTÓRIAS

Documento Assinado Digitalmente por DELMAR ADAO ANGIOLETI: 05579168534 CPF: 05579168534

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

CERTIDÃO NEGATIVA DE AÇÕES REAIS PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS

CERTIFICO, a pedido da parte interessada, que sobre o imóvel da matrícula nº **6.769** do Livro 2 - RG desta Serventia, de propriedade de **GOVERNO DO ESTADO DE SANTA CATARINA**, **CNPJ 82.951.229/0001-76**, **não se acham registradas ações reais ou pessoais reipersecutórias até a presente data**.

O referido é verdade e dou fé.
Presidente Getúlio, SC, 13 de Maio de 2020.

[ ] Delmar Adão Angioleti - Oficial
[ ] Giovani Bähr - Registrador Substituto
[ ] Cristiano Angioleti - Escrevente
[ ] Delmar Adão Angioleti Junior - Escrevente
[ ] Felipe Olani - Escrevente
[ ] Diego Rafael Brandt - Escrevente
[ ] Maicon Vinicius Sehnem - Escrevente

Emolumentos:
01 Certidão Reipersecutória - 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.
Documento impresso por meio eletrônico. Qualquer rasura ou indício de adulteração será considerado fraude.

Documento Assinado Digitalmente por DELMAR ADAO ANGIOLETI:05579168534 CPF: 05579168534

Rua Dr. Getúlio Vargas, nº 880 - Bandeirante - CEP 89.855-000
Fone: (47) 3533-0543 - Presidente Getúlio, SC

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 912
Rub.

ANEXO III – CND – CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS MUNICIPAIS

ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE PRESIDENTE GETÚLIO
Secretaria de Administração, Finanças e Planejamento
Diretoria Geral

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS IMOBILIÁRIOS

Nº 1894/2020

[IMÓVEL]

Cadastro Imobiliário: 7773		**Inscrição Imobiliária: 01.01.009.0916**	**Matrícula: 5.759**
Endereço:	CURT HERING, s/n		
Complemento:			
Bairro:	RIO FERRO		CEP: 89.150-000
Cidade:	Presidente Getúlio		Estado: Santa Catarina

[CONTRIBUINTE]

Nome:	**57600 - DEPARTAMENTO ESTADUAL DE INFRA-ESTRUTURA - DEINFRA**	
CNPJ/CPF:	05.510.060/0001-49	
Endereço:	RUA TENENTE SILVEIRA, 162	
Complemento:	10 ANDAR	
Bairro:	CENTRO	CEP: 88.010-300
Cidade:	Florianópolis	Estado: Santa Catarina

[FINALIDADE]

PARA FINS DE ESCRITURA PÚBLICA DO IMÓVEL ACIMA IDENTIFICADO

CERTIFICO, para os devidos fins que, de conformidade com as informações prestadas pelos órgãos competentes desta Prefeitura, que para o imóvel acima identificado, **NÃO CONSTAM DÉBITOS** referentes a Tributos Municipais, inscritos ou não em Dívida Ativa, até presente data.

Em firmeza do que eu, VALERIA EFFTING, passei e digitei a presente certidão, sem rasuras, emendas ou entrelinhas, vai por mim conferida, visada e assinada.

Reserva-se o direito da Fazenda Municipal cobrar dívidas posteriormente constatadas, mesmo as referentes a períodos compreendidos nesta Certidão.

A presente Certidão é valida apenas para o imóvel acima identificado, sem rasuras por 30 (trinta dias). Cópias desta somente terão validade se conferidas com a original.

Validade: 24/06/2020

PRESIDENTE GETÚLIO/SC, 25 de maio de 2020

VALERIA EFFTING
Responsável

A autenticidade da certidão pode ser consultada através do site: presidentegetulio.atende.net

Rua Otto Muller, 10 - Fone/Fax (47) 3352-1277 - Centro - CEP 89150-000 - PRESIDENTE GETÚLIO - SC
Home-page: presidentegetulio.atende.net E-mail: tributos@presidentegetulio.sc.gov.br

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

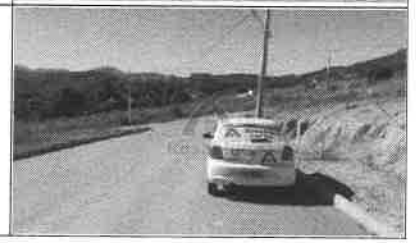
Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

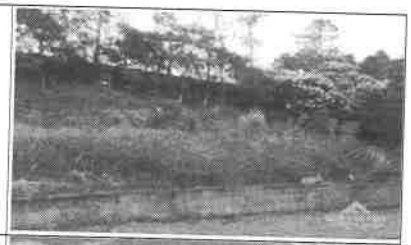
ANEXO IV – AMOSTRAS DE TERRRENOS

Elemento	Hiperlink	Fonte Imobiliária/nome/endereço/ LINK	Endereço	Descrição	Valor R$	Área (m²)	R$/m²	Tipo de Pavimentação Plano - Aclive - Declive	Topografia	Terreno de Esquina	Localização à Via Principal (m)	Fotos/localização
1	https://www.rosablue.com.br/imovel/terreno-presidente-getulio-rio-ferro-ver-ta-ref-3751/	Rosablue Imobiliária (47) 3352-2045 (WhatsApp) (47) 99146-6720 (47) 98465-0072	Rio Ferro	SEU LOTE, EM UM LUGAR TRANQUILO E COM TODA A COMODIDADE DE ESTAR PROXIMO A TUDO, INCLUSIVE SE LOCALIZA A 18 KM DE RIO DO SUL	90.000,00	411,00	218,98	Bloco Sextavado	Aclive	não	191,00	
2	https://www.rosablue.com.br/imovel/terreno-presidente-getulio-rio-ferro-ver-ta-ref-3733/	Rosablue Imobiliária (47) 3352-2045 (WhatsApp) (47) 99146-6720 (47) 98465-0072	Rio Ferro	CHEGOU A HORA DE VOCE ADQUIRIR, UM LINDO LOTE NO LOTEAMENTO COLINA DO VALE	95.000,00	360,00	263,89	Bloco Sextavado	Aclive	não	120,00	
3	https://www.rosablue.com.br/imovel/terreno-presidente-getulio-primavera-ver-ta-ref-3752/	Rosablue Imobiliária (47) 3352-2045 (WhatsApp) (47) 99146-6720 (47) 98465-0072	Bairro Primavera	TERRENO EM UMA AREA NOBRE DA CIDADE, COM UMA EXCELENTE VISTA E LOCALIZAÇÃO PROXIMO A COLEGIO, PADARIA, MERCADO, POSTO DE SAUDE	110.000,00	362,23	303,67	Asfalto	Aclive	sim	130,00	

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 412
RUBRICA

4	http://www.ebaocorretor.com.br/imovel/1144524/terreno-venda-presidente-getulio-sc-primavera?cpb=1	Corretor Eitor P. de Melo (47) 99995-0410	Endereço: Loteamento Paraiso Bairro: Primavera Ponto de Referência: Próximo Mercado Michels	Terreno em loteamento , excelente localização. Ruas Asfaltadas, próximo ao centro. Área Total: 450,00 m² Terreno Frente: 15,00 Metros Terreno Fundo: 15,00 Metros Terreno Esquerda: 30,00 Metros Terreno Direita: 30,00 Metros	110.000,00	450,00	244,44	Asfalto	Aclive	Não	300,00	
5	http://www.ebaocorretor.com.br/imovel/1146143/terreno-venda-presidente-getulio-sc-centro	Corretor Eitor P. de Melo (47) 99995-0410	Bairro: Niterói Ponto de Referência: Creche Niterói Área Total: 360,00 m²	Terrenos aptos a financiamento	65.000,00	360,00	180,56	Bloco Sextavado	Aclive	Não	640,00	
6	http://www.ebaocorretor.com.br/imovel/1144527/terreno-venda-presidente-getulio-sc-pinheiro	Corretor Eitor P. de Melo (47) 99995-0410	Localizado na Rua: Ralf Koepsel, no Bairro Pinheiro na cidade de Presidente Getúlio, S/C.	Vende-se terreno com documentação em dia, apto para financiamento, prontos para construir. Com área de 377,48 m², Lote 11. No valor de R$ 75.000,00.	75.000,00	377,48	198,69	Bloco Sextavado	Declive	Não	286,00	
7	http://www.ebaocorretor.com.br/imovel/1144524/terreno-venda-presidente-getulio-sc-pinheiro	Corretor Eitor P. de Melo (47) 99995-0410	Código: 187 Endereço: Rua Lydia Uhlmann Bairro: Pinheiro Ponto de Referência: Próximo Loteamento Charlotte	Área Total: 374,82 m² Terreno Frente: 14,94 Metros Terreno Fundo: 15,08 Metros Terreno Esquerda: 24,97 Metros Terreno Direita: 24,97 Metros Vende-se terreno com documentação em dia, apto para financiamento, prontos para construir. Com área de 374,82 m², Lote 09. Localizado na Rua: Lydia Uhlmann, no Bairro Pinheiro na cidade de Presidente Getúlio, S/C. Próximo ao Loteamento Charlotte. No valor de R$ 80.000,00.	80.000,00	374,82	213,44	Bloco Sextavado	Aclive	Não	228,00	

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE Fls. 454 RUBRICA

8	http://www.olhardentro.com.br/terreno/1189/Terreno-a-venda-proximo-ao-centro-em-pinheiro-.aspx	Corretor Eitor P. de Melo (47) 99995-0410	Código: 043 Endereço: Rua Ivo Frech Complemento: Beco Bairro: Pinheiro	Vendo terreno urbano de 465m² no bairro Pinheiro em Presidente Getúlio. Medindo 15,5x30m, está bem localizado próximo à mercado, creche, escola e posto de saúd	85.000,00	465,00	182,80	Sem Pavimentação	Aclive	Não	321,00	
9	http://www.olhardentro.com.br/terreno/1230/Terreno-a-venda-proximo-ao-centro-em-pinheiro-.aspx	Corretor Eitor P. de Melo (47) 99995-0410	Código: 168 Bairro: Revólver	Terreno Frente: 14,00 Metros Terreno Fundo: 14,00 Metros Terreno Esquerda: 25,75 Metros Terreno Direita: 25,75 Metros	85.000,00	360,50	235,78	**Bloco Sextavado**	**Aclive**	**Não**	**300,00**	
10	http://www.olhardentro.com.br/terreno/1231/Terreno-a-venda-proximo-ao-centro-em-pinheiro-.aspx	Corretor Eitor P. de Melo (47) 99995-0410	Código: 128 Bairro: Pinheiro	Área Total: 404,69 m² Terreno Frente: 13,00 Metros Terreno Fundo: 13,00 Metros Terreno Esquerda: 31,13 Metros Terreno Direita: 31,13 Metros	89.900,00	404,69	222,15	**Sem Pavimentação**	**Aclive**	**Não**	**231,00**	
11	http://www.olhardentro.com.br/terreno/1232/Terreno-a-venda-proximo-ao-centro-em-pinheiro-.aspx	Corretor Eitor P. de Melo (47) 99995-0410	Rua Anna Oestreich, Presidente Getúlio - SC	Área Total: 368,00 m² Terreno Frente: 16,00 Metros Terreno Fundo: 16,00 Metros Terreno Esquerda: 23,00 Metros Terreno Direita: 23,00 Metros Vende-se Terreno Urbano com excelente vista para a cidade. Próximo ao Portal da cidade, rua sem saída. No valor de R$ 90.000,00	90.000,00	368,00	244,57	**Bloco Sextavado**	**Declive**	**Não**	**312,00**	

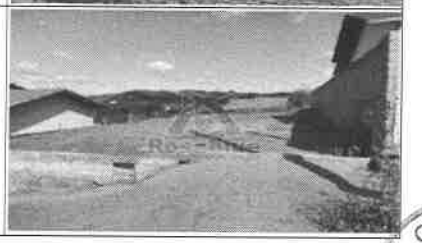
COORDENADORIA DE EXPEDIENTE Fls. 45 RUBRICA

12	http://www.casabue.com.br/imoveis/terreno-no-presidente-getulio-bairro-revolver-venda-360m/	Corretor Eitor P. de Melo (47) 99995-0410	Presidente Getúlio - REVOLVER Área privativa: 558,54 m² Área total: 558,54 m² R$ 270.000,00	LINDO TERRENO DE ESQUINA COM FRENTE PARA A RUA DR GETULIO VARGAS VOCE NÃO PODE PERDER ESTA OPORTUNIDADE DE:R$270.000,00 POR:R$220.000,00	220.000,00	558,54	393,88	Bloco Sextavado	Plano	sim	30,00	
13	https://www.casabue.com.br/terreno-no-presidente-getulio-bairro-niteroi-venda-75m/	Corretor Eitor P. de Melo (47) 99995-0410	BAIRRO NITEROI	TERRRENO NO BAIRRO NITEROI EXCELENTE OPORTUNIDADE DE:R$85.000,00 POR R$75.000,00 CRECI/SC 4639J	75.000,00	360,75	207,90	Asfalto	Declive	não	205,00	
14	http://www.casabue.com.br/imoveis/terreno-no-presidente-getulio-bairro-centro-venda-375m/	Corretor Eitor P. de Melo (47) 99995-0410	ndereço: Rua: Pres.Jucelino Bairro: Centro	Terreno para venda com área de 375 m². Apto para financiamento, excelente localização. Localizado na Rua: Pres.Jucelino no Bairro Centro na cidade de Pres.Getúlio. R$ 90.000,00. Área Total: 375,00 m² Terreno Frente: 15,00 Metros Terreno Fundo: 15,00 Metros Terreno Esquerda: 25,00 Metros Terreno Direita: 25,00 Metros	90.000,00	375,00	240,00	Sem Pavimentação	Plano	não	170,00	
15	http://www.casabue.com.br/imoveis/terreno-no-presidente-getulio-bairro-revolver-venda-450m/	Corretor Eitor P. de Melo (47) 99995-0410	Código: 181 Endereço: Rua Giovani Frare Bairro: Revólver	Área Total: 450,00 m² Terreno Frente: 15,00 Metros Terreno Fundo: 15,00 Metros Terreno Esquerda: 30,00 Metros Terreno Direita: 30,00 Metros Terreno para venda com área de 450 m². Apto para financiamento, excelente localização, Rua com calçamento. Localizado na Rua: Giovani Frare no Bairro Revolver na cidade de Pres.Getúlio. R$ 97.000,00.	97.000,00	450,00	215,56	Bloco Sextavado	Aclive	não	243,00	

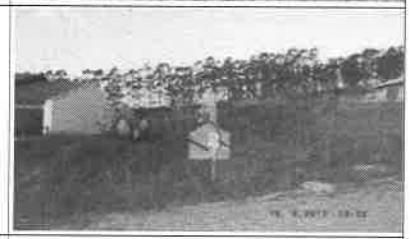
COORDENADORIA DE EXPEDIENTE Fls. 455 RUBRICA

17	http://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-venda-presidente-getulio-sc-1152418.html	Corretor Eitor P. de Melo (47) 99995-0410	Excelente Localização, Localizado na Rua Roland Bahr s/n no Bairro Niteroi em Presidente Getúlio,SC.	Endereço: Rua Roland Bahr Bairro: Niterói Ponto de Referência: Próximo a Creche Área Total: 620,28 m² Área Terreno: 620,28 m² Terreno Frente: 18,00 Metros Terreno Fundo: 19,00 Metros Terreno Esquerda: 34,46 Metros Terreno Direita: 34,46 Metros	110.000,00	620,28	177,34	Sem Pavimentação	Plano	não	593,00	
18	http://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-venda-presidente-getulio-sc-1152418.html	Corretor Eitor P. de Melo (47) 99995-0410	Localizado na Rua Delirio Cucco,	Área Terreno: 361,00 m² Terreno Frente: 19,00 Metros Terreno Fundo: 19,00 Metros Terreno Esquerda: 19,00 Metros Terreno Direita: 19,00 Metros Vendo terreno urbano com área total de 361 m², uma das mais belas e valorizadas do município de Presidente Getúlio, *Aceita apartamento como permuta.	130.000,00	361,00	360,11	Bloco Sextavado	Active	não	200,00	
19	http://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-venda-presidente-getulio-sc-1152418.html	Corretor Eitor P. de Melo (47) 99995-0410	Código: 188 Endereço: Rua Aloysio Kuhnen Bairro: Pinheiro Ponto de Referência: Próximo ao Loteamento Charlotte	Área Total: 650,12 m² Terreno Frente: 26,04 Metros Terreno Fundo: 11,42 Metros Terreno Esquerda: 25,00 Metros Terreno Direita: 25,00 Metros Vende-se terreno com documentação em dia, apto para financiamento, prontos para construir. Com área de 650,12 m², Lote 05 Localizado na Rua: Aloysio Kuhnen, no Bairro Pinheiro na cidade de Presidente Getúlio, S/C. Próximo ao Loteamento Charlotte. No valor de R$ 140.000,00	140.000,00	650,12	215,34	Bloco Sextavado	Plano	não	188,00	
20	http://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-venda-presidente-getulio-sc-1203156.html	Corretor Eitor P. de Melo (47) 99995-0410	Endereço: Rua Delirio Cucco Bairro: Centro	Área Total: 650,12 m² Terreno Frente: 26,04 Metros Terreno Fundo: 11,42 Metros Terreno Esquerda: 25,00 Metros Terreno Direita: 25,00 Metros Terreno de esquina diferenciado, com área total de 504 m² e 24m de frente. Localizado na rua Delirio Cucco, esse terreno tem vocação residencial uni ou multi-familiar.	185.000,00	504,00	367,06	Bloco Sextavado	Plano	sim	191,00	

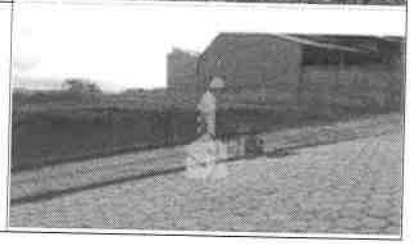
COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 417
RUBRICA

21	https://www.rosablue.com.br/imovel/terreno-presidente-getulio-rio-ferro-bairro-colina-do-vale-7251/	Rosablue Imobiliária (47) 3352-2045 (WhatsApp) (47) 99146-6720 (47) 98465-0072	Presidente Getúlio - Rio Ferro Área privativa: 360,00 m² Área total: 360,00 m²	OPORTUNIDADE! LOTE 78 LOTEAMENTO COLINA DO VALE PROXIMO A PADARIA, CRECHE, COLEGIO, POSTO DE SAUDE DE:R$85.000,00 POR R$80.000,00	80.000,00	360,00	222,22	Bloco Sextavado	Aclive	não	230,00	
22	https://www.rosablue.com.br/imovel/terreno-presidente-getulio-bairro-revolver-7167/	Rosablue Imobiliária (47) 3352-2045 (WhatsApp) (47) 99146-6720 (47) 98465-0072	TERRENO NO BAIRRO REVOLVER	EXCELENTE OPÇÃO! TERRENO NO BAIRRO REVOLVER NÃO PERCA ESTA OPORTUNIDADE CRECI 4639-J	90.000,00	360,00	250,00	Bloco Sextavado	Plano	não	194,00	
23	https://www.rosablue.com.br/imovel/terreno-presidente-getulio-revolver-6971/	Rosablue Imobiliária (47) 3352-2045 (WhatsApp) (47) 99146-6720 (47) 98465-0072	Presidente Getúlio - REVOLVER Área privativa: 463,59 m² Área total: 463,59 m² R$ 110.000,00	ATENÇÃO! NÃO PERCA ESTA OPORTUNIDADE EXCELENTE TERRENO NA RUA GEOVANI FRARE NO BAIRRO REVOLVER.	110.000,00	463,59	237,28	Bloco Sextavado	Aclive	não	140,00	
24	https://www.rosablue.com.br/imovel/terreno-presidente-getulio-pinheiro-5064/	Rosablue Imobiliária (47) 3352-2045 (WhatsApp) (47) 99146-6720 (47) 98465-0072	Presidente Getúlio - Pinheiro	Presidente Getúlio - Pinheiro Área privativa: 325,00 m² Área total: 325,00 m² R$ 100.000,00	100.000,00	325,00	307,69	Sem Pavimentação	Plano	não	152,00	

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 457
RUBRICA

25	http://www.silvania.imb.br/imovel/ver-terreno-urbano-rio-ferro-presidente-getulio/879298	Silvania Imobiliária (47) 3352-1676 | (47) 3352-2334	LOCALIZADO NO BAIRRO PINHEIRO PRÓXIMO AO MERCADO OURO VERDE	EXCELENTE TERRENO APTO PARA FINANCIAMENTO TERRENO COM 364,00 m² SENDO 13,00 METROS DE FRENTE E FUNDOS E 28,00 METROS EM SUAS LATERAIS. IMÓVEL ESCRITURADO.	80.000,00	364,00	219,78	Bloco Sextavado	Aclive	não	216,97	
26	http://www.silvania.imb.br/imovel/ver-terreno-urbano-rio-ferro-presidente-getulio/879298	Silvania Imobiliária (47) 3352-1676 | (47) 3352-2334	Código 879298 Categoria TERRENO URBANO Endereço Rua Ambrosio Poffo Bairro Rio Ferro	TERRENO LOCALIZADO PRÓXIMO AO POSTO RIO FERRO IMÓVEL ESCRITURADO E APTO PARA FINANCIAMENTO RUA CALÇADA	85.000,00	417,00	203,84	Bloco Sextavado	Aclive	não	313,37	
27	http://www.silvania.imb.br/imovel/ver-terreno-urbano-revolver-presidente-getulio/1039095	Silvania Imobiliária (47) 3352-1676 | (47) 3352-2334	Valor de Venda R$ 85.000,00 Código 1039095 Categoria TERRENO URBANO Endereço Rua Benta Censi Complemento Lote 06 Bairro Revolver	TERRENO APTO PARA FINANCIAMENTO POSSUI 360,50 m² SENDO 14,00 METROS DE FRENTE E FUNDOS E 25,75 NAS LATERAIS IMÓVEL ESCRITURADO RUA CALÇADA PRÓXIMO AO MERCADO SALVADOR	85.000,00	360,50	235,78	Bloco Sextavado	Plano	não	200,00	
28	http://www.silvania.imb.br/imovel/ver-terreno-urbano-pinheiro-presidente-getulio/1064485	Silvania Imobiliária (47) 3352-1676 | (47) 3352-2334	Valor de Venda R$ 85.000,00 Código 1064485 Endereço Lidia Uhlmann Bairro Pinheiro	Belissimo terreno com 367,90m², localizado no Bairro Pinheiro Frente 14,79 metros Fundos 14,79 metros Lado direito 25,00 metros Lado direito 25,00 metros	85.000,00	367,90	231,04	Bloco Sextavado	Plano	não	228,00	

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 419
RUBRICA

29	https://www.silvania.imb.br/imovel/venda-terreno-urbano-centro-presidente-getulio/879795/	Silvania Imobiliária (47) 3352-1676 | (47) 3352-2334	Código 880796 Categoria TERRENO URBANO Endereço Rua Roland Bahr Complemento Lote 10 Bairro Niteroi	TERRENO COM 620,28 m² SENDO 18,00 METROS DE FRENTE E FUNDOS E 34,46 NAS LATERAIS MATRÍCULA 6.255 CARACTERÍSTICAS Área do Terreno M²: 620,00	90.000,00	620,00	145,16	Sem Pavimentação	Plano	não	363,00	
30	https://www.silvania.imb.br/imovel/venda-terreno-no-centro-centro-presidente-getulio/1064432/	Silvania Imobiliária (47) 3352-1676 | (47) 3352-2334	Endereço Rua Perreira Número LOTE 04 Complemento Loteamento Santa Lúcia Bairro Centro Cidade PRESIDENTE GETÚLIO	TERRENO ESCRITURADO NO CENTRO DE PRESIDENTE GETÚLIO ÁREA DE 400,00 m² SENDO: 16,00 METROS DE FRENTE E FUNDOS 25,00 METROS EM SUAS LATERAIS. MATRÍCULA DO IMÓVEL 8494 APTO PARA FINANCIAMENTOS BANCÁRIOS. PRÓXIMO A AGROPECUÁRIA JADIR.	90.000,00	400,00	225,00	Bloco Sextavado	Declive	não	430,00	
31	https://www.silvania.imb.br/imovel/venda-terreno-no-centro-centro-presidente-getulio/1064432/	Silvania Imobiliária (47) 3352-1676 | (47) 3352-2334	Código 1064432 Categoria TERRENO URBANO Endereço Rua Maringa Número Lote 06 Bairro Centro Cidade PRESIDENTE GETÚLIO Visitas	Terreno Urbano localizado no centro da Cidade. Possui 373,25 m² sendo: Frente 19,00 metros Fundos 19,00 metros L. Direito 19,62 metros L. Esquerdo 19,67 metros	95.000,00	373,25	254,52	Sem Pavimentação	Plano	não	176,00	
32	https://www.silvania.imb.br/imovel/venda-terreno-urbano-rio-ferro-presidente-getulio/879015/	Silvania Imobiliária (47) 3352-1676 | (47) 3352-2334	Endereço Rua Professor Antonio Beckauser Bairro Rio Ferro Cidade PRESIDENTE GETÚLIO Ver no mapa CARACTERÍSTICAS	Valor de Venda R$ 115.000,00 Código 879015 Categoria TERRENO URBANO	115.000,00	378,00	304,23	Bloco Sextavado	Plano	não	183,00	

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE Fls. 420 RUBRICA

33	http://www.silvania.imb.br/detalhe/...	Silvania Imobiliária (47) 3352-1676 | (47) 3352-2334	Código 1064401 Categoria TERRENO URBANO Endereço Rua Fernando MA Complemento Lote 09 - Quadra E Bairro Pinheiro Cidade PRESIDENTE GETÚLIO Visitas 47	Terreno com 375,00m² localizado no Bairro Pinheiro, plano, pronto para construir. Frente 15,00 metros Fundos 15,00 metros L. Direito 25,00 metros L. Esquerdo 25,00 metro	115.000,00	375,00	306,67	Bloco Sextavado	Plano	não	116,00	
34	http://www.silvania.imb.br/detalhe/879257/...	Silvania Imobiliária (47) 3352-1676 | (47) 3352-2334	Código 879257 Categoria TERRENO URBANO Endereço Rua Francisco José de Oliveira BairroCentro CidadePRESIDENTE GETÚLIO	TERRENO DE ESQUINA NO CENTRO DA CIDADE RUA AO LADO DA AGROPECUÁRIA JADIR APTO PARA FINANCIAMENTO CARACTERÍSTICAS	135.000,00	449,49	300,34	Bloco Sextavado	Plano	sim	322,00	
35	http://www.silvania.imb.br/detalhe/...	Silvania Imobiliária (47) 3352-1676 | (47) 3352-2334	Código 879098 Categoria TERRENO URBANO Endereço Rua Adelirio Cucco BairroCentro Cidade PRESIDENTE GETÚLIO	ERRENO URBANO LOCALIZADO NA RUA DO MABAS LANCHES POSSÚI ESCRITURA RUA CALÇADA APTO PARA FINANCIAMENTO	130.000,00	361,00	360,11	Bloco Sextavado	Active	não	200,00	
36	http://www.silvania.imb.br/detalhe/879264/...	Silvania Imobiliária (47) 3352-1676 | (47) 3352-2334	Valor de Venda R$ 139.000,00 Código 879264 CategoriaTERRENO URBANO EndereçoRua Afonso LangeBairro CentroCidade PRESIDENTE GETÚLIO	SENDO 15,40 METROS DE FRENTE 12,00 METROS DE FUNDOS 28,80 METROS DO LADO DIREITO 32,85 METROS DO LADO ESQUERDO. IMÓVEL ESCRITURADO.	139.000,00	396,00	351,01	Bloco Sextavado	Plano	não	68,00	

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 94
RUBRICA

37	http://www.silvania.imb.br/imovel/detalhe/Venda/terreno-urbano/presidente-getulio/rio-ferro/879105	Silvania Imobiliária (47) 3352-1676 | (47) 3352-2334	Endereço Rua Ambrosio Poffo BairroRio Ferro	Valor de Venda R$ 150.000,00 Código 879105 Categoria TERRENO URBANO CidadePRESIDENTE GETÚLIO	150.000,00	876,50	171,14	Bloco Sextavado	Declive	não	440,00	
38	http://www.silvania.imb.br/imovel/detalhe/Venda/terreno-urbano/presidente-getulio/revolver/1064307	Silvania Imobiliária (47) 3352-1676 | (47) 3352-2334	Código 1064307 Categoria TERRENO URBANO Endereç Rua Dr. Getúlio Vargas NúmerO sn Bairro Revolver Cidade PRESIDENTE GETÚLIO	TERRENO DE FRENTE PARA PRINCIPAL NO BAIRRO REVOLVER PRÓXIMO AO MERCADO SALVADOR POSSÚI 15,00 METROS DE FRENTE E FUNDOS E 27,20 METROS NAS LATERAIS. IMÓVEL TODO CERCADO APTO PARA FINANCIAMENTO. CARACTERÍSTICAS	150.000,00	408,00	367,65	Bloco Sextavado	Declive	não	30,00	
39	http://www.silvania.imb.br/imovel/detalhe/Venda/terreno-urbano/presidente-getulio/centro/879368	Silvania Imobiliária (47) 3352-1676 | (47) 3352-2334	Endereço Rua emil goebel Bairro Centro Cidade PRESIDENTE GETÚLIO	Valor de Venda R$ 175.000,00 Código 879368 Categoria TERRENO URBANO Área do Terreno M²: 409,50	175.000,00	409,50	427,35	Bloco Sextavado	Plano	não	244,00	
40	http://www.silvania.imb.br/imovel/detalhe/Venda/terreno-urbano/presidente-getulio/centro/879183	Silvania Imobiliária (47) 3352-1676 | (47) 3352-2334	Código 879183 Categoria TERRENO URBANO Endereço Rua Hermann Oestreich Bairro Centro	EXCELENTE TERRENO DE ESQUINA LOCALIZADO NO MORRO DA ANTENA PRÓXIMO A AUTO ESCOLA CARACTERÍSTICAS Área do Terreno M²: 360,00	160.000,00	360,00	444,44	Bloco Sextavado	Declive	sim	242,00	

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE Fls. 461 RUBRICA

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 423
RUBRICA

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 V – MODELO DE INFERÊNCIA ESTATÍSTICA (INFER 32)

Infer. 32 - Modo de Estatística Inferencial.

Data: 26/jun./2020

Amostra

Nº Am.	«Valor do Terreno»	Área Total	Valor Unitário (R$/m²)	«Tipo de Pavimentação»
1	90.000,00	411,00	218,98	Bloco Sextavado
2	95.000,00	360,00	263,89	Bloco Sextavado
3	110.000,00	362,23	303,67	Asfalto
5	65.000,00	360,00	180,56	Bloco Sextavado
6	75.000,00	377,48	198,69	Bloco Sextavado
7	80.000,00	374,82	213,44	Bloco Sextavado
9	85.000,00	360,50	235,78	Bloco Sextavado
10	89.900,00	404,69	222,15	Sem Pavimentação
11	90.000,00	368,00	244,57	Bloco Sextavado
13	75.000,00	360,75	207,90	Asfalto
14	90.000,00	375,00	240,00	Sem Pavimentação
15	97.000,00	450,00	215,56	Bloco Sextavado
17	110.000,00	620,28	177,34	Sem Pavimentação
19	140.000,00	650,12	215,34	Bloco Sextavado
20	185.000,00	504,00	367,06	Bloco Sextavado
21	80.000,00	360,00	222,22	Bloco Sextavado
22	90.000,00	360,00	250,00	Bloco Sextavado
23	110.000,00	463,59	237,28	Bloco Sextavado
24	100.000,00	325,00	307,69	Sem Pavimentação
25	80.000,00	364,00	219,78	Bloco Sextavado
26	85.000,00	417,00	203,84	Bloco Sextavado
27	85.000,00	360,50	235,78	Bloco Sextavado
28	85.000,00	367,90	231,04	Bloco Sextavado
30	90.000,00	400,00	225,00	Bloco Sextavado
31	95.000,00	373,25	254,52	Sem Pavimentação
33	115.000,00	375,00	306,67	Bloco Sextavado
34	135.000,00	449,49	300,34	Bloco Sextavado
36	139.000,00	396,00	351,01	Bloco Sextavado
37	150.000,00	876,50	171,14	Bloco Sextavado
38	150.000,00	408,00	367,65	Bloco Sextavado

Nº Am.	«Topografia»	Esquina	Dsitancia à Rua Principal (m)	«Fonte da Informação»
1	Aclive	[ ]Não	191,00	Rosablue (047) 99146-6720
2	Aclive	[ ]Não	120,00	Rosablue (047) 99146-6720
3	Aclive	[x]Sim	130,00	Rosablue (047) 99146-6720
5	Aclive	[ ]Não	640,00	Eitor P. de Melo (47) 99995-0410
6	Declive	[ ]Não	286,00	Eitor P. de Melo (47) 99995-

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 424
RUBRICA

				0410
7	Aclive	[ ]Não	228,00	Eitor P. de Melo (47) 99995-0410
9	Aclive	[ ]Não	300,00	Eitor P. de Melo (47) 99995-0410
10	Aclive	[ ]Não	231,00	Eitor P. de Melo (47) 99995-0410
11	Declive	[ ]Não	312,00	Eitor P. de Melo (47) 99995-0410
13	Declive	[ ]Não	205,00	Eitor P. de Melo (47) 99995-0410
14	Plana	[ ]Não	170,00	Eitor P. de Melo (47) 99995-0410
15	Aclive	[ ]Não	243,00	Eitor P. de Melo (47) 99995-0410
17	Plana	[ ]Não	593,00	Eitor P. de Melo (47) 99995-0410
19	Plana	[ ]Não	188,00	Eitor P. de Melo (47) 99995-0410
20	Plana	[x]Sim	191,00	Eitor P. de Melo (47) 99995-0410
21	Aclive	[ ]Não	230,00	Rosablue (047) 99146-6720
22	Plana	[ ]Não	140,00	Rosablue (047) 99146-6720
23	Aclive	[ ]Não	140,00	Rosablue (047) 99146-6720
24	Plana	[ ]Não	152,00	Rosablue (047) 99146-6720
25	Aclive	[ ]Não	216,97	Silvania Imobiliária (47) 33521676
26	Aclive	[ ]Não	313,37	Silvania Imobiliária (47) 33521676
27	Plana	[ ]Não	200,00	Silvania Imobiliária (47) 33521676
28	Plana	[ ]Não	228,00	Silvania Imobiliária (47) 33521676
30	Declive	[ ]Não	430,00	Silvania Imobiliária (47) 33521676
31	Plana	[ ]Não	176,00	Silvania Imobiliária (47) 33521676
33	Plana	[ ]Não	116,00	Silvania Imobiliária (47) 33521676
34	Plana	[x]Sim	322,00	Silvania Imobiliária (47) 33521676
36	Plana	[ ]Não	68,00	Silvania Imobiliária (47) 33521676
37	Declive	[ ]Não	440,00	Silvania Imobiliária (47) 33521676
38	Declive	[ ]Não	30,00	Silvania Imobiliária (47) 33521676

Variáveis marcadas com "«" e "»" não serão usadas nos cálculos.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 425
RUBRICA

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

Modelos Pesquisados

Nº Modelo	Correlação	r² ajustado	F Calculado	Regressores	Nº de "Outliers"	Normalidade
1	0,9075	0,8032	40,4581	3 em 3	0	Sim
2	0,9065	0,8012	39,9661	3 em 3	1	Sim
3	0,9052	0,7985	39,2999	3 em 3	1	Sim
4	0,9021	0,7922	37,8614	3 em 3	0	Sim
5	0,9017	0,7915	37,6906	3 em 3	1	Sim
6	0,9012	0,7905	37,4723	3 em 3	1	Sim
7	0,8913	0,7707	33,4850	2 em 3	0	Sim
8	0,8911	0,7704	33,4269	2 em 3	0	Sim
9	0,8910	0,7701	33,3783	2 em 3	1	Sim
10	0,8902	0,7771	51,5384	2 em 2	1	Sim
11	0,8875	0,7720	50,0979	2 em 2	0	Sim
12	0,8820	0,7615	47,3013	2 em 2	0	Sim
13	0,8688	0,7265	26,6838	3 em 3	1	Sim
14	0,8688	0,7265	26,6743	3 em 3	2	Sim
15	0,8685	0,7259	26,6038	3 em 3	2	Sim
16	0,8595	0,7086	24,5068	3 em 3	0	Sim
17	0,8595	0,7085	24,5008	3 em 3	1	Sim
18	0,8589	0,7074	24,3681	3 em 3	0	Sim
19	0,8569	0,7036	23,9496	3 em 3	0	Sim
20	0,8551	0,7002	23,5761	3 em 3	0	Sim
21	0,8531	0,6964	23,1780	3 em 3	0	Sim
22	0,8473	0,6854	22,0636	3 em 3	1	Sim
23	0,8464	0,6837	21,8967	3 em 3	1	Sim
24	0,8451	0,6930	33,7296	2 em 2	2	Sim
25	0,8442	0,6796	21,5040	3 em 3	1	Sim
26	0,8374	0,6790	31,6775	2 em 2	0	Sim
27	0,8254	0,6445	18,5279	2 em 3	2	Sim
28	0,8243	0,6426	18,3780	2 em 3	2	Sim
29	0,8233	0,6406	18,2285	2 em 3	2	Sim
30	0,8162	0,6414	26,9369	2 em 2	1	Sim
31	0,8155	0,6402	26,8031	2 em 2	1	Sim
32	0,7904	0,5814	14,4270	2 em 3	2	Sim
33	0,7898	0,5803	14,3667	2 em 3	2	Sim
34	0,7892	0,5794	14,3144	2 em 3	2	Sim
35	0,7868	0,5908	21,9308	2 em 2	2	Sim
36	0,7809	0,5809	21,0963	1 em 2	2	Sim
37	0,7759	0,5725	20,4183	2 em 2	1	Sim
38	0,7758	0,5724	20,4103	1 em 2	2	Sim
39	0,7714	0,5650	19,8356	1 em 2	2	Sim
40	0,7638	0,5525	18,9050	1 em 2	2	Sim
41	0,7608	0,5476	18,5541	1 em 2	2	Sim
42	0,7585	0,5439	18,2924	1 em 2	2	Sim
43	0,7583	0,5599	37,8935	1 em 1	2	Sim
44	0,7547	0,5542	37,0537	1 em 1	2	Sim
45	0,7461	0,5238	16,9524	1 em 2	2	Sim
46	0,7449	0,5219	16,8314	1 em 2	2	Sim
47	0,7444	0,5211	16,7747	1 em 2	2	Sim

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 426
RUBRICA

48	0,7443	0,5380	34,7683	1 em 1	2	Sim
49	0,7415	0,5164	16,4855	1 em 2	2	Sim
50	0,7368	0,5090	16,0287	1 em 2	2	Sim

Nº Modelo	Auto-Correlação	Valor Avaliado	Mínimo	Máximo
1	Não há	208,40	203,68	213,34
2	Não há	206,89	202,12	211,90
3	Não há	205,51	200,55	210,71
4	Não há	209,09	203,21	215,13
5	Não há	207,84	201,86	213,99
6	Não há	206,66	200,44	213,08
7	Não há	209,31	201,49	217,13
8	Não há	208,44	200,44	216,44
9	Não há	207,61	199,24	215,98
10	Não há	209,50	203,41	215,76
11	Não há	209,59	201,81	217,38
12	Não há	208,90	203,70	214,37
13	Não há	212,48	203,66	221,31
14	Não há	214,60	206,31	222,90
15	Não há	216,75	208,79	224,71
16	Não há	213,31	206,44	220,42
17	Não há	215,66	208,99	222,54
18	Não há	211,07	203,82	218,58
19	Não há	214,01	208,34	219,99
20	Não há	212,70	206,93	218,81
21	Não há	211,58	205,53	217,99
22	Não há	214,32	208,48	220,51
23	Não há	211,84	205,88	218,17
24	Não há	218,91	210,62	227,20
25	Não há	209,54	203,30	216,18
26	Não há	214,53	208,63	220,77
27	Não há	216,63	209,23	224,28
28	Não há	215,56	207,99	223,40
29	Não há	214,64	206,69	222,90
30	Não há	218,07	210,72	225,68
31	Não há	217,06	209,63	224,75
32	Não há	219,47	209,62	229,31
33	Não há	218,74	208,62	228,86
34	Não há	218,15	207,48	228,83
35	Não há	219,77	210,07	229,48
36	Não há	213,73	206,80	221,15
37	Não há	216,94	210,10	224,24
38	Não há	212,60	205,55	220,16
39	Não há	211,81	204,48	219,69
40	Não há	215,67	207,13	224,57
41	Não há	214,91	206,19	223,99
42	Não há	214,48	205,40	223,97
43	Não há	214,06	206,95	221,67
44	Não há	215,91	207,39	224,79
45	Não há	217,54	206,64	228,44
46	Não há	217,27	206,15	228,39

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE Fls. 427 RUBRICA

47	Não há	217,37	205,79	228,96
48	Não há	217,67	206,95	228,39
49	Não há	218,84	211,57	226,62
50	Não há	217,98	210,55	225,94

MODELOS

(1) : 1/[Valor Unitário (R$/m²)] = b0 + b1*[Área Total] + b2*[Esquina] + b3*Ln([Dsitancia à Rua Principal (m)])
(2) : 1/[Valor Unitário (R$/m²)] = b0 + b1*Ln([Área Total]) + b2*[Esquina] + b3*Ln([Dsitancia à Rua Principal (m)])
(3) : 1/[Valor Unitário (R$/m²)] = b0 + b1*1/[Área Total] + b2*[Esquina] + b3*Ln([Dsitancia à Rua Principal (m)])
(4) : Ln([Valor Unitário (R$/m²)]) = b0 + b1*[Área Total] + b2*[Esquina] + b3*Ln([Dsitancia à Rua Principal (m)])
(5) : Ln([Valor Unitário (R$/m²)]) = b0 + b1*Ln([Área Total]) + b2*[Esquina] + b3*Ln([Dsitancia à Rua Principal (m)])
(6) : Ln([Valor Unitário (R$/m²)]) = b0 + b1*1/[Área Total] + b2*[Esquina] + b3*Ln([Dsitancia à Rua Principal (m)])
(7) : [Valor Unitário (R$/m²)] = b0 + b1*[Área Total] + b2*[Esquina] + b3*Ln([Dsitancia à Rua Principal (m)])
(8) : [Valor Unitário (R$/m²)] = b0 + b1*Ln([Área Total]) + b2*[Esquina] + b3*Ln([Dsitancia à Rua Principal (m)])
(9) : [Valor Unitário (R$/m²)] = b0 + b1*1/[Área Total] + b2*[Esquina] + b3*Ln([Dsitancia à Rua Principal (m)])
(10) : Ln([Valor Unitário (R$/m²)]) = b0 + b1*[Esquina] + b2*Ln([Dsitancia à Rua Principal (m)])
(11) : [Valor Unitário (R$/m²)] = b0 + b1*[Esquina] + b2*Ln([Dsitancia à Rua Principal (m)])
(12) : 1/[Valor Unitário (R$/m²)] = b0 + b1*[Esquina] + b2*Ln([Dsitancia à Rua Principal (m)])
(13) : [Valor Unitário (R$/m²)] = b0 + b1*1/[Área Total] + b2*[Esquina] + b3*1/[Dsitancia à Rua Principal (m)]
(14) : [Valor Unitário (R$/m²)] = b0 + b1*Ln([Área Total]) + b2*[Esquina] + b3*1/[Dsitancia à Rua Principal (m)]
(15) : [Valor Unitário (R$/m²)] = b0 + b1*[Área Total] + b2*[Esquina] + b3*1/[Dsitancia à Rua Principal (m)]
(16) : Ln([Valor Unitário (R$/m²)]) = b0 + b1*Ln([Área Total]) + b2*[Esquina] + b3*1/[Dsitancia à Rua Principal (m)]
(17) : Ln([Valor Unitário (R$/m²)]) = b0 + b1*[Área Total] + b2*[Esquina] + b3*1/[Dsitancia à Rua Principal (m)]
(18) : Ln([Valor Unitário (R$/m²)]) = b0 + b1*1/[Área Total] + b2*[Esquina] + b3*1/[Dsitancia à Rua Principal (m)]
(19) : 1/[Valor Unitário (R$/m²)] = b0 + b1*[Área Total] + b2*[Esquina] + b3*[Dsitancia à Rua Principal (m)]
(20) : 1/[Valor Unitário (R$/m²)] = b0 + b1*Ln([Área Total]) + b2*[Esquina] + b3*[Dsitancia à Rua Principal (m)]
(21) : 1/[Valor Unitário (R$/m²)] = b0 + b1*1/[Área Total] + b2*[Esquina] + b3*[Dsitancia à Rua Principal (m)]
(22) : 1/[Valor Unitário (R$/m²)] = b0 + b1*[Área Total] + b2*[Esquina] + b3*1/[Dsitancia à Rua Principal (m)]
(23) : 1/[Valor Unitário (R$/m²)] = b0 + b1*Ln([Área Total]) + b2*[Esquina] + b3*1/[Dsitancia à Rua Principal (m)]
(24) : [Valor Unitário (R$/m²)] = b0 + b1*[Esquina] + b2*1/[Dsitancia à Rua Principal (m)]
(25) : 1/[Valor Unitário (R$/m²)] = b0 + b1*1/[Área Total] + b2*[Esquina] + b3*1/[Dsitancia à Rua Principal (m)]
(26) : 1/[Valor Unitário (R$/m²)] = b0 + b1*[Esquina] + b2*[Dsitancia à Rua Principal (m)]

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE Fls. 428 RUBRICA

(27) : Ln([Valor Unitário (R$/m²)]) = b0 + b1*[Área Total] + b2*[Esquina] + b3*[Dsitancia à Rua Principal (m)]
(28) : Ln([Valor Unitário (R$/m²)]) = b0 + b1*Ln([Área Total]) + b2*[Esquina] + b3*[Dsitancia à Rua Principal (m)]
(29) : Ln([Valor Unitário (R$/m²)]) = b0 + b1*1/[Área Total] + b2*[Esquina] + b3*[Dsitancia à Rua Principal (m)]
(30) : Ln([Valor Unitário (R$/m²)]) = b0 + b1*[Esquina] + b2*1/[Dsitancia à Rua Principal (m)]
(31) : Ln([Valor Unitário (R$/m²)]) = b0 + b1*[Esquina] + b2*[Dsitancia à Rua Principal (m)]
(32) : [Valor Unitário (R$/m²)] = b0 + b1*[Área Total] + b2*[Esquina] + b3*[Dsitancia à Rua Principal (m)]
(33) : [Valor Unitário (R$/m²)] = b0 + b1*Ln([Área Total]) + b2*[Esquina] + b3*[Dsitancia à Rua Principal (m)]
(34) : [Valor Unitário (R$/m²)] = b0 + b1*1/[Área Total] + b2*[Esquina] + b3*[Dsitancia à Rua Principal (m)]
(35) : [Valor Unitário (R$/m²)] = b0 + b1*[Esquina] + b2*[Dsitancia à Rua Principal (m)]
(36) : 1/[Valor Unitário (R$/m²)] = b0 + b1*[Área Total] + b2*Ln([Dsitancia à Rua Principal (m)])
(37) : 1/[Valor Unitário (R$/m²)] = b0 + b1*[Esquina] + b2*1/[Dsitancia à Rua Principal (m)]
(38) : 1/[Valor Unitário (R$/m²)] = b0 + b1*Ln([Área Total]) + b2*Ln([Dsitancia à Rua Principal (m)])
(39) : 1/[Valor Unitário (R$/m²)] = b0 + b1*1/[Área Total] + b2*Ln([Dsitancia à Rua Principal (m)])
(40) : Ln([Valor Unitário (R$/m²)]) = b0 + b1*[Área Total] + b2*Ln([Dsitancia à Rua Principal (m)])
(41) : Ln([Valor Unitário (R$/m²)]) = b0 + b1*Ln([Área Total]) + b2*Ln([Dsitancia à Rua Principal (m)])
(42) : Ln([Valor Unitário (R$/m²)]) = b0 + b1*1/[Área Total] + b2*Ln([Dsitancia à Rua Principal (m)])
(43) : 1/[Valor Unitário (R$/m²)] = b0 + b1*Ln([Dsitancia à Rua Principal (m)])
(44) : Ln([Valor Unitário (R$/m²)]) = b0 + b1*Ln([Dsitancia à Rua Principal (m)])
(45) : [Valor Unitário (R$/m²)] = b0 + b1*[Área Total] + b2*Ln([Dsitancia à Rua Principal (m)])
(46) : [Valor Unitário (R$/m²)] = b0 + b1*Ln([Área Total]) + b2*Ln([Dsitancia à Rua Principal (m)])
(47) : [Valor Unitário (R$/m²)] = b0 + b1*1/[Área Total] + b2*Ln([Dsitancia à Rua Principal (m)])
(48) : [Valor Unitário (R$/m²)] = b0 + b1*Ln([Dsitancia à Rua Principal (m)])
(49) : 1/[Valor Unitário (R$/m²)] = b0 + b1*[Área Total] + b2*[Dsitancia à Rua Principal (m)]
(50) : 1/[Valor Unitário (R$/m²)] = b0 + b1*Ln([Área Total]) + b2*[Dsitancia à Rua Principal (m)]

Observações :

(a) Regressores testados a um nível de significância de 10,00%
(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 1%
(d) Teste de auto-correlação de Durbin-Watson, a um nível de significância de 1,0%
(e) Intervalos de confiança de 80,0% para os valores estimados.

Descrição das Variáveis

Variável Dependente :

• Valor Unitário (R$/m²) Equação :
[Valor do Terreno]÷[Área Total]

Variáveis Independentes :

• Valor do Terreno (variável não utilizada no modelo)

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE Fls. 429 RUBRICA

• Área Total

• Tipo de Pavimentação (variável não utilizada no modelo)
Classificação :
Sem Pavimentação = 1; Bloco Sextavado = 2; Asfalto = 3;

• Topografia (variável não utilizada no modelo)
Classificação :
Declive = 1; Aclive = 2; Plana = 3;

• Esquina
Opções : Sim|Não

• Dsitancia à Rua Principal (m)

• Fonte da Informação (variável não utilizada no modelo)

Estatísticas Básicas

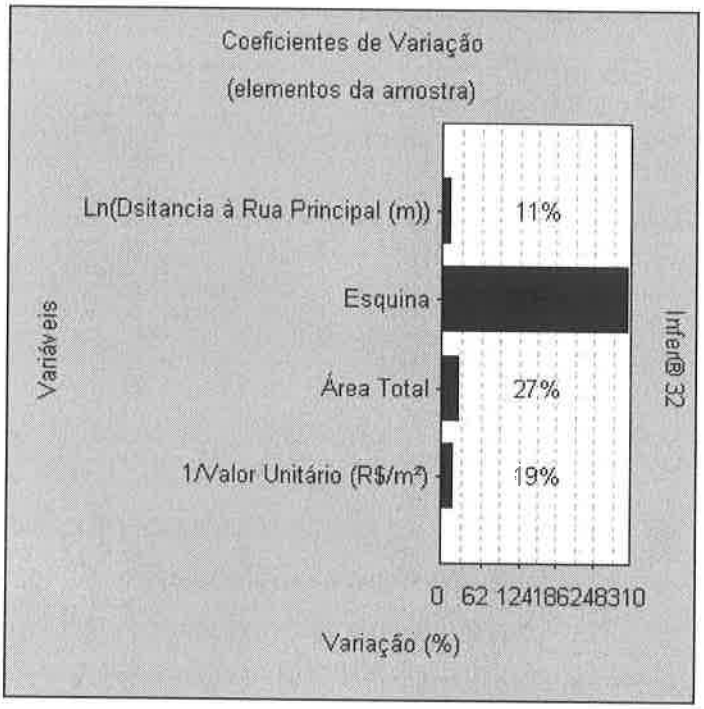
Nº de elementos da amostra : 30
Nº de variáveis independentes : 3
Nº de graus de liberdade : 26
Desvio padrão da regressão : $3{,}600 \times 10^{-4}$

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
1/Valor Unitário (R$/m²)	$4{,}224 \times 10^{-3}$	$8{,}116 \times 10^{-4}$	19,21%
Área Total	421,17	112,890	26,80%
Esquina	0,10	0,305	305,13%
Ln(Dsitancia à Rua Principal (m))	5,327	0,605	11,37%

Número mínimo de amostragens para 3 variáveis independentes : 24.

Distribuição das Variáveis

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 430
RUBRICA

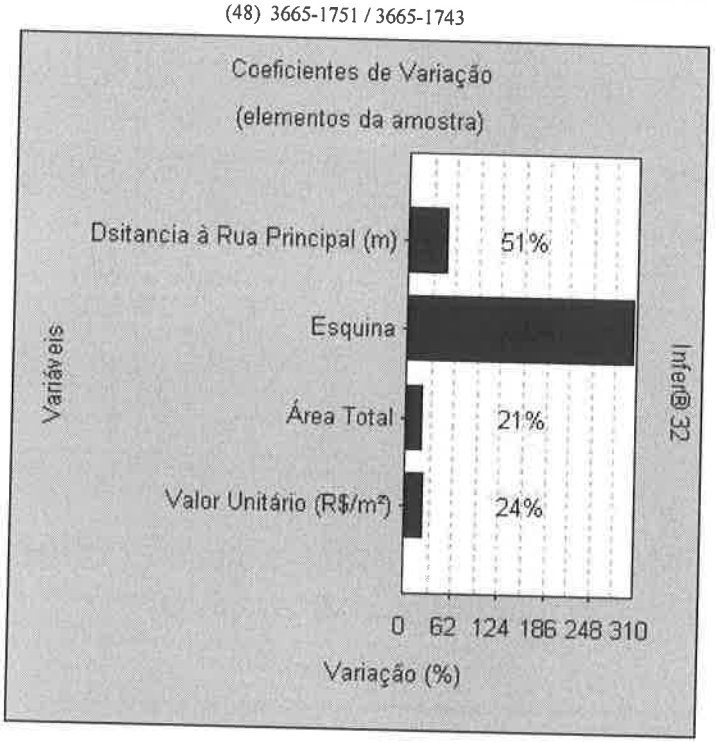


Estatísticas das Variáveis Não Transformadas

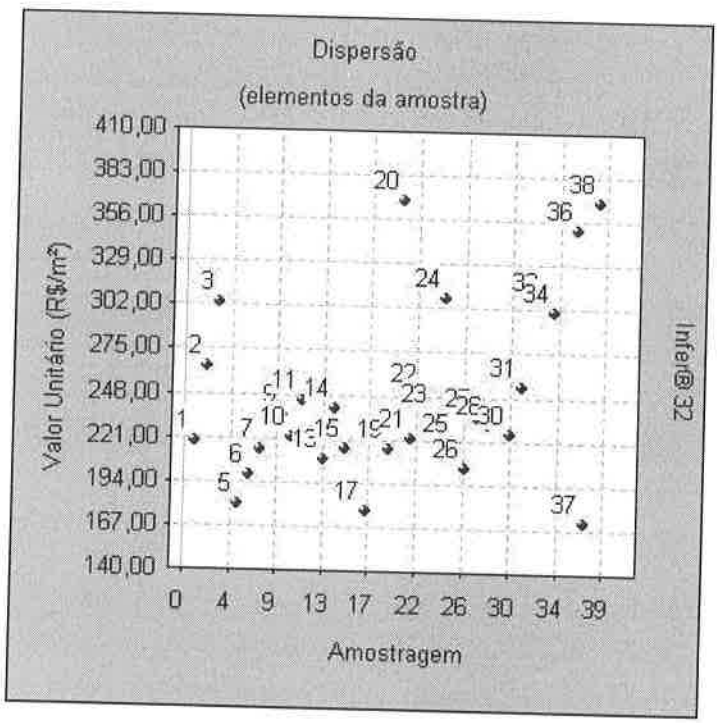
Nome da Variável	Valor médio	Desvio Padrão	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude total	Coeficiente de variação
Valor Unitário (R$/m²)	246,30	52,910	171,14	367,65	196,51	21,482
Área Total	421,17	112,890	325,00	876,50	551,50	26,803
Esquina	0,100	0,305	0,000	1,000	1,000	305,128
Dsitancia à Rua Principal (m)	241,01	137,380	30,00	640,00	610,00	57,001

Distribuição das Variáveis não Transformadas

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 431
RUBRICA



Dispersão dos elementos



Dispersão em Torno da Média

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 432
ROBRICA

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

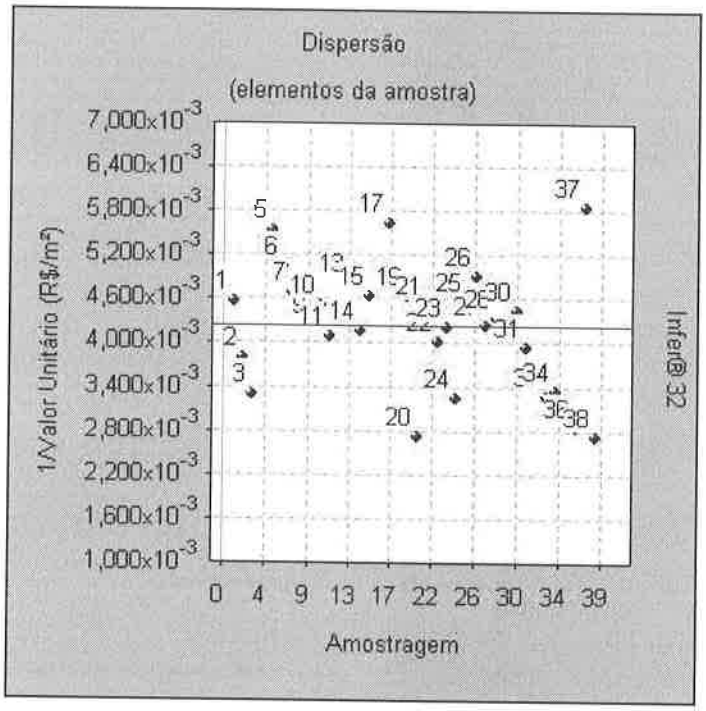


Tabela de valores estimados e observados

Valores para a variável Valor Unitário (R$/m²).

Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
1	218,98	234,66	15,68	7,1599 %
2	263,89	266,50	2,61	0,9873 %
3	303,67	385,02	81,35	26,7898 %
5	180,56	189,01	8,45	4,6787 %
6	198,69	218,40	19,71	9,9225 %
7	213,44	229,04	15,60	7,3079 %
9	235,78	217,61	-18,17	-7,7044 %
10	222,15	225,93	3,78	1,7025 %
11	244,57	215,36	-29,21	-11,9432 %
13	207,90	235,53	27,63	13,2897 %
14	240,00	244,10	4,10	1,7101 %
15	215,56	220,00	4,44	2,0594 %
17	177,34	177,34	-0,00	-0,0021 %
19	215,34	215,92	0,58	0,2710 %
20	367,06	314,60	-52,46	-14,2928 %
21	222,22	229,87	7,65	3,4422 %
22	250,00	256,80	6,80	2,7202 %
23	237,28	246,27	8,99	3,7893 %
24	307,69	255,53	-52,16	-16,9514 %
25	219,78	232,39	12,61	5,7371 %
26	203,84	211,59	7,75	3,8012 %

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 433
RUBRICA

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

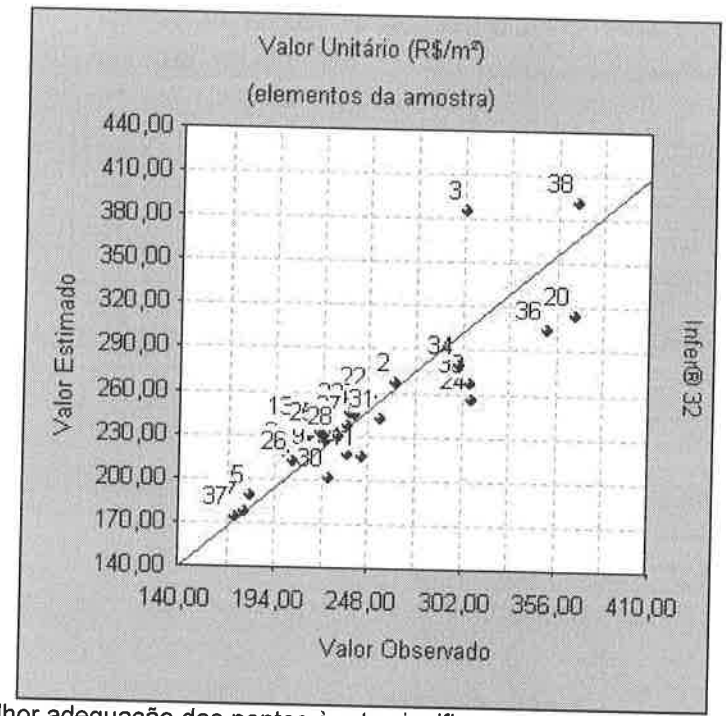
(48) 3665-1751 / 3665-1743

27	235,78	236,82	1,04	0,4400 %
28	231,04	229,62	-1,42	-0,6134 %
30	225,00	200,42	-24,58	-10,9259 %
31	254,52	242,38	-12,14	-4,7679 %
33	306,67	267,00	-39,67	-12,9368 %
34	300,34	280,03	-20,31	-6,7621 %
36	351,01	304,11	-46,90	-13,3618 %
37	171,14	173,11	1,97	1,1533 %
38	367,65	391,30	23,65	6,4337 %

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

$1/[\text{Valor Unitário (R\$/m²)}] = -1{,}2258\text{x}10^{-3} + 1{,}6072\text{x}10^{-6} \text{ x [Área Total]} - 1{,}2323\text{x}10^{-3} \text{ x [Esquina]} + 9{,}1899\text{x}10^{-4} \text{ x Ln([Dsitancia à Rua Principal (m)])}$

Modelo para a Variável Dependente

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE Fls. 434 RUBRICA

[Valor Unitário (R$/m²)] = 1/(-1,2258x10^{-3} + 1,6072x10^{-6} x [Área Total] - 1,2323x10^{-3} x [Esquina] + 9,1899x10^{-4} x Ln([Dsitancia à Rua Principal (m)]))

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coeficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área Total	b1 = 1,607x10^{-6}	6,198x10^{-7}	7,920x10^{-7}	2,422x10^{-6}
Esquina	b2 = -1,232x10^{-3}	2,195x10^{-4}	-1,520x10^{-3}	-9,436x10^{-4}
Dsitancia à Rua Principal (m)	b3 = 9,189x10^{-4}	1,153x10^{-4}	7,672x10^{-4}	1,070x10^{-3}

Correlação do Modelo

Coeficiente de correlação (r) ..... : 0,9075
Valor t calculado ..... : 11,02
Valor t tabelado (t crítico) ..... : 2,779 (para o nível de significância de 1,00 %)
Coeficiente de determinação (r^2) : 0,8236
Coeficiente r^2 ajustado ..... : 0,8032

Classificação : Correlação Fortíssima

Tabela de Somatórios

	1	Valor Unitário (R$/m²)	Área Total	Esquina
Valor Unitário (R$/m²)	0,126	5,544x10^{-4}	54,430	9,346x10^{-3}
Área Total	1,263x10^{4}	54,430	5,691x10^{6}	1315,720
Esquina	3,000	9,346x10^{-3}	1315,720	3,000
Dsitancia à Rua Principal (m)	159,839	0,686	6,789x10^{4}	15,894

	Dsitancia à Rua Principal (m)
Valor Unitário (R$/m²)	0,686
Área Total	6,789x10^{4}
Esquina	15,894
Dsitancia à Rua Principal (m)	862,257

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	1,573x10^{-5}	3	5,244x10^{-6}	40,46

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 435
RUBRICA

Residual	$3,370x10^{-6}$	26	$1,296x10^{-7}$	
Total	$1,910x10^{-5}$	29	$6,587x10^{-7}$	

F Calculado : 40,46
F Tabelado : 4,637 (para o nível de significância de 1,000 %)

Significância do modelo igual a $6,1x10^{-8}$%

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

Correlações Parciais

	Valor Unitário (R$/m²)	Área Total	Esquina
Valor Unitário (R$/m²)	1,0000	0,3980	-0,4630
Área Total	0,3980	1,0000	0,0523
Esquina	-0,4630	0,0523	1,0000
Dsitancia à Rua Principal (m)	0,7583	0,2897	-0,0167

	Dsitancia à Rua Principal (m)
Valor Unitário (R$/m²)	0,7583
Área Total	0,2897
Esquina	-0,0167
Dsitancia à Rua Principal (m)	1,0000

Teste t das Correlações Parciais

Valores calculados para as estatísticas t :

	Valor Unitário (R$/m²)	Área Total	Esquina
Valor Unitário (R$/m²)	∞	2,212	-2,664
Área Total	2,212	∞	0,2669
Esquina	-2,664	0,2669	∞
Dsitancia à Rua Principal (m)	5,932	1,543	-0,0852

	Dsitancia à Rua Principal (m)
Valor Unitário (R$/m²)	5,932
Área Total	1,543
Esquina	-0,0852
Dsitancia à Rua Principal	∞

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE Fls. 436 RUBRICA

(m)	

Valor t tabelado (t crítico) : 2,779 (para o nível de significância de 1,00 %)

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 10,00%)

Coeficiente t de Student : t(crítico) = 1,7056

Variável	Coeficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área Total	b1	2,714	1,2%	Sim
Esquina	b2	-5,624	$6,5x10^{-4}$%	Sim
Dsitancia à Rua Principal (m)	b3	8,326	$8,3x10^{-7}$%	Sim

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

Significância dos Regressores (unicaudal)

(Teste unicaudal - significância 10,00%)

Coeficiente t de Student : t(crítico) = 1,3150

Variável	Coeficiente	t Calculado	Significância
Área Total	b1	2,593	0,8%
Esquina	b2	-5,613	$3,4x10^{-4}$%
Dsitancia à Rua Principal (m)	b3	7,965	$9,6x10^{-7}$%

Tabela de Resíduos

Resíduos da variável dependente 1/[Valor Unitário (R$/m²)].

Nº Am.	Observado	Estimado	Resíduo	Normalizado	Studentizado
1	$4,566x10^{-3}$	$4,261x10^{-3}$	$3,051x10^{-4}$	0,847	0,863
2	$3,789x10^{-3}$	$3,752x10^{-3}$	$3,704x10^{-5}$	0,102	0,106
3	$3,293x10^{-3}$	$2,597x10^{-3}$	$6,957x10^{-4}$	1,932	2,413
5	$5,538x10^{-3}$	$5,290x10^{-3}$	$2,475x10^{-4}$	0,687	0,768
6	$5,032x10^{-3}$	$4,578x10^{-3}$	$4,543x10^{-4}$	1,261	1,299
7	$4,685x10^{-3}$	$4,366x10^{-3}$	$3,190x10^{-4}$	0,886	0,906

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 437
RUBRICA

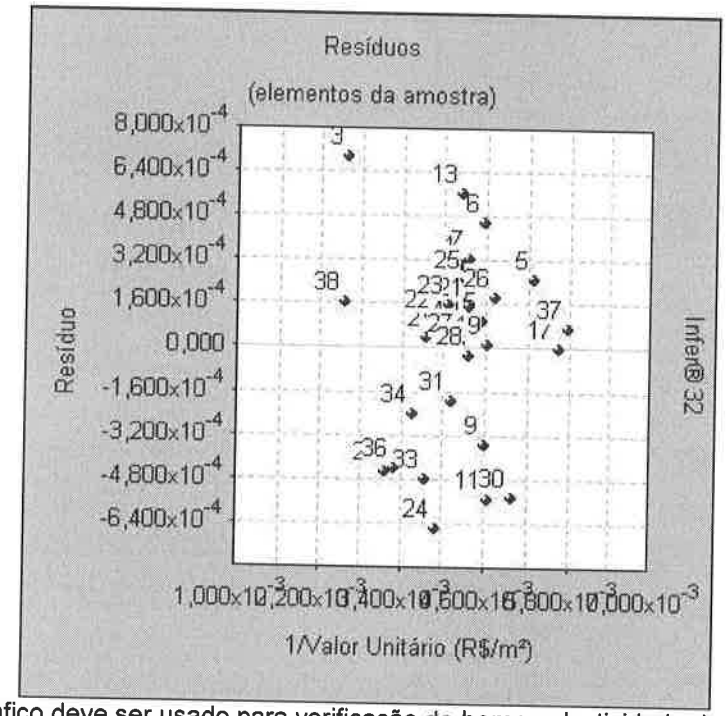
9	$4,241x10^{-3}$	$4,595x10^{-3}$	$-3,540x10^{-4}$	-0,983	-1,018
10	$4,501x10^{-3}$	$4,426x10^{-3}$	$7,535x10^{-5}$	0,209	0,213
11	$4,088x10^{-3}$	$4,643x10^{-3}$	$-5,545x10^{-4}$	-1,540	-1,596
13	$4,810x10^{-3}$	$4,245x10^{-3}$	$5,642x10^{-4}$	1,567	1,605
14	$4,166x10^{-3}$	$4,096x10^{-3}$	$7,005x10^{-5}$	0,194	0,199
15	$4,639x10^{-3}$	$4,545x10^{-3}$	$9,360x10^{-5}$	0,259	0,265
17	$5,638x10^{-3}$	$5,639x10^{-3}$	$-1,196x10^{-7}$	$-3,324x10^{-4}$	$-3,723x10^{-4}$
19	$4,643x10^{-3}$	$4,631x10^{-3}$	$1,255x10^{-5}$	$3,486x10^{-2}$	$3,905x10^{-2}$
20	$2,724x10^{-3}$	$3,178x10^{-3}$	$-4,543x10^{-4}$	-1,261	-1,561
21	$4,500x10^{-3}$	$4,350x10^{-3}$	$1,497x10^{-4}$	0,415	0,426
22	$4,000x10^{-3}$	$3,894x10^{-3}$	$1,059x10^{-4}$	0,294	0,302
23	$4,214x10^{-3}$	$4,060x10^{-3}$	$1,538x10^{-4}$	0,427	0,441
24	$3,250x10^{-3}$	$3,913x10^{-3}$	$-6,633x10^{-4}$	-1,842	-1,904
25	$4,550x10^{-3}$	$4,303x10^{-3}$	$2,468x10^{-4}$	0,685	0,702
26	$4,905x10^{-3}$	$4,726x10^{-3}$	$1,796x10^{-4}$	0,498	0,513
27	$4,241x10^{-3}$	$4,222x10^{-3}$	$1,858x10^{-5}$	$5,160x10^{-2}$	$5,285x10^{-2}$
28	$4,328x10^{-3}$	$4,354x10^{-3}$	$-2,671x10^{-5}$	$-7,419x10^{-2}$	$-7,601x10^{-2}$
30	$4,444x10^{-3}$	$4,989x10^{-3}$	$-5,451x10^{-4}$	-1,514	-1,594
31	$3,928x10^{-3}$	$4,125x10^{-3}$	$-1,967x10^{-4}$	-0,546	-0,558
33	$3,260x10^{-3}$	$3,745x10^{-3}$	$-4,845x10^{-4}$	-1,345	-1,394
34	$3,329x10^{-3}$	$3,571x10^{-3}$	$-2,414x10^{-4}$	-0,670	-0,835
36	$2,848x10^{-3}$	$3,288x10^{-3}$	$-4,393x10^{-4}$	-1,220	-1,329
37	$5,843x10^{-3}$	$5,776x10^{-3}$	$6,661x10^{-5}$	0,185	0,294
38	$2,719x10^{-3}$	$2,555x10^{-3}$	$1,644x10^{-4}$	0,456	0,596

Nº Am.	Quadrático
1	$9,309x10^{-8}$
2	$1,372x10^{-9}$
3	$4,841x10^{-7}$
5	$6,127x10^{-8}$
6	$2,064x10^{-7}$
7	$1,018x10^{-7}$
9	$1,253x10^{-7}$
10	$5,678x10^{-9}$
11	$3,075x10^{-7}$
13	$3,183x10^{-7}$
14	$4,907x10^{-9}$
15	$8,762x10^{-9}$
17	$1,432x10^{-14}$
19	$1,575x10^{-10}$
20	$2,064x10^{-7}$
21	$2,242x10^{-8}$
22	$1,122x10^{-8}$
23	$2,367x10^{-8}$
24	$4,400x10^{-7}$
25	$6,094x10^{-8}$
26	$3,227x10^{-8}$
27	$3,452x10^{-10}$
28	$7,135x10^{-10}$
30	$2,971x10^{-7}$
31	$3,869x10^{-8}$

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 438
RUBRICA

33	$2,347x10^{-7}$
34	$5,831x10^{-8}$
36	$1,930x10^{-7}$
37	$4,438x10^{-9}$
38	$2,703x10^{-8}$

Resíduos x Valor Estimado



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

Gráfico de Resíduos Quadráticos

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 439
RUBRICA

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

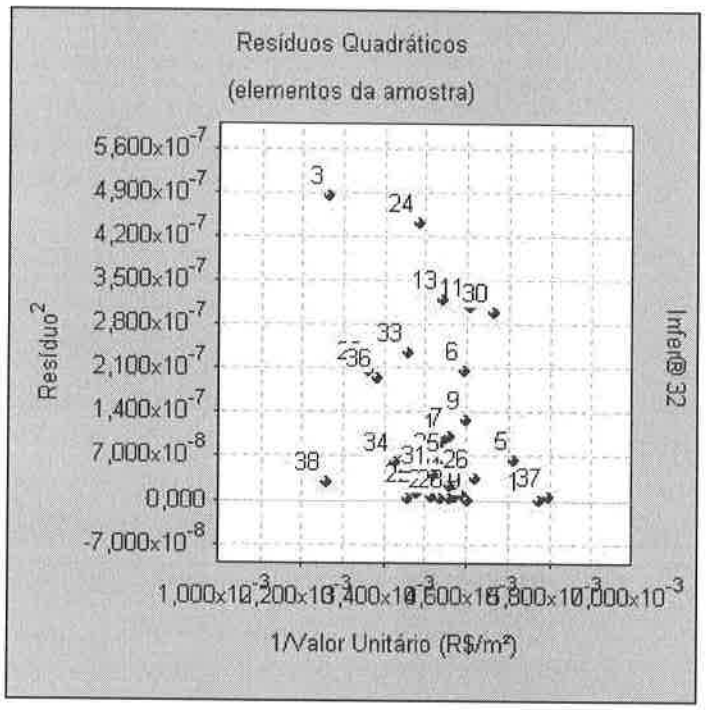


Tabela de Resíduos Deletados

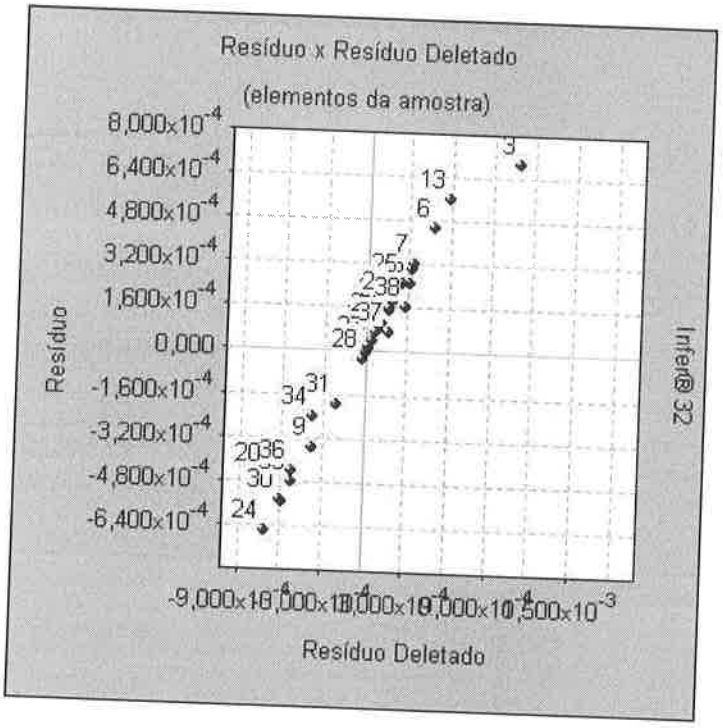
Resíduos deletados da variável dependente 1/[Valor Unitário (R$/m²)].

Nº Am.	Deletado	Variância	Normalizado	Studentizado
1	$3,170x10^{-4}$	$1,309x10^{-7}$	0,843	0,859
2	$3,972x10^{-5}$	$1,347x10^{-7}$	0,100	0,104
3	$1,085x10^{-3}$	$1,046x10^{-7}$	2,151	2,687
5	$3,094x10^{-4}$	$1,317x10^{-7}$	0,681	0,762
6	$4,819x10^{-4}$	$1,260x10^{-7}$	1,279	1,317
7	$3,341x10^{-4}$	$1,305x10^{-7}$	0,883	0,903
9	$-3,800x10^{-4}$	$1,294x10^{-7}$	-0,984	-1,019
10	$7,844x10^{-5}$	$1,345x10^{-7}$	0,205	0,209
11	$-5,956x10^{-4}$	$1,216x10^{-7}$	-1,590	-1,648
13	$5,920x10^{-4}$	$1,214x10^{-7}$	1,619	1,658
14	$7,327x10^{-5}$	$1,346x10^{-7}$	0,190	0,195
15	$9,760x10^{-5}$	$1,344x10^{-7}$	0,255	0,260
17	$-1,501x10^{-7}$	$1,348x10^{-7}$	$-3,259x10^{-4}$	$-3,650x10^{-4}$
19	$1,574x10^{-5}$	$1,348x10^{-7}$	$3,418x10^{-2}$	$3,829x10^{-2}$
20	$-6,959x10^{-4}$	$1,221x10^{-7}$	-1,299	-1,608
21	$1,577x10^{-4}$	$1,338x10^{-7}$	0,409	0,420
22	$1,121x10^{-4}$	$1,343x10^{-7}$	0,288	0,297
23	$1,643x10^{-4}$	$1,338x10^{-7}$	0,420	0,434
24	$-7,085x10^{-4}$	$1,160x10^{-7}$	-1,947	-2,012
25	$2,590x10^{-4}$	$1,322x10^{-7}$	0,678	0,695
26	$1,901x10^{-4}$	$1,334x10^{-7}$	0,491	0,505
27	$1,949x10^{-5}$	$1,348x10^{-7}$	$5,060x10^{-2}$	$5,183x10^{-2}$

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 440
RUBRICA

28	$-2,804x10^{-5}$	$1,347x10^{-7}$	$-7,276x10^{-2}$	$-7,455x10^{-2}$
30	$-6,042x10^{-4}$	$1,216x10^{-7}$	-1,563	-1,645
31	$-2,056x10^{-4}$	$1,331x10^{-7}$	-0,538	-0,551
33	$-5,203x10^{-4}$	$1,247x10^{-7}$	-1,371	-1,421
34	$-3,745x10^{-4}$	$1,311x10^{-7}$	-0,666	-0,830
36	$-5,213x10^{-4}$	$1,256x10^{-7}$	-1,239	-1,350
37	$1,684x10^{-4}$	$1,343x10^{-7}$	0,181	0,288
38	$2,801x10^{-4}$	$1,329x10^{-7}$	0,450	0,588

Resíduo x Resíduo Deletado



Resíduos Deletados Normalizados

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 461
RUBRICA

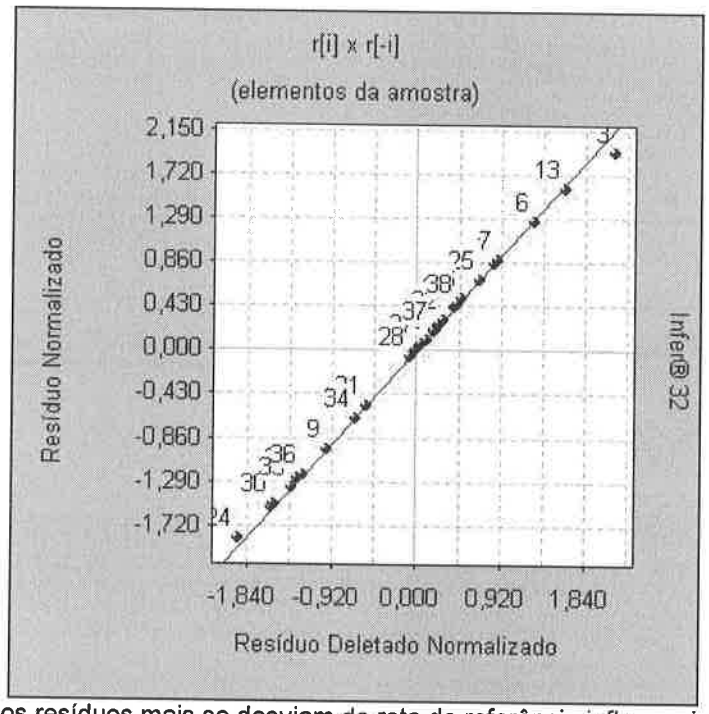
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

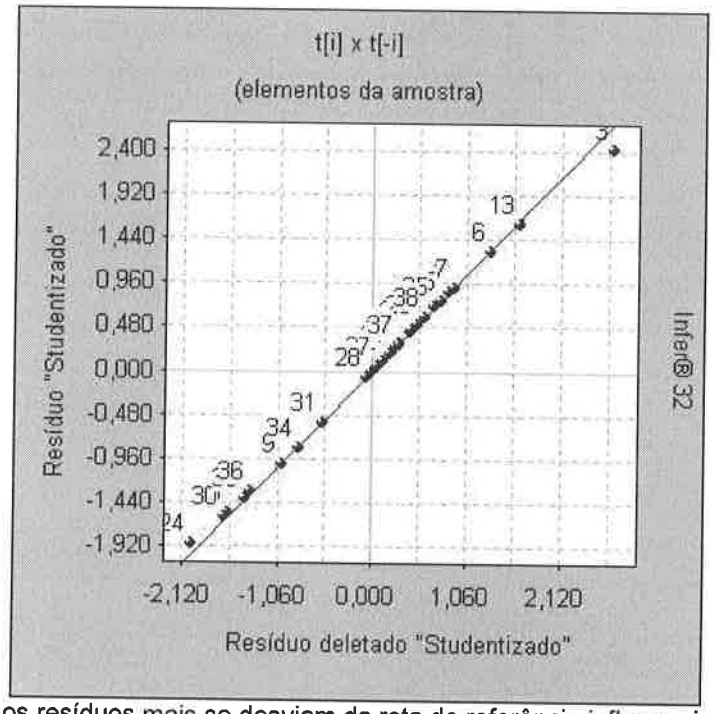
Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743



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

Resíduos Deletados Studentizados



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

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE Fls. 442 RUBRICA

valores estimados.

Estatística dos Resíduos

Número de elementos ..... : 30
Graus de liberdade ..... : 29
Valor médio ..... : $-4,235x10^{-23}$
Variância ..... : $1,123x10^{-7}$
Desvio padrão ..... : $3,351x10^{-4}$
Desvio médio ..... : $2,640x10^{-4}$
Variância (não tendenciosa) ..... : $1,296x10^{-7}$
Desvio padrão (não tend.) ..... : $3,600x10^{-4}$
Valor mínimo ..... : $-6,633x10^{-4}$
Valor máximo ..... : $6,957x10^{-4}$
Amplitude ..... : $1,359x10^{-3}$
Número de classes ..... : 5
Intervalo de classes ..... : $2,718x10^{-4}$

Momentos Centrais

Momento central de 1ª ordem : $-4,235x10^{-23}$
Momento central de 2ª ordem : $1,123x10^{-7}$
Momento central de 3ª ordem : $-8,706x10^{-12}$
Momento central de 4ª ordem : $-2,902x10^{-13}$

Coeficiente	Amostral	Normal	t de Student
Assimetria	-0,231	0	0
Curtose	-25,992	0	Indefinido

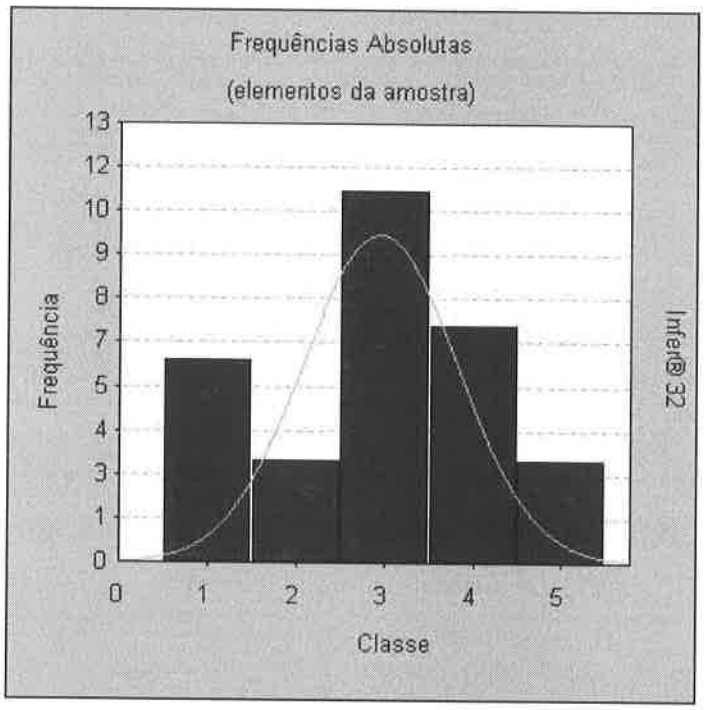
Distribuição assimétrica à esquerda e platicúrtica.

Intervalos de Classes

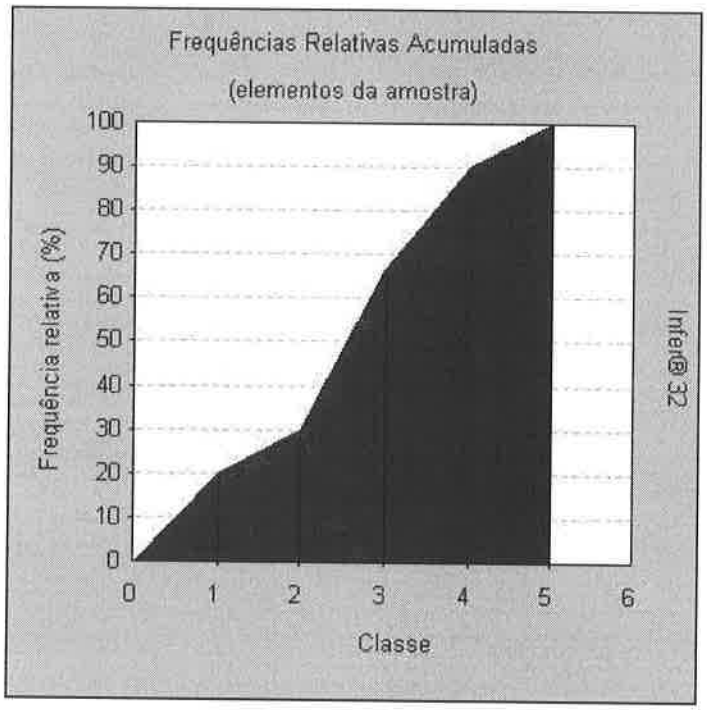
Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	$-6,633x10^{-4}$	$-3,915x10^{-4}$	6	20,00	$-5,235x10^{-4}$
2	$-3,915x10^{-4}$	$-1,197x10^{-4}$	3	10,00	$-2,640x10^{-4}$
3	$-1,197x10^{-4}$	$1,521x10^{-4}$	11	36,67	$5,478x10^{-5}$
4	$1,521x10^{-4}$	$4,239x10^{-4}$	7	23,33	$2,309x10^{-4}$
5	$4,239x10^{-4}$	$6,957x10^{-4}$	3	10,00	$5,714x10^{-4}$

Histograma

COORDENADORIA DE ENGENHARIA
Fls. 443
RUBRICA



Ogiva de Frequências



Amostragens eliminadas

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 449
RUBRICA

Amostragens não utilizadas na avaliação :

Nº Am.	Valor Unitário (R$/m²)	Erro/Desvio Padrão(*)
4	244,440	$6,789x10^5$
8	182,800	$5,077x10^5$
12	393,880	$1,093x10^6$
16	341,090	$9,473x10^5$
18	360,110	$1,000x10^6$
29	145,160	$4,031x10^5$
32	304,230	$8,449x10^5$
35	360,110	$1,000x10^6$
39	427,350	$1,186x10^6$
40	444,440	$1,234x10^6$

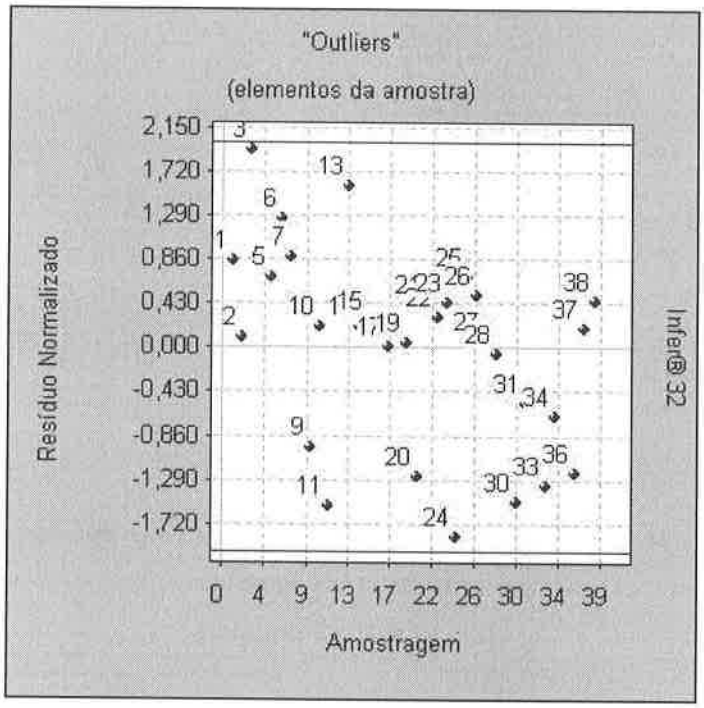
Presença de Outliers

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

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 445
RUBRICA



Efeitos de cada Observação na Regressão

F tabelado : 6,406 (para o nível de significância de 0,10 %)

Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
1	$7{,}303\times10^{-3}$	$3{,}767\times10^{-2}$	Sim
2	$2{,}053\times10^{-4}$	$6{,}746\times10^{-2}$	Sim
3	0,816	0,359	Sim
5	$3{,}696\times10^{-2}$	0,200	Sim
6	$2{,}570\times10^{-2}$	$5{,}738\times10^{-2}$	Sim
7	$9{,}751\times10^{-3}$	$4{,}527\times10^{-2}$	Sim
9	$1{,}909\times10^{-2}$	$6{,}853\times10^{-2}$	Sim
10	$4{,}682\times10^{-4}$	$3{,}945\times10^{-2}$	Sim
11	$4{,}721\times10^{-2}$	$6{,}900\times10^{-2}$	Sim
13	$3{,}179\times10^{-2}$	$4{,}702\times10^{-2}$	Sim
14	$4{,}555\times10^{-4}$	$4{,}398\times10^{-2}$	Sim
15	$7{,}520\times10^{-4}$	$4{,}093\times10^{-2}$	Sim
17	$8{,}821\times10^{-9}$	0,202	Sim
19	$9{,}710\times10^{-5}$	0,203	Sim
20	0,324	0,347	Sim
21	$2{,}429\times10^{-3}$	$5{,}064\times10^{-2}$	Sim
22	$1{,}349\times10^{-3}$	$5{,}561\times10^{-2}$	Sim
23	$3{,}336\times10^{-3}$	$6{,}400\times10^{-2}$	Sim
24	$6{,}173\times10^{-2}$	$6{,}376\times10^{-2}$	Sim
25	$6{,}108\times10^{-3}$	$4{,}718\times10^{-2}$	Sim
26	$3{,}843\times10^{-3}$	$5{,}513\times10^{-2}$	Sim

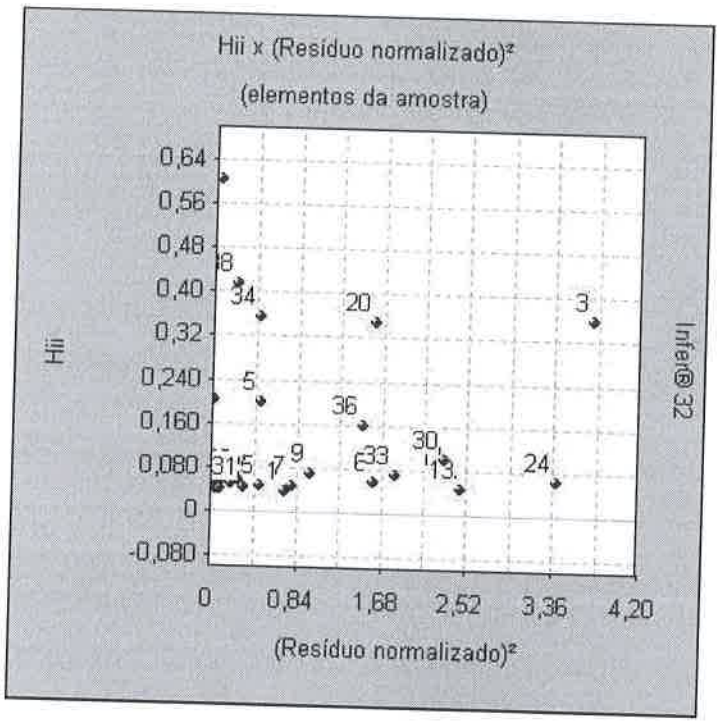
COORDENADORIA DE EXPEDIENTE Fls. 346 RUBRICA

27	$3,425x10^{-5}$	$4,675x10^{-2}$	Sim
28	$7,197x10^{-5}$	$4,745x10^{-2}$	Sim
30	$6,883x10^{-2}$	$9,776x10^{-2}$	Sim
31	$3,555x10^{-3}$	$4,358x10^{-2}$	Sim
33	$3,598x10^{-2}$	$6,890x10^{-2}$	Sim
34	$9,614x10^{-2}$	0,355	Sim
36	$8,245x10^{-2}$	0,157	Sim
37	$3,307x10^{-2}$	0,604	Sim
38	$6,250x10^{-2}$	0,413	Sim

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

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

Hii x Resíduo Normalizado Quadrático



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

Distribuição dos Resíduos Normalizados

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Resíduos no

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE Fls. 447 RUBRICA

		Intervalo
-1; +1	68,3 %	70,00 %
-1,64; +1,64	89,9 %	93,33 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

Teste de Kolmogorov-Smirnov

Amostr.	Resíduo	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
24	$-6{,}633\times10^{-4}$	0,0327	0,0333	$3{,}270\times10^{-2}$	$6{,}311\times10^{-4}$
11	$-5{,}545\times10^{-4}$	0,0617	0,0667	$2{,}841\times10^{-2}$	$4{,}920\times10^{-3}$
30	$-5{,}451\times10^{-4}$	0,0650	0,1000	$1{,}672\times10^{-3}$	$3{,}500\times10^{-2}$
33	$-4{,}845\times10^{-4}$	0,0892	0,1333	$1{,}080\times10^{-2}$	$4{,}414\times10^{-2}$
20	$-4{,}543\times10^{-4}$	0,1035	0,1667	$2{,}983\times10^{-2}$	$6{,}316\times10^{-2}$
36	$-4{,}393\times10^{-4}$	0,1112	0,2000	$5{,}549\times10^{-2}$	$8{,}883\times10^{-2}$
9	$-3{,}540\times10^{-4}$	0,1627	0,2333	$3{,}727\times10^{-2}$	$7{,}060\times10^{-2}$
34	$-2{,}414\times10^{-4}$	0,2512	0,2667	$1{,}787\times10^{-2}$	$1{,}545\times10^{-2}$
31	$-1{,}967\times10^{-4}$	0,292	0,3000	$2{,}574\times10^{-2}$	$7{,}586\times10^{-3}$
28	$-2{,}671\times10^{-5}$	0,470	0,3333	0,170	0,137
17	$-1{,}196\times10^{-7}$	0,500	0,3667	0,166	0,133
19	$1{,}255\times10^{-5}$	0,514	0,4000	0,147	0,113
27	$1{,}858\times10^{-5}$	0,521	0,4333	0,120	$8{,}724\times10^{-2}$
2	$3{,}704\times10^{-5}$	0,541	0,4667	0,107	$7{,}430\times10^{-2}$
37	$6{,}661\times10^{-5}$	0,573	0,5000	0,106	$7{,}339\times10^{-2}$
14	$7{,}005\times10^{-5}$	0,577	0,5333	$7{,}713\times10^{-2}$	$4{,}380\times10^{-2}$
10	$7{,}535\times10^{-5}$	0,583	0,5667	$4{,}955\times10^{-2}$	$1{,}622\times10^{-2}$
15	$9{,}360\times10^{-5}$	0,603	0,6000	$3{,}589\times10^{-2}$	$2{,}564\times10^{-3}$
22	$1{,}059\times10^{-4}$	0,616	0,6333	$1{,}569\times10^{-2}$	$1{,}763\times10^{-2}$
21	$1{,}497\times10^{-4}$	0,661	0,6667	$2{,}793\times10^{-2}$	$5{,}403\times10^{-3}$
23	$1{,}538\times10^{-4}$	0,665	0,7000	$1{,}225\times10^{-3}$	$3{,}455\times10^{-2}$
38	$1{,}644\times10^{-4}$	0,676	0,7333	$2{,}395\times10^{-2}$	$5{,}729\times10^{-2}$
26	$1{,}796\times10^{-4}$	0,691	0,7667	$4{,}223\times10^{-2}$	$7{,}556\times10^{-2}$
25	$2{,}468\times10^{-4}$	0,754	0,8000	$1{,}312\times10^{-2}$	$4{,}645\times10^{-2}$
5	$2{,}475\times10^{-4}$	0,754	0,8333	$4{,}587\times10^{-2}$	$7{,}920\times10^{-2}$
1	$3{,}051\times10^{-4}$	0,802	0,8667	$3{,}170\times10^{-2}$	$6{,}504\times10^{-2}$
7	$3{,}190\times10^{-4}$	0,812	0,9000	$5{,}442\times10^{-2}$	$8{,}775\times10^{-2}$
6	$4{,}543\times10^{-4}$	0,896	0,9333	$3{,}505\times10^{-3}$	$3{,}683\times10^{-2}$
13	$5{,}642\times10^{-4}$	0,941	0,9667	$8{,}128\times10^{-3}$	$2{,}520\times10^{-2}$
3	$6{,}957\times10^{-4}$	0,973	1,0000	$6{,}686\times10^{-3}$	$2{,}664\times10^{-2}$

Maior diferença obtida : 0,170
Valor crítico : 0,2900 (para o nível de significância de 1 %)

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

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.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 448
RUBRICA

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

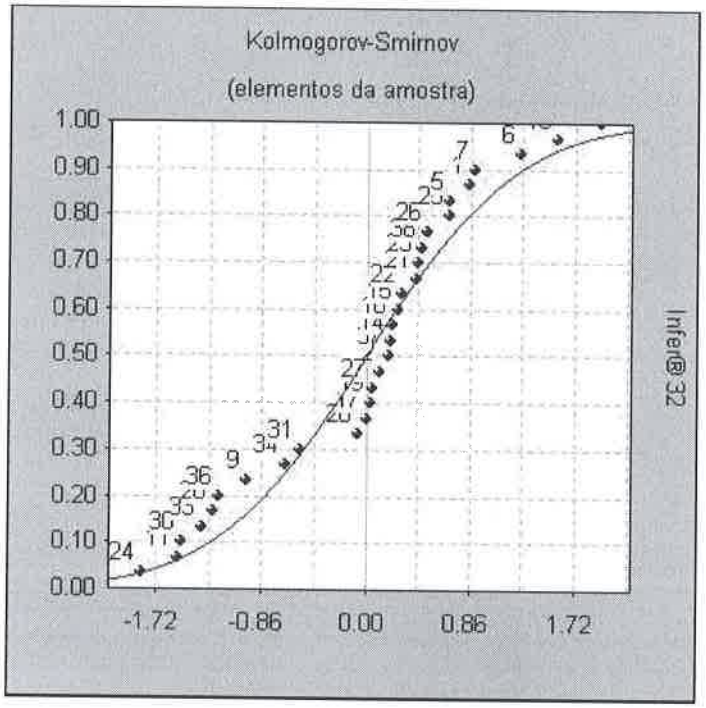
Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

Gráfico de Kolmogorov-Smirnov



Teste de Sequências/Sinais

Número de elementos positivos : 19
Número de elementos negativos : 11
Número de sequências ..... : 13
Média da distribuição de sinais : 15
Desvio padrão ..... : 2,739

Teste de Sequências
(desvios em torno da média) :

Limite inferior . : -0,5750
Limite superior : -0,9762
Intervalo para a normalidade : [-2,3268 , 2,3268] (para o nível de significância de 1%)

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

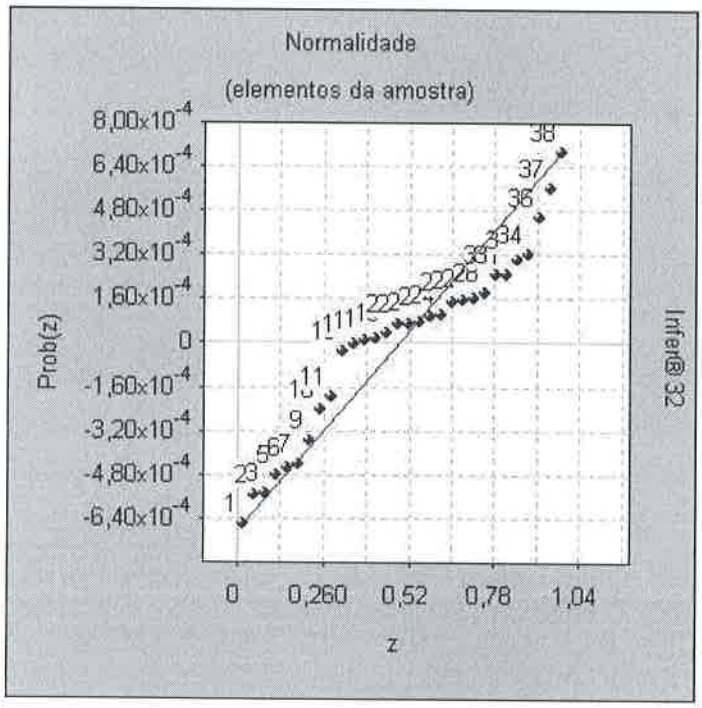
Teste de Sinais
(desvios em torno da média)

Valor z (calculado) ..... : 1,4606
Valor z (crítico) ..... : 2,3268 (para o nível de significância de 1%)

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE Fls. 488 RUBRICA

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) : 1,8575
(nível de significância de 1,0%)

Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 1,01
Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 2,99

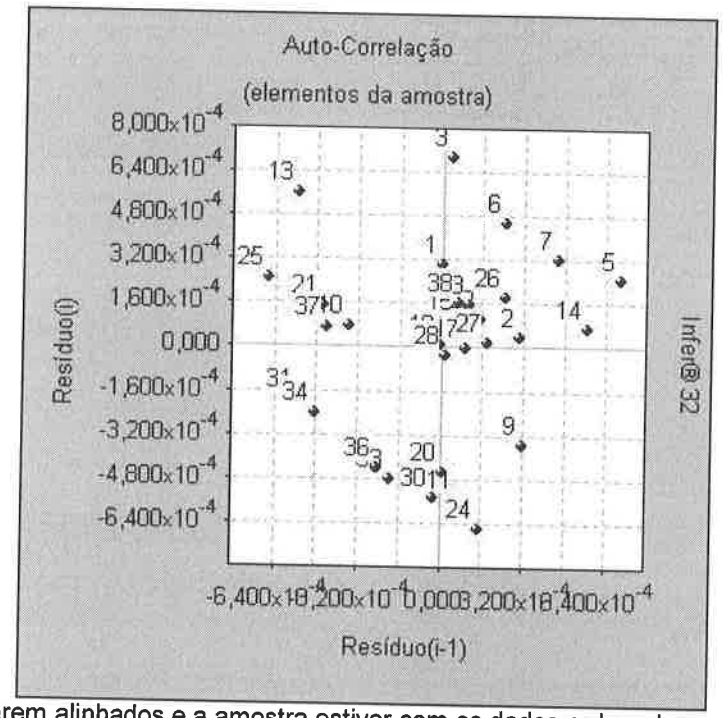
Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)
DU = 1,42 4-DU = 2,58

Pelo teste de Durbin-Watson, não existe autocorrelação.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau III.

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

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 450
RUBRICA

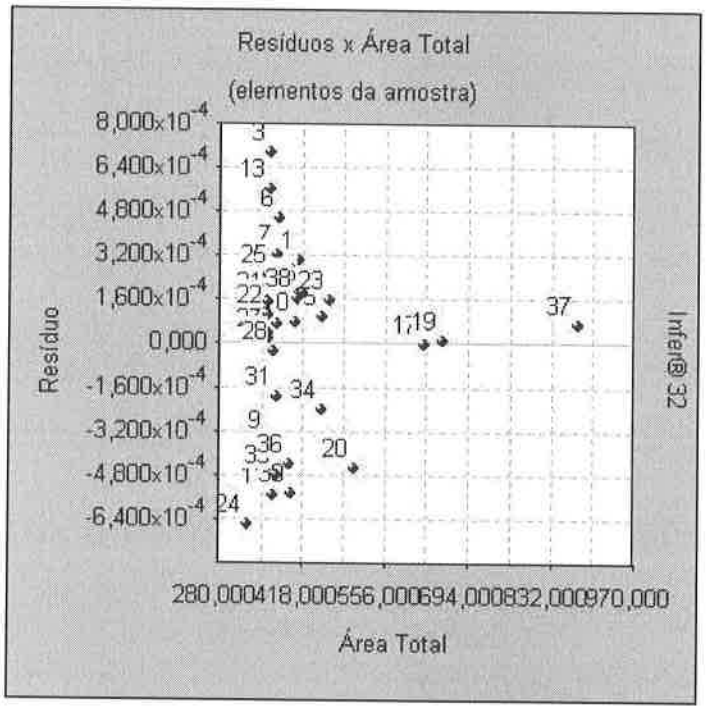


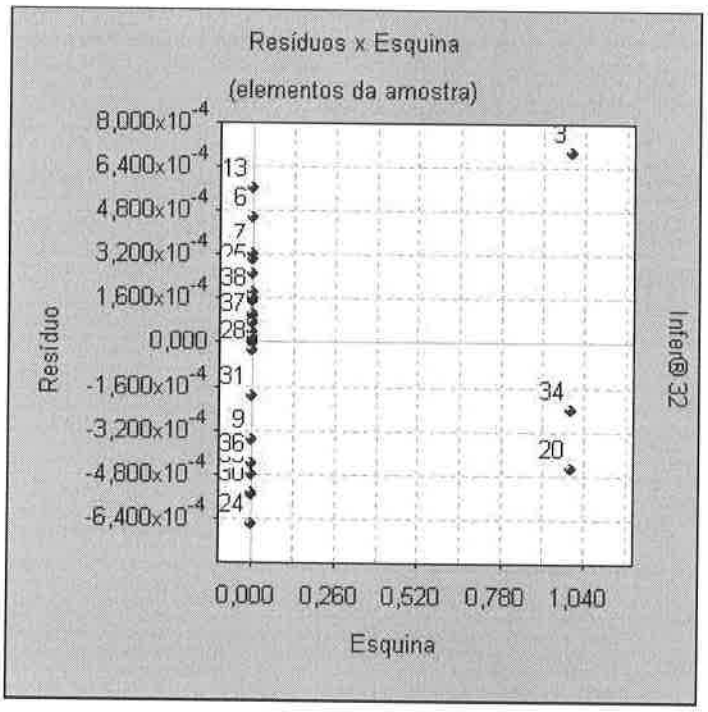
Se os pontos estiverem alinhados e a amostra estiver com os dados ordenados, pode-se suspeitar da existência de auto-correlação.

Resíduos x Variáveis Independentes

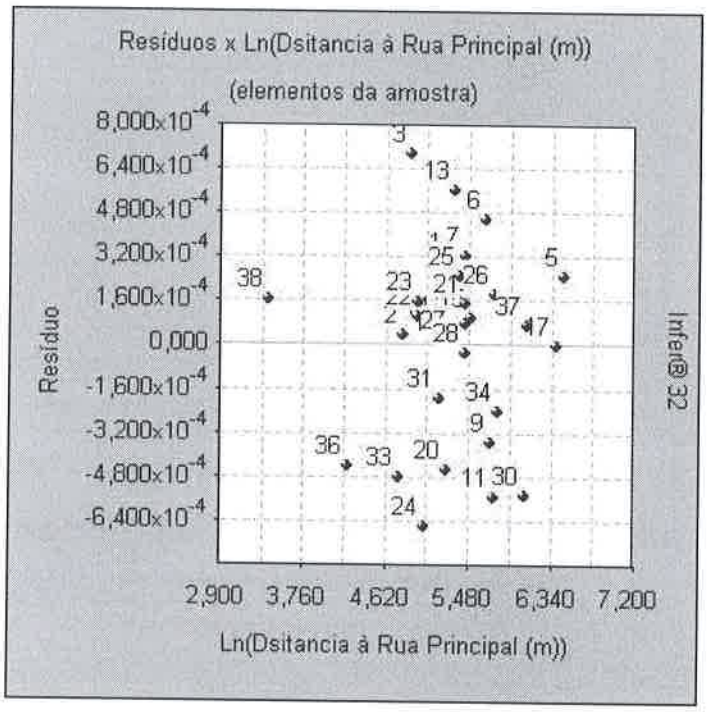
Verificação de multicolinearidade :

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 451
RUBRICA

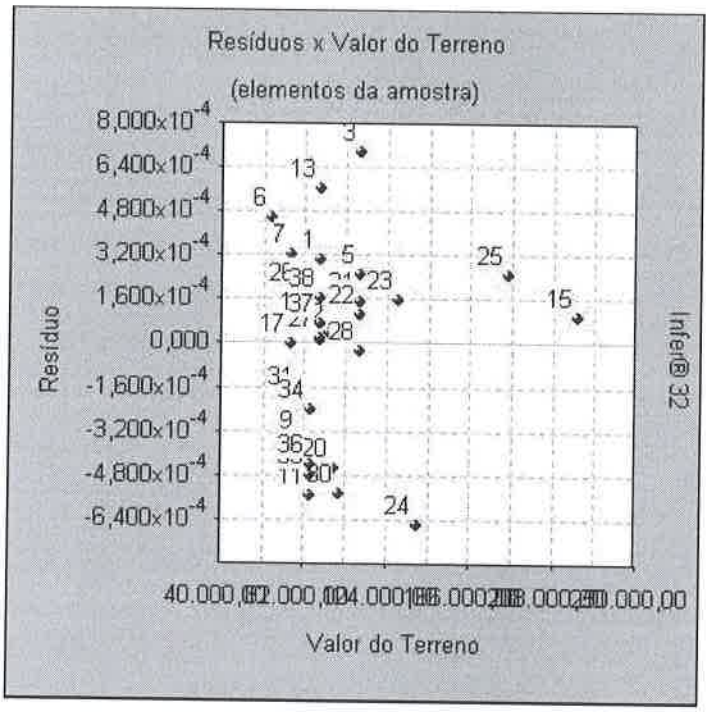




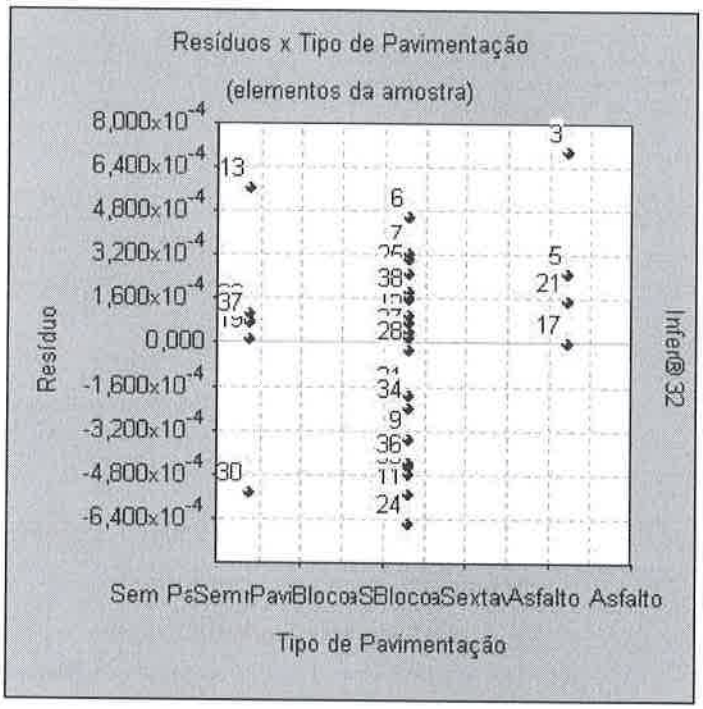
COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 459
RUBRICA

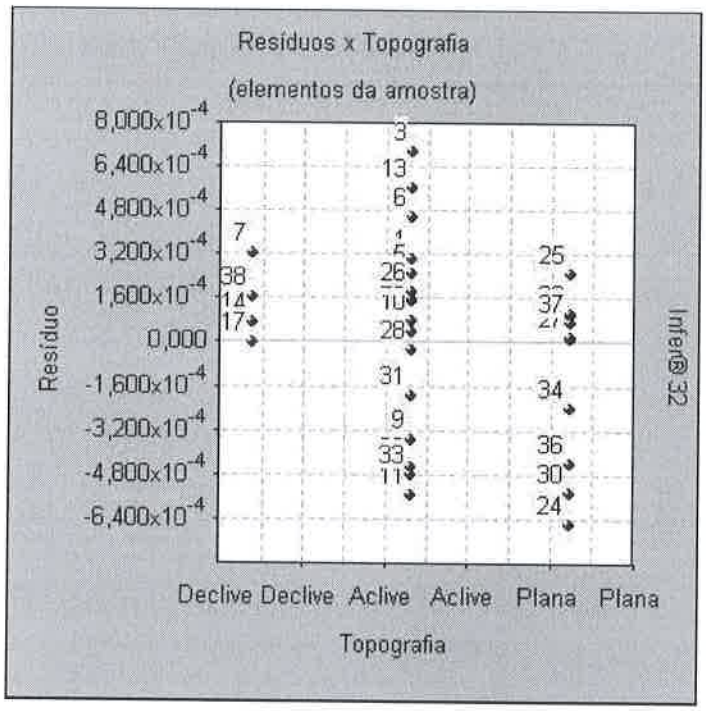


Resíduos x Variáveis Omitidas



PROCURADORIA DE EXPEDIENTE Fls. 453 RUBRICA





Estimativa x Amostra

Nome da	Valor	Valor	Imóvel

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE Fls. 454 RUBRICA

Variável	Mínimo	Máximo	Avaliando
Área Total	325,00	876,50	450,00
Esquina	Não	Sim	Não
Dsitancia à Rua Principal (m)	30,00	640,00	320,00

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

Formação dos Valores

Variáveis independentes :

- Área Total ..... = 450,00
- Esquina ..... = Não
- Dsitancia à Rua Principal (m) .= 320,00

Outras variáveis não usadas no modelo :

- Valor do Terreno ..... = ???
- Tipo de Pavimentação ..... = Bloco Sextavado
- Topografia ..... = Aclive
- Fonte da Informação ..... = ???

Estima-se Valor Unitário (R$/m²) do Terreno = 208,40

O modelo utilizado foi :

$[\text{Valor Unitário (R\$/m²)}] = 1/(-1{,}2258\text{x}10^{-3} + 1{,}6072\text{x}10^{-6} \text{ x } [\text{Área Total}] - 1{,}2323\text{x}10^{-3} \text{ x } [\text{Esquina}] + 9{,}1899\text{x}10^{-4} \text{ x } \text{Ln}([\text{Dsitancia à Rua Principal (m)}]))$

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

Mínimo : 203,68
Máximo : 213,34

Para um Área de 450, teremos :
Valor de Mercado obtido = 93.780,61
Valor de Mercado mínimo = 91.656,98
Valor de Mercado máximo = 96.004,98

Avaliação da Extrapolação

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE Fls. 455 RUBRICA

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 Total	325,00	876,50	450,00	Dentro do intervalo	Aprovada
Esquina	Não	Sim	Não	Dentro do intervalo	Aprovada
Dsitancia à Rua Principal (m)	30,00	640,00	320,00	Dentro do intervalo	Aprovada

* Nenhuma variação é admitida além dos limites amostrais 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
Área Total	217,51	182,35	208,40
Esquina	208,40	280,42	208,40
Dsitancia à Rua Principal (m)	381,23	183,98	208,40

Variável	Maior variação	Aprovada (**)
Área Total	Dentro do intervalo	Aprovada
Esquina	Dentro do intervalo	Aprovada
Dsitancia à Rua Principal (m)	Dentro do intervalo	Aprovada

** Nenhuma variação é admitida além dos limites amostrais para o valor estimado. 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 Total	207,39	209,43	2,04	0,98
Esquina	207,16	209,66	2,51	1,20
Dsitancia à Rua Principal (m)	205,54	211,34	5,80	2,78
E(Valor Unitário (R$/m²))	189,22	231,91	42,68	20,27
Valor Estimado	203,68	213,34	9,66	4,63

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 456
RUBRICA

Amplitude do intervalo de confiança : até 30,0% em torno do valor central da estimativa.

Variação da Função Estimativa

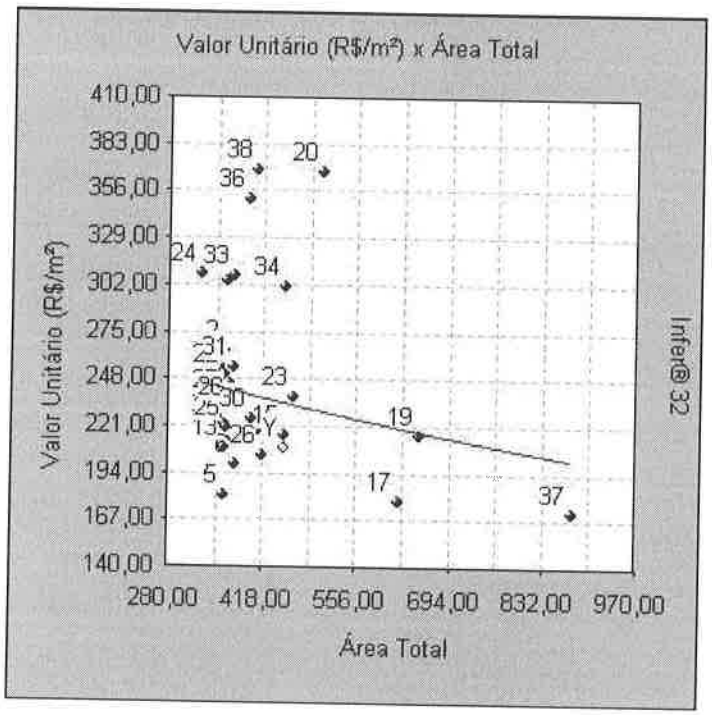
Variação da variável dependente (Valor Unitário (R$/m²)) em função das variáveis independentes, tomada no ponto de estimativa.

Variável	dy/dx (*)	dy % (**)
Área Total	$-6,980x10^{-2}$	-0,1507%
Esquina	53,520	0,0000%
Dsitancia à Rua Principal (m)	-0,124	-0,1915%

(*) 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 Total = 421,170
- Esquina = 0,100
- Dsitancia à Rua Principal (m) = 206,018



COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 457
RUBRICA

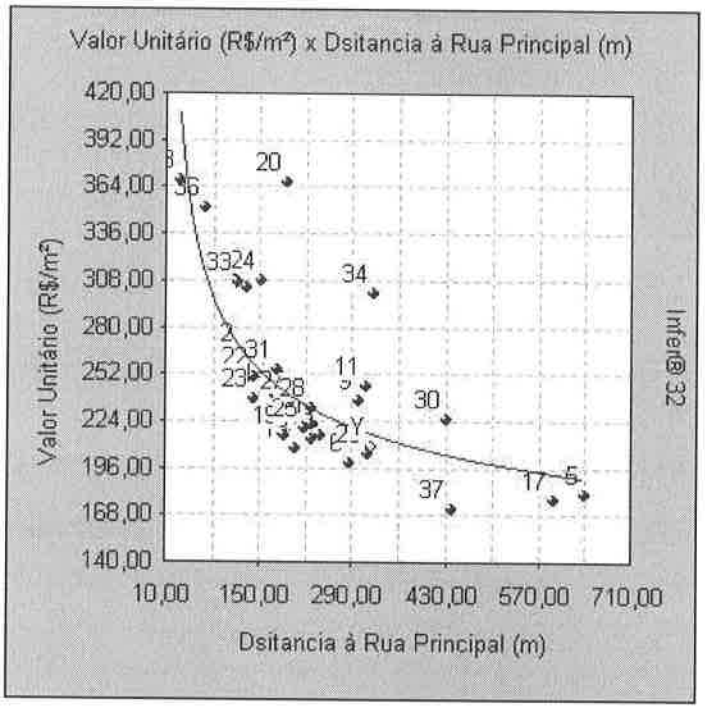
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

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



Curvas de Nível

Calculados no ponto médio da amostra, para :
- Área Total = 421,170
- Esquina = 0,100
- Dsitancia à Rua Principal (m) = 206,018

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 458
RUBRICA

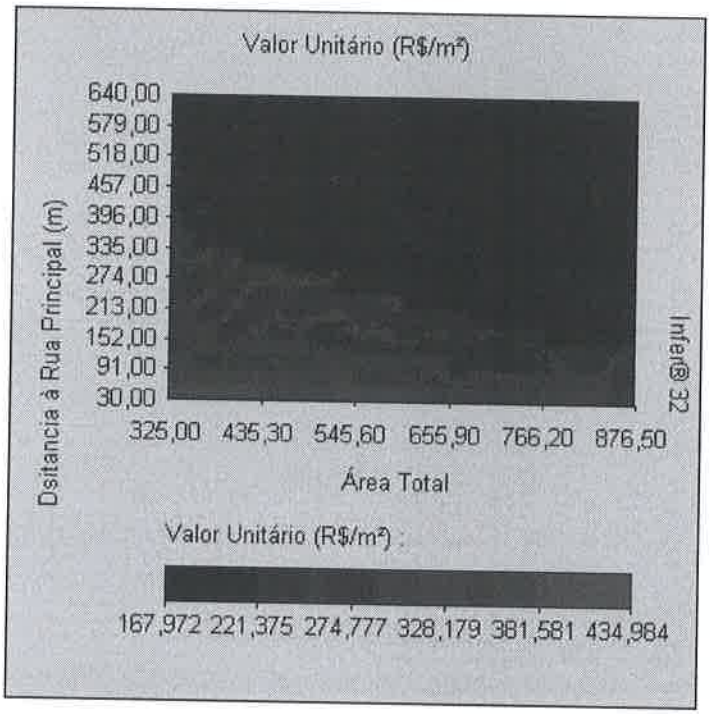
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

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

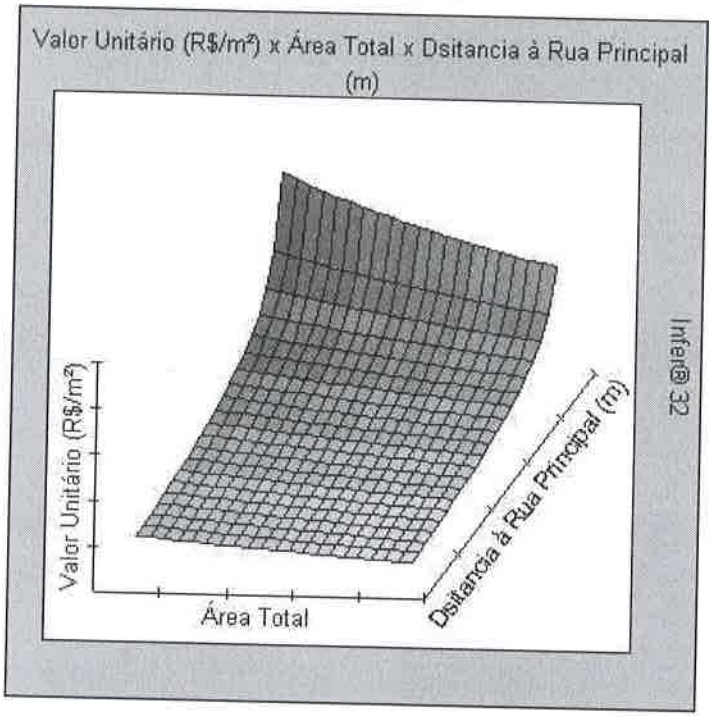


Gráficos da Regressão (3D)

Calculados no ponto médio da amostra, para :
- Área Total = 421,170
- Esquina = 0,100
- Dsitancia à Rua Principal (m) = 206,018

Limites dos eixos dos gráficos :
- Valor Unitário (R$/m²) : [171,140 ; 367,650]
- Área Total : [325,000 ; 876,500]
- Esquina : [0,000 ; 1,000]
- Dsitancia à Rua Principal (m) : [30,000 ; 640,000]

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 459
RUBRICA



DADOS DO IMÓVEL Nº 4167

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 460
RUBRICA

DADOS GERAIS

NOME: TERRENO RURAL
INSCRIÇÃO RFB:
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:
MATRIZ CONTÁBIL: TERRENOS

LOCALIZAÇÃO

SDR: FLORIANOPOLIS
DELIMITAÇÃO: DESCONHECIDA
ENDEREÇO:
ESTRADA ESTRADA GERAL DO INFERNINHO
ESTIVA DO INFERNINHO BIGUAÇU - SC
ZONA: RURAL
PAVIMENTO: NÃO INFORMADO

TERRENOS

DADOS DA MATRÍCULA - 18068

MAT./REG: Matrícula
PROPRIETÁRIO: SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
AVERBAÇÃO: 4
COMARCA: BIGUAÇU
ÁREA: 43.750,00
INSTRUMENTO AUTORIZATIVO: Nº 0 DE 18/06/2010
FORMA DE AQUISIÇÃO: PERMUTA
DATA DE AVERBAÇÃO: 31/08/2020
CRI: CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
VALOR VENAL: R$ 408.000,00
DATA DA AQUISIÇÃO: 24/06/2010

DADOS DA MATRÍCULA - 18067

MAT./REG: Matrícula
PROPRIETÁRIO: SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
AVERBAÇÃO: 4
COMARCA: BIGUAÇU
ÁREA: 27.552,00
INSTRUMENTO AUTORIZATIVO: Nº 0 DE 18/06/2010
FORMA DE AQUISIÇÃO: PERMUTA
DATA DE AVERBAÇÃO: 31/08/2020
CRI: CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
VALOR VENAL: R$ 296.000,00
DATA DA AQUISIÇÃO: 24/06/2010

DADOS DA MATRÍCULA - 22467

MAT./REG: Matrícula
PROPRIETÁRIO: SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
AVERBAÇÃO: 2
COMARCA: BIGUAÇU
ÁREA: 160.000,00
INSTRUMENTO AUTORIZATIVO: Nº 0 DE 18/06/2010
FORMA DE AQUISIÇÃO: PERMUTA
DATA DE AVERBAÇÃO: 31/08/2020
CRI: CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
VALOR VENAL: R$ 680.000,00
DATA DA AQUISIÇÃO: 24/06/2010

DADOS DA MATRÍCULA - 22466

MAT./REG: Matrícula
PROPRIETÁRIO: SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
AVERBAÇÃO: 2
COMARCA: BIGUAÇU
ÁREA: 209.515,59
INSTRUMENTO AUTORIZATIVO: Nº 0 DE 18/06/2010
FORMA DE AQUISIÇÃO: PERMUTA
DATA DE AVERBAÇÃO: 31/08/2020
CRI: CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
VALOR VENAL: R$ 1.030.000,00
DATA DA AQUISIÇÃO: 24/06/2010

BENFEITORIAS

ESTE IMÓVEL NÃO POSSUI NENHUMA BENFEITORIA CADASTRADA

OCUPANTES

ESTE IMÓVEL NÃO POSSUI NENHUM OCUPANTE CADASTRADO

AVALIAÇÃO

VALOR TOTAL: 2.414.000,00
VALOR DO TERRENO: 2.414.000,00
MATRIZ CONTÁBIL: TERRENOS
VALOR DAS BENFEITORIAS: 0,00

ADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 461
RUBRICA

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

Laudo de Avaliação
Terreno Rural SIGEP 4167-A - Biguaçu- SC



SIGEP	*4167*
Imóvel:	*Terreno Rural, sem benfeitorias*
Matrículas: (S)	*Matrícula 18.067 - Registro de Imóveis da Comarca de Biguaçu.*
CCIR - INCRA:	*950.033.154.318-2 – **NIRF – Receita Federal:** 6.784.730-7*
Endereço:	*Estrada Geral do Inferninho – Estiva do Inferninho, distrito de Guaporanga, Biguaçu-SC*
Interessado:	*Governo do Estado de Santa Catarina.*
Objetivo:	*Determinação do valor de Mercado do imóvel em tela.*
Método Utilizado:	*Comparativo Direto de Dados de Mercado*
Valor Adotado:	***R$ 292.000,00 (Duzentos e noventa e dois mil reais).***

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 469
RUBRICA

RESUMO EXECUTIVO:

DATA DA AVALIAÇÃO:	05 de agosto de 2020.
DATA DA VISTORIA:	28 de julho de 2020.
OBJETO:	Terreno Rural, sem benfeitorias, com área total de 27.552,00 m², localizado na Estrada Geral do Inferninho – Estiva do Inferninho, distrito de Guaporanga, Biguaçu- SC, matriculada sob o nº 18.067 no Ofício de Registro Geral de Imóveis da Comarca de Biguaçu.
FINALIDADE:	Determinação do valor de mercado.
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 - Partes 1, 2 e 3.
LOCALIZAÇÃO:	Estrada Geral do Inferninho – Estiva do Inferninho, distrito de Guaporanga, Biguaçu-SC.
ÁREA (S):	Área Total: .....27.552,00 m² Área de Reserva Legal: ...5.510,40 m² **Área Útil do Terreno: .....22.041,60 m²**
DOCUMENTAÇÃO:	▪ Matrícula 18.067 – Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Biguaçu; ▪ CCIR- Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - 950.033.154.318-2; ▪ NIRF - Número De Identificação Junto À Receita Federal - 6.784.730-7; ▪ Certidão Negativa De Débitos Relativos Aos Tributos Federais e à Dívida Ativa Da União De Imóvel Rural.
MERCADO:	▪ Liquidez: Baixo/regular; ▪ Desempenho de mercado: Baixo/regular; ▪ Absorção pelo mercado: Médio/longo prazo.
AVALIAÇÃO DE MERCADO:	
Mínimo:	R$ 269.815,74.
Estimado:	**R$ 291.279,29. (Adotado)**
Máximo:	R$ 312.742,84

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 463
RUBRICA

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:

Secretaria da Administração do Estado de Santa Catarina (SEA), sob CNPJ de nº: 82.951.351/0001-42.

3. OBJETIVO:

O presente Laudo de Avaliação tem como objetivo a apuração do *valor de mercado* do imóvel objeto do laudo. A NBR-14.653-2/219 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 2: Procedimentos Gerais - da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, regramento da matéria, define em seu item 3.1.47:

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

4. FINALIDADE:

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

5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Foi realizada vistoria do imóvel em conformidade com o item 6.3.2 da NBR-14.653-1/2019 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Imóveis Urbanos da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, *in verbis*:

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 464
RUBRICA

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

5.1. Terreno

A presente avaliação versa sobre um terreno rural com área territorial de 27.552,00 m² localizado Estrada Geral do Inferninho – Estiva do Inferninho, distrito de Guaporanga, Biguaçu-SC, distante cerca de 22 km do centro deste município, destes aproximadamente 4 km é de estrada de chão, matriculado sob o nº 18.067 no Ofício de Registro Geral de Imóveis da Comarca de Biguaçu, com CCIR – Certificado de Cadastro de Imóvel Rural de nº 950.033.154.318-2 e cadastro junto à Receita Federal de nº 6.784.730-7.

O terreno apresenta geometria irregular e topografia com uma maior parte plana e uma pequena área que configura um declive acentuado, a qual dá acesso à rua alameda das estivas, possui uma área de 5.510,40 m² referente a 20 % do imóvel, objeto desta presente avaliação, que constitui Área de **Reserva Legal,** em que se compõe **através de compensação,** recaindo assim, a respectiva reserva, sobre o imóvel matriculado sob o nº 18.069, segundo a Lei nº 12.727, DE 17 de Outubro de 2012, que em seu art. 12 dispõe o seguinte:

> ***"Art. 12.*** *Todo imóvel rural deve manter área com cobertura de vegetação nativa, a título de Reserva Legal, sem prejuízo da aplicação das normas sobre as Áreas de Preservação Permanente, observados os seguintes percentuais mínimos em relação à área do imóvel, excetuados os casos previstos no art. 68 desta Lei:*
>
> *I - Localizado na Amazônia Legal: a) 80% (oitenta por cento), no imóvel situado em área de florestas; b) 35% (trinta e cinco por cento), no imóvel situado em área de cerrado; c) 20% (vinte por cento), no imóvel situado em área de campos gerais;*
>
> ***II - Localizado nas demais regiões do País: 20% (vinte por cento).*** *"*

O terreno encontra-se cercado por uma estrutura de mourões de madeira e arame farpado em quase todo o perímetro, fazendo divisa, na área não cercada, com um terreno maior

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 465
RUBRICA

completamente cercado, pertencente a matrícula 22.466 de mesma titularidade do imóvel objeto desta avaliação.

5.2 Benfeitorias

Não existem benfeitorias no terreno.

5.3 Caracterizações da região

O imóvel avaliando encontra-se inserido em uma região denominada Estiva do Inferninho vale do Rio Inferninho, cerca de 4 km de distância da BR-101, zona rural de Biguaçu, possuindo pouco mais de 70 famílias que moram na região, posto de saúde, o aterro da ProActiva, uma indústria e coleta de ossos e sebos, o depósito de carros apreendidos pela polícia e um centro de recuperação para dependentes químicos.



Imagem 01 – Localização do Imóvel avaliando.

Sobre a infraestrutura, a telefonia fixa ainda não chegou no local, possuindo apenas a móvel, que funciona em determinados pontos do bairro, porém a internet pode ser acessada por via rádio. Possui transporte com ônibus que funcionam em cinco horários por dia. A escola foi

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 466
RUBRICA

fechada há aproximadamente 13 anos e os alunos transferidos para as localidades de Cachoeiras e Tijuquinhas. A via de acesso ao terreno não é pavimentada e as ruas da pequena vila foram calçadas recentemente, a energia elétrica passa em frente ao terreno.

Quanto à vegetação predominante na região pode-se citar a Floresta Ombrófila Densa, de Terras Baixas, associado a Sedimentos Aluvionar com formação florestal Alta ou Arbórea, conforme imagem 02, mapa que faz parte integrante da dissertação de mestrado em geografia "Hidrologia das águas superficiais da Bacia do Rio Inferninho, Biguaçu-SC - 2006" do autor Diogo Barnetche.

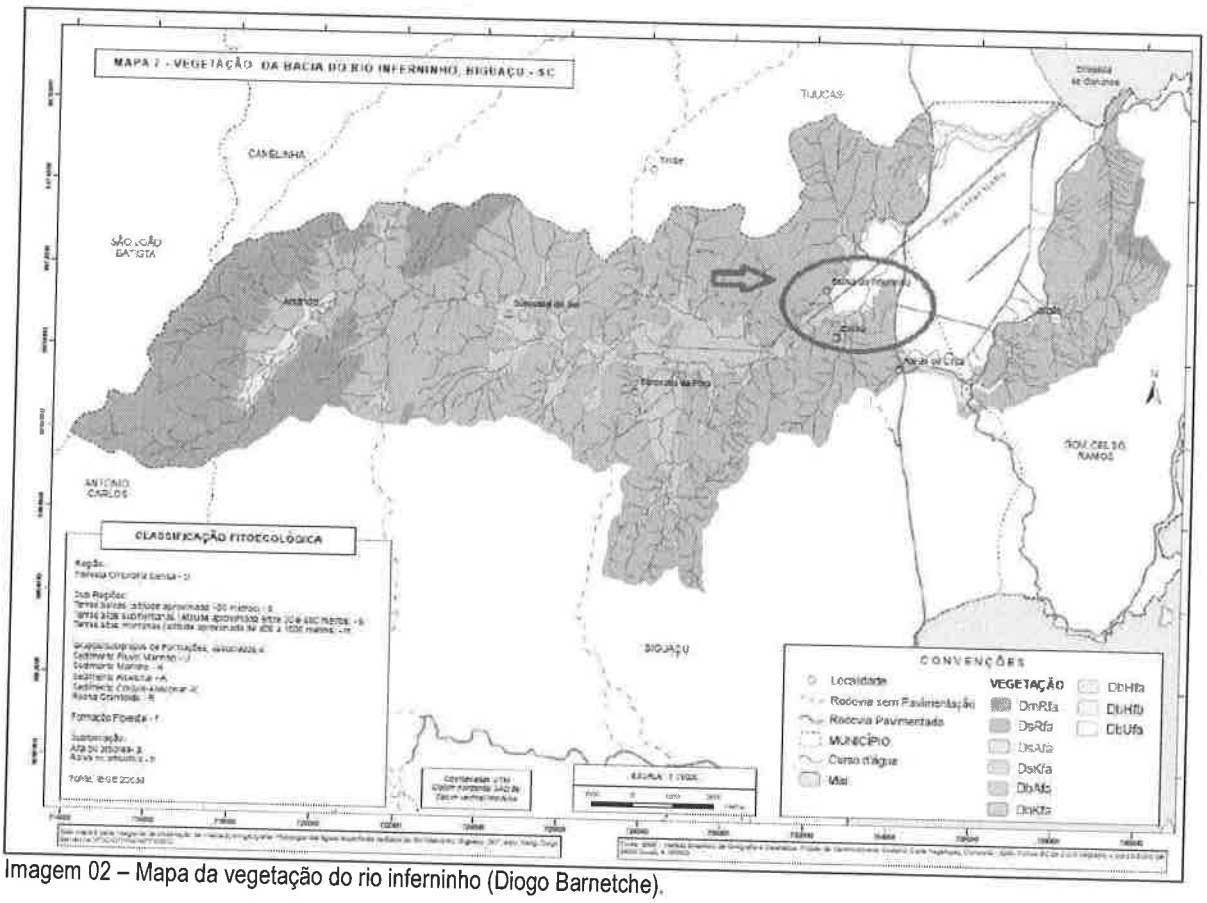


Imagem 02 – Mapa da vegetação do rio inferninho (Diogo Barnetche).

Conforme o estudo citado anteriormente publicado por Diogo Barnetche, as principais atividades econômicas desenvolvidas na bacia do rio inferninho são o plantio de Eucalipto e Pinus, a Pecuária extensiva, a rizicultura próxima a foz e a carcinicultura, dentre essas pode-se destacar pecuária.

Outro fator importante é que o canal do rio foi retificado, ou seja, canalizado, fazendo com que o escoamento que antes era retardado pelo meandramento natural do canal, deixe de

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 467
RUBRICA

provocar inundações na planície. Entretanto, esse processo pode evitar temporariamente que ocorram inundações na área em que o rio foi canalizado, porém nas áreas à jusante, ou seja, para baixo, no sentido para onde o rio corre, a inundação provavelmente será maior já que no trecho em que o rio foi canalizado sua velocidade aumentou. O que pôde ser observado na vistoria em entrevistas com moradores locais, os mesmos informaram que as cotas de enchentes chegam a 1,5 metros (um metro e meio de altura).

Dentre os pontos negativos da região pode-se destacar dois: O aterro sanitário e a indústria de beneficiamento de restos de animais para produção de farinha de ossos, que segundo os morados a depender da direção dos ventos infesta os ares da região. O imóvel avaliando encontra-se cerca de 2,8 km de distância dessas duas localidades.

Por outro lado, há um empreendimento de grande porte sendo construído próximo ao terreno; o Contorno Rodoviário De Florianópolis, que é uma nova rodovia, em pista dupla, Classe 1A, iniciando no km 177+760 da BR-101 e terminando no km 220+000, com aproximadamente 50 km de extensão, o qual se desenvolverá pelo Vale do Rio Inferninho em Biguaçu, passando pelo Vale do Rio Biguaçu, seguindo pela região de Forquilhas em São José, prosseguindo a leste do Espigão da Pedra Branca, pela Vale do Rio Maruim, Rio Passa Vinte e Rio Aririú em Palhoça, retornando à diretriz da BR-101 nas proximidades da margem direita do Rio Aririú, a aproximadamente 1 km ao norte da antiga praça de pedágio.

De acordo com termo de ajuste de conduta parcial assinado entre o Ministério Público Federal (MPF) e a concessionária da obra, Autopista Litoral Sul, em 20/02/2020, prevê a conclusão total da obra até maio de 2023.

O imóvel, objeto desta matrícula, encontra-se em uma área delimitada pelo empreendimento e denominada de Área de Influência Direta (AID), conforme imagem 03, que compreende as áreas reais ou potencialmente ameaçadas pelos impactos diretos da implantação e operação do empreendimento, bem como das atividades associadas e decorrentes.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 468
RUBRICA

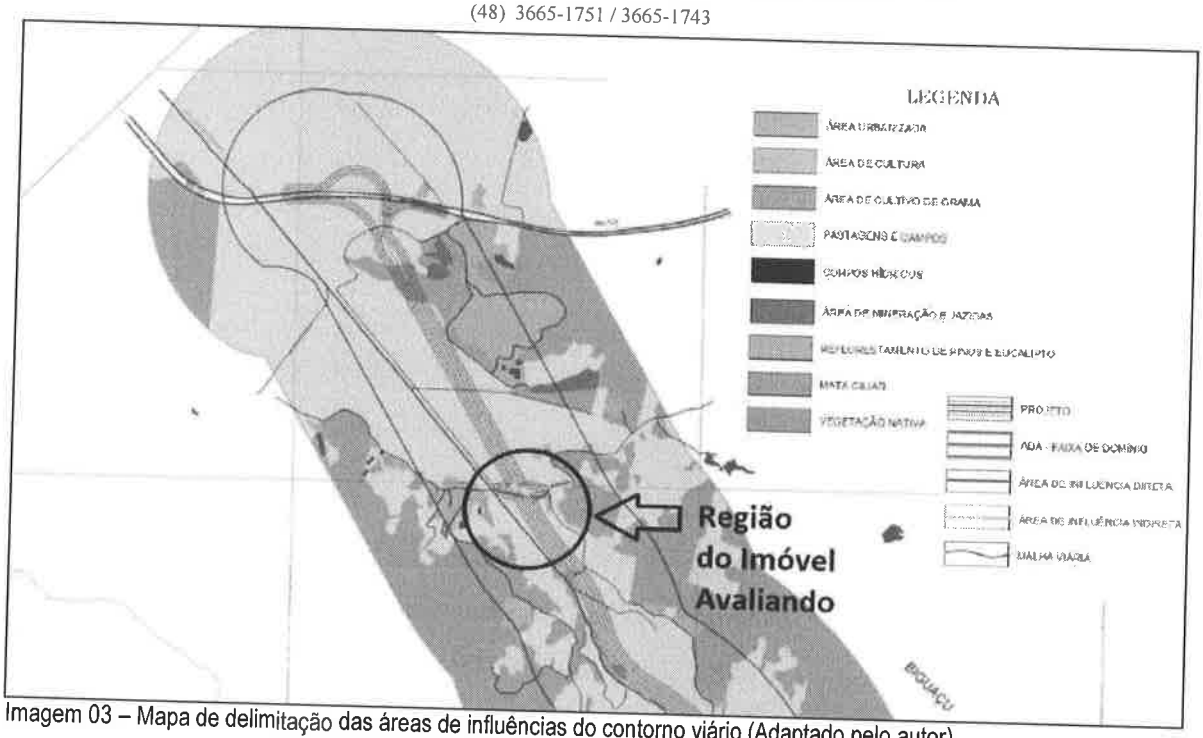


Imagem 03 – Mapa de delimitação das áreas de influências do contorno viário (Adaptado pelo autor).

O plano diretor, de acordo com a Lei Complementar Nº 71, de 30 de setembro de 2014, no seu Anexo I, caracteriza área como sendo Zona de Expansão Industrial (ZEI), e em seu Anexo III define os parâmetros de uso e ocupação do solo para a referida área, conforme mostra as imagens 4 e 5.

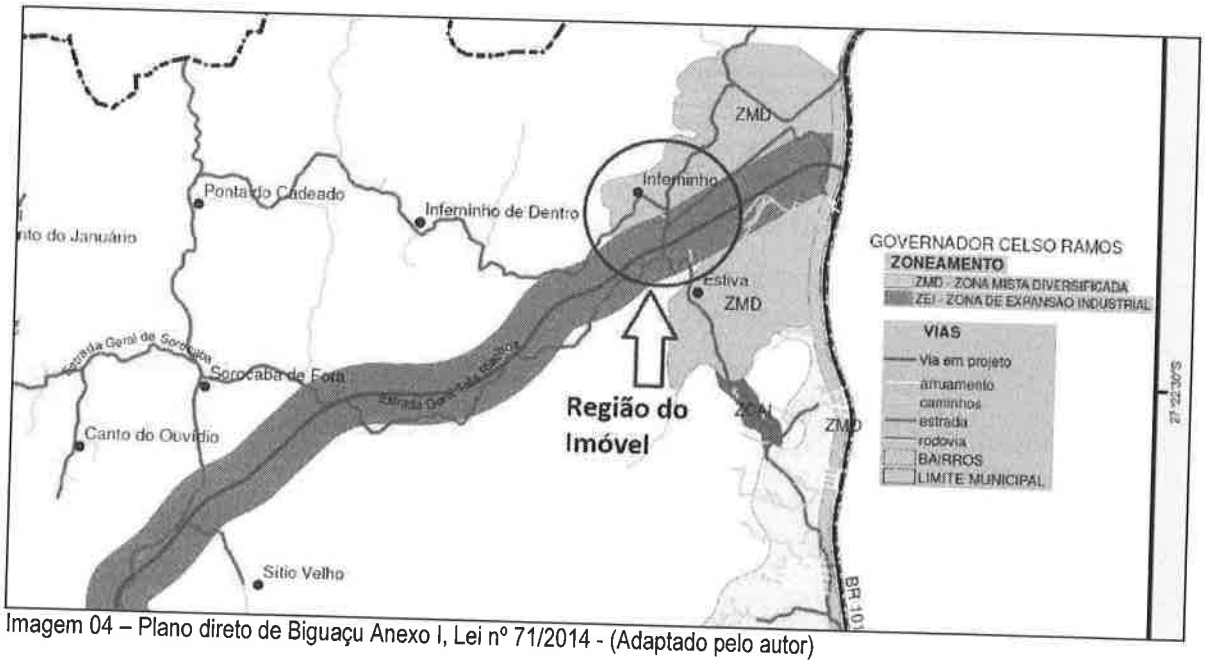


Imagem 04 – Plano direto de Biguaçu Anexo I, Lei nº 71/2014 - (Adaptado pelo autor)

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE Fls. 469 RUBRICA

PLANO DIRETOR

Anexo III - Tabela I - Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo

	PARÂMETROS URBANÍSTICOS								
	RECUOS MÍNIMOS (m)			TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA (%)	GABARITO Nº. DE PAVIMENTOS	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO		TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA (%)	LOTE MÍNIMO(m²)	TESTADA MÍNIMA (m)
	Frontal	Lateral (f)	Fundos			Ieb (índice de aproveitamento básico)	Iam (índice de aproveitamento máximo)			
ZC 1 - ZONA COMERCIAL 1	4	1/8 da h do prédio sendo mínimo de 1,50 metros		60%	12 + 8	4	6	20% (g)	360	12
ZC 2 - ZONA COMERCIAL 2	6	1/6 da h do prédio sendo mínimo de 1,5 metros		60%	12 + 8	5	8	20%(g)	720	15
ZC 3 - ZONA COMERCIAL 3	4	1/6 da h do prédio sendo mínimo de 1,50 metros		60%	8 + 4	4	6	20%(g)	360	12
ZCC - ZONA DE CORREDOR COMERCIAL	(a)	1/6 da h do prédio sendo mínimo de 1,50 metros		60%	06 + 4	4	6	20%	360	12
ZMD - ZONA MISTA DIVERSIFICADA	6 (c) (d)	1/6 da h do prédio sendo mínimo de 1,50 metros		60%	06 + 4	4	6	15%	360	12
ZI – ZONA INDUSTRIAL	10 (b) (c)	1/6 da h do prédio sendo mínimo de 1,50 metros		70%	4	1,5	-	10%	1500	24
ZEI- ZONA DE EXPANSÃO INDUSTRIAL	10	5	5	60%	4	1,2	-	20%	5000	24

Imagem 04 – Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo – Anexo III, Lei nº71/2014 (Adaptado pelo autor)

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), Parte 2 (Imóveis Urbanos) e Parte 3 (Imóveis rurais), e baseia-se em:

a) Matrícula de nº 18.067 do Registro de Imóveis da Comarca de Biguaçu-SC, atualizada na data de 15 de maio de 2020.

b) Certidão Negativa De Débitos Relativos Aos Tributos Federais e à Dívida Ativa Da União De Imóvel Rural;

c) CCIR- Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - 950.033.154.318-2

d) NIRF - Número De Identificação Junto À Receita Federal - 6.784.730-7;

e) Plano Diretor de Biguaçu, Lei Complementar Nº 71, de 30 de setembro de 2014;

f) RIMA – Relatório de Impacto Ambiental – Contorno Viário de Florianópolis, 2013, MPB Engenharia;

g) Verificação dos a aspectos geográficos, recursos naturais e topografia da região

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 470
RUBRICA

em que o imóvel se encontra inserido;

h) 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;

i) Verificação das características do entorno onde o imóvel encontra-se inserido com observação dos aspectos atuais referentes ao mercado imobiliário da região.

7. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

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

II. Foi considerada a área total informada na matrícula de 27.552,00 m²;

III. Devido os dados coletados, para composição da amostra, apresentarem no anúncio o somatório da Área Total do terreno ofertado, será considerado embutido no valor unitário, obtido pela inferência estatística, o valor das Áreas de Preservação Permanentes – APP' s e Áreas de Reserva Legal.

IV. Será realizado o georreferênciamento do terreno, o que implicará em revisão desta avaliação caso a área divergir da matrícula;

V.O terreno encontra-se desocupado, sendo utilizado por moradores locais para criação de gado;

VI.Não foi realizada pesquisa de viabilidade junto a prefeitura, baseando-se apenas com as informações colhidas no plano diretor da cidade;

VII. Foi considerado na presente avaliação o **valor da terra nua**, dentro dos critérios e variáveis escolhidas no método comparativo direto de dados de mercado, desconsiderando qualquer tipo de benfeitoria e não entrando, portanto, no mérito da avaliação de culturas, semoventes, pastagens, dentre outros que compõe o universo dos imóveis rurais;

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

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

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

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 471
RUBRICA

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

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

8. DIAGNÓSTICO DE MERCADO:

Foi considerado que o imóvel possui vocação para fins rurais, mais especificamente para criação de gado, de acordo com as características do terreno identificadas in loco e a documentação acolhida, apesar de que houve alteração do uso e ocupação do solo através do plano diretor de 2014 já citado, em que a região passou a ser caracterizada como zona de expansão industrial, entretanto, é válido ressaltar e citar alguns aspectos negativos do terreno para o atual momento da avaliação como o acesso que ainda é dificultoso, a região que apesenta risco de enchentes, o terreno estar próximo ao aterro sanitário e indústria de reciclagem de ossos e não estar concluído o anel viário, com previsão para conclusão em 3,5 anos - o que gera uma expectativa de valorização para o terreno, mas não a valorização imediata, pois é considerada como uma área de expansão, visto que os preços das terras de mesma características do imóvel avaliando, ofertados próximos ao empreendimento, não apresentam supervalorização de acordo com a pesquisa realizada para compor o universo amostral desta avaliação.

Vale ressaltar que o Brasil se encontra atualmente em situação de quarentena devido à pandemia causada pelo vírus COVID-19, com o comércio quase que integralmente fechado desde 01 de março de 2020, retornando, aos poucos, gerando, com isso, incertezas em vários ramos da economia brasileira.

Portanto, diante do exposto, considera-se que o desempenho do mercado imobiliário de terras rurais da cidade de Biguaçu, no atual momento desta avaliação, encontra-se normal, o que significa dizer que a liquidez do imóvel é moderada e com uma absorção de médio a longo prazo.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 470
RUBRICA

9. METODOLOGIA AVALIATÓRIA APLICADA:

9.1 Informações utilizadas no Laudo:

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).

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

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

Para o adequado tratamento dos dados foi utilizado o tratamento científico que deduz uma equação de regressão a partir dos dados pesquisados, através da estatística inferencial. A análise da regressão é a técnica mais utilizada quando se deseja estudar o comportamento de uma variável dependente em relação a outras que são responsáveis pela variabilidade observada nos preços.

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

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

'Apresentamos abaixo os conceitos fundamentais utilizados no trabalho:

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 475
RUBRICA

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

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

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

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

A NBR-14.653-3/2019 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 3: Imóveis Rurais - da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, regramento da matéria, define em seu item 3.12 e 10.1:

*" 3.22 - **Terra nua terra** - Sem a consideração de benfeitorias*
3.23 - Valor da terra nua diferença entre o valor total do imóvel e o valor de suas benfeitorias, considerada, quando for o caso, a existência de passivos ou ativos ambientais"

Devido a impossibilidade de visitar todos os imóveis da amostra para se obter as características das benfeitorias e com isso definir um valor mais apurado para aqueles elementos da amostra que continham em sua benfeitorias, foi considerado no modelo estatístico (para fins de dedução do valor das benfeitorias aproximado) a variável qualitativa dicotômica "benfeitoria" apontando a existência ou não de benfeitoria no imóvel ofertado (Quando não havia a informação disponível nos anúncios, a informação era colhida através de ligação ao corretor ou proprietário da terra), uma vez que essa qualidade reflete diretamente no valor de mercado do imóvel.

9.2 Variáveis Estudadas:

No presente caso, o método comparativo passou a ser o mais indicado, dado a gama de imóveis pesquisados inicialmente, 32 (Trinta e dois) ao todo, foi necessário retirar os elementos 22, 23 e 30 pois se afastavam muito do intervalo amostral possuindo um comportamento atípico, observado através do gráfico de outliers e dos resíduos elevados em

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 474
RUBRICA

relação aos demais pontos. Para um aprofundamento de maior grau de precisão, utilizamos a inferência estatística com 04 variáveis: Entrada de energia, distância ao asfalto; área e benfeitoria. Segue abaixo a descrição de cada uma delas:

Variável Dependente:

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

Variáveis Independentes:

1. **Área Total**: Variável numérica, referente à área total do terreno, uma vez que foi verificado a linearidade da variável que quanto maior o terreno; menor será o seu valor unitário do metro quadrado, utilizada a área total do terreno, considerando as áreas de APP' s e Reserva Legal.
2. **Entrada de energia:** Variável qualitativa dicotômica, considerando o acesso a rede elétrica de energia como perto ou longe, visto que os imóveis rurais que possuem acesso fácil à rede elétrica têm valores maiores, o que foi constatado no modelo;
3. **Distância ao asfalto:** Variável numérica referente à distância em km (quilômetros) do imóvel rural à via principal asfaltada, que se situa em direção aos grandes centros urbanos. Foi verificado que quanto mais próximo a esses acessos pavimentados maior é o valor dos imóveis;
4. **Benfeitoria:** Variável qualitativa dicotômica referente a existência ou não de benfeitorias, visto de acordo com gráfico de linearidade que quando o imóvel possui benfeitoria os valores tendem a serem maiores.

9.3 Análises do Modelo:

Procedidas às análises recomendadas pela NBR 14.653, o modelo proposto foi considerado satisfatório, enquadrando-se no grau de fundamentação II, conforme item 11.1. Segue abaixo a equação de regressão:

[Valor Unitário R$/m²] = Exp(5,1859 - 0,3270 x Ln([Área Total m²]) + 0,13451 /[Distância ao Asfalto (km)] + 0,4466 x [Entrada de Energia] + 0,15242 x [Benfeitorias])

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE Fls. 475 RUBRICA

Intervalo de confiança de 80,00%:

Variáveis	Coeficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área Total m²	b1 = -0,3269	0,0525	-0,3962	-0,2577
Distância ao Asfalto (km)	b2 = 0,1345	0,0360	0,0870	0,1820
Entrada de Energia	b3 = 0,4465	0,1149	0,2951	0,5980
Benfeitorias	b4 = 0,1524	0,1073	0,0109	0,2938

Tabela 01 – Intervalo de Confiança

9.4 Coeficientes de Correlação:

O coeficiente de correlação mede a quantidade de dispersão em torno da equação linear ajustada. Já o coeficiente de correlação encontrado r = 0,8718 o que 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.

9.5 Coeficientes de Determinação:

O coeficiente de determinação encontrado r^2 = 0,7600 evidencia que a equação encontrada explica 76,00% da variação dos desvios em relação à média, sendo 24,00% atribuídos a fatores aleatórios e às variáveis não consideradas no modelo. Esse valor está condizente com as recomendações normativas.

9.6 Análises da Variância:

A análise da variância efetuada pelo teste estatístico de Fischer-Snedecor, indica se a hipótese de regressão é confirmada. No caso presente, o coeficiente F de Snedecor indica uma Significância do Modelo de $3{,}7x10^{-5}$% aceitando-se a hipótese da regressão.

A análise da variância indica o grau de insegurança de todas as variáveis juntas no sistema. O índice pesquisado confirma a existência da regressão e como o nível de significância atingida foi menor de 1% este se enquadra na NBR 14653-3 – Regressão Grau III.

9.7 Significâncias dos Regressores:

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE Fls. 476 RUBRICA

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(crítico) = 1,3178

Variável	Coeficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área Total m²	b1	-7,506	$9,6x10^{-6}$%	Sim
Distância ao Asfalto (km)	b2	3,955	0,06%	Sim
Entrada de Energia	b3	4,373	$2,0x10^{-2}$%	Sim
Benfeitorias	b4	1,704	10%	Sim

Tabela 02 – Teste bicaudal

Os coeficientes são importantes na formação do modelo. Aceita-se a hipótese de ß diferente de zero.

Nível de significância se enquadra em NBR 14653-3 Regressão Grau II.

Teste unicaudal - significância 20,00%

Coeficiente t de Student: t (crítico) = 0,8569

Variável	Coeficiente	t Calculado	Significância
Área Total m²	b1	-6,222	$9,9x10^{-5}$%
Distância ao Asfalto (km)	b2	3,732	0,05%
Entrada de Energia	b3	3,886	0,04%
Benfeitorias	b4	1,420	8,4%

Tabela 03 – Teste Unicaudal

9.8 Verificações da Autocorrelação:

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

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 477
RUBRICA

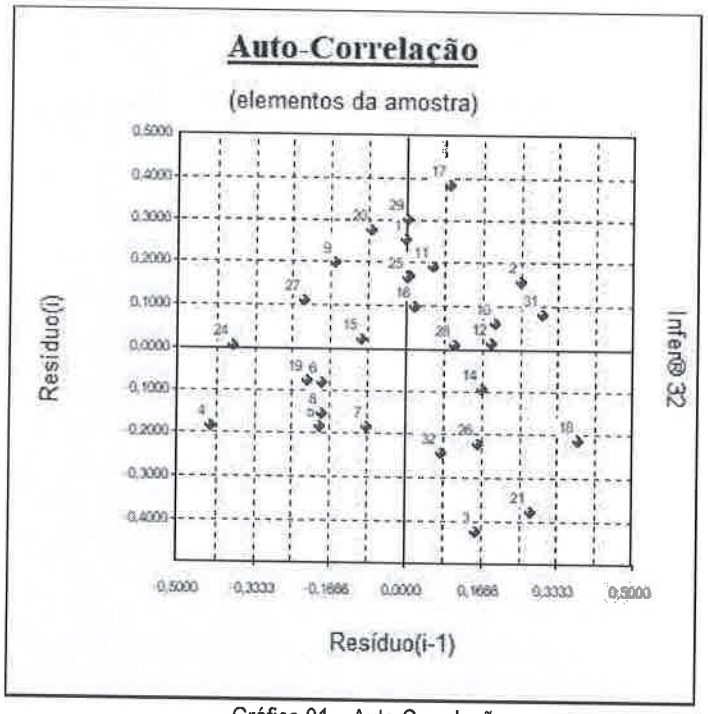


Gráfico 01 – Auto Correlação.

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

9.9 Distribuições dos resíduos normalizados:

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

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Resíduos no Intervalo
-1; +1	68,3 %	72,41 %
-1,64; +1,64	89,9 %	89,66 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

Tabela 04 – Distribuição dos Resíduos

Segundo o teste de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 5 %, aceita-se a hipótese alternativa de que há normalidade. Nível de significância se enquadra em NBR 14653-3 Regressão Grau II.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE Fls. 470 RUBRICA

9.10 Homocedasticidade:

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

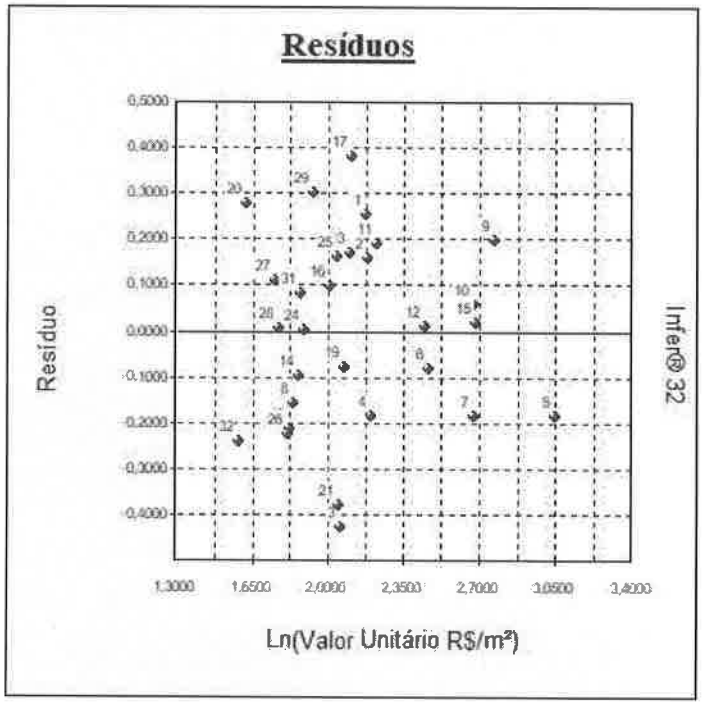


Gráfico 02 – Análise da Homocedasticidade.

9.11 Linearidade:

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

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 479
RUBRICA

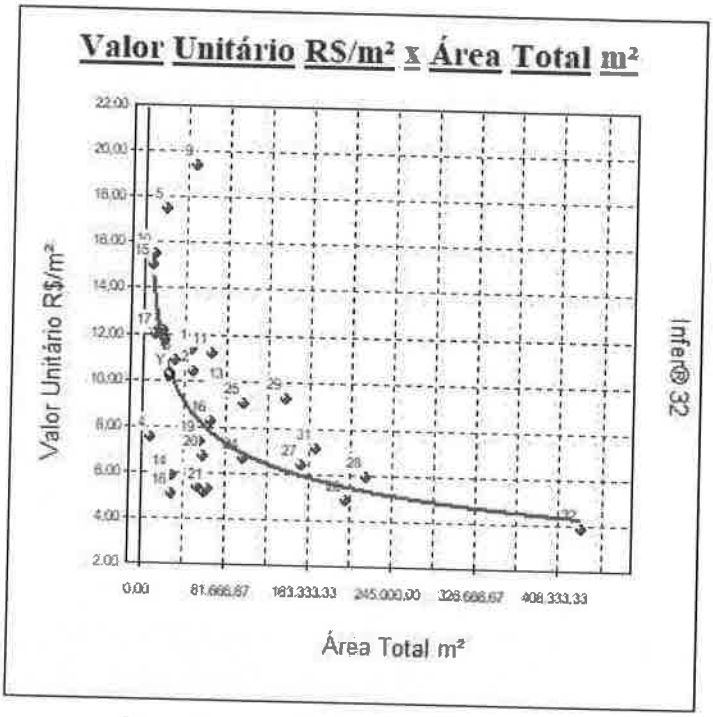


Gráfico 03 – Valor Unitário (R$/m²) x Área do Terreno

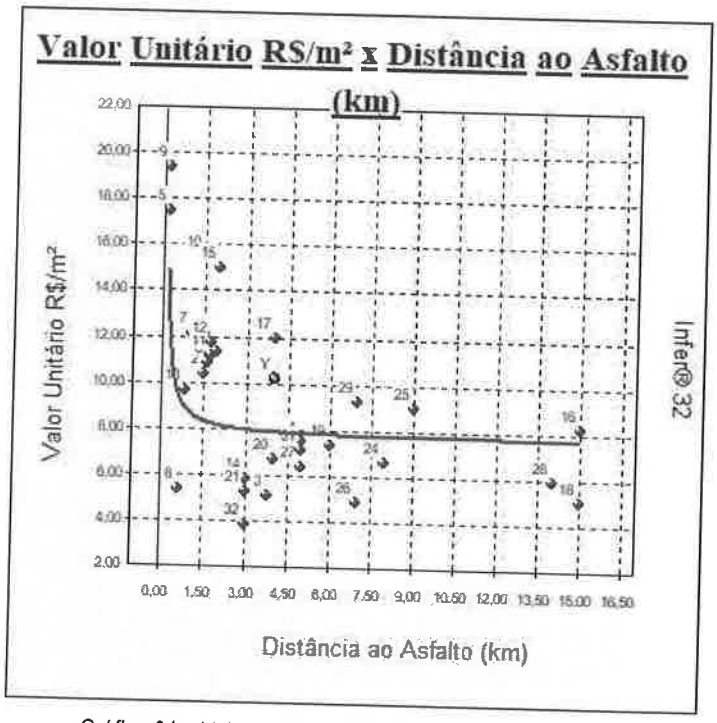


Gráfico 04 – Valor Unitário (R$/m²) x Distância ao asfalto (km)

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 480
RUBRICA

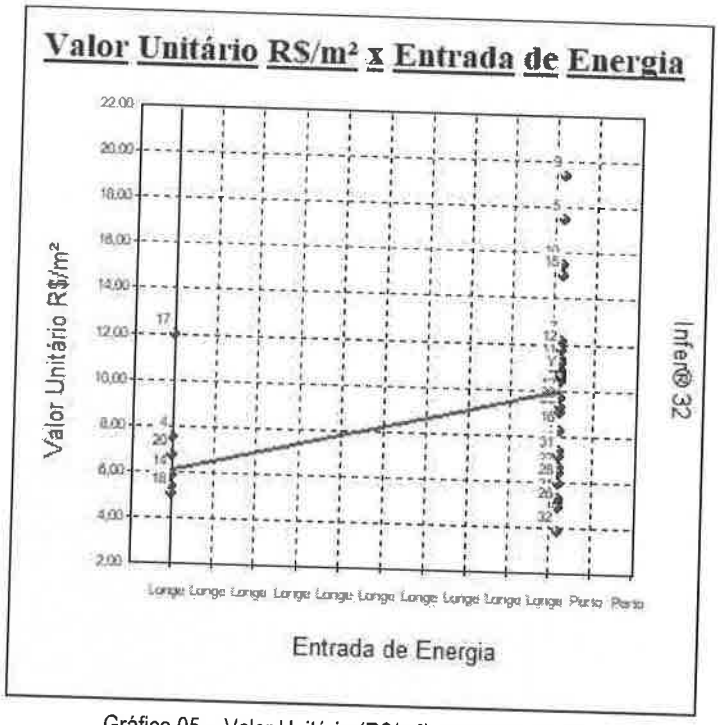


Gráfico 05 – Valor Unitário (R$/m²) x Entrada de Energia.

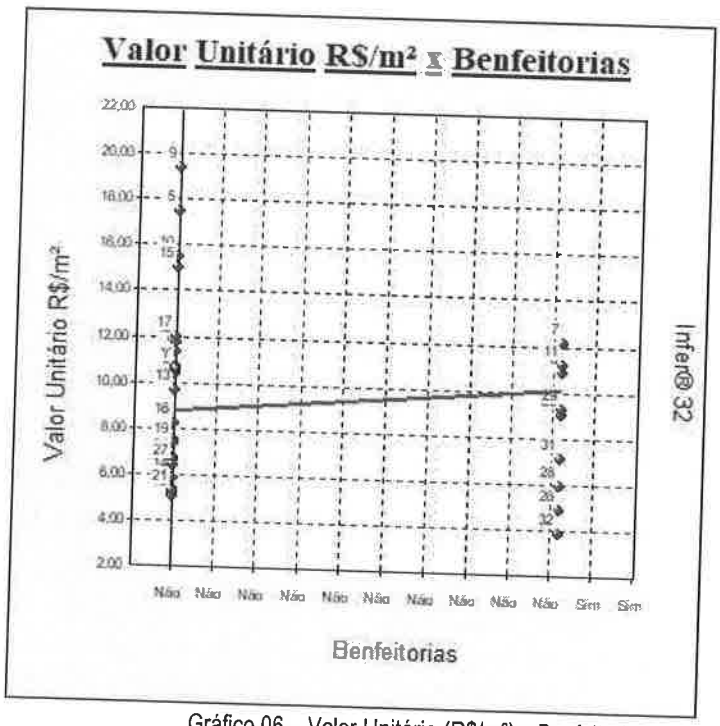


Gráfico 06 – Valor Unitário (R$/m²) x Benfeitorias

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 481
RUBRICA

9.12 Multicolinearidade:

Uma forte dependência linear entre duas ou mais variáveis independentes provoca degenerações no modelo e limita a sua utilização. Quando existir mais de duas variáveis independentes relacionadas fortemente, pode haver a multicolinearidade, o que é comum ocorrer em avaliações de móveis. A multicolinearidade afeta significativamente os coeficientes da equação de regressão, alterando o valor e até o sinal em relação ao que ocorreria se não houvesse este problema.

Conforme item A.2.1.5.2 da NBR 14653-2/2011, a verificação da existência de colinearidade é realizada através do exame da "matriz de colinearidade", relacionando todas as variáveis da análise, com atenção especial para resultados superiores a 0,80.

A tabela 5, logo abaixo, representa a matriz da colinearidade do modelo encontrado, pode-se notar que todos os valores relacionados entre as variáveis independentes se mostraram abaixo de 0,80, portanto, indício de ausência de multicolinearidade.

Correlações Parciais

	Valor Unitário R$/m²	Área Total m²	Distância ao Asfalto (km)
Valor Unitário R$/m²	1,0000	-0,5888	0,5627
Área Total m²	-0,5888	1,0000	-0,2030
Distância ao Asfalto (km)	0,5627	-0,2030	1,0000
Entrada de Energia	0,2731	**0,3573**	0,1153
Benfeitorias	-0,1404	**0,5037**	**-0,2087**

	Entrada de Energia	Benfeitorias
Valor Unitário R$/m²	0,2731	-0,1404
Área Total m²	0,3573	0,5037
Distância ao Asfalto (km)	0,1153	-0,2087
Entrada de Energia	1,0000	0,3426
Benfeitorias	**0,3426**	1,0000

9.12 Intervalos de Confiança:

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

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE Fls. 481 RUBRICA

80%. Para o terreno avaliando com área total de 27.552,00 m², localizado na área rural de Biguaçu:

Imóvel avaliando:

- Área Total m² ..... = 27.552,00
- Distância ao Asfalto (km) ..... = 4,00
- Entrada de Energia ..... = perto

Mínimo: 9,79/m² x 27.552,00= R$ 269.815,74;

Estimado: 10,57/m² x 27.552,00= R$291.279,29; Amplitude (15,32%)

Máximo: 11,35/m² x 27.552,00= R$ 312.742,84.

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:

a) Ao intervalo de predição ou ao intervalo de confiança de 80% para a estimativa de tendência central;

b) Ao campo de arbítrio.

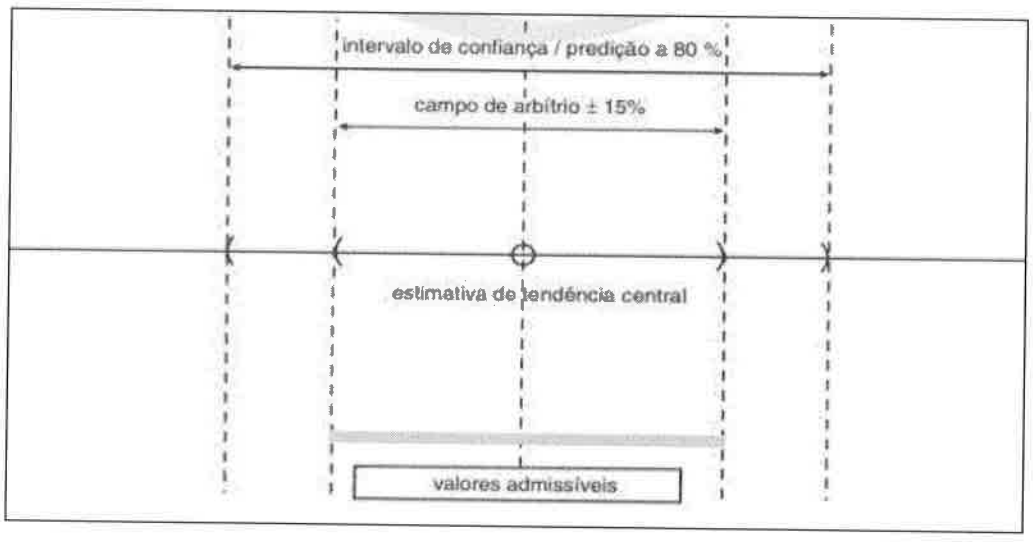


Gráfico 6 – Valores admissíveis quando for adotada a estimativa de tendência central

Segundo a NBR 14653-2, em 8.2.1.5.1 temos:

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE Fls. 483 RUBRICA

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

Por esse motivo, como o intervalo de confiança de 80% é mais restritivo que o campo de arbítrio em torno da estimativa de tendência central, os limites de valores mínimos e máximos devem obedecer ao intervalo de confiança de 80%, conforme citado no início deste capítulo.

Mínimo: R$**291.279,29** x 0,85 = R$ 247.587,39;
Estimado: R$291.279,29; (Amplitude 30 %) (Campo de Arbítrio +-15%)
Máximo: R$**291.279,29** x 1,15 = R$ 334.971,18.

10. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO BEM:

Para esta avaliação, o valor de mercado do terreno rural foi obtido através da utilização do Valor Médio obtido, através do MCDDM com o devido tratamento científico dado aos dados coletados, de R$ 10,57/m², multiplicado pela área total de 27.552,00m², aplicando o arredondamento admitido dentro dos limites previstos na norma:

VT = Vu x AT
VT: Valor do Terreno
Vu: Valor Unitário R$/m²
AT: Área Total do Terreno

VT= 10,57/m² x 27.552,00= R$ 291.279,29.

VALOR ADOTADO PARA O IMÓVEL= R$ 292.000,00 (Duzentos e noventa e dois 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.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 484
RUBRICA

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

11. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO ENQUADRAMENTO GLOBAL DO LAUDO:

11.1 Grau de Fundamentação:

O presente trabalho enquadra-se no Grau II de Fundamentação, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT - NBR-14.653-2/2011 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis urbanos. O detalhamento do enquadramento final do Laudo encontra-se na tabela 1 do subitem 9.2.1 e tabela 2 do subitem 9.2.1.6.1:

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE Fls. 465 RUBRICA

Tabela 2 – Grau de fundamentação no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado com modelos de regressão linear (para a identificação do valor do imóvel ou do valor da terra nua)

Item	Descrição	Grau			Pontuação Obtida
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto às variáveis consideradas influenciantes a priori	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	4(k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3(k+1), onde k é o número de variáveis independentes	2(k+1), onde k é o número de variáveis independentes	2
3	Apresentação dos dados	Todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto	Todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Atributos relativos 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 ao dobro 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 a referida variável, em módulo	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores ao dobro do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 30 % 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%	2
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	2
TOTAL DE PONTOS					13
ÍTENS ATINGIDOS NO GRAU CORRESPONDENTE			ÍTENS 1,2,3,4,5 e 6		GRAU II

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 486
RUBRICA

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, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

11.2 Intervalo de Confiança:

A amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa indica uma variação de 14,74% valor, Grau III de precisão, conforme a tabela 6 do item 9.3.8 da NBR 14.653-3/2019.

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

- Limite inferior de Intervalo de Confiança (LI-ic): R$ 9,79/m²;
- Limite superior de Intervalo de Confiança (LS-ic): R$ 11,35/m²;
- Valor médio do Intervalo de Confiança (LM-ic): R$ 10,57/m².

Logo: Ampl. IC/Estimativa= $\frac{(11,35 - 9,79) \times 100\%}{10,57} = 14,74\%$

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

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 484
RUBRICA

12. ANEXOS:

ANEXO I – Relatório Fotográfico;
ANEXO II –Matrículas e Certidões;
ANEXO III – CND – Certidão Negativa de Débitos Federais;
ANEXO IV –CCIR – Certificado de Cadastro de Imóvel Rural;
ANEXO V – Pesquisa de Terrenos;
ANEXO VI – Modelo de inferência estatística (Infer 32);

Florianópolis, 05 de agosto de 2020.

Eng.º Robson Júnior Pereira Peres
Engenheiro Civil - CREA/SC 170.171-0
Mat. 01.611.361-3

Eng.º Nilo Fries Filho
Engenheiro Civil - CREA/SC 16.503-1
Mat. 01.611.074-6

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 488
RUBRICA

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 I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Figura 01 – Limite do Terreno



Figura 02 – Acesso ao terreno.



Figura 03 – Área do terreno.



Figura 04 – Área do terreno.



Figura 05 – Fundos do Terreno.



Figura 06 – Fundos do Terreno.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 488
RUBRICA

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 II – MATRÍCULAS E CERTIDÕES

Para verificar a autenticidade, acesse https://portal.ribigua.com.br/validacao informe o código 706IC237.F94B.05F8.1737.5

ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BIGUAÇU
Municípios que compõem a comarca: Antônio Carlos, Biguaçu e Gov. Celso Ramos
Oficial Titular: Maurício Passaia - CPF: 002.560.610-76

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Certifico que esta é a certidão de inteiro Teor da Matrícula número 18.067, datada de 01 de setembro de 2004, conforme imagem abaixo:

Documento Assinado Digitalmente por Lmarara Silveira

REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL
Livro Nº 2 — CW
Fls. 126
Ano 2.004

Matrícula Nº 18.067 (dezoito mil e sessenta e sete) Data: 01 de setembro de 2.004.
IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: um terreno rural situado neste Município, no lugar Rubro do Intermino, Distrito de Guaporanga, com a área de 27.352,00m2, confrontando na frente, ao Sul, com terras de Anacleto Bernardino Marcos, nos fundos ao Norte, confrontando com terras dos proprietários, ao Leste com terras de Georgina Constantino, e ao Oeste, com terras do proprietário, cadastrado no INCRA sob nº950.018.154.314-2.
PROPRIETÁRIO: ADUCI FERNANDES também conhecido por ADUCI FERNANDES e ADUCI MANOEL FERNANDES, brasileiro, pecuarista, solteiro, maior, nascido neste Município, cujo termo foi lavrado no Cartório desta Cidade, no livro nº33-A, às fls.103, sob nº 11.548, em 23.10.1957, inscrito no CPF sob nº007.832.529-72 e CI nº498.847-7-SSP/SC residente à rua Domingos Coelho, nº805, Rio Caveiras, nesta Cidade.
REGISTRO ANTERIOR: transcrições nº13.012, às fls.90, do livro nº2-J, datada de 21 de dezembro de 197), desta Ofício.
O OFICIAL.

R.1-18.067, Biguaçu, 01 de setembro de 2.004. TRANSMITENTE: ADUCI FERNANDES, também conhecido por ADUCI FERNANDES e ADUCI MANOEL FERNANDES, acima qualificado, representado por Francisco Fernandes Neto, sob termos da procuração lavrada no Cartório da cidade de Antonio Carlos, nesta Comarca, às fls.105, do livro nº68, em 30.07.2004. ADQUIRENTE: MALWA DA SILVEIRA, brasileira, do lar, solteira, maior, natural de Antonio Carlos, cujo termo foi lavrado no cartório da cidade de Antonio Carlos, nesta Comarca, no livro nº08-A, às fls.48, sob nº01.441, em 27.12.1973, inscrita no CPF sob nº039.465.029-52 e CI nº4.702.981-8-SSP/SC, residente à rua Domingos Coelho nº805, Rio Caveiras, nesta Município, representada por Francisco Fernandes Neto, sob termos da procuração lavrada no Cartório da cidade de Antonio Carlos, nesta Comarca, às fls.105, do livro nº68, em 30.07.2004. ADQUIRENTE: EDI VANDE SAND, brasileiro, do comércio, casado com ARZERINA BROERING VAND DE SAND, do lar, brasileira, inscrita no CPF sob nº593.454.259-04 e CI nº4.821.859-8-SSP/SC, pelo regime de comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei nº6.515/77, inscrito no CPF sob nº082.554.589-72 e CI nº127.629-SSP/SC, residente à rua 25 de Dezembro nº444, F Ior de Nápoles, na cidade de São José. TÍTULO DA TRANSMISSÃO: compra e venda. FORMA DO TÍTULO: escritura lavrada pelo Tabelião do cartório da cidade de Antonio Carlos, nesta Comarca, Airton José dos Santos, às fls.142 e 146, do livro nº67, em 19 de agosto de 2.004. VALOR: R$4.000,00; Emolumentos: R$43,00. PROTOCOLO: prenotado sob nº48.601, pág.180, do livro nº01-K.
O OFICIAL.

AV.2-18.067, Biguaçu, 21 de janeiro de 2010. Procede-se esta Averbação para ficar consignado que a **Reserva Florestal Legal do imóvel objeto desta Matrícula, com 5.510,40m², não inferior a 20% do imóvel objeto da presente Matrícula, atendendo a lei n.º 4.771/65, compõe-se através de compensação**, recaindo assim, a respectiva reserva, **sobre o imóvel matriculado sob n.º 18.069**, conforme Averbação nº AV.3-18.069, a fls. 128, do livro n.º 2-CW, deste Ofício. Emolumentos: R$ 63,90; Selo de Fiscalização: R$ 1,00. PROTOCOLO: prenotado sob o n.º 59.958, pag. 81, do livro n.º 01-K, datado de 21 de janeiro de 2010.
A ESCREVENTE.

R.3-18.067, Biguaçu, 26 de janeiro de 2010. TRANSMITENTES: EDI VAND DE SAND, brasileiro, comerciante, portador da Carteira de Identidade RG nº 127.629-8-SSP/SC, inscrito no CPF/MF sob n.º 082.554.589-72 e sua esposa ARZERINA BROERING VAND DE SAND, brasileira, do lar, portadora da Carteira de Identidade RG n.º portadora da Carteira de Identidade RG n.º 4.821.859-8-SSP/SC, inscrita no CPF/MF sob nº 593.454.259-04, casados pelo Regime da Comunhão Universal de Bens, anteriormente a vigência da Lei n.º 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua 25 de dezembro, 444, Flor de Nápoles, São José, neste Estado, representados por Guilherme Bentes Jurema, brasileiro, advogado, portador da Carteira de Identidade RG n.º 148.262-OAB/RJ, inscrito no CPF/MF sob n.º 786.611.964-34, com escritório Profissional a Av. Rio Branco, n.º 01, 14º, Centro, Rio de Janeiro-RJ, nos termos da Procuração lavrada no Cartório Santos, de Antônio Carlos, nesta Comarca, do Tabelião Airton José dos Santos, a fls. 205, do Livro n.º 081-E, em 07/10/2010, e Substabelecimento lavrado no 23º Ofício de Notas da Cidade do Rio de Janeiro-RJ, a fls. 50, do Livro n.º 9.183, em 21/01/2010. ADQUIRENTE: OSX ESTALEIRO S.A. sociedade anônima de capital fechado, inscrita no CNPJ sob n.º 11.199.242/0001-58, com sede na Rua Mauro Ramos, 1.450, sala 602, Centro, Florianópolis, neste Estado, representada por Guilherme Bentes Jurema, anteriormente

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 490
RUBRICA

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

Para verificar a autenticidade, acesse https://central.certisign.com.br/validacao
Informe o código 705.C237.F949.03F9.1737.B3

ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BIGUAÇU
Municípios que compõem a comarca: Antônio Carlos, Biguaçu e Gov. Celso Ramos
Oficial Titular: Maurício Passaia - CPF: 002.560.610-76

CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº 18.067 Fls. 128v.

qualificado, nos termos da Procuração lavrada no 23º Ofício de Notas da cidade do Rio de Janeiro/RJ, a fls. 47, do Livro n.º 5163, em 21/01/2010. TÍTULO DA TRANSMISSÃO: compra e venda. FORMA DO TÍTULO: Escritura lavrada no Cartório da cidade de Antônio Carlos, nesta Comarca, do Tabelião Airton José dos Santos, as fls. 033 a 036, do livro n.º 082-E, em 22 de janeiro de 2010 e Escritura de Re-Ratificação lavrada no Cartório Faria, desta Cidade, da Tabeliã Elza Fernandes de Alcântara e Faria, no Livro n.º 155, nas folhas 001/001v., datada de 26 de janeiro de 2010. VALOR: R$ 157.046,40. OBSERVAÇÕES: A Área de Reserva Florestal Legal correspondente a 20% do imóvel objeto da presente Matrícula acha-se citada na Averbação n.º AV.2-18.067 supra; b) da Escritura que originou o presente Registro, consta que o imóvel objeto da presente Matrícula possui a seguinte identificação: um terreno situado neste Município, distrito de Guaporanga, no lugar Estiva do Inferninho, com a área superficial de 27.552,00m², com as seguintes metragens e confrontações: confrontando ao Sul, onde mede 201,45m., com terras de Ascendino Bernardino Marcos, ao Norte, mede 276,12 m., com terras dos Transmitentes, ao Leste, mede 153,61m., com terras de Georgino Constâncio, e ao Oeste, mede 114,31m., com terras dos Transmitentes; da Escritura de Re-Ratificação referente ao presente Registro consta que a Adquirente tem ciência da referida Área de Reserva Florestal Legal. Cadastrado no INCRA sob n.º 950.033.154.318-2, e na Receita Federal sob NIRF 6.784.730-7. Emolumentos: R$ 554,66 Selo de Fiscalização: R$ 1,00. PROTOCOLOS: prenotados sob n.ºs: 59.971 e 60.009, pags. 82 e 84, do livro n.º 01-K, datados de 22 de janeiro de 2010 e 26 de janeiro de 2010, respectivamente.
A ESCREVENTE:

R.4-18.067. Biguaçu, 15 de Junho de 2010. **PERMUTA SEM TORNA. TRANSMITENTE(S):** OSX ESTALEIROS S.A., sociedade anônima de capital fechado, inscrita no CNPJ(MF) sob n.º 11.198.242/0001-58, com sede na Rua Mauro Ramos, n.º 1.450, sala 602, Centro, Florianópolis, neste Estado, representada por Luiz Eduardo Lessa Silva, brasileiro, casado, advogado, portador da Carteira de Identidade RG. n.º 32.868-OAB/RJ, inscrito no CPF/MF sob n.º 535.534.547-68, residente e domiciliado na Av. Graça Aranha, 182, 10º andar, Rio de Janeiro/RJ, conforme Procuração Pública lavrada em 26/01/2010, no 23º Ofício de Notas da Cidade e Comarca do Rio de Janeiro/RJ, no Livro n.º 5163, fls. 65, Ato 50. **ADQUIRENTE(S):** SECRETARIA DA ADMINISTRAÇÃO DO ESTADO DE SANTA CATARINA, inscrita no CNPJ(MF) sob n.º 82.951.561/0001-42, com sede na Rodovia SC-401, 4600, Saco Grande, Florianópolis, neste Estado, representada por seu procurador Pedro Roberto Abel, brasileiro, divorciado, policial militar da reserva, portador da Carteira de Identidade RG. n.º 01118388257-DETRAN/SC, inscrito no CPF/MF sob n.º 049.185.099-91, residente e domiciliado na Rua Lauro Mendes, n.º 131, Pântano do Sul, Florianópolis, neste Estado, que exerce a função de Diretor de Gestão Patrimonial da Secretaria de Estado da Administração, designado conforme Ato n.º 086 do Exmo. Sr. Governador do Estado de Santa Catarina, publicado no Diário Oficial do Estado de Santa Catarina, edição n.º 18.043, de 15/01/2007, nos termos da Procuração lavrada a fls. 164, sob n.º 00099, no Cartório Distrital de Santo Antônio de Lisboa, município de Florianópolis, neste Estado. **TÍTULO:** permuta sem torna. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura de Permuta lavrada as fls. 22 a 24, do Livro n.º 155, datada de 18 de fevereiro de 2010 e Escritura de Re-Ratificação lavrada a fls. 198ev, do Livro n.º 155, datada de 21 de maio de 2010, no Cartório desta Cidade, da Tabeliã Elza Fernandes de Alcântara e Faria. **VALOR:** R$ 1.895.000,00, representado por um terreno de posse da Polícia Militar do Estado de Santa Catarina, situado neste Município, no distrito de Guaporanga, no lugar Tiuquinhas, com a área superficial de 205.995,00m², cuja descrição consta da Escritura de Re-Ratificação citada acima, permutado pelo imóvel objeto desta Matrícula e os objetos das Matrículas n.ºs: 22.465, 22.467 e 18.068 deste Ofício. **OBSERVAÇÃO:** consta da Escritura de Permuta que originou este Registro que a Adquirente têm ciência da Área de Reserva Legal citada na Averbação n.º AV.2-18.067 supra. Documentos mencionados na Escritura, em nome da Transmitente: Certidão Negativa de Débitos Estaduais, Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União; Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros; a Certidão Simplificada da Junta Comercial do Estado de Santa Catarina; em nome da Adquirente: Certidão Negativa de Débitos Estaduais, Certidão Positiva com efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União; Certidão Positiva com efeitos de Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros; Transmitente e Adquirente dispensam a apresentação das Certidões Negativas Municipais. A Adquirente está isenta do recolhimento do ITBI, conforme Lei municipal de isenção de ITBI n.º 599/89, de 29/12/1989, e também está isenta do recolhimento do FRJ de acordo com a letra "d", § 2º, do artigo 10 da Lei Complementar n.º 156/97, com a redação dada pela LC 161/97. Emolumentos: isento. Selo de

Cartório

Documento Assinado Digitalmente por Limamara Silveira

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 491
RUBRICA

Para verificar a autenticidade, acesse https://portal.certidao.com.br/validacao e informe o código 706102370948 e a senha 171353

ESTADO DE SANTA CATARINA

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BIGUAÇU

Municípios que compõem a comarca: Antônio Carlos, Biguaçu e Gov. Celso Ramos

Oficial Titular: Maurício Passaia - CPF: 002.566.610-76

REGISTRO DE IMÓVEIS

Fls. 136

Livro nº 2 - Ano 2010

Matrícula nº 18.007 (Continuação) Data: 18 de Junho de 2010

Fiscalização: isento PROTOCOLO: prenotado sob nº 61.467, do livro nº 01-L, datado de 16/06/2010. O Oficial (Maurício Passaia)

Documento Assinado Digitalmente por Lisamara Silveira

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 492
RUBRICA

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

Para verificar a autenticidade, acesse https://portal.ribigua.com.br/validacao
Informe o código 706C237F549-CF3B173783

ESTADO DE SANTA CATARINA

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BIGUAÇU

Municípios que compõem a comarca: Antônio Carlos, Biguaçu e Gov. Celso Ramos

Oficial Titular: Maurício Passaia - CPF: 002.560.610-76

Continuação da certidão de Inteiro Teor da Matrícula 18.067.

Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
FFS48501-YBSZ
Consulte os dados do ato em selo.tjsc.jus.br

Observação: caso tenha sido transferida alguma área do imóvel objeto desta matrícula em razão de parcelamento, desapropriação, usucapião ou outro motivo qualquer **e não tenha havido a especialização objetiva da área remanescente, necessária a readequação da descrição do imóvel através do procedimento de retificação** (arts. 176, § 1º, e 212 e 213 da Lei 6.015/73) para o registro de atos de parcelamento do solo, unificações, incorporação imobiliária, instituição de condomínio edilício ou transferência voluntária desta propriedade.

O referido é verdade e dou fé. Biguaçu-SC, 15 de maio de 2020.

Emolumentos:
01 Certidão Atualizada - ISENTO..... R$ 0,00
Selos: R$ 0,00
ISS: R$ 0,00
Total: R$ 0,00

****Validade: 30 dias****

Documento Assinado Digitalmente por Linamara Silveira

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 493
RUBRICA

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

Para verificar a autenticidade, acesse https://portal.certidao.org.br e informe o código EDP83004-AAAA-SCRS3MOCAB

ESTADO DE SANTA CATARINA

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE BIGUAÇU

Municípios que compõem a comarca: Antônio Carlos, Biguaçu e Gov. Celso Ramos

OFICIAL TITULAR: MAURICIO PASSAIA

CPF: 002.560.610-76

CERTIDÃO NEGATIVA DE ÔNUS

Certifico, a pedido de parte interessada, que, revendo os arquivos do Livro 2 de Registro Geral e os Livros de Transcrições desta Serventia, o imóvel da matrícula número **18.067,** datada de 01 de setembro de 2004, de propriedade de **SECRETARIA DA ADMINISTRAÇÃO DO ESTADO DE SANTA CATARINA** - 82.951.351/0001-42, **NÃO** possui registro de ônus até a presente data.

Observação: caso tenha sido transferida alguma área do imóvel objeto desta matrícula em razão de parcelamento, desapropriação, usucapião ou outro motivo qualquer e não tenha havido a especialização objetiva da área remanescente, necessária a readequação da descrição do imóvel através do procedimento de retificação (arts. 176, § 1°, e 212 e 213 da Lei 6.015/73) para o registro de atos de parcelamento do solo, unificações, incorporação imobiliária, instituição de condomínio edilício ou transferência voluntária desta propriedade.

O referido é verdade e dou fé.
Biguaçu-SC, 15 de maio de 2020.

Documento Assinado Digitalmente por Linamara Silveira

Poder Judiciário Estado de Santa Catarina Selo Digital de Fiscalização Gerado FFS48905-UBAS Confira os selos em selo.tjsc.jus.br

Emolumentos:
01 Certidão de Ônus - Isento..... R$ 0,00
Selos: R$ 0,00
ISS: R$ 0,00
Total: R$ 0,00

****Validade: 30 dias****

Endereço: Rua Coronel Teixeira de Oliveira, nº 288, Sala 501, Ed. Alcântara Business Center, Centro, CEP 88160-130 - Biguaçu/SC.
Fone: (48) 3285-8656 - E-mail: ribigua@ribigua.com.br - Site: http://www.ribigua.com.br

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 494
RUBRICA

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

Para verificar a autenticidade, acesse https://central.certisign.com.br/validar.asp informe o código 0A27BCDA 9841 3e84e27e56

ESTADO DE SANTA CATARINA

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE BIGUAÇU

Municípios que compõem a comarca: Antônio Carlos, Biguaçu e Gov. Celso Ramos

OFICIAL TITULAR: MAURÍCIO PASSAIA

CPF: 002.580.610-76

CERTIDÃO NEGATIVA DE AÇÕES

Certifico, a pedido de parte interessada, que, revendo os arquivos do Livro nº 2 (Registro Geral) e os Livros de Transcrições desta Serventia, sobre o imóvel da matrícula número **18.067,** datada de 01 de setembro de 2004, de propriedade de **SECRETARIA DA ADMINISTRAÇÃO DO ESTADO DE SANTA CATARINA** - 82.951.351/0001-42, **NÃO** consta registro de ação real ou pessoal reipersecutória até a presente data.

O referido é verdade e dou fé.
Biguaçu-SC, 15 de maio de 2020.

Poder Judiciário Estado de Santa Catarina Selo Digital de Fiscalização - Lei nº FFS48909-CT3O Consulte os selos em selo.tjsc.jus.br

Emolumentos:
01 Certidão de Ações Reipersecutórias - ISENTO..... R$ 0,00
Selos: R$ 0,00
ISS: R$ 0,00
Total: R$ 0,00

****Validade: 30 dias****

Documento Assinado Digitalmente por Livamara Silveira

Endereço: Rua Coronel Teixeira de Oliveira, nº 288, Sala 501, Ed. Alcântara Business Center, Centro, CEP 88160-130 - Biguaçu/SC.
Fone: (48) 3285-8656 - E-mail: ribigua@ribigua.com.br - Site: http://www.ribigua.com.br

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 495
RUBRICA

ANEXO III – CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS FEDERAIS

MINISTÉRIO DA FAZENDA
Secretaria da Receita Federal do Brasil
Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS FEDERAIS E À DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO DE IMÓVEL RURAL

Número do Imóvel na Receita Federal - NIRF: 6.784.730-7
Nome do Imóvel: SITIO VERDE ESPERANCA

Município: BIGUACU **UF: SC**
Área total (em hectares): 7,0

Contribuinte: SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRACAO
CNPJ: 82.951.351/0001-42

Ressalvado o direito de a Fazenda Nacional cobrar e inscrever quaisquer dívidas do imóvel rural acima identificado que vierem a ser apuradas, é certificado que não constam pendências para esse imóvel rural, relativas a créditos tributários administrados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e a inscrições em Dívida Ativa da União (DAU) junto à Procuradoria-Geral da Fazenda nacional (PGFN).

Esta certidão se refere à situação do imóvel rural no âmbito da RFB e da PGFN.

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, nos endereços <http://rfb.gov.br> ou <http://www.pgfn.gov.br>.

Certidão emitida gratuitamente com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 2/10/2014.
Emitida às 14:11:54 do dia 27/07/2020 <hora e data de Brasília>.
Válida até 23/01/2021.
Código de controle da certidão: **D1A9.20ED.2F42.444B**
Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 486
RUBRICA

ANEXO IV – CCIR – CERTIFICADO DE CADASTRO DE IMÓVEL RURAL

MINISTÉRIO DA AGRICULTURA, PECUÁRIA E ABASTECIMENTO - MAPA
INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA
CERTIFICADO DE CADASTRO DE IMÓVEL RURAL - CCIR
EMISSÃO EXERCÍCIO 2019

2ª VIA - PAG.: 1/1

DADOS DO IMÓVEL RURAL

CÓDIGO DO IMÓVEL RURAL	DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL RURAL				
950.033.154.516-2	Matrículas 16067 e 16066				
ÁREA TOTAL (ha)	CLASSIFICAÇÃO FUNDIÁRIA		DATA DO PROCESSAMENTO DA ÚLTIMA DECLARAÇÃO		ÁREA CERTIFICADA
7,1302	Minifundio		28/07/2020		0,0000
INDICAÇÕES PARA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL RURAL			MUNICÍPIO SEDE DO IMÓVEL RURAL		UF
Estiva Do Inferninho			BIGUAÇU		SC
MÓDULO RURAL (ha)	Nº MÓDULOS RURAIS	MÓDULO FISCAL (ha)	Nº MÓDULOS FISCAIS		FRAÇÃO MÍNIMA DE PARCELAMENTO (ha)
10,5425	0,71	12,0000	0,5942		2,00

SITUAÇÃO JURÍDICA DO IMÓVEL RURAL (ÁREAS REGISTRADAS)

MUNICÍPIO DO CARTÓRIO	DATA REGISTRO	LIVRO DO CARTÓRIO	MATRÍCULA OU TRANSCRIÇÃO	REGISTRO	LIVRO OU FICHA	ÁREA (ha)
SC/BIGUAÇU	18/04/2018	108423	16067	R4	2	2,7552
SC/BIGUAÇU	18/04/2018	108433	16066	R4	2	4,3750

ÁREA DO IMÓVEL RURAL (ha)			
REGISTRADA	POSSE A JUSTO TÍTULO	POSSE POR SIMPLES OCUPAÇÃO	ÁREA MEDIDA
7,1302	0,0000	0,0000	-

DADOS DO DECLARANTE

NOME	CPF/CNPJ
Secretaria Estado De Desenv. Regional De Videira	82.951.351/0001-42
NACIONALIDADE	TOTAL DE PESSOAS RELACIONADAS AO IMÓVEL
BRAÇILEIRA	1

DADOS DOS TITULARES

CPF/CNPJ	NOME	CONDIÇÃO	QUOTA-PARTE (%)
82.951.351/0001-42	Secretaria Estado De Desenv. Regional De Videira	Proprietário Ou Posseiro Individual	100,00

DADOS DE CONTROLE

DATA DE LANÇAMENTO	NÚMERO DO DOAR	DATA DE GERAÇÃO DO CCIR	
02/09/2019	30115693209	28/07/2020	DATA DE VENCIMENTO: 26/08/2020

TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS (R$)

DÉBITOS ANTERIORES	TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS	VALOR COBRADO	MULTA	JUROS	VALOR TOTAL
46,02	4,07	52,09	0,81	0,37	53,27

OBSERVAÇÕES

ESCLARECIMENTOS GERAIS

TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS

Número de Autenticidade
077.10.18300.09533.04148

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 487
RUBRICA

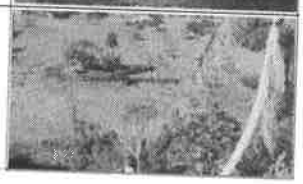
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

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 V – PESQUISA DE TERRENOS

Elemento	Vigorelato	Fonte imobiliária/corretor/endereço/CRECI	Endereço	Descrição	Valor R$	Área (m²)	R$/m²	Distância ao asfalto mais próximo (km)	Energia Próxima	Benfeitoria	Fotos localização
1	[illegible]	Kadral Imóveis (48) 3028 9075 (48) 99151-9945 (Vanda)	Bairro Três Riachos em Biguaçu SC	Chácara localizada no Bairro Três Riachos em Biguaçu SC com uma área de 40.490 m²	500.000,00	40.490,00	11,36	1,92	sim	NÃO	
2	Imobiliária Okuhara Frio (48) 3259 5600 Rualdo (48) 99647-8750	Fundos - Biguaçu/SC	Área cercada para criação e armazenamento total. 12m alto dentro da cidade com acesso total. Próximo escolares. É proibido permitido por moradores na região	512.960,00	50.000,00	10,26	1,80	sim	NÃO	
3	Cassiano Imobiliária (48) 3243-3334 (48) 99102-4580	Sítio localizado na Fazenda do Cerro. Acesso por rodovia a 110 metros da BR-101	com 62.420 m2 , sendo 35,75 m de frente e 1.750m de fundos. Área total bem ventilada, vista de morro e no horizonte existe da Pedra do Retrato/Ipiranga. Visita 20 km do centro para o sítio Ilhas e entra 2km. Água pura, cristalina. Área plana e com declive. Existe uma entrada lateral. Distante 12km de Biguaçu aproximadamente.	300.000,00	62.420,00	5,06	3,00	sim	NÃO	

Elemento	Vigorelato	Fonte imobiliária/corretor/endereço/CRECI	Endereço	Descrição	Valor R$	Área (m²)	R$/m²	Distância ao asfalto mais próximo (km)	Energia Próxima	Benfeitoria	Fotos localização
4	Vinicius Cunha (48) 99627-1656	Fazenda em Biguaçu Próximo ao anel viário	Bairro Três Riachos em Biguaçu SC com uma área de 10.000 m²	Terreno medindo 50m x 50 Na Fazenda em Biguaçu Próximo ao anel viário Ótimo pra clube com quiosque e ar livre. Declividade natural, a parte da cidade de Biguaçu	75.000,00	10.000,00	7,50	5,00	não	NÃO	
5	Cassio Imóveis (48) 3296-0010 (48) 99650-4636	Fazenda Velha / Chácara em Três Riachos, Biguaçu - ZAP Imóveis Localizada no Caminho Três Riachos - Biguaçu	Casa de um terreno fazenda velha Bairro Três Riachos - Biguaçu Área ótima para se morar, ideal de terreno para plantar e especular é totalmente plano e com água abundante cortando o terreno. Dist. a 100m da BR-101, sendo o acesso bom asfaltado. Terreno ideal para quem procura um local tranquilo, amplo e de fácil acesso. Aguarde uma oferta e venha este lindo terreno.	351.960,00	21.510,00	17,43	0,20	sim	NÃO	
6	Imobiliária Tijucas (48) 3263-8336 / 98429-8336	Fazenda Velha / Chácara em Três Riachos, Biguaçu - ZAP Imóveis	Área de terreno com 30.318,60m². Casa localização privilegiada. Possui uma extensão com 14 frentes x 220 de metros. Testada do terreno com 33,00 metros e 825,00 metros de comprimento aproximados. Próximo para rua principal	350.960,00	30.318,00	10,91	1,50	sim	SIM	

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 498
RUBRICA

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 V – PESQUISA DE TERRENOS

Elemento	Imobiliária	Fonte (imobiliária/proprietário/endereço/ UNIC)	Endereço	Descrição	Valor R$	Área (m²)	R$/m²	Distância ao asfalto mais próximo (km)	Energia Próxima	Benfeitoria	Foto localização
7	[illegible]	Imobiliária catarinense 48000349[illegible]	Fazenda / Sítio / Chácara com 2 dormitórios e casa de hóspedes, 20240 m² em Tunápolis, Biguaçu / AP Imóveis	Localizado a distância 2,5km da BR 101, dois quilômetros de chão devidamente batido. 63.220 348m2 de área dos quais 70% ainda com mata nativa, incluindo frutíferas. Uma casa de alvenaria e uma de madeira, pastagens, varias fontes de água para propriedade. Local com acesso privilegiado somente para moradores. Não é casa, são condomínios, mas sem cobrança de taxa	240.000,00	20.240,00	12,15	0,00	sim	sim	
8	Lamenha Imóveis (48) 99625-3014	Lamenha Imóveis (48) 99625-3014	Localizado na São Mateus	Ótimo local para descansar e curtir a natureza. Localizado de São Mateus. Próximo a mata nascente, nascentes, rios, piscina. Cerca de 600 m de rua geral de asfalto	300.000,00	54.000,00	5,55	0,00	não	não	
9	Imobiliária Imobiliária (48) 99[illegible]	Imobiliária Imobiliária (48) 99[illegible]	fazendinha de São Mateus	Terreno de 5 hectares na fazendinha de São Mateus com todas as documentações em dia! Você que é comerciante que deseja ganhar, ganhar dinheiro, construir galpões, ou até mesmo fazer um loteamento, o momento é agora. Financiamento a 2,5km de Concreteira em vigor!	975.000,00	50.000,00	19,50	0,20	sim	não	

Elemento	Imobiliária	Fonte (imobiliária/proprietário/endereço/ UNIC)	Endereço	Descrição	Valor R$	Área (m²)	R$/m²	Distância ao asfalto mais próximo (km)	Energia Próxima	Benfeitoria	Foto localização
10	[illegible]	Dado (48) 99845-7374	Terreno - Gachereiro De Emilliano - Biguaçu - SC	Vende-se terreno com 11.000m2 apto, ao Financiamento pago ? com pascarelas de água (poço) ao terreno - ampliando o mesmo - Local muito bonito. Estuda-se propostas! Diretamente ao proprietário através do (WhatsApp) (48) 99845-7374, caso ao e-mail (delomar@gci.com.br).	120.000,00	11.000,00	10,45	0,00	sim	não	
11	ACIONE DO AMARAL IMÓVEIS LTDA CRECI/SC 37.211 Corretor e Imobiliária (48) 9 9159-4459	Navegação de Cascata em Três Rochas em Biguaçu/SC	Vende-se sítio de 6,0 hectares * Bela Vista Panorâmica * Pequena casa de alvenaria * Riacho e pequena fruticultura * Belíssimo * Acesso para geral de Três Riachos * Condições: - 10 km da BR 101 (Rodovia para Biguaçu) - 2 km da Igreja de Limeira e a future Cachoeira Grande 1,5 km do Posto de Saúde local *Avaliado em R$ 700.000,00	700.000,00	60.000,00	11,16	1,20	sim	sim	
12	Dominio Imóveis CRECI 25411 (48) 99[illegible]	Dominio Imóveis CRECI 25411 (48) 99[illegible]	Sítio, São Miguel, Biguaçu SC	Terreno com área total 21.326,27m², frente 48,00 metros, fundo 47,80 metros, lateral direita 478,62, lateral esquerda 462,90 metros. Imóvel possui escritura pública de uma área total, para regularizar esta área que está sendo vendida precisa ser realizado o desmembramento. Localizado a 5 km do Centro de Antônio Carlos/SC. VALOR R$ 250.000,00. ACEITA PROPOSTA	250.000,00	21.326,27	11,72	1,70	sim	não	

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 498
RUBRICA

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 V – PESQUISA DE TERRENOS

Elemento	Imobiliária	Fonte / endereço / tel	Endereço	Descrição	Valor R$	Área (m²)	R$/m²	Distância ao asfalto mais próximo (km)	Energia Próxima	Benfeitorias	Foto/localização
13		Fone: 48 3665-1751	Rua próximo ao trevo do governador Celso Ramos. Um quilômetro mais ao interior da BR-282, Distrito Jaborá, Pinhalzinho/SC.	Venda de excelente terreno, localização e topografia para loteamento ou industrial, a 600m da BR-282, localizado na R. Antônio José Garcia Esquaqui, com área total de 65.115,07m². Para mais informações entre em contato pelo telefone: 49 3665-1751	600.000,00	65.115,07	9,22	0,60	sim	não	
14		Corretor Especial: +55 47 9976-1364	Localizado na Barra Timbó - Ilhota/SC	SÍTIO COM 3 HECTARES e (30.000 m2). Terreno com aproximadamente 1 hectare e meio de Pasto e 1 hectare e meio de Mata Atlântica com Cachoeira, Piscina, etc. Pra quem busca sossego, conforto e Natureza.	170.000,00	30.000,00	5,67	3,00	não	não	
15		Corretor Especial: +55 47 9976-1364	Timbó - Tijucas	Lote de 1.000 m² (0,1 hectare) em Timbó - Tijucas.	150.000,00	10.000,00	15,00	2,00	sim	não	

Elemento	Imobiliária	Fonte / endereço / tel	Endereço	Descrição	Valor R$	Área (m²)	R$/m²	Distância ao asfalto mais próximo (km)	Energia Próxima	Benfeitorias	Foto/localização
16		Whatsapp 49 99908 2722 MICHEL	Santa Maria Canelinha	Área de 97.000m² (9,7 hec). Todo cercado com mourões de concreto e arame farpeado, nascente, cachoeira, energia elétrica (uma concessionária bem mais próxima). COM FRONTEIRA e muito pra valorização. Possui projeto pronto para condomínio (aprovado) de lotes. Terreno plano/inclinado, com boa localização e muita água de nascente e cachoeira.	850.000,00	97.000,00	8,21	13,60	sim	não	
17		Neto Machado: (48) 99175-9705	Localizado no Morro do Mirador em Canelinha SC, totalmente escriturado e se encontra a 13km Serraria Morro Da Pedra, perto aproximadamente do Parque Beto e encontra-se em fase	Vende-se excelentíssima propriedade onde o sossego amanhã perfeito as crianças em ambientes, é cortada por maravilhosa e cristalinas águas de um bom riacho e nascentes de água. O terreno em questão conta com uma área total de 13.000 m², com partes planas prontas para construir, tendo está pronta. Energia elétrica liberada para a fazenda.	185.000,00	13.000,00	13,96	4,00	sim	não	
18		Corretora Juliana: (48) 3254-5812 +55 48 9904-6343	Localizado em Canelinha no Santa Maria	Localizado em Canelinha na Santa Maria, só 15 km de distância do centro da cidade. O terreno não é plano (tem uma determinada parte de terreno mesmo o todo de árvores ou tomar). Terreno com área de 30.000 metros, ideal para fazer uma mini-chácara, brincar e criar animais.	150.000,00	30.000,00	5,00	15,00	sim	não	

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 500
RUBRICA

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 V – PESQUISA DE TERRENOS

Elemento	Imóvel/Anúncio	Fonte (Imobiliária/Corretor/Proprietário/Anúncio)	Endereço	Descrição	Valor R$	Área (m²)	R$/m²	Distância ao asfalto mais próximo (km)	Energia Próxima	Benfeitoria	Foto/Localização
19				Terreno com testada pública na frente Frente ao sul com 57 metros e Fundos ao norte com 1.000 metros Totalizando 57.000 m²				9 (k)	sim	NÃO	
29		Marise Whats 48 995276184	Antônio Carlos SC Localidade do Egito	vendo terreno com 9 hectares ou 90 mil metros quadrados a 300 com água, mata nativa, banana, eucaliptos, água perfeita e mananciais, acesso carro ou caminhonete na frente, tendo vendo casas se for um local de meu interesse, valor pretendo R$ 200.000,00 a prazo R$ 400.000,00. MAIS INFORMAÇÕES FELLO WHATS 48 995276184 com Marise	400.000,00	90.000,00	0,67	4,00	não	NÃO	
31		Imobiliária Gil Central Marise Corretor 048 99721926	Biguaçu - Biguaçu	Excelente Localização Próximo Contorno Viário da Grande Florianópolis.	810.000,00	90.000,00	9,00	3,00	sim	NÃO	

Elemento	Imóvel/Anúncio	Fonte (Imobiliária/Corretor/Proprietário/Anúncio)	Endereço	Descrição	Valor R$	Área (m²)	R$/m²	Distância ao asfalto mais próximo (km)	Energia Próxima	Benfeitoria	Foto/Localização
32		Imobiliária Gil Central Marise Corretor 048 99721926	Terreno - Biguaçu - Biguaçu	Terreno com escritura Pública, com aproximadamente 5.000 pés de Excelente Dim. Escritura com área maior e que está sendo vendida.	360.000,00	144.000,00	2,50	10,00	sim	NÃO	
33		Imobiliária Gil Central Marise Corretor 048 99721926	Terreno - Biguaçu - Biguaçu	Terreno com escritura Pública, com aproximadamente 5.000 pés de Excelente, Aprox. 90.000,00 m² de Área mais plana, com Nascente de Água, Dim. Escritura com área maior e que está sendo vendida.	250.000,00	90.000,00	2,80	10,00	sim	NÃO	
34		PL Imóveis 47	Terreno Lindo Vila em Tijucas	Lindo Sítio em Tijucas! Sítio em Tijucas medindo 100 metros de frente e 5000 metros de profundidade	960.000,00	120.000,00	8,00	8,00	sim	NÃO	

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 501
RUBRICA

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 V – PESQUISA DE TERRENOS

Elemento	Hyperlink	Fonte (imobiliária/corretor/ endereço / URL)	Endereço	Descrição	Valor R$	Área (m²)	R$/m²	Distância ao asfalto mais próximo (km)	Energia Elétrica	Rodoviária	Foto/localização
25		Juciniar Serafim 48 996526537 / 48 991247056	Tijucas SC - Bairro Tesa Oliva	Lindo terreno para criação de gado, agricultura ou pecuária. Área 140.000,00 metros quadrados. Escritura Pública. Com excelente local (HPP) Casa Pronta (em cada dados de fotos). Lagoa com peixes entre eles (Tilápia, Carpa capim e outros). Passagem de um córrego por dentro do terreno. Cercado com mangueira para gado. Ponto para gado, cavalo, minha, a 12 km do Centro de Tijucas. Tijucas SC - Bairro Tesa Oliva	980.000,00	140.000,00	9,80	9,00	sim	SIM	
26		PL Imóveis 47333995839	Terra Nova, Tijucas	Lindo Sítio Com 200.000 m², Casa, Água Corrente e Nascente. Lindo terreno Rural. Área de 200.000 mets quadrados.	980.000,00	200.000,00	4,90	7,00	sim	SIM	
27		Corretor Oliveira Evolução Imóveis 048999575982	Antônio Carlos	Otimo Sítio Localizado na Cidade de Antônio Carlos, perfeito em artigo e imóvel, excelente área para pesca, mata nativa bem conservada. Este sítio é composto por: *Pátio; *Estábulos; *Mangueira; *Cachoeira; *Pastagem.	1.850.000,00	355.768,00	5,42	6,00	SIM	NÃO	

Elemento	Hyperlink	Fonte (imobiliária/corretor/ endereço / URL)	Endereço	Descrição	Valor R$	Área (m²)	R$/m²	Distância ao asfalto mais próximo (km)	Energia Elétrica	Rodoviária	Foto/localização
28		Juciniar Serafim 48 996526537 / 48 991247056	Tijucas SC - Bairro Oliveira	229 terrenos de frente por 1.612 metros de fundos. Casa com 130 metros de área construída. Galpão de 600m² com 300 m2, água e luz e infraestrutura. Dividem para 3 donos. Possue com cercas e matrizes plantadas. Lagoa Nascente de água. Perfeito terreno Galpão (maravilhoso para gado). Plantação de cana para o gado ou arame. Aproximadamente 10.000 pés de eucalipto. Nesta área tem possibilidade de fazer pastagem.	1.300.000,00	229.600,00	5,31	14,00	sim	SIM	
29		PL Imóveis 47333995839	Tijucas Terra Nova	Lindo terreno Rural com alto potencial para lavoura e pecuária. Área de 140.000 metros quadrados. Possui uma linda pastagem com capim, passagem de um córrego de água limpa o ano inteiro, terras de boa qualidade para plantio de capim, milho, trigo, verduras, terreno todo cercado. Possui duas pequenas nascentes de água e duas lagoas. Casa de alvenaria 2 quartos, sala, cozinha, banheiro, garagem, área de serviço, pomar. Opção com pastagem para tirar com Lindo sítio pra ser a venda em Tijucas.	1.300.000,00	140.000,00	9,29	7,00	sim	SIM	
30		Juciniar Serafim 48 996526537 / 48 991247056	Tijucas, bairro Oliveira, s	Terreno rural próximo ao litoral e as melhores praias da região (Raposa, Porto Belo, Bombinho Cambiorá), com 200.000,00 metros quadrados (20 hectares). Localizado no município de Tijucas, bairro Oliveira, perto uma distância de 20 km da BR-101. Local perfeito para você desfrutar com a família e amigos.	700.000,00	200.000,00	3,50	20,00	sim	SIM	

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 502
RUBRICA

ANEXO V – PESQUISA DE TERRENOS

Comentário	Hiperlink	Fonte Imobiliária/Nome/endereço/CNPJ	Endereço	Descrição	Valor R$	Área (m²)	R$/m²	Distância ao estabelecimento próximo (km)	Energia Próxima	Benfeitoria	Foto/localização
01		Jucimar Serafim 48.0[illegible]/0001-77 48 9912 7658	Rua Irene Terra Nove, Centro, Tijucas	Terreno Rural à Venda em Tijucas. Maravilhoso para a sua piscicultura e para quem deseja, investir. Excelente área com 175.000,00 metros quadrados. Sendo 1/2 de mata por 1/2 de terra (17 hectares). Plantação de eucaliptos. 75 vagas. 1 Casa de madeira. Localizado na Rua Irene Terra Nove apenas 3 km e meio da cidade.	1.200.000,00	175.000,00	7,00	3,00	sim	sim	
02		Jucimar Serafim 48.0[illegible]/0001-77 48 9912 7658	localizado na rodovia BR 101 em São João Batista apenas 3 KM de SC 411.	Oportunidade de Terreno à venda em São João Batista. Terreno com 43 hectares localizado na BR 101 de São João Batista, apenas 2 KM da SC 411. o imóvel divide-se uma ponta seca de terra com nascente de água, tipo, casa de alvenaria.	1.290.000,00	430.000,00	3,00	3,00	sim	sim	
03							#DIV/0!				

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 503
RUBRICA

ANEXO VI – MODELO DE INFERÊNCIA ESTATÍSTICA (INFER 32)

Infer 32 - Modo de Estatística Inferencial.

Data : 04/Fev/2021
Nome do Arquivo : C:\Users\robso\OneDrive\SEA - SC\Documentos 2020\LAUDOS_4ª_ETAPA\Concluídos\4167_TER_Biguaçú\Avaliação\RELATÓRIO INFER FINAL\ESTATÍSTICO - BIGUAÇU - FINAL.IW3

Amostra

Nº Am.	«Valor do Terreno R$»	Área Total m²	Valor Unitário R$/m²
1	550.000,00	48.400,00	11,36
2	519.000,00	50.000,00	10,38
3	320.000,00	62.920,00	5,09
4	75.000,00	10.000,00	7,50
5	375.000,00	21.510,00	17,43
6	360.000,00	33.316,00	10,81
7	245.000,00	20.240,00	12,10
8	300.000,00	56.000,00	5,36
9	970.000,00	50.000,00	19,40
10	170.000,00	11.000,00	15,45
11	760.000,00	68.000,00	11,18
12	250.000,00	21.326,27	11,72
13	800.000,00	83.159,07	9,62
14	175.000,00	30.000,00	5,83
15	150.000,00	10.000,00	15,00
16	550.000,00	67.000,00	8,21
17	165.000,00	13.800,00	11,96
18	150.000,00	30.000,00	5,00
19	420.000,00	57.000,00	7,37
20	400.000,00	60.000,00	6,67
21	350.000,00	66.000,00	5,30
«22»	300.000,00	144.000,00	2,08
«23»	260.000,00	93.000,00	2,80
24	660.000,00	100.000,00	6,60
25	900.000,00	100.000,00	9,00
26	980.000,00	200.000,00	4,90
27	1.000.000,00	155.769,00	6,42
28	1.300.000,00	220.000,00	5,91
29	1.300.000,00	140.000,00	9,29
«30»	700.000,00	300.000,00	2,33
31	1.200.000,00	170.000,00	7,06
32	1.650.000,00	430.000,00	3,84

Nº Am.	Distância ao Asfalto (km)	Entrada de Energia	Benfeitorias
1	1,90	[x]Perto	[ ]Não

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE Fls. 544 RUBRICA

2	1,50	[x]Perto	[ ]Não
3	3,80	[x]Perto	[ ]Não
4	5,00	[ ]Longe	[ ]Não
5	0,20	[x]Perto	[ ]Não
6	1,60	[x]Perto	[x]Sim
7	1,00	[x]Perto	[x]Sim
8	0,60	[ ]Longe	[ ]Não
9	0,20	[x]Perto	[ ]Não
10	1,50	[x]Perto	[ ]Não
11	1,70	[x]Perto	[x]Sim
12	1,70	[x]Perto	[ ]Não
13	0,80	[x]Perto	[ ]Não
14	3,00	[ ]Longe	[ ]Não
15	2,00	[x]Perto	[ ]Não
16	15,00	[x]Perto	[ ]Não
17	4,00	[ ]Longe	[ ]Não
18	15,00	[ ]Longe	[ ]Não
19	6,00	[x]Perto	[ ]Não
20	4,00	[ ]Longe	[ ]Não
21	3,00	[x]Perto	[ ]Não
«22»	10,20	[x]Perto	[ ]Não
«23»	10,20	[x]Perto	[ ]Não
24	8,00	[x]Perto	[ ]Não
25	9,00	[x]Perto	[x]Sim
26	7,00	[x]Perto	[x]Sim
27	5,00	[x]Perto	[ ]Não
28	14,00	[x]Perto	[x]Sim
29	7,00	[x]Perto	[x]Sim
«30»	20,00	[x]Perto	[x]Sim
31	5,00	[x]Perto	[x]Sim
32	3,00	[x]Perto	[x]Sim

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

Modelos Pesquisados

Nº Modelo	Correlação	r² ajustado	F Calculado	Regressores	Nº de "Outliers"
1	0,9092	0,7978	28,6266	4 em 4	0
2	0,9002	0,7876	35,6035	3 em 3	1
3	0,8865	0,7502	22,0188	3 em 4	0
4	0,8857	0,7586	30,3372	3 em 3	0
5	0,8718	0,7200	18,9987	4 em 4	0
6	0,8601	0,7086	23,6958	3 em 3	1
7	0,8586	0,6934	16,8329	3 em 4	1
8	0,8544	0,6977	22,5368	3 em 3	1
9	0,8455	0,6674	15,0465	3 em 4	0
10	0,8429	0,6623	14,7261	4 em 4	1

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 505
RUBRICA

11	0,8382	0,6669	19,6882	3 em 3	2
12	0,8376	0,6518	14,1017	3 em 4	1
13	0,8376	0,6657	19,5856	3 em 3	1
14	0,8358	0,6624	19,3128	3 em 3	1
15	0,8343	0,6596	19,0817	3 em 3	1
16	0,8298	0,6366	13,2608	4 em 4	2
17	0,8273	0,6318	13,0111	4 em 4	3
18	0,8238	0,6250	12,6669	4 em 4	2
19	0,8237	0,6400	17,5905	3 em 3	1
20	0,8207	0,6192	12,3804	4 em 4	3
21	0,8143	0,6069	11,8052	3 em 4	1
22	0,8137	0,6216	16,3296	3 em 3	1
23	0,8131	0,6205	16,2611	3 em 3	3
24	0,8120	0,6026	11,6166	3 em 4	0
25	0,8118	0,6022	11,5959	3 em 4	0
26	0,8113	0,6320	25,0429	2 em 2	2
27	0,8079	0,6110	15,6610	3 em 3	3
28	0,8072	0,6097	15,5781	3 em 3	0
29	0,8069	0,6242	24,2571	2 em 2	1
30	0,8047	0,6053	15,3111	3 em 3	2
31	0,8047	0,5888	11,0219	4 em 4	2
32	0,8041	0,6042	15,2477	3 em 3	2
33	0,8036	0,5867	10,9373	3 em 4	1
34	0,8014	0,5994	14,9630	3 em 3	1
35	0,7992	0,5954	14,7363	3 em 3	2
36	0,7974	0,5751	10,4760	3 em 4	1
37	0,7939	0,5686	10,2277	3 em 4	1
38	0,7939	0,5858	14,2023	3 em 3	1
39	0,7923	0,5830	14,0505	3 em 3	3
40	0,7901	0,5791	13,8414	3 em 3	1
41	0,7879	0,5754	13,6456	3 em 3	2
42	0,7879	0,5752	13,6383	2 em 3	1
43	0,7861	0,5542	9,7025	3 em 4	1
44	0,7846	0,5694	13,3424	3 em 3	1
45	0,7842	0,5687	13,3084	3 em 3	2
46	0,7840	0,5850	20,7334	2 em 2	2
47	0,7816	0,5642	13,0850	3 em 3	2
48	0,7804	0,5621	12,9789	3 em 3	0
49	0,7770	0,5378	9,1435	2 em 4	0
50	0,7740	0,5323	8,9666	3 em 4	2

Nº Modelo	Normalidade	Auto-Correlação	Valor Avaliado	Mínimo	Máximo
1	Sim	Não há	10,57	9,79	11,35
2	Sim	Não há	10,92	10,18	11,65
3	Sim	Não há	9,43	8,63	10,22
4	Sim	Não há	9,57	8,94	10,19
5	Sim	Não há	10,21	9,27	11,24
6	Sim	Não há	10,63	9,71	11,64
7	Sim	Não há	10,79	9,81	11,77
8	Sim	Não há	11,00	10,10	11,91
9	Sim	Não há	10,35	9,30	11,53

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE Fls. 546 RUBRICA

10	Sim	Não há	9,88	8,92	10,85
11	Sim	Não há	10,66	9,65	11,79
12	Sim	Não há	9,72	8,79	10,65
13	Sim	Não há	9,72	8,98	10,46
14	Sim	Não há	9,06	8,26	9,85
15	Sim	Não há	10,21	9,32	11,09
16	Sim	Não há	9,56	8,60	10,62
17	Sim	Não há	9,32	8,29	10,63
18	Sim	Não há	9,37	8,33	10,71
19	Sim	Não há	8,21	7,43	8,98
20	Sim	Não há	9,64	8,66	10,74
21	Sim	Não há	8,89	8,00	9,88
22	Sim	Não há	9,00	8,28	9,78
23	Sim	Não há	10,02	9,08	11,06
24	Sim	Não há	10,07	9,03	11,11
25	Sim	Não há	9,88	8,65	11,51
26	Sim	Não há	8,61	7,95	9,27
27	Sim	Não há	10,02	9,07	11,08
28	Sim	Não há	10,30	9,34	11,25
29	Sim	Não há	9,44	8,64	10,24
30	Sim	Não há	9,95	8,84	11,36
31	Sim	Não há	10,18	9,04	11,66
32	Sim	Não há	9,93	8,83	11,35
33	Sim	Não há	11,39	10,24	12,65
34	Sim	Não há	10,35	9,10	12,00
35	Sim	Não há	11,61	10,53	12,80
36	Sim	Não há	10,03	8,71	11,82
37	Sim	Não há	9,05	8,11	10,09
38	Sim	Não há	9,07	8,32	9,89
39	Sim	Não há	8,76	7,89	9,63
40	Sim	Não há	10,40	9,07	12,18
41	Sim	Não há	10,71	9,52	12,24
42	Sim	Não há	11,63	10,47	12,91
43	Sim	Não há	11,97	10,93	13,01
44	Sim	Não há	12,08	11,12	13,03
45	Sim	Não há	10,37	9,17	11,93
46	Sim	Não há	11,83	10,74	13,04
47	Sim	Não há	9,22	8,31	10,13
48	Sim	Não há	8,58	7,80	9,45
49	Sim	Não há	10,90	9,46	12,84
50	Sim	Não há	10,68	9,60	11,88

MODELOS

(1) : [Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]
(2) : [Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia]
(3) : [Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*1/[Área Total m²] + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]
(4) : [Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*1/[Área Total m²] + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia]

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 507
RUBRICA

(5) : Ln([Valor Unitário R$/m²]) = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]
(6) : Ln([Valor Unitário R$/m²]) = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia]
(7) : [Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*Ln([Distância ao Asfalto (km)]) + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]
(8) : [Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*Ln([Distância ao Asfalto (km)]) + b3*[Entrada de Energia]
(9) : Ln([Valor Unitário R$/m²]) = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*Ln([Distância ao Asfalto (km)]) + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]
(10) : [Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*[Área Total m²] + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]
(11) : Ln([Valor Unitário R$/m²]) = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*Ln([Distância ao Asfalto (km)]) + b3*[Entrada de Energia]
(12) : [Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*1/[Área Total m²] + b2*Ln([Distância ao Asfalto (km)]) + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]
(13) : [Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*1/[Área Total m²] + b2*Ln([Distância ao Asfalto (km)]) + b3*[Entrada de Energia]
(14) : [Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Benfeitorias]
(15) : [Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*[Área Total m²] + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia]
(16) : Ln([Valor Unitário R$/m²]) = b0 + b1*[Área Total m²] + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]
(17) : 1/[Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*[Área Total m²] + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]
(18) : 1/[Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*[Área Total m²] + b2*Ln([Distância ao Asfalto (km)]) + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]
(19) : [Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*1/[Área Total m²] + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Benfeitorias]
(20) : Ln([Valor Unitário R$/m²]) = b0 + b1*[Área Total m²] + b2*Ln([Distância ao Asfalto (km)]) + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]
(21) : Ln([Valor Unitário R$/m²]) = b0 + b1*1/[Área Total m²] + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]
(22) : Ln([Valor Unitário R$/m²]) = b0 + b1*1/[Área Total m²] + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia]
(23) : Ln([Valor Unitário R$/m²]) = b0 + b1*[Área Total m²] + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia]
(24) : [Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*[Área Total m²] + b2*Ln([Distância ao Asfalto (km)]) + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]
(25) : 1/[Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]
(26) : [Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*1/[Área Total m²] + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)]
(27) : Ln([Valor Unitário R$/m²]) = b0 + b1*[Área Total m²] + b2*Ln([Distância ao Asfalto (km)]) + b3*[Entrada de Energia]
(28) : [Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*[Área Total m²] + b2*Ln([Distância ao Asfalto (km)]) + b3*[Entrada de Energia]
(29) : [Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)]
(30) : 1/[Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*[Área Total m²] + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia]
(31) : 1/[Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*[Área Total m²] + b2*[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]
(32) : 1/[Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*[Área Total m²] + b2*Ln([Distância ao Asfalto (km)]) + b3*[Entrada de Energia]
(33) : Ln([Valor Unitário R$/m²]) = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]
(34) : 1/[Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia]
(35) : Ln([Valor Unitário R$/m²]) = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia]
(36) : 1/[Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*Ln([Distância ao Asfalto (km)]) +

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE Fls. 502 RUBRICA

b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]
(37) : Ln([Valor Unitário R$/m²]) = b0 + b1*1/[Área Total m²] + b2*Ln([Distância ao Asfalto (km)]) + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]
(38) : Ln([Valor Unitário R$/m²]) = b0 + b1*1/[Área Total m²] + b2*Ln([Distância ao Asfalto (km)]) + b3*[Entrada de Energia]
(39) : [Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*[Área Total m²] + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Benfeitorias]
(40) : 1/[Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*Ln([Distância ao Asfalto (km)]) + b3*[Entrada de Energia]
(41) : 1/[Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*[Área Total m²] + b2*[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia]
(42) : Ln([Valor Unitário R$/m²]) = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*[Entrada de Energia] + b3*[Benfeitorias]
(43) : [Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]
(44) : [Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia]
(45) : 1/[Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*[Área Total m²] + b2*[Entrada de Energia] + b3*[Benfeitorias]
(46) : Ln([Valor Unitário R$/m²]) = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*[Entrada de Energia]
(47) : [Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*Ln([Distância ao Asfalto (km)]) + b3*[Benfeitorias]
(48) : Ln([Valor Unitário R$/m²]) = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Benfeitorias]
(49) : 1/[Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]
(50) : Ln([Valor Unitário R$/m²]) = b0 + b1*[Área Total m²] + b2*[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]

Observações :

(a) Regressores testados a um nível de significância de 20,00%
(b) Critério de identificação de outlier :
Intervalo de +/- 2,00 desvios padrões em torno da média.

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

Descrição das Variáveis

Variável Dependente :

- Valor Unitário R$/m² ***Equação :***
[Valor do Terreno R$]÷[Área Total m²]

Variáveis Independentes :

- Valor do Terreno R$ ***(variável não utilizada no modelo)***
- Área Total m²
- Distância ao Asfalto (km)
- Entrada de Energia
Opções : Perto |Longe
- Benfeitorias
Opções : Sim|Não

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 509
RUBRICA

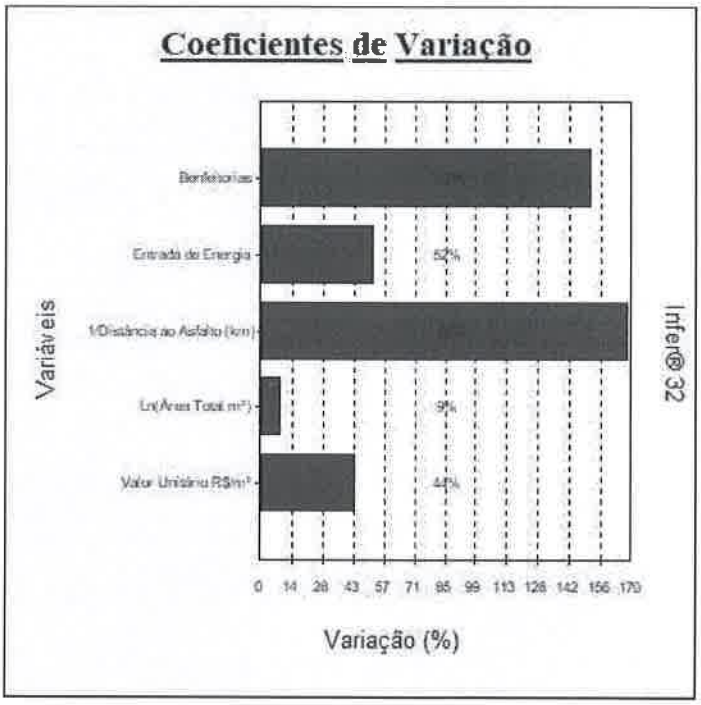
Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra	: 29
Nº de variáveis independentes	: 4
Nº de graus de liberdade	: 24
Desvio padrão da regressão	: 1,7948

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
Valor Unitário R$/m²	9,16	3,9918	43,56%
Ln(Área Total m²)	10,8804	0,9665	8,88%
1/Distância ao Asfalto (km)	0,7356	1,2378	168,26%
Entrada de Energia	0,79	0,4122	51,98%
Benfeitorias	0,31	0,4708	151,71%

Número mínimo de amostragens para 4 variáveis independentes : 20.

Distribuição das Variáveis



Estatísticas das Variáveis Não Transformadas

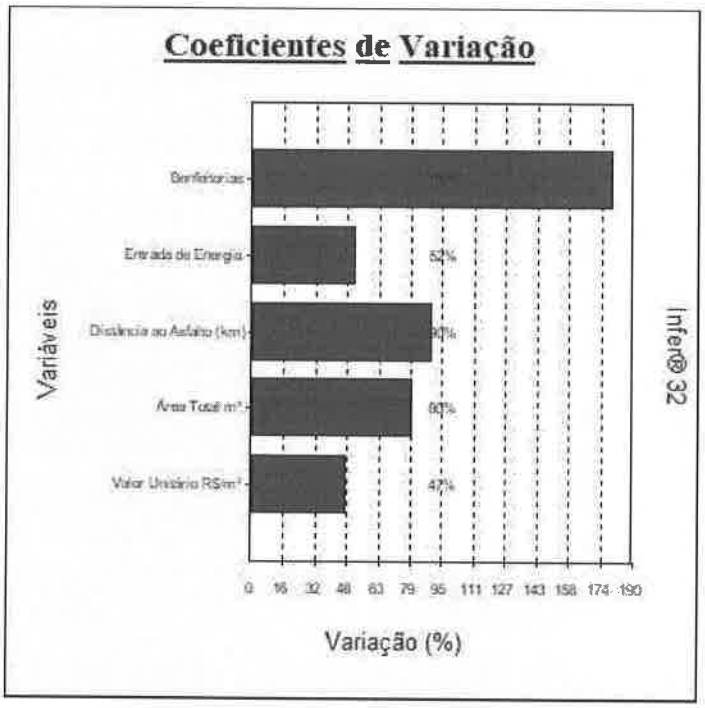
Nome da	Valor	Desvio	Valor	Valor	Amplitude

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 510
RUBRICA

Variável	médio	Padrão	Mínimo	Máximo	total
Valor Unitário R$/m²	9,16	3,9918	3,84	19,40	15,56
Área Total m²	82256,56	87884,9323	10000,00	430000,00	420000,00
Distância ao Asfalto (km)	4,53	4,2244	0,20	15,00	14,80
Entrada de Energia	0,7931	0,4122	0,0000	1,0000	1,0000
Benfeitorias	0,3103	0,4708	0,0000	1,0000	1,0000

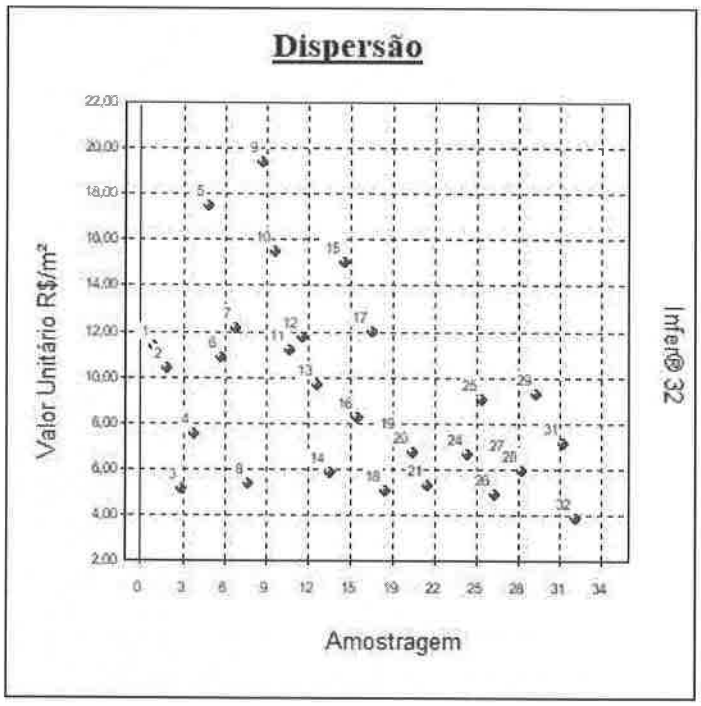
Nome da Variável	Coeficiente de variação
Valor Unitário R$/m²	43,5600
Área Total m²	106,8424
Distância ao Asfalto (km)	93,1626
Entrada de Energia	51,9794
Benfeitorias	151,7098

Distribuição das Variáveis não Transformadas



Dispersão dos elementos

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 511
RUBRICA



Dispersão em Torno da Média

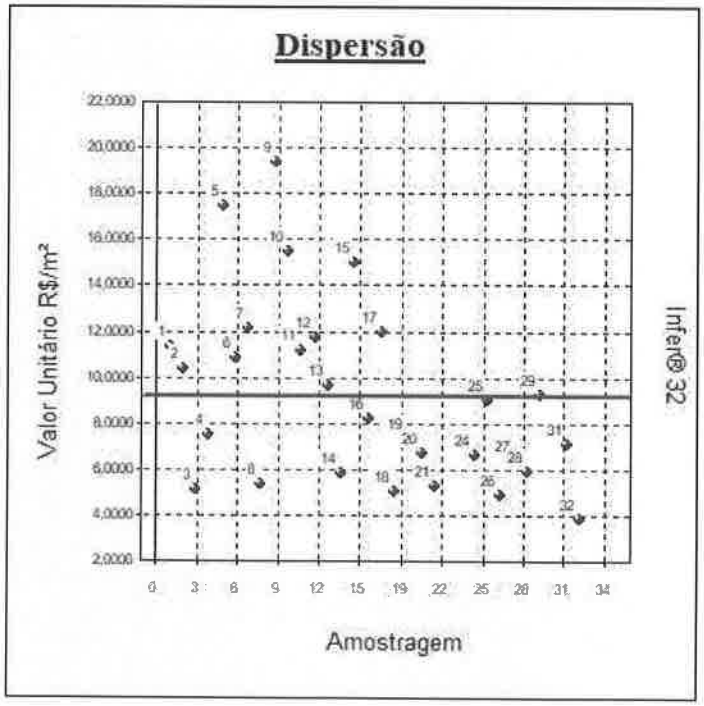


Tabela de valores estimados e observados

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE Fls. 512 RUBRICA

Valores para a variável Valor Unitário R$/m².

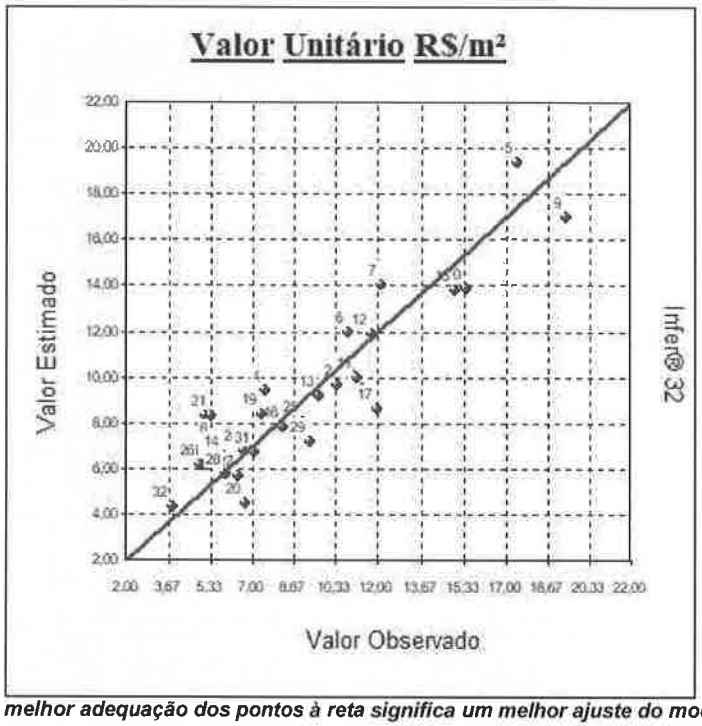
Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
1	11,36	9,47	-1,89	-16,6387 %
2	10,38	9,62	-0,76	-7,3362 %
3	5,09	8,29	3,20	62,8290 %
4	7,50	9,42	1,92	25,5537 %
5	17,43	19,37	1,94	11,1242 %
6	10,81	11,98	1,17	10,8611 %
7	12,10	14,02	1,92	15,8345 %
8	5,36	7,11	1,75	32,6041 %
9	19,40	17,01	-2,39	-12,3040 %
10	15,45	13,85	-1,60	-10,3723 %
11	11,18	9,93	-1,25	-11,1930 %
12	11,72	11,86	0,14	1,2333 %
13	9,62	9,19	-0,43	-4,4384 %
14	5,83	6,58	0,75	12,7893 %
15	15,00	13,83	-1,17	-7,8048 %
16	8,21	7,78	-0,43	-5,2714 %
17	11,96	8,60	-3,36	-28,0747 %
18	5,00	6,12	1,12	22,4113 %
19	7,37	8,40	1,03	13,9664 %
20	6,67	4,50	-2,17	-32,5721 %
21	5,30	8,27	2,97	56,1182 %
24	6,60	6,76	0,16	2,3973 %
25	9,00	8,04	-0,96	-10,6969 %
26	4,90	6,16	1,26	25,6221 %
27	6,42	5,65	-0,77	-12,0198 %
28	5,91	5,77	-0,14	-2,4129 %
29	9,29	7,15	-2,14	-23,0174 %
31	7,06	6,71	-0,35	-5,0012 %
32	3,84	4,34	0,50	13,0874 %

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

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE Fls. 513 RUBRICA



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

Modelo da Regressão

[Valor Unitário R$/m²] = 34,800 - 2,7930 x Ln([Área Total m²]) + 1,7064 /[Distância ao Asfalto (km)] + 3,9008 x [Entrada de Energia] + 1,3028 x [Benfeitorias]

Modelo para a Variável Dependente

[Valor Unitário R$/m²] = 34,800 - 2,7930 x Ln([Área Total m²]) + 1,7064 /[Distância ao Asfalto (km)] + 3,9008 x [Entrada de Energia] + 1,3028 x [Benfeitorias]

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coeficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área Total m²	b1 = -2,7930	0,4233	-3,3509	-2,2351
Distância ao Asfalto (km)	b2 = 1,7064	0,2903	1,3237	2,0891
Entrada de Energia	b3 = 3,9008	0,9258	2,6806	5,1209
Benfeitorias	b4 = 1,3027	0,8646	0,1632	2,4422

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 514
RUBRICA

Correlação do Modelo

Coeficiente de correlação (r) ..... : 0,9092
Valor t calculado ..... : 10,70
Valor t tabelado (t crítico) ..... : 2,064 (para o nível de significância de 5,00 %)
Coeficiente de determinação (r^2) ... : 0,8267
Coeficiente r^2 ajustado ..... : 0,7978

Classificação : Correlação Fortíssima

Tabela de Somatórios

	1	Valor Unitário R$/m²	Área Total m²
Valor Unitário R$/m²	265,7600	2881,6486	2830,8304
Área Total m²	315,5318	2830,8304	3459,2714
Distância ao Asfalto (km)	21,3341	289,7003	225,3246
Entrada de Energia	23,0000	223,4400	254,2359
Benfeitorias	9,0000	74,0900	104,3413

	Distância ao Asfalto (km)	Entrada de Energia	Benfeitorias
Valor Unitário R$/m²	289,7003	223,4400	74,0900
Área Total m²	225,3246	254,2359	104,3413
Distância ao Asfalto (km)	58,5969	18,5675	3,2148
Entrada de Energia	18,5675	23,0000	9,0000
Benfeitorias	3,2148	9,0000	9,0000

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	368,8734	4	92,2183	28,63
Residual	77,3138	24	3,2214	
Total	**446,1873**	**28**	**15,9352**	

F Calculado : 28,63
F Tabelado : 3,579 (para o nível de significância de 2,000 %)

Significância do modelo igual a $8{,}0 \times 10^{-7}$%

Aceita-se a hipótese de existência da regressão.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-3 Regressão Grau II.

Correlações Parciais

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 515
RUBRICA

	Valor Unitário R$/m²	Área Total m²	Distância ao Asfalto (km)
Valor Unitário R$/m²	1,0000	-0,5623	0,6808
Área Total m²	-0,5623	1,0000	-0,2030
Distância ao Asfalto (km)	0,6808	-0,2030	1,0000
Entrada de Energia	0,2749	0,3573	0,1153
Benfeitorias	-0,1594	0,5037	-0,2087

	Entrada de Energia	Benfeitorias
Valor Unitário R$/m²	0,2749	-0,1594
Área Total m²	0,3573	0,5037
Distância ao Asfalto (km)	0,1153	-0,2087
Entrada de Energia	1,0000	0,3426
Benfeitorias	0,3426	1,0000

Teste t das Correlações Parciais

Valores calculados para as estatísticas t :

	Valor Unitário R$/m²	Área Total m²	Distância ao Asfalto (km)
Valor Unitário R$/m²	∞	-3,331	4,553
Área Total m²	-3,331	∞	-1,016
Distância ao Asfalto (km)	4,553	-1,016	∞
Entrada de Energia	1,400	1,874	0,569
Benfeitorias	-0,791	2,856	-1,046

	Entrada de Energia	Benfeitorias
Valor Unitário R$/m²	1,400	-0,791
Área Total m²	1,874	2,856
Distância ao Asfalto (km)	0,569	-1,046
Entrada de Energia	∞	1,787
Benfeitorias	1,787	∞

Valor t tabelado (t crítico) : 2,064 (para o nível de significância de 5,00 %)

As variáveis independentes Área Total m² e Benfeitorias são fortemente correlacionadas. O modelo pode apresentar multicolinearidade.

Significância dos Regressores (bicaudal)

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 516
RUBRICA

(Teste bicaudal - significância 20,00%)

Coeficiente t de Student : t(crítico) = 1,3178

Variável	Coeficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área Total m²	b1	-7,959	$3,5x10^{-6}$%	Sim
Distância ao Asfalto (km)	b2	6,227	$2,0x10^{-4}$%	Sim
Entrada de Energia	b3	4,741	$8,0x10^{-3}$%	Sim
Benfeitorias	b4	1,808	8,3%	Sim

Os coeficientes são importantes na formação do modelo.
Aceita-se a hipótese de ß diferente de zero.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-3 Regressão Grau II.

Significância dos Regressores (unicaudal)

(Teste unicaudal - significância 20,00%)

Coeficiente t de Student : t(crítico) = 0,8569

Variável	Coeficiente	t Calculado	Significância
Área Total m²	b1	-6,597	$4,0x10^{-5}$%
Distância ao Asfalto (km)	b2	5,876	$2,3x10^{-4}$%
Entrada de Energia	b3	4,213	$1,5x10^{-2}$%
Benfeitorias	b4	1,507	7,2%

Tabela de Resíduos

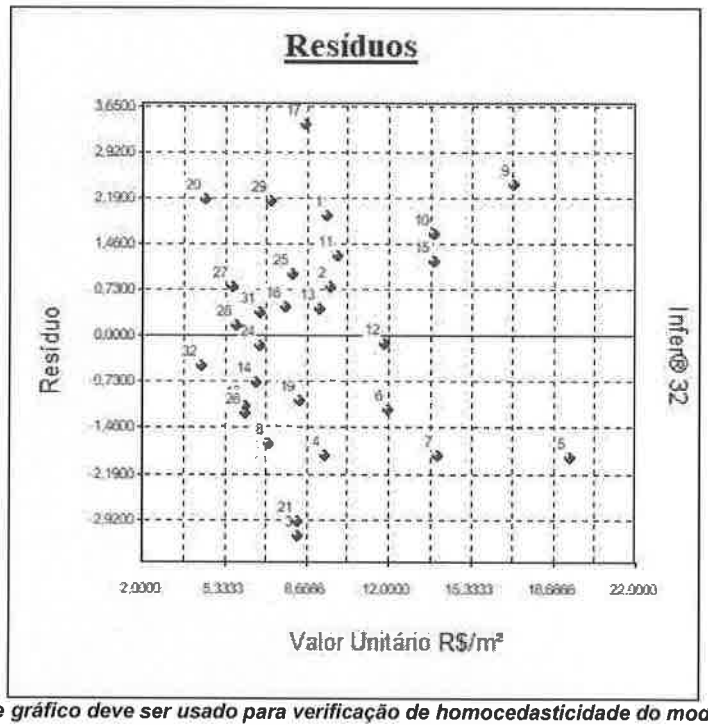
Resíduos da variável dependente [Valor Unitário R$/m²].

Nº Am.	Observado	Estimado	Resíduo	Normalizado	Studentizado	Quadrático
1	11,3600	9,4698	1,8901	1,0531	1,0977	3,5726
2	10,3800	9,6185	0,7614	0,4242	0,4414	0,5798
3	5,0900	8,2879	-3,1979	-1,7817	-1,8703	10,2271
4	7,5000	9,4165	-1,9165	-1,0678	-1,2154	3,6730
5	17,4300	19,3689	-1,9389	-1,0802	-1,4741	3,7595
6	10,8100	11,9840	-1,1740	-0,6541	-0,7251	1,3784
7	12,1000	14,0159	-1,9159	-1,0674	-1,2448	3,6709
8	5,3600	7,1075	-1,7475	-0,9736	-1,1202	3,0540
9	19,4000	17,0130	2,3869	1,3299	1,8384	5,6976
10	15,4500	13,8474	1,6025	0,8928	0,9940	2,5680
11	11,1800	9,9286	1,2513	0,6972	0,7445	1,5659

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE Fls. 514 RUBRICA

12	11,7200	11,8645	-0,1445	-0,0805	-0,0855	0,0208
13	9,6200	9,1930	0,4269	0,2378	0,2500	0,1823
14	5,8300	6,5756	-0,7456	-0,4154	-0,4552	0,5559
15	15,0000	13,8292	1,1707	0,6522	0,7370	1,3705
16	8,2100	7,7772	0,4327	0,2411	0,2545	0,1873
17	11,9600	8,6022	3,3577	1,8707	2,0860	11,2743
18	5,0000	6,1205	-1,1205	-0,6243	-0,6855	1,2556
19	7,3700	8,3993	-1,0293	-0,5734	-0,6026	1,0595
20	6,6700	4,4974	2,1725	1,2104	1,3533	4,7200
21	5,3000	8,2742	-2,9742	-1,6571	-1,7383	8,8462
24	6,6000	6,7582	-0,1582	-0,0881	-0,0940	0,0250
25	9,0000	8,0372	0,9627	0,5363	0,5696	0,9268
26	4,9000	6,1554	-1,2554	-0,6995	-0,7505	1,5762
27	6,4200	5,6483	0,7716	0,4299	0,4704	0,5954
28	5,9100	5,7673	0,1426	0,0794	0,0856	0,0203
29	9,2900	7,1516	2,1383	1,1913	1,2665	4,5723
31	7,0600	6,7069	0,3530	0,1967	0,2099	0,1246
32	3,8400	4,3425	-0,5025	-0,2800	-0,3163	0,2525

Resíduos x Valor Estimado



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

Gráfico de Resíduos Quadráticos

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 512
RUBRICA

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

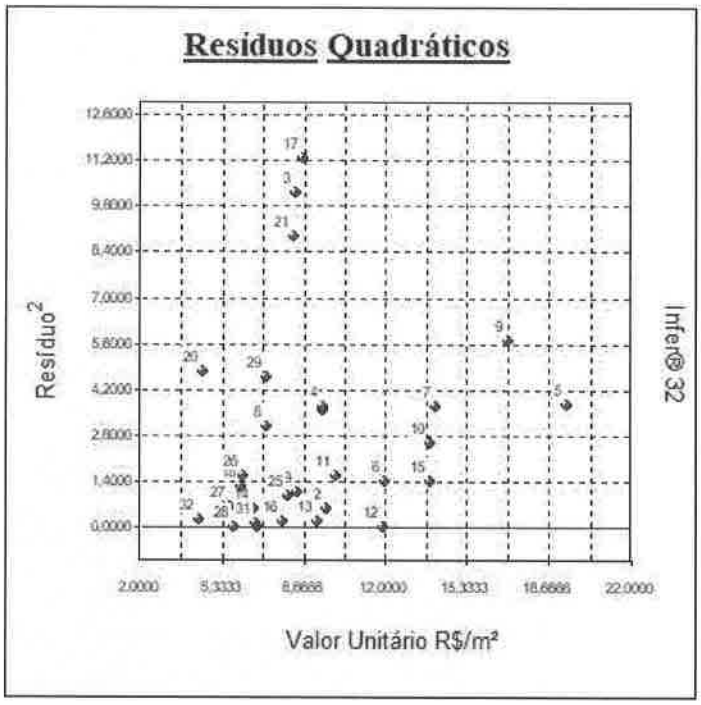


Tabela de Resíduos Deletados

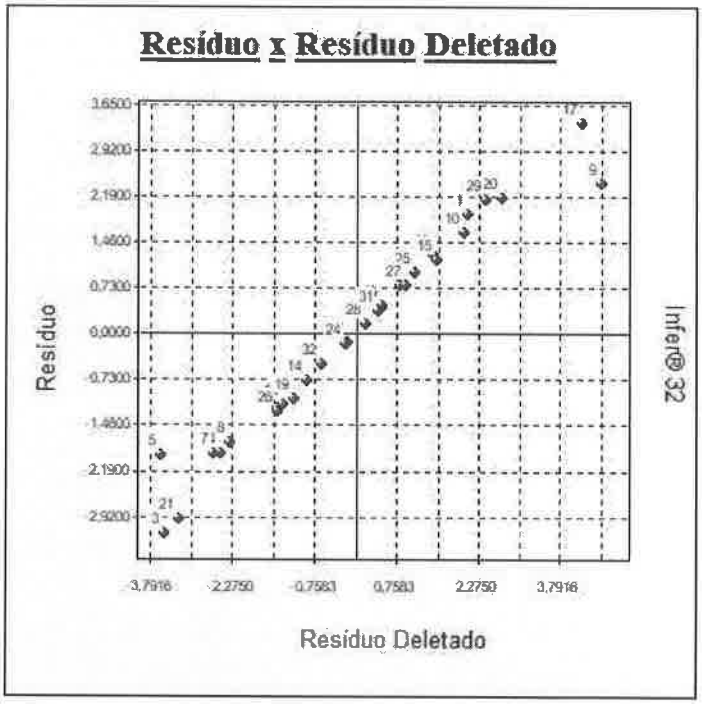
Resíduos deletados da variável dependente [Valor Unitário R$/m²].

Nº Am.	Deletado	Variância	Normalizado	Studentizado
1	2,0538	3,1926	1,0578	1,1026
2	0,8244	3,3341	0,4170	0,4339
3	-3,5237	2,8715	-1,8872	-1,9810
4	-2,4829	3,1545	-1,0790	-1,2282
5	-3,6105	3,0570	-1,1089	-1,5132
6	-1,4429	3,2878	-0,6475	-0,7178
7	-2,6053	3,1444	-1,0804	-1,2599
8	-2,3132	3,1857	-0,9791	-1,1264
9	4,5616	2,8880	1,4045	1,9417
10	1,9865	3,2230	0,8926	0,9938
11	1,4272	3,2838	0,6905	0,7374
12	-0,1630	3,3604	-0,0788	-0,0837
13	0,4716	3,3527	0,2331	0,2450
14	-0,8955	3,3324	-0,4084	-0,4476
15	1,4950	3,2853	0,6458	0,7298
16	0,4824	3,3523	0,2363	0,2495
17	4,1747	2,7520	2,0240	2,2569
18	-1,3512	3,2956	-0,6172	-0,6778
19	-1,1366	3,3106	-0,5657	-0,5944
20	2,7159	3,1049	1,2329	1,3785
21	-3,2731	2,9382	-1,7351	-1,8202

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE Fls. 518 RUBRICA

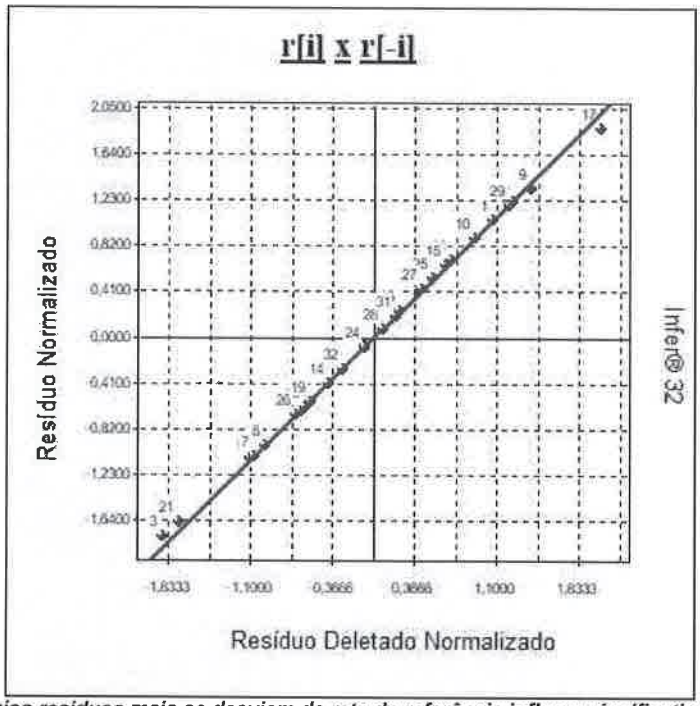
24	-0,1802	3,3602	-0,0863	-0,0921
25	1,0857	3,3160	0,5286	0,5614
26	-1,4455	3,2825	-0,6929	-0,7435
27	0,9239	3,3304	0,4228	0,4626
28	0,1655	3,3604	0,0777	0,0838
29	2,4168	3,1367	1,2073	1,2835
31	0,4021	3,3552	0,1927	0,2057
32	-0,6413	3,3474	-0,2746	-0,3102

Resíduo x Resíduo Deletado



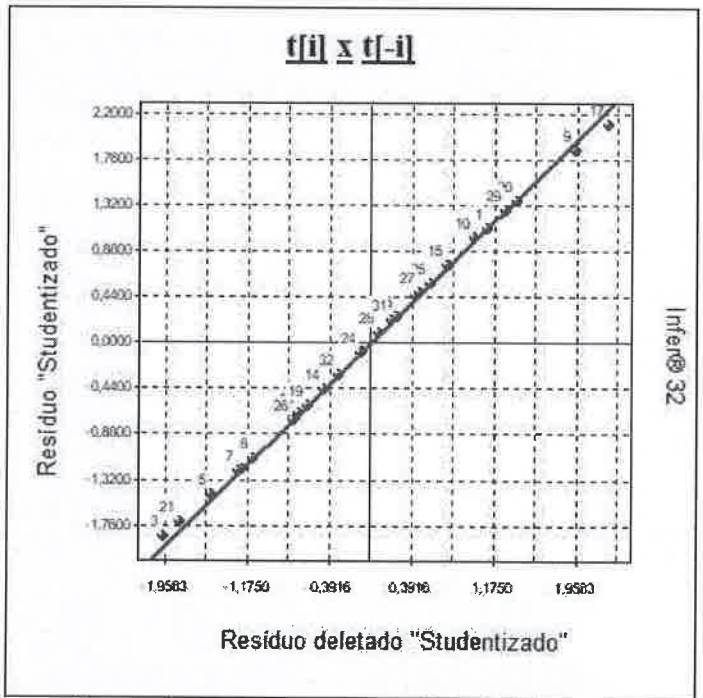
Resíduos Deletados Normalizados

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 520
RUBRICA



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

Resíduos Deletados Studentizados



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

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE Fls. 521 RUBRICA

estimados.

Estatística dos Resíduos

Número de elementos .....: 29
Graus de liberdade .....: 28
Valor médio ..... : $-5,4583 \times 10^{-19}$
Variância ..... : 2,6659
Desvio padrão .....: 1,6327
Desvio médio ..... : 1,3670
Variância (não tendenciosa) ..... : 3,2214
Desvio padrão (não tend.) ..... : 1,7948
Valor mínimo ..... : -3,1979
Valor máximo ..... : 3,3577
Amplitude ..... : 6,5557
Número de classes ..... : 5
Intervalo de classes ..... : 1,3111

Momentos Centrais

Momento central de 1ª ordem : $-5,4583 \times 10^{-19}$
Momento central de 2ª ordem : 2,6659
Momento central de 3ª ordem : -0,1531
Momento central de 4ª ordem : $-5,2804 \times 10^{-3}$

Coeficiente	Amostral	Normal	t de Student
Assimetria	-0,0351	0	0
Curtose	-3,0007	0	Indefinido

Distribuição assimétrica à esquerda e platicúrtica.

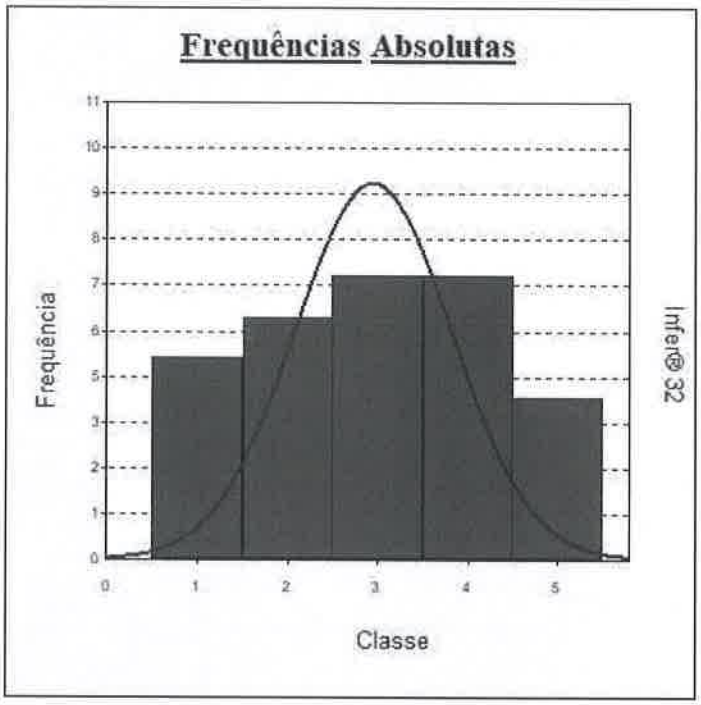
Intervalos de Classes

Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	-3,1979	-1,8868	5	17,24	-2,3887
2	-1,8868	-0,5757	6	20,69	-1,1787
3	-0,5757	0,7354	7	24,14	0,0785
4	0,7354	2,0465	7	24,14	1,2015
5	2,0465	3,3577	4	13,79	2,5138

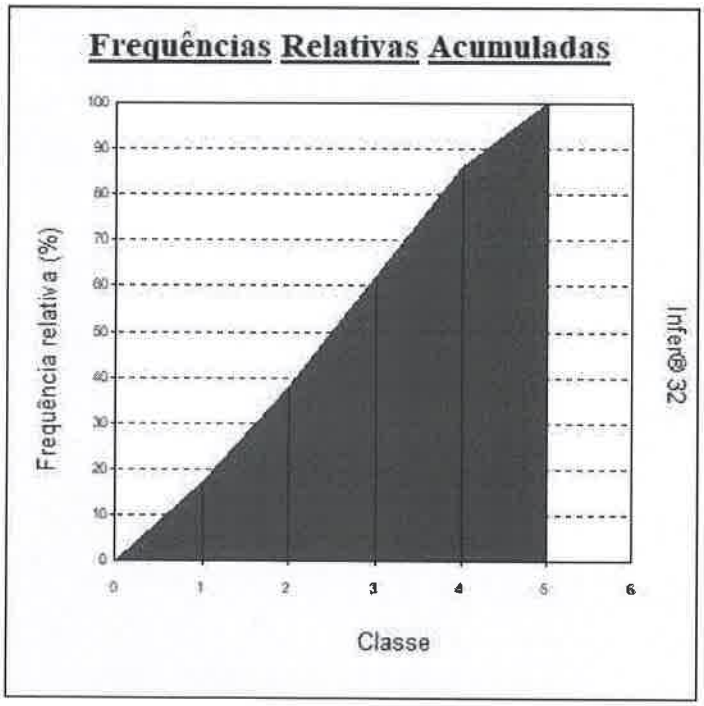
Histograma

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 592
RUBRICA

Frequências Absolutas



Ogiva de Frequências



Amostragens eliminadas

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 523
RUBRICA

Amostragens não utilizadas na avaliação :

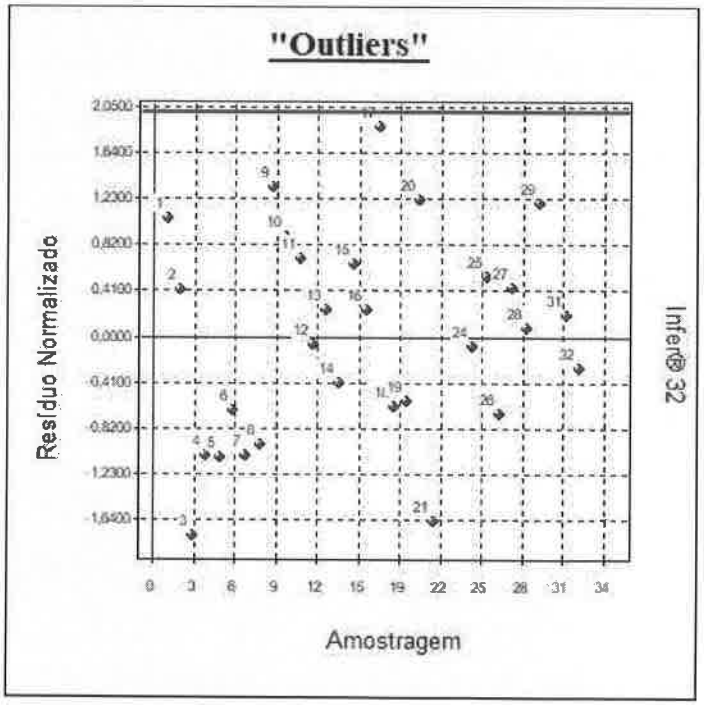
Nº Am.	Valor Unitário R$/m²	Erro/Desvio Padrão(*)
22	2,0800	-2,9044
23	2,8000	-3,6536
30	2,3300	-2,4711

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



COORDENADORIA DE EXPEDIENTE Fls. 524 RUBRICA

Efeitos de cada Observação na Regressão

F tabelado : 5,977 (para o nível de significância de 0,10 %)

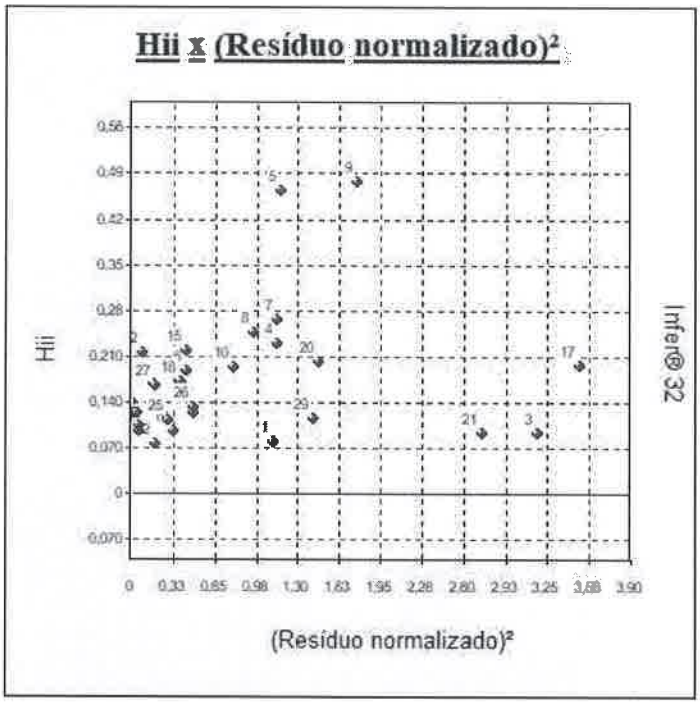
Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
1	0,0208	0,0797	Sim
2	$3,2218x10^{-3}$	0,0763	Sim
3	0,0712	0,0924	Sim
4	0,0873	0,2281	Sim
5	0,3746	0,4629	Sim
6	0,0240	0,1863	Sim
7	0,1115	0,2645	Sim
8	0,0812	0,2445	Sim
9	0,6158	0,4767	Sim
10	0,0473	0,1933	Sim
11	0,0155	0,1232	Sim
12	$1,8726x10^{-4}$	0,1134	Sim
13	$1,3093x10^{-3}$	0,0947	Sim
14	$8,3362x10^{-3}$	0,1674	Sim
15	0,0301	0,2169	Sim
16	$1,4873x10^{-3}$	0,1029	Sim
17	0,2117	0,1957	Sim
18	0,0193	0,1707	Sim
19	$7,5751x10^{-3}$	0,0944	Sim
20	0,0916	0,2000	Sim
21	0,0607	0,0913	Sim
24	$2,4631x10^{-4}$	0,1221	Sim
25	$8,2933x10^{-3}$	0,1133	Sim
26	0,0170	0,1314	Sim
27	$8,7327x10^{-3}$	0,1647	Sim
28	$2,3561x10^{-4}$	0,1385	Sim
29	0,0417	0,1152	Sim
31	$1,2263x10^{-3}$	0,1221	Sim
32	$5,5243x10^{-3}$	0,2163	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

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 525
RUBRICA



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 %	65,52 %
-1,64; +1,64	89,9 %	89,66 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

Teste de Kolmogorov-Smirnov

Amostr.	Resíduo	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
3	-3,1979	0,0374	0,0345	0,0373	$2,9094 \times 10^{-3}$
21	-2,9742	0,0487	0,0690	0,0142	0,0202
5	-1,9389	0,1400	0,1034	0,0710	0,0365
4	-1,9165	0,1428	0,1379	0,0393	$4,8728 \times 10^{-3}$
7	-1,9159	0,1429	0,1724	$4,9428 \times 10^{-3}$	0,0295
8	-1,7475	0,1651	0,2069	$7,3045 \times 10^{-3}$	0,0417
26	-1,2554	0,2421	0,2414	0,0352	$7,4003 \times 10^{-4}$
6	-1,1740	0,2565	0,2759	0,0151	0,0193
18	-1,1205	0,2662	0,3103	$9,6569 \times 10^{-3}$	0,0441

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE Fls. 526 RUBRICA

19	-1,0293	0,283	0,3448	0,0271	0,0616
14	-0,7456	0,339	0,3793	$5,9116x10^{-3}$	0,0403
32	-0,5025	0,390	0,4138	0,0104	0,0240
24	-0,1582	0,465	0,4483	0,0510	0,0166
12	-0,1445	0,468	0,4828	0,0196	0,0148
28	0,1426	0,532	0,5172	0,0489	0,0144
31	0,3530	0,578	0,5517	0,0607	0,0262
13	0,4269	0,594	0,5862	0,0422	$7,8109x10^{-3}$
16	0,4327	0,595	0,6207	$9,0649x10^{-3}$	0,0254
2	0,7614	0,664	0,6552	0,0436	$9,1439x10^{-3}$
27	0,7716	0,666	0,6897	0,0112	0,0232
25	0,9627	0,704	0,7241	0,0144	0,0199
15	1,1707	0,743	0,7586	0,0187	0,0157
11	1,2513	0,757	0,7931	$1,4552x10^{-3}$	0,0359
10	1,6025	0,814	0,8276	0,0209	0,0135
1	1,8901	0,854	0,8621	0,0262	$8,2136x10^{-3}$
29	2,1383	0,883	0,8966	0,0211	0,0133
20	2,1725	0,887	0,9310	$9,6041x10^{-3}$	0,0440
9	2,3869	0,908	0,9655	0,0228	0,0572
17	3,3577	0,969	1,0000	$3,7951x10^{-3}$	0,0306

Maior diferença obtida : 0,0710
Valor crítico : 0,2816 (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 14653-3 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

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 527
RUBRICA

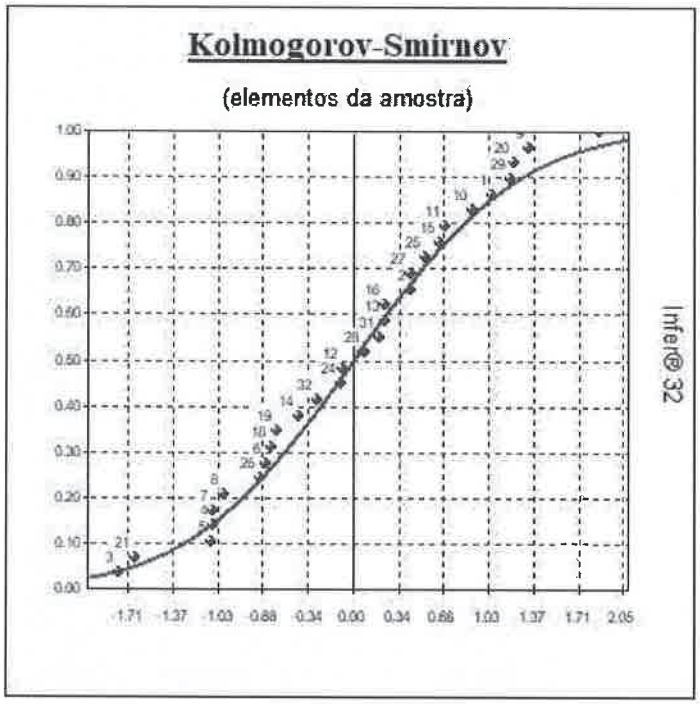
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

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



Teste de Sequências/Sinais

Número de elementos positivos ..	: 15
Número de elementos negativos .	: 14
Número de sequências	: 14
Média da distribuição de sinais	: 14,5
Desvio padrão	: 2,693

Teste de Sequências

(desvios em torno da média) :

Limite inferior .... : -0,3721
Limite superior . : -0,7508
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)	: 0,1857
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).

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 528
RUBRICA

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

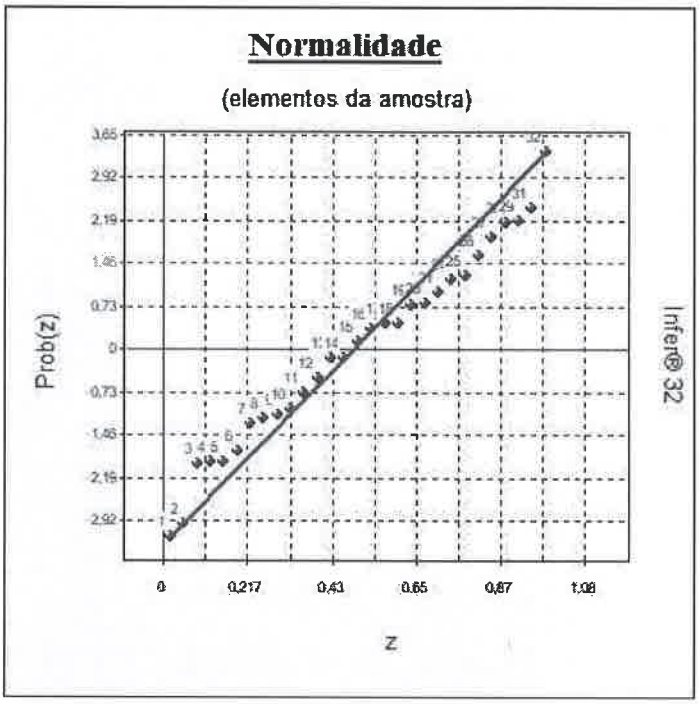
Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

Reta de Normalidade



Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 1,7763
(nível de significância de 5,0%)

Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 1,14
Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 2,86

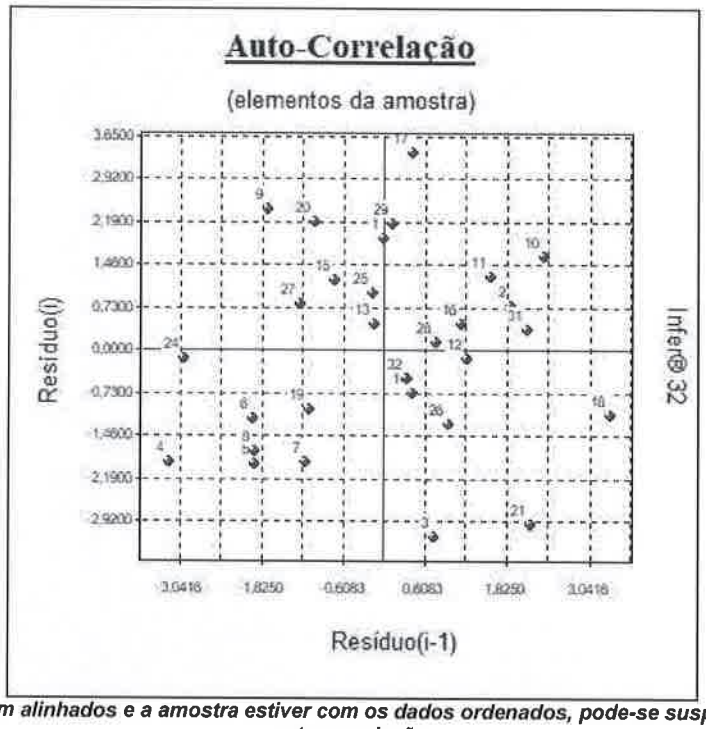
Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)
DU = 1,74 4-DU = 2,26

Pelo teste de Durbin-Watson, não existe autocorrelação.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-3 Regressão Grau II.

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

Gráfico de Auto-Correlação

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 528
RUBRICA

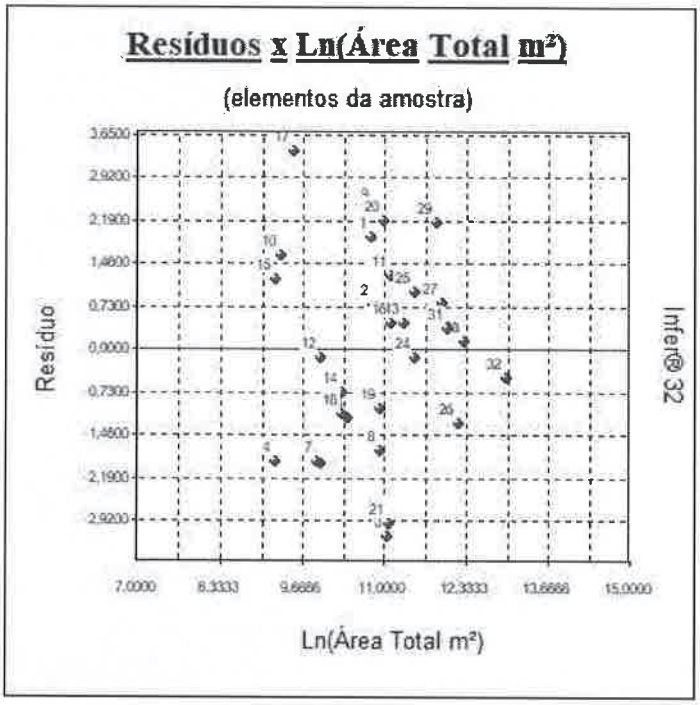


Se os pontos estiverem alinhados e a amostra estiver com os dados ordenados, pode-se suspeitar da existência de auto-correlação.

Resíduos x Variáveis Independentes

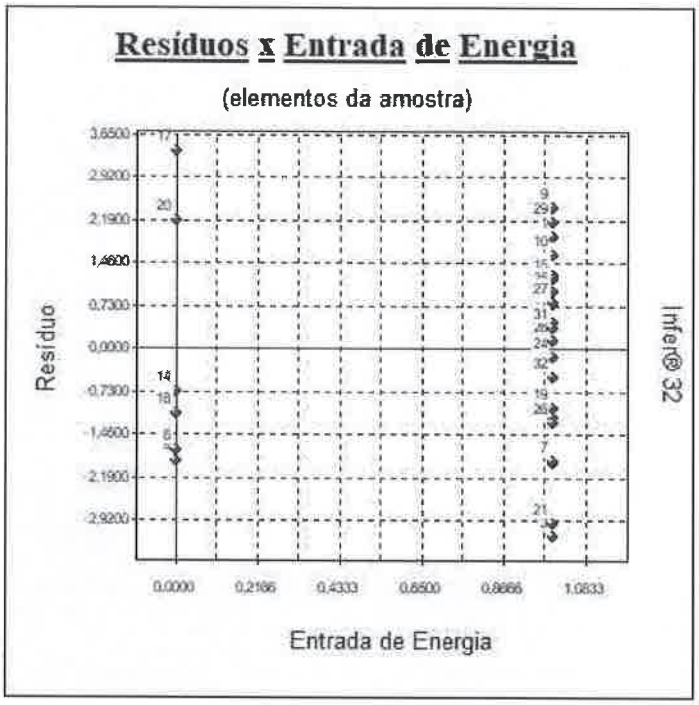
Verificação de multicolinearidade :

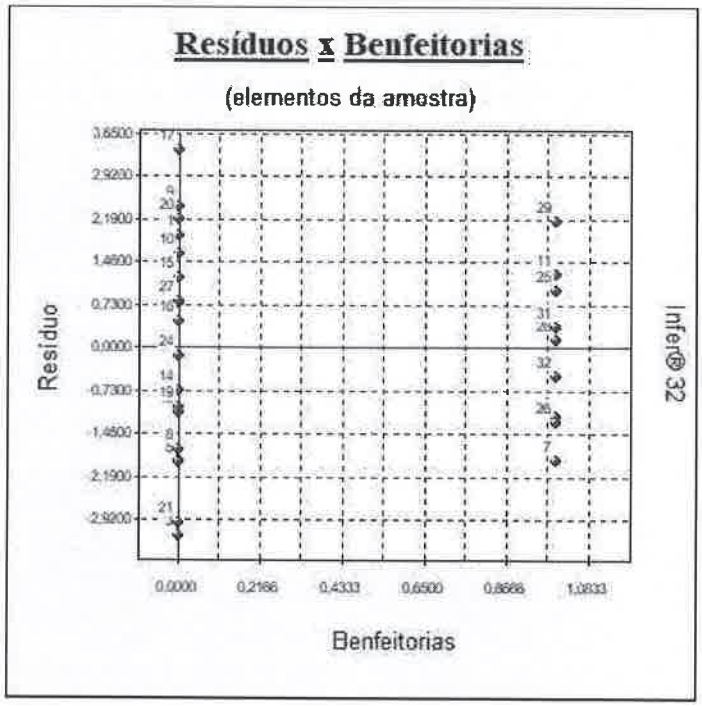
COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 530
RUBRICA





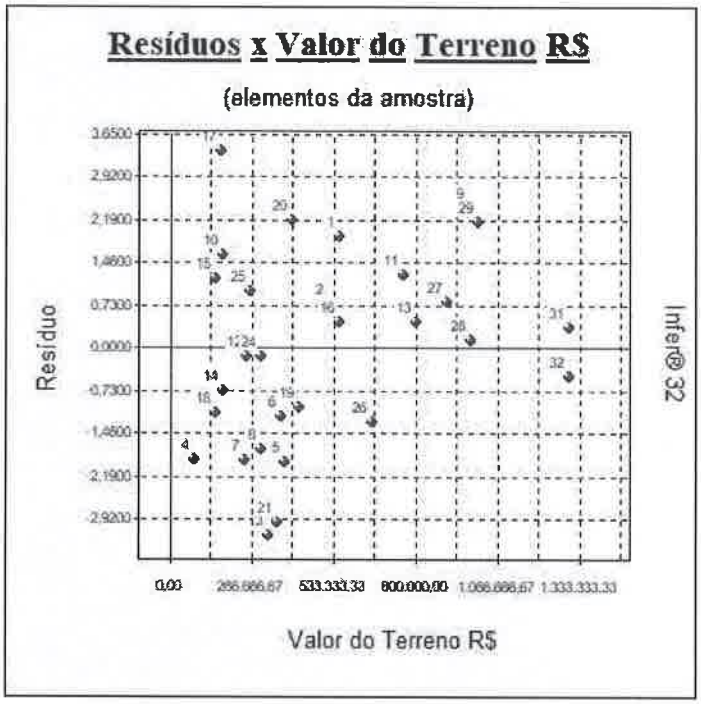
COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 537
RUBRICA





Resíduos x Variáveis Omitidas

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 539
RUBRICA



Estimativa x Amostra

Nome da Variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Imóvel Avaliando
Área Total m²	10.000,00	430.000,00	27.552,00
Distância ao Asfalto (km)	0,20	15,00	4,00
Entrada de Energia	Longe	Perto	Perto
Benfeitorias	Não	Sim	Não

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

Formação dos Valores

Variáveis independentes :

- Área Total m² ..... = 27.552,00
- Distância ao Asfalto (km) ..... = 4,00
- Entrada de Energia ..... = Perto
- Benfeitorias ..... = Não

Outras variáveis não usadas no modelo :

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE Fls. 533 RUBRICA

• Valor do Terreno R$ .....= ???

Estima-se Valor Unitário R$/m² do Terreno Rural = 10,57

O modelo utilizado foi :

[Valor Unitário R$/m²] = 34,800 - 2,7930 x Ln([Área Total m²]) + 1,7064 /[Distância ao Asfalto (km)] + 3,9008 x [Entrada de Energia] + 1,3028 x [Benfeitorias]

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

Mínimo : 9,79
Máximo : 11,35

O valor estimado está de acordo com os limites estabelecidos em NBR 14653-3 Regressão Grau II

Para uma Área de 27552, teremos :
Valor de Mercado obtido = 291.279,29
Valor de Mercado mínimo = 269.815,74
Valor de Mercado máximo = 312.742,84

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
Área Total m²	10.000,00	430.000,00	27.552,00	Dentro do intervalo
Distância ao Asfalto (km)	0,20	15,00	4,00	Dentro do intervalo
Entrada de Energia	Longe	Perto	Perto	Dentro do intervalo
Benfeitorias	Não	Sim	Não	Dentro do intervalo

Variável	Aprovada (*)
Área Total m²	Aprovada
Distância ao Asfalto (km)	Aprovada
Entrada de Energia	Aprovada
Benfeitorias	Aprovada

**** Segundo NBR 14653-3 Regressão Grau II, é admitida uma variação de 100,0% além do limite amostral superior e de -***

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE Fls. 534 RUBRICA

50,0% além do limite inferior para as variáveis independentes.
Nenhuma variável independente extrapolou o limite amostral.

Extrapolação para o valor estimado nos limites amostrais

Variável	Valor estimado no limite inferior	Valor estimado no limite superior	Valor estimado no ponto de avaliação
Área Total m²	13,40	2,90	10,57
Distância ao Asfalto (km)	18,68	10,26	10,57
Entrada de Energia	6,67	10,57	10,57
Benfeitorias	10,57	11,87	10,57

Variável	Maior variação	Aprovada (**)
Área Total m²	Dentro do intervalo	Aprovada
Distância ao Asfalto (km)	Dentro do intervalo	Aprovada
Entrada de Energia	Dentro do intervalo	Aprovada
Benfeitorias	Dentro do intervalo	Aprovada

***** É admitida uma variação de 15,0% além dos limites amostrais para o valor estimado. No modelo, somente uma variável pode extrapolar o limite amostral.***
Nenhuma variável independente extrapolou o limite amostral.

Intervalos de Confiança

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

Intervalo de confiança de 80,0 % :

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média (%)
Área Total m²	10,21	10,94	0,73	6,93
Distância ao Asfalto (km)	10,39	10,76	0,37	3,52
Entrada de Energia	10,32	10,82	0,50	4,78
Benfeitorias	10,22	10,93	0,71	6,69
E(Valor Unitário R$/m²)	8,08	13,06	4,98	47,11
Valor Estimado	9,79	11,35	1,56	14,74

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

Segundo os criterios da NBR 14653-3 Regressão Grau II:
O E(Valor Unitário R$/m²) possui uma amplitude no intervalo de confiança superior a 40,0% em torno do valor central da estimativa.

Variação da Função Estimativa

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE Fls. 535 RUBRICA

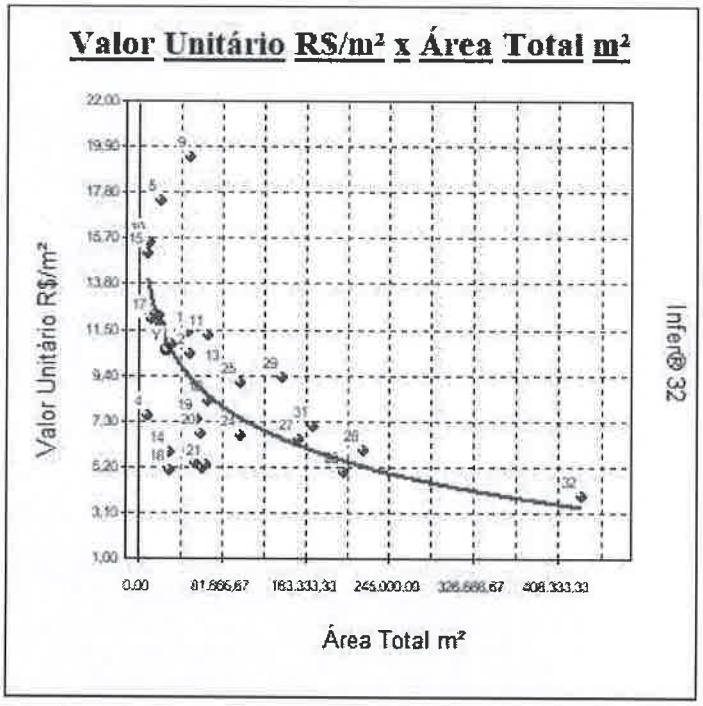
Variação da variável dependente (Valor Unitário R$/m²) em função das variáveis independentes, tomada no ponto de estimativa.

Variável	dy/dx (*)	dy % (**)
Área Total m²	$-1{,}0137 \times 10^{-4}$	-0,2642%
Distância ao Asfalto (km)	-0,1066	-0,0404%
Entrada de Energia	3,9008	0,3690%
Benfeitorias	1,3027	0,0000%

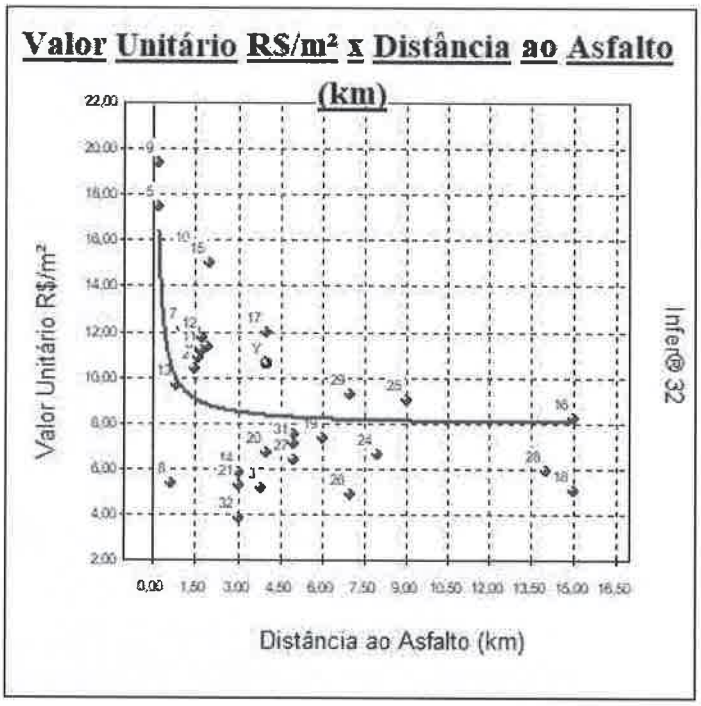
(*) derivada parcial da variável dependente em função das independentes.
(**) variação percentual da variável dependente correspondente a uma variação de 1% na variável independente.

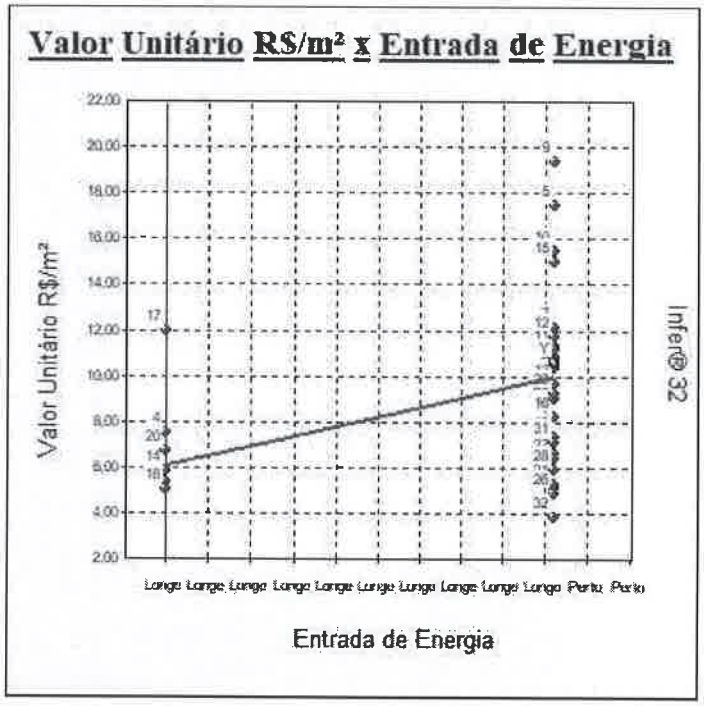
Gráficos da Regressão (2D)

Calculados no ponto médio da amostra, para :
- Área Total m² = 53125,2877
- Distância ao Asfalto (km) = 1,3593
- Entrada de Energia = 0,7931
- Benfeitorias = 0,3103



COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 536
RUBRICA





COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 537
RUBRICA

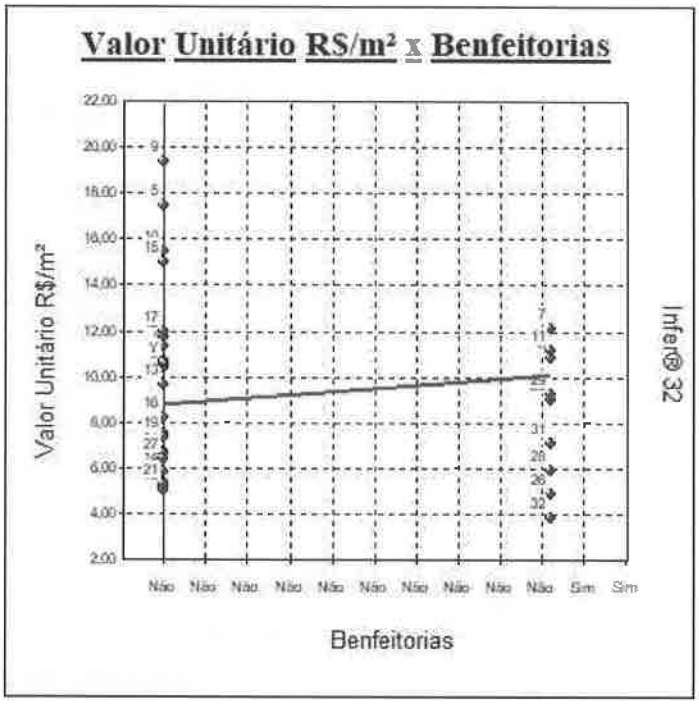
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

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

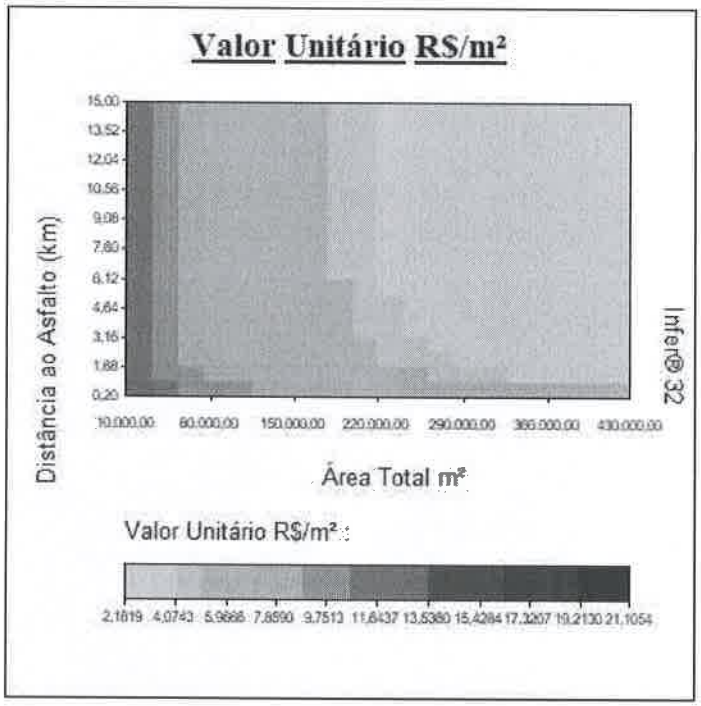


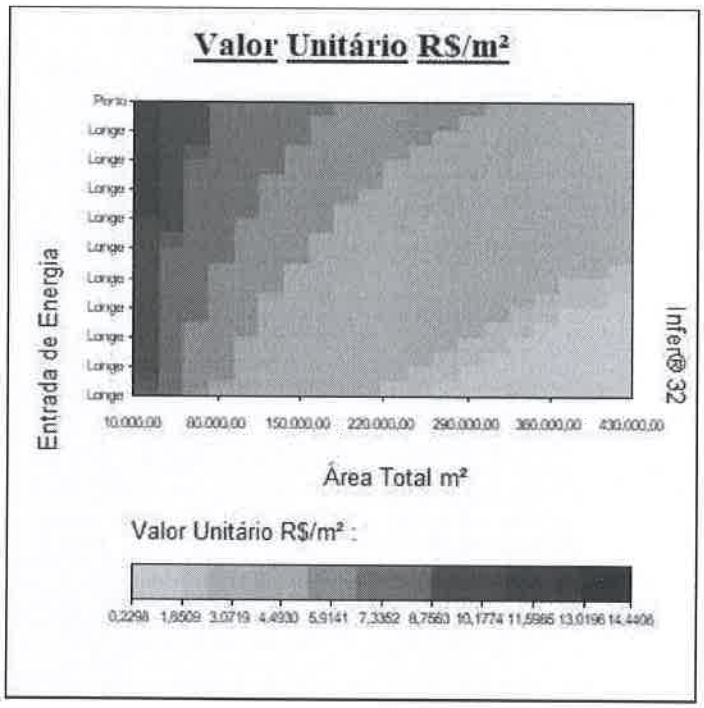
Curvas de Nível

Calculados no ponto médio da amostra, para :

- Área Total m² = 53125,2877
- Distância ao Asfalto (km) = 1,3593
- Entrada de Energia = 0,7931
- Benfeitorias = 0,3103

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 538
RUBRICA





COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 538
RUBRICA

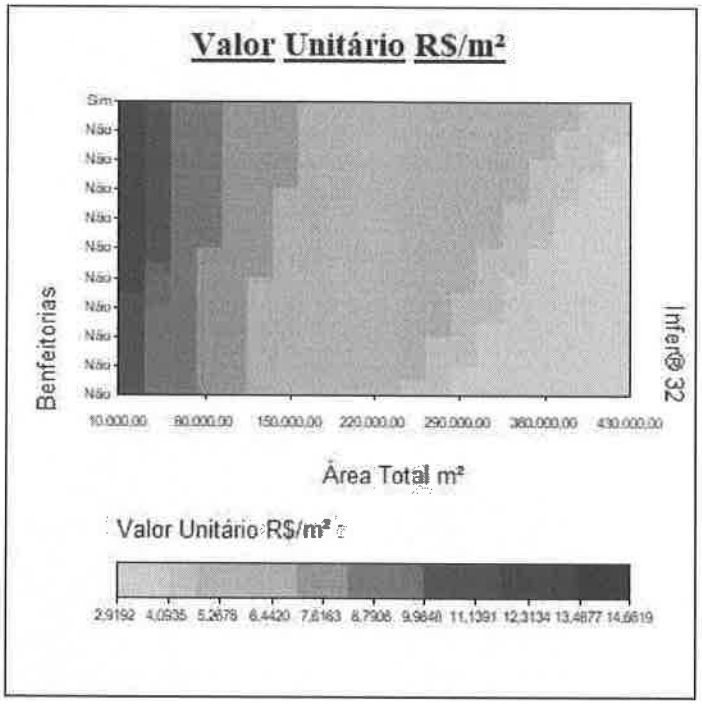
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

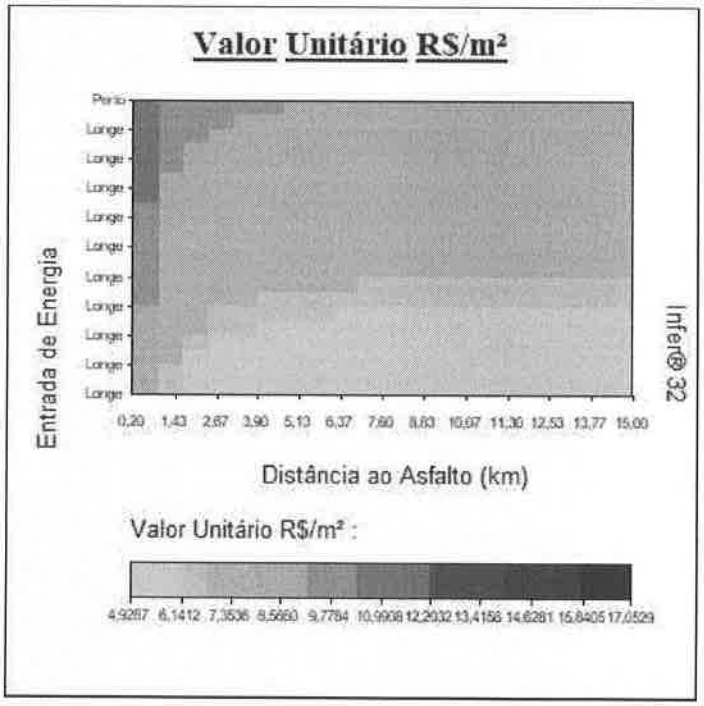
Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

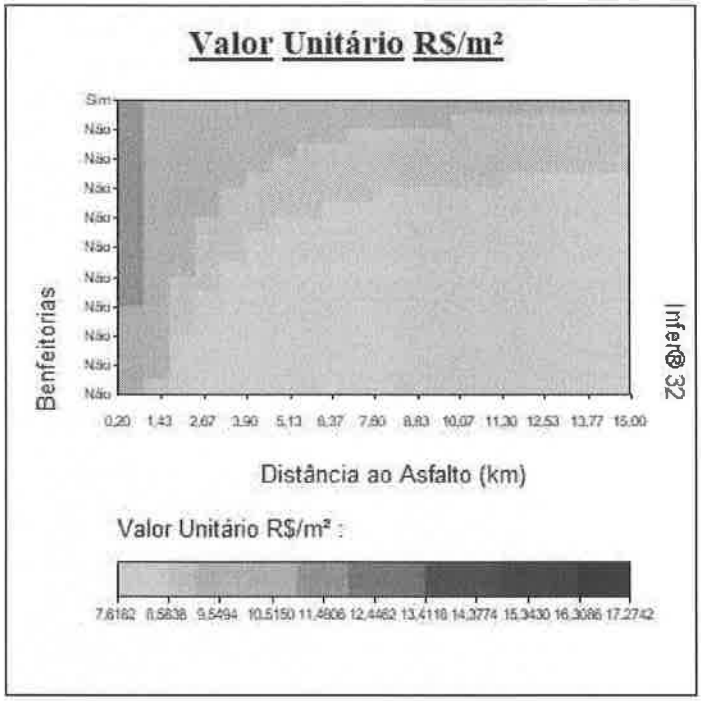
Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

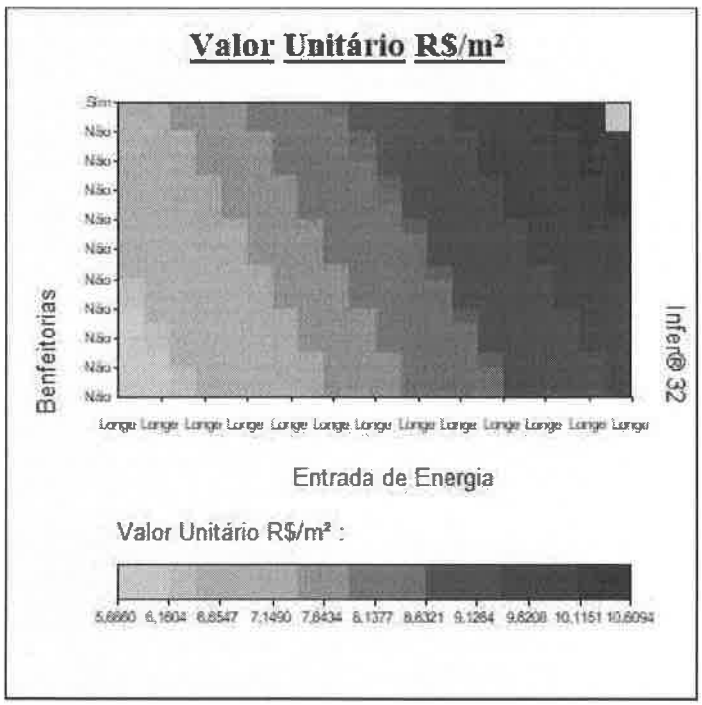
(48) 3665-1751 / 3665-1743





COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 540
RUBRICA





Gráficos da Regressão (3D)

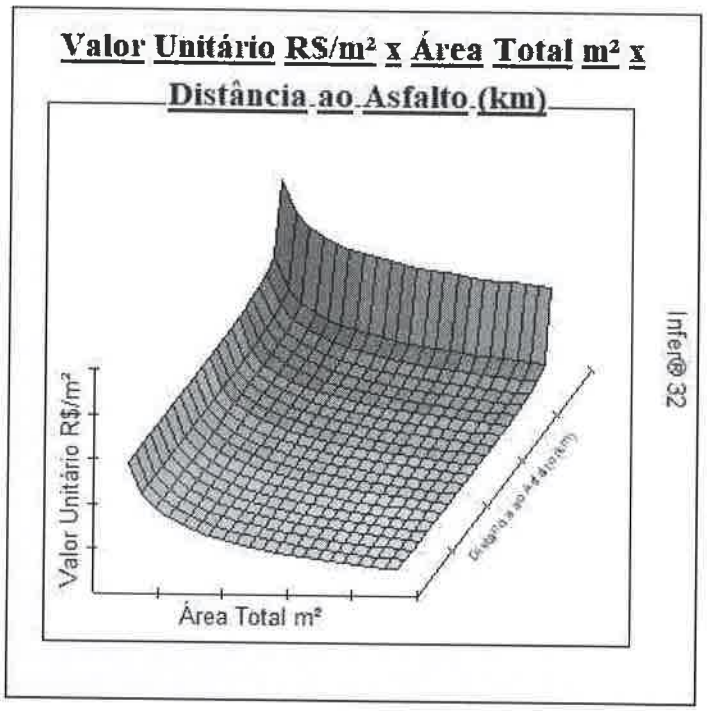
Calculados no ponto médio da amostra, para :

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 541
RUBRICA

- Área Total m² = 53125,2877
- Distância ao Asfalto (km) = 1,3593
- Entrada de Energia = 0,7931
- Benfeitorias = 0,3103

Limites dos eixos dos gráficos :

- Valor Unitário R$/m² : [3,8400 ; 19,4000]
- Área Total m² : [10000,0000 ; 4,3000x10⁵]
- Distância ao Asfalto (km) : [0,2000 ; 15,0000]
- Entrada de Energia : [0,0000 ; 1,0000]
- Benfeitorias : [0,0000 ; 1,0000]



Não foi possível processar os dados deste item. Erro durante cálculos. Provavelmente os dados estão inconsistentes.

Não foi possível processar os dados deste item. Erro durante cálculos. Provavelmente os dados estão inconsistentes.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 542
RUBRICA

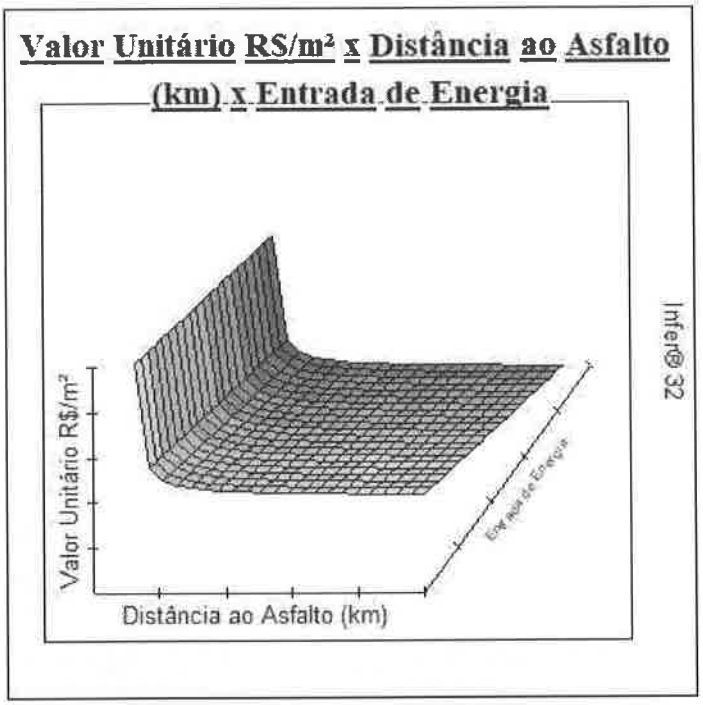
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

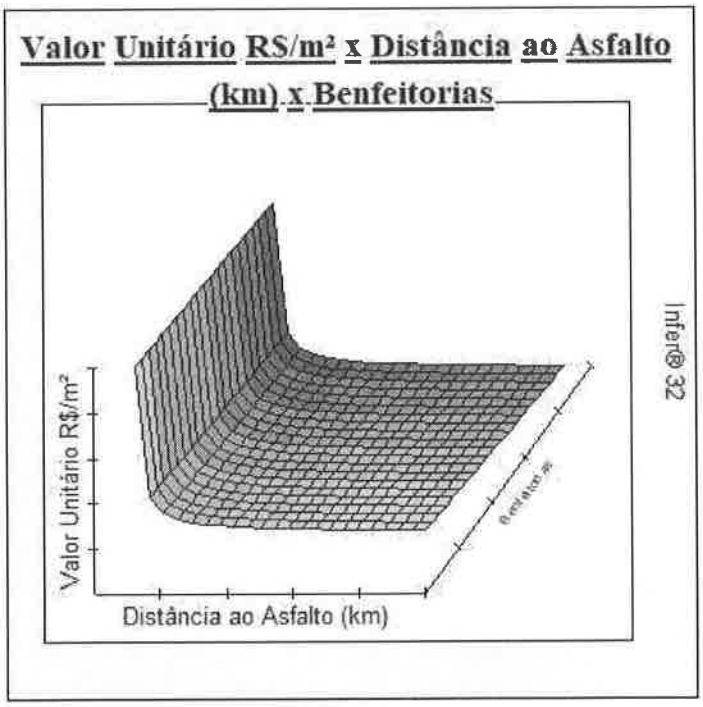
Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

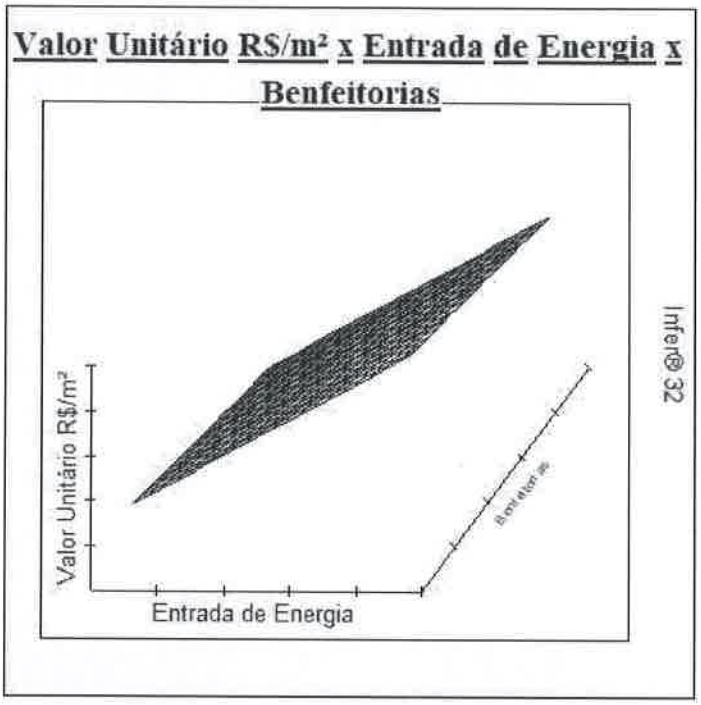




Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 543
RUBRICA



COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 544
RUBRICA

RESUMO EXECUTIVO:

DATA DA AVALIAÇÃO:	05 de agosto de 2020.
DATA DA VISTORIA:	28 de julho de 2020.
OBJETO:	Terreno Rural, sem benfeitorias, com área total de 43.750,00 m², localizado na Estrada Geral do Inferninho – Estiva do Inferninho, distrito de Guaporanga, Biguaçu- SC, matriculada sob o nº 18.068 no Ofício de Registro Geral de Imóveis da Comarca de Biguaçu.
FINALIDADE:	Determinação do valor de mercado.
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 - Partes 1, 2 e 3.
LOCALIZAÇÃO:	Estrada Geral do Inferninho – Estiva do Inferninho, distrito de Guaporanga, Biguaçu-SC.
ÁREA (S):	Área Total: 43.750,00 m² Área de Reserva Legal: 8.750,00 m² Área de Preservação Permanente (APP): A ser levantada. **Área Útil do Terreno: 35.000,00 m²**
DOCUMENTAÇÃO:	▪ Matrícula 18.068 – Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Biguaçu; ▪ CCIR- Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - 950.033.154.318-2; ▪ NIRF - Número De Identificação Junto À Receita Federal - 6.784.730-7; ▪ Certidão Negativa De Débitos Relativos Aos Tributos Federais e à Dívida Ativa Da União De Imóvel Rural.
MERCADO:	▪ Liquidez: Regular; ▪ Desempenho de mercado: Regular; ▪ Absorção pelo mercado: Médio/longo prazo.

AVALIAÇÃO DE MERCADO:

Mínimo:	R$ 351.496,38.
Estimado:	**R$ 383.942,78. (Adotado)**
Máximo:	R$ 419.384,28

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

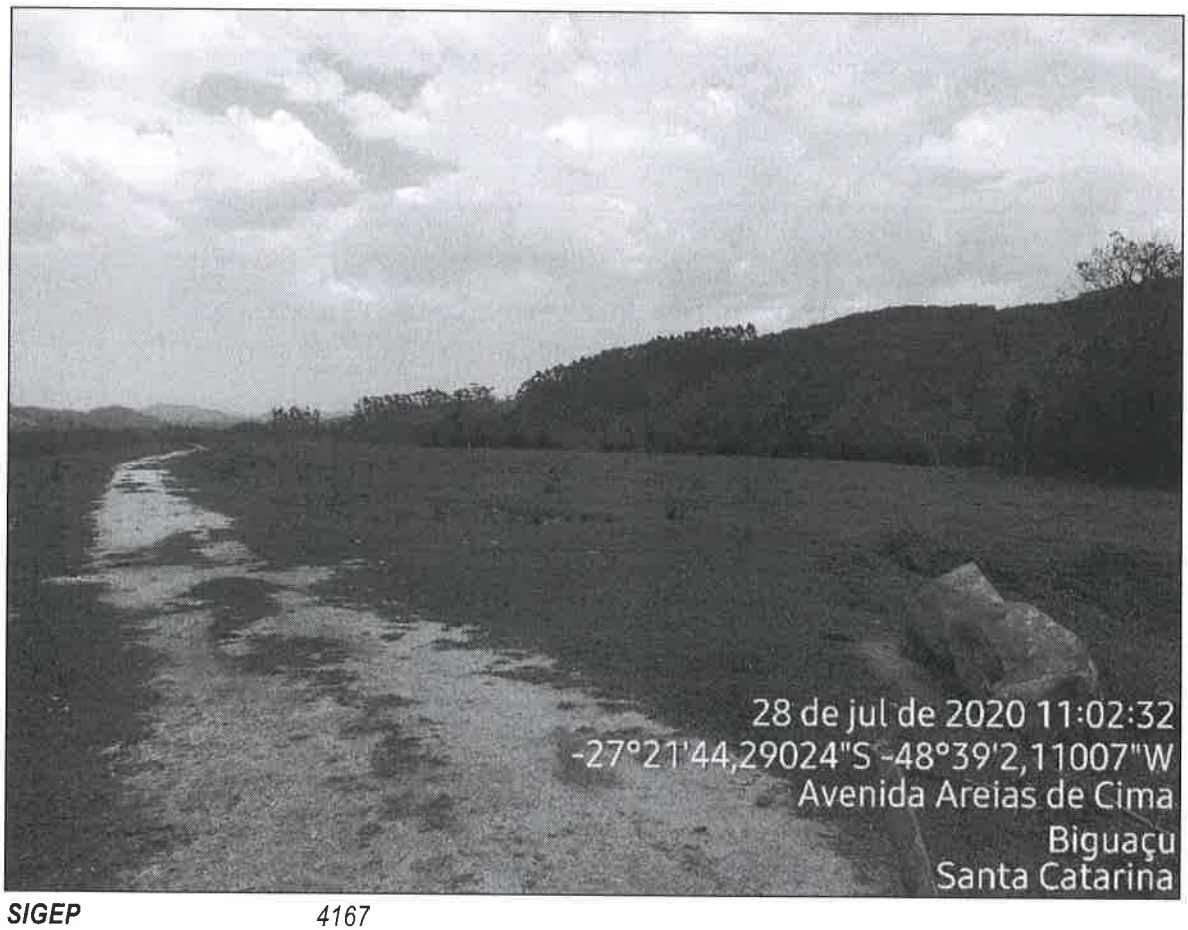
Gerência de Bens Imóveis

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 545
RUBRICA

Laudo de Avaliação
Terreno Rural SIGEP 4167-B - Biguaçu- SC



SIGEP	*4167*
Imóvel:	*Terreno Rural, sem benfeitorias*
Matrículas: (S)	*Matrícula 18.068 - Registro de Imóveis da Comarca de Biguaçu.*
CCIR - INCRA:	*950.033.154.318-2 – **NIRF – Receita Federal:** 6.784.730-7*
Endereço:	*Estrada Geral do Inferninho – Estiva do Inferninho, distrito de Guaporanga, Biguaçu-SC*
Interessado:	*Governo do Estado de Santa Catarina.*
Objetivo:	*Determinação do valor de Mercado do imóvel em tela.*
Método Utilizado:	*Comparativo Direto de Dados de Mercado*
Valor Adotado:	***R$ 384.000,00 (Trezentos e oitenta e quatro mil reais).***

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 546
RUBRICA

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:

Secretaria da Administração do Estado de Santa Catarina (SEA), sob CNPJ de nº: 82.951.351/0001-42.

3. OBJETIVO:

O presente Laudo de Avaliação tem como objetivo a apuração do *valor de mercado* do imóvel objeto do laudo. A NBR-14.653-2/219 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 2: Procedimentos Gerais - da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, regramento da matéria, define em seu item 3.1.47:

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

4. FINALIDADE:

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

5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Foi realizada vistoria do imóvel em conformidade com o item 6.3.2 da NBR-14.653-1/2019 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Imóveis Urbanos da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, *in verbis*:

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 547
RUBRICA

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

5.1. Terreno

A presente avaliação versa sobre um terreno rural com área territorial de 43.750,00 m² localizado Estrada Geral do Inferninho – Estiva do Inferninho, distrito de Guaporanga, Biguaçu-SC, distante cerca de 22 km do centro deste município, destes aproximadamente 4 km é de estrada de chão, matriculado sob o nº 18.068 no Ofício de Registro Geral de Imóveis da Comarca de Biguaçu, com CCIR – Certificado de Cadastro de Imóvel Rural de nº 950.033.154.318-2 e cadastro junto à Receita Federal de nº 6.784.730-7.

O terreno apresenta geometria triangular e topografia com uma maior parte plana e uma pequena área que configura um declive acentuado, a qual dá acesso à rua alameda das estivas, possui uma área de Área de Preservação Permanente-APP a ser levantada, bem como uma Área de 8.750,00 m² referente a 20 % do imóvel, objeto desta presente avaliação, que constitui Área de **Reserva Legal,** em que se compõe **através de compensação,** recaindo assim, a respectiva reserva, sobre o imóvel matriculado sob o nº 18.069, segundo a Lei nº 12.727, DE 17 de Outubro de 2012, que em seu art. 12 dispõe o seguinte:

"Art. 12. *Todo imóvel rural deve manter área com cobertura de vegetação nativa, a título de Reserva Legal, sem prejuízo da aplicação das normas sobre as Áreas de Preservação Permanente, observados os seguintes percentuais mínimos em relação à área do imóvel, excetuados os casos previstos no art. 68 desta Lei:*

I - Localizado na Amazônia Legal: a) 80% (oitenta por cento), no imóvel situado em área de florestas; b) 35% (trinta e cinco por cento), no imóvel situado em área de cerrado; c) 20% (vinte por cento), no imóvel situado em área de campos gerais;

II - Localizado nas demais regiões do País: 20% (vinte por cento). *"*

COPIA DE EXPEDIENTE fls. 548 RUBRICA

O terreno encontra-se cercado por uma estrutura de mourões de madeira e arame farpado em quase todo o perímetro, fazendo divisa, na área não cercada, com um terreno maior completamente cercado, pertencente a matrícula 22.466 de mesma titularidade do imóvel objeto desta avaliação.

5.2 Benfeitorias

Não existem benfeitorias no terreno.

5.3 Caracterizações da região

O imóvel avaliando encontra-se inserido em uma região denominada Estiva do Inferninho vale do Rio Inferninho, cerca de 4 km de distância da BR-101, zona rural de Biguaçu, possuindo pouco mais de 70 famílias que moram na região, posto de saúde, o aterro da ProActiva, uma indústria e coleta de ossos e sebos, o depósito de carros apreendidos pela polícia e um centro de recuperação para dependentes químicos.



Imagem 01 – Localização do Imóvel avaliando.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 548
RUBRICA

Sobre a infraestrutura, a telefonia fixa ainda não chegou no local, possuindo apenas a móvel, que funciona em determinados pontos do bairro, porém a internet pode ser acessada por via rádio. Possui transporte com ônibus que funcionam em cinco horários por dia. A escola foi fechada há aproximadamente 13 anos e os alunos transferidos para as localidades de Cachoeiras e Tijuquinhas. A via de acesso ao terreno não é pavimentada e as ruas da pequena vila foram calçadas recentemente, a energia elétrica passa em frente ao terreno.

Quanto à vegetação predominante na região pode-se citar a Floresta Ombrófila Densa, de Terras Baixas, associado a Sedimentos Aluvionar com formação florestal Alta ou Arbórea, conforme imagem 02, mapa que faz parte integrante da dissertação de mestrado em geografia "Hidrologia das águas superficiais da Bacia do Rio Inferninho, Biguaçu-SC - 2006" do autor Diogo Barnetche.

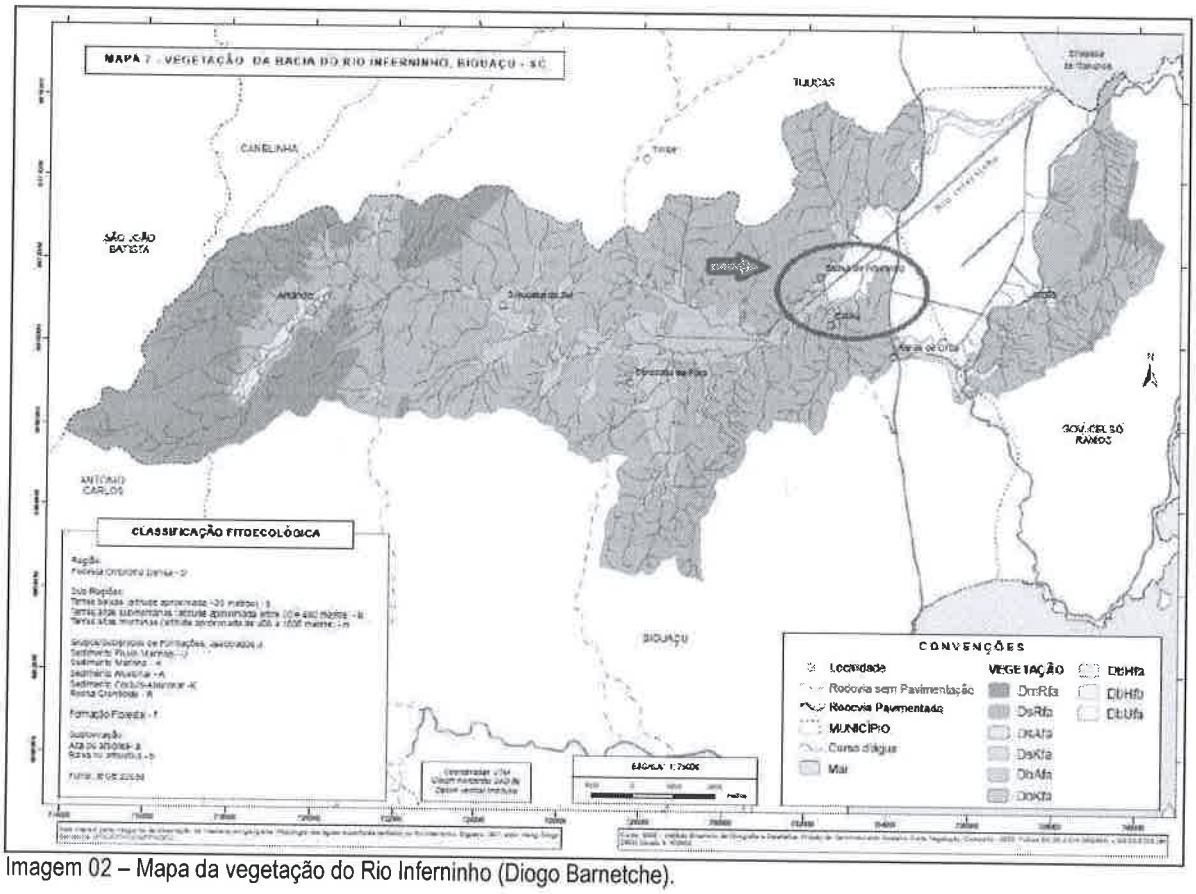


Imagem 02 – Mapa da vegetação do Rio Inferninho (Diogo Barnetche).

Conforme o estudo citado anteriormente publicado por Diogo Barnetche, as principais atividades econômicas desenvolvidas na bacia do Rio Inferninho são o plantio de Eucalipto e

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 550
RUBRICA

Pinus, a Pecuária extensiva, a rizicultura próxima a foz e a carcinicultura, dentre essas pode-se destacar pecuária.

Outro fator importante é que o canal do rio foi retificado, ou seja, canalizado, fazendo com que o escoamento que antes era retardado pelo meandramento natural do canal, deixe de provocar inundações na planície. Entretanto, esse processo pode evitar temporariamente que ocorram inundações na área em que o rio foi canalizado, porém nas áreas à jusante, ou seja, para baixo, no sentido para onde o rio corre, a inundação provavelmente será maior já que no trecho em que o rio foi canalizado sua velocidade aumentou. O que pôde ser observado na vistoria em entrevistas com moradores locais, os mesmos informaram que as cotas de enchentes chegam a 1,5 metros (um metro e meio de altura).

Dentre os pontos negativos da região pode-se destacar dois: O aterro sanitário e a indústria de beneficiamento de restos de animais para produção de farinha de ossos, que segundo os morados a depender da direção dos ventos infesta os ares da região. O imóvel avaliando encontra-se cerca de 2,8 km de distância dessas duas localidades.

Por outro lado, há um empreendimento de grande porte sendo construído próximo ao terreno; o Contorno Rodoviário De Florianópolis, que é uma nova rodovia, em pista dupla, Classe 1A, iniciando no km 177+760 da BR-101 e terminando no km 220+000, com aproximadamente 50 km de extensão, o qual se desenvolverá pelo Vale do Rio Inferninho em Biguaçu, passando pelo Vale do Rio Biguaçu, seguindo pela região de Forquilhas em São José, prosseguindo a leste do Espigão da Pedra Branca, pela Vale do Rio Maruim, Rio Passa Vinte e Rio Aririú em Palhoça, retornando à diretriz da BR-101 nas proximidades da margem direita do Rio Aririú, a aproximadamente 1 km ao norte da antiga praça de pedágio.

De acordo com termo de ajuste de conduta parcial assinado entre o Ministério Público Federal (MPF) e a concessionária da obra, Autopista Litoral Sul, em 20/02/2020, prevê a conclusão total da obra até maio de 2023.

O imóvel, objeto desta matrícula, encontra-se em uma área delimitada pelo empreendimento e denominada de Área de Influência Direta (AID), conforme imagem 03, que compreende as áreas reais ou potencialmente ameaçadas pelos impactos diretos da implantação e operação do empreendimento, bem como das atividades associadas e decorrentes.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 551
RUBRICA

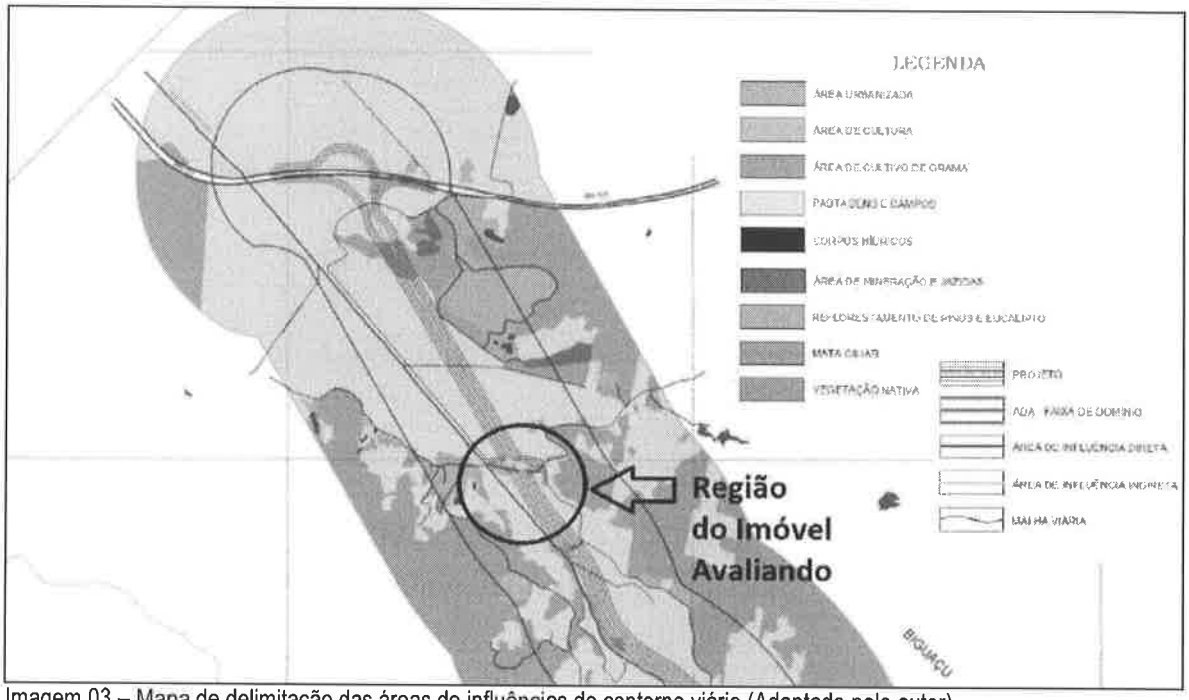


Imagem 03 – Mapa de delimitação das áreas de influências do contorno viário (Adaptado pelo autor).

O plano diretor, de acordo com a Lei Complementar Nº 71, de 30 de setembro de 2014, no seu Anexo I, caracteriza área como sendo Zona de Expansão Industrial (ZEI), e em seu Anexo III define os parâmetros de uso e ocupação do solo para a referida área, conforme mostra as imagens 4 e 5.

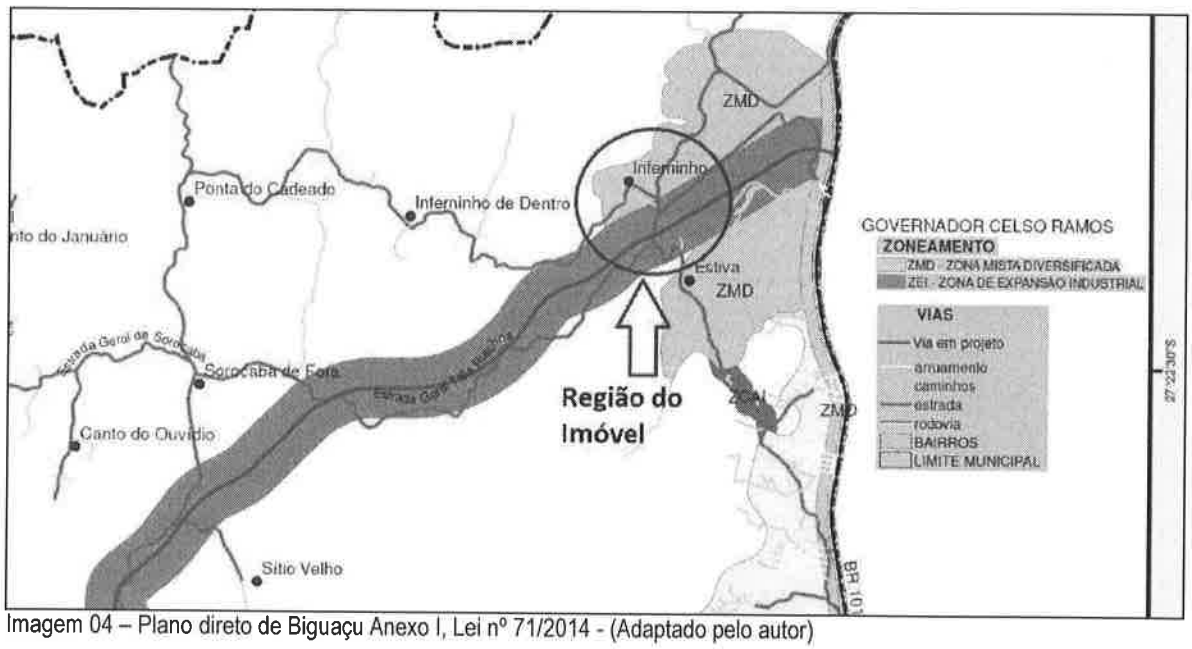


Imagem 04 – Plano direto de Biguaçu Anexo I, Lei nº 71/2014 - (Adaptado pelo autor)

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 559
RUBRICA

PLANO DIRETOR

Anexo III - Tabela I - Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo

	PARÂMETROS URBANÍSTICOS								
	RECUOS MÍNIMOS (m)			TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA (%)	GABARITO Nº. DE PAVIMENTOS	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO		TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA (%)	LOTE MÍNIMO(m²)	TESTADA MÍNIMA (m)
	Frontal	Lateral (f)	Fundos			Iab (índice de aproveitamento básico)	Iam (índice de aproveitamento máximo)			
ZC 1 - ZONA COMERCIAL 1	4	1/8 da h do prédio sendo mínimo de 1,50 metros		60%	12 + 8	4	6	20% (g)	360	12
ZC 2 - ZONA COMERCIAL 2	6	1/6 da h do prédio sendo mínimo de 1,5 metros		60%	12 + 8	5	8	20%(g)	720	15
ZC 3 - ZONA COMERCIAL 3	4	1/6 da h do prédio sendo mínimo de 1,50 metros		60%	8 + 4	4	6	20%(g)	360	12
ZCC - ZONA DE CORREDOR COMERCIAL	(a)	1/6 da h do prédio sendo mínimo de 1,50 metros		60%	06 + 4	4	6	20%	360	12
ZMD - ZONA MISTA DIVERSIFICADA	6 (c) (d)	1/6 da h do prédio sendo mínimo de 1,50 metros		60%	06 + 4	4	6	15%	360	12
ZI – ZONA INDUSTRIAL	10 (b) (c)	1/6 da h do prédio sendo mínimo de 1,50 metros		70%	4	1,5	-	10%	1500	24
ZEI - ZONA DE EXPANSÃO INDUSTRIAL	10	5	5	60%	4	1,2	-	20%	5000	24

Imagem 04 – Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo – Anexo III, Lei nº71/2014 (Adaptado pelo autor)

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), Parte 2 (Imóveis Urbanos) e Parte 3 (Imóveis rurais), e baseia-se em:

a) Matrícula de nº 18.068 do Registro de Imóveis da Comarca de Biguaçu-SC, atualizada na data de 15 de maio de 2020.

b) Certidão Negativa De Débitos Relativos Aos Tributos Federais e à Dívida Ativa Da União De Imóvel Rural;

c) CCIR- Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - 950.033.154.318-2

d) NIRF - Número De Identificação Junto À Receita Federal - 6.784.730-7;

e) Plano Diretor de Biguaçu, Lei Complementar Nº 71, de 30 de setembro de 2014;

f) RIMA – Relatório de Impacto Ambiental – Contorno Viário de Florianópolis, 2013, MPB Engenharia;

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE Fls. 553 RUBRICA

g) Verificação dos a aspectos geográficos, recursos naturais e topografia da região em que o imóvel se encontra inserido;

h) 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;

i) Verificação das características do entorno onde o imóvel encontra-se inserido com observação dos aspectos atuais referentes ao mercado imobiliário da região.

7. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

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

II. Foi considerada a área total informada na matrícula de **43.750,00 m²;**

III. Devido os dados coletados, para composição da amostra, apresentarem no anúncio o somatório da Área Total do terreno ofertado, será considerado embutido no valor unitário, obtido pela inferência estatística, o valor das Áreas de Preservação Permanentes – APP' s e Áreas de Reserva Legal;

IV. Será realizado o georreferênciamento do terreno, o que implicará revisão desta avaliação caso a área divergir da matrícula;

V.O terreno encontra-se desocupado, sendo utilizado por moradores locais para criação de gado;

VI.Não foi realizada pesquisa de viabilidade junto a prefeitura, baseando-se apenas com as informações colhidas no plano diretor da cidade;

VII. Foi considerado na presente avaliação o **valor da terra nua**, dentro dos critérios e variáveis escolhidas no método comparativo direto de dados de mercado, desconsiderando qualquer tipo de benfeitoria e não entrando, portanto, no mérito da avaliação de culturas, semoventes, pastagens, dentre outros que compõe o universo dos imóveis rurais;

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

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

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

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE Fls. 554 RUBRICA

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

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

8. DIAGNÓSTICO DE MERCADO:

Foi considerado que o imóvel possui vocação para fins rurais, mais especificamente para criação de gado, de acordo com as características do terreno identificadas in loco e a documentação acolhida, apesar de que houve alteração do uso e ocupação do solo através do plano diretor de 2014 já citado, em que a região passou a ser caracterizada como zona de expansão industrial, entretanto, é válido ressaltar e citar alguns aspectos negativos do terreno para o atual momento da avaliação como o acesso que ainda é dificultoso, a região que apesenta risco de enchentes, o terreno estar próximo ao aterro sanitário e indústria de reciclagem de ossos e não estar concluído o anel viário, com previsão para conclusão em 3,5 anos - o que gera uma expectativa de valorização para o terreno, mas não a valorização imediata, pois é considerada como uma área de expansão, visto que os preços das terras de mesma características do imóvel avaliando, ofertados próximos ao empreendimento, não apresentam supervalorização de acordo com a pesquisa realizada para compor o universo amostral desta avaliação.

Vale ressaltar que o Brasil se encontra atualmente em situação de quarentena devido à pandemia causada pelo vírus COVID-19, com o comércio quase que integralmente fechado desde 01 de março de 2020, retornando, aos poucos, gerando, com isso, incertezas em vários ramos da economia brasileira.

Portanto, diante do exposto, considera-se que o desempenho do mercado imobiliário de terras rurais da cidade de Biguaçu, no atual momento desta avaliação, encontra-se normal, o que significa dizer que a liquidez do imóvel é moderada e com uma absorção de médio a longo prazo.

9. METODOLOGIA AVALIATÓRIA APLICADA:

9.1 Informações utilizadas no Laudo:

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE Fls. 555 RUBRICA

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).

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

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

Para o adequado tratamento dos dados foi utilizado o tratamento científico que deduz uma equação de regressão a partir dos dados pesquisados, através da estatística inferencial. A análise da regressão é a técnica mais utilizada quando se deseja estudar o comportamento de uma variável dependente em relação a outras que são responsáveis pela variabilidade observada nos preços.

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

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

Apresentamos abaixo os conceitos fundamentais utilizados no trabalho:

> ***"Avaliação de bens, de seus frutos e direitos:*** *análise técnica para identificar valores, custos ou indicadores de viabilidade econômica, para*

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE Fls. 556 RUBRICA

um determinado objetivo, finalidade e data, consideradas determinadas premissas, ressalvas e condições limitantes

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

> *"**Valor de mercado**: Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntária e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente. "*
>
> ***"Método comparativo direto de dados de mercado:** Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra".*

A NBR-14.653-3/2019 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 3: Imóveis Rurais - da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, regramento da matéria, define em seu item 3.12 e 10.1:

> *" 3.22 - **Terra nua terra** - Sem a consideração de benfeitorias*
> *3.23 - Valor da terra nua diferença entre o valor total do imóvel e o valor de suas benfeitorias, considerada, quando for o caso, a existência de passivos ou ativos ambientais"*

Devido a impossibilidade de visitar todos os imóveis da amostra para se obter as características das benfeitorias e com isso definir um valor mais apurado para aqueles elementos da amostra que continham em sua benfeitorias, foi considerado no modelo estatístico (para fins de dedução do valor das benfeitorias aproximado) a variável qualitativa dicotômica "benfeitoria" apontando a existência ou não de benfeitoria no imóvel ofertado (Quando não havia a informação disponível nos anúncios, a informação era colhida através de ligação ao corretor ou proprietário da terra), uma vez que essa qualidade reflete diretamente no valor de mercado do imóvel.

9.2 Variáveis Estudadas:

No presente caso, o método comparativo passou a ser o mais indicado, dado a gama de imóveis pesquisados inicialmente, 32 (Trinta e dois) ao todo, foi necessário retirar os elementos 22, 23 e 30 pois se afastavam muito do intervalo amostral possuindo um comportamento atípico, observado através do gráfico de outliers e dos resíduos elevados em relação aos demais pontos. Para um aprofundamento de maior grau de precisão, utilizamos a inferência estatística com 04

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 557
RUBRICA

variáveis: Entrada de energia, distância ao asfalto; área e benfeitoria. Segue abaixo a descrição de cada uma delas:

Variável Dependente:

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

Variáveis Independentes:

1. **Área Total**: Variável numérica, referente à área total do terreno, uma vez que foi verificado a linearidade da variável que quanto maior o terreno; menor será o seu valor unitário do metro quadrado, utilizada a área total do terreno, considerando as áreas de APP' s e Reserva Legal.
2. **Entrada de energia:** Variável qualitativa dicotômica, considerando o acesso a rede elétrica de energia como perto ou longe, visto que os imóveis rurais que possuem acesso fácil à rede elétrica têm valores maiores, o que foi constatado no modelo;
3. **Distância ao asfalto:** Variável numérica referente à distância em km (quilômetros) do imóvel rural à via principal asfaltada, que se situa em direção aos grandes centros urbanos. Foi verificado que quanto mais próximo a esses acessos pavimentados maior é o valor dos imóveis;
4. **Benfeitoria:** Variável qualitativa dicotômica referente a existência ou não de benfeitorias, visto de acordo com gráfico de linearidade que quando o imóvel possui benfeitoria os valores tendem a serem maiores.

9.3 Análises do Modelo:

Procedidas às análises recomendadas pela NBR 14.653, o modelo proposto foi considerado satisfatório, enquadrando-se no grau de fundamentação II, conforme item 11.1. Segue abaixo a equação de regressão:

[Valor Unitário R$/m²] = Exp(5,1859 - 0,3270 x Ln([Área Total m²]) + 0,13451 /[Distância ao Asfalto (km)] +

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE Fls. 558 RUBRICA

0,4466 x [Entrada de Energia] + 0,15242 x [Benfeitorias])

Intervalo de confiança de 80,00%:

Variáveis	Coeficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área Total m²	b1 = -0,3269	0,0525	-0,3962	-0,2577
Distância ao Asfalto (km)	b2 = 0,1345	0,0360	0,0870	0,1820
Entrada de Energia	b3 = 0,4465	0,1149	0,2951	0,5980
Benfeitorias	b4 = 0,1524	0,1073	0,0109	0,2938

Tabela 01 – Intervalo de Confiança

9.4 Coeficientes de Correlação:

O coeficiente de correlação mede a quantidade de dispersão em torno da equação linear ajustada. Já o coeficiente de correlação encontrado r = 0,8718 o que 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.

9.5 Coeficientes de Determinação:

O coeficiente de determinação encontrado r^2 = 0,7600 evidencia que a equação encontrada explica 76,00% da variação dos desvios em relação à média, sendo 24,00% atribuídos a fatores aleatórios e às variáveis não consideradas no modelo. Esse valor está condizente com as recomendações normativas.

9.6 Análises da Variância:

A análise da variância efetuada pelo teste estatístico de Fischer-Snedecor, indica se a hipótese de regressão é confirmada. No caso presente, o coeficiente F de Snedecor indica uma Significância do Modelo de $3,7x10^{-5}$% aceitando-se a hipótese da regressão.

A análise da variância indica o grau de insegurança de todas as variáveis juntas no sistema. O índice pesquisado confirma a existência da regressão e como o nível de significância atingida foi menor de 1% este se enquadra na NBR 14653-3 – Regressão Grau III.

9.7 Significâncias dos Regressores:

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE Fls. 559 RUBRICA

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(crítico) = 1,3178

Variável	Coeficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área Total m²	b1	-7,506	$9{,}6x10^{-6}$%	Sim
Distância ao Asfalto (km)	b2	3,955	0,06%	Sim
Entrada de Energia	b3	4,373	$2{,}0x10^{-2}$%	Sim
Benfeitorias	b4	1,704	10%	Sim

Tabela 02 – Teste bicaudal

Os coeficientes são importantes na formação do modelo. Aceita-se a hipótese de ß diferente de zero. Nível de significância se enquadra em NBR 14653-3 Regressão Grau II.

Teste unicaudal - significância 20,00%

Coeficiente t de Student: t (crítico) = 0,8569

Variável	Coeficiente	t Calculado	Significância
Área Total m²	b1	-6,222	$9{,}9x10^{-5}$%
Distância ao Asfalto (km)	b2	3,732	0,05%
Entrada de Energia	b3	3,886	0,04%
Benfeitorias	b4	1,420	8,4%

Tabela 03 – Teste Unicaudal

9.8 Verificações da Autocorrelação:

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

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 560
RUBRICA

autocorrelação, pela distribuição aleatória dos dados, **pode-se descartar a existência de autocorrelação.**

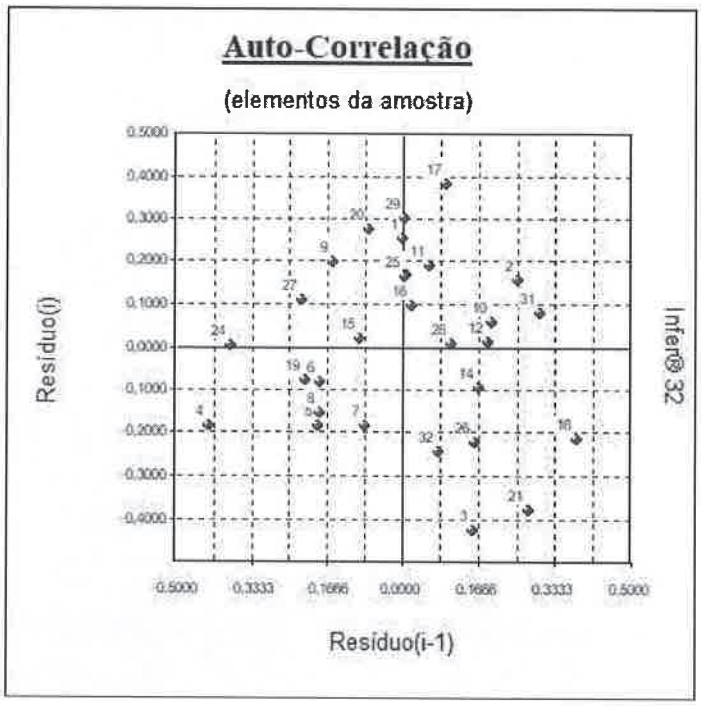


Gráfico 01 – Auto Correlação.

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

9.9 Distribuições dos resíduos normalizados:

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

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Resíduos no Intervalo
-1; +1	68,3 %	72,41 %
-1,64; +1,64	89,9 %	89,66 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

Tabela 04 – Distribuição dos Resíduos

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 561
RUBRICA

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 14653-3 Regressão Grau II.

9.10 Homocedasticidade:

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

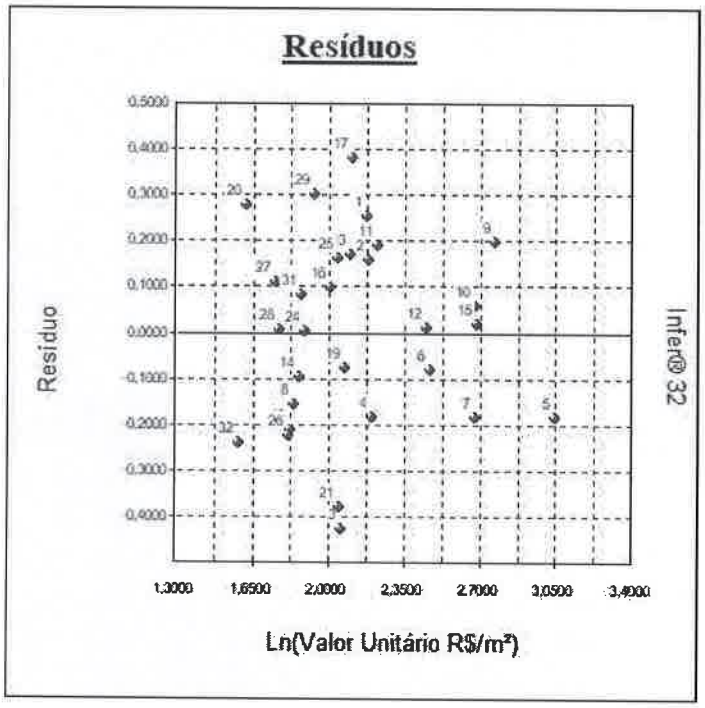


Gráfico 02 – Análise da Homocedasticidade.

9.11 Linearidade:

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

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 562
RUBRICA

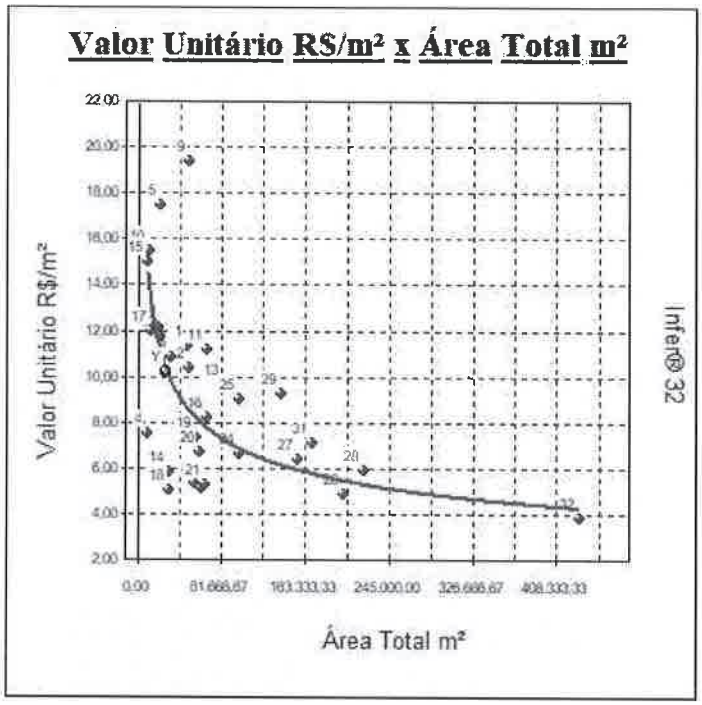


Gráfico 03 – Valor Unitário (R$/m²) x Área do Terreno

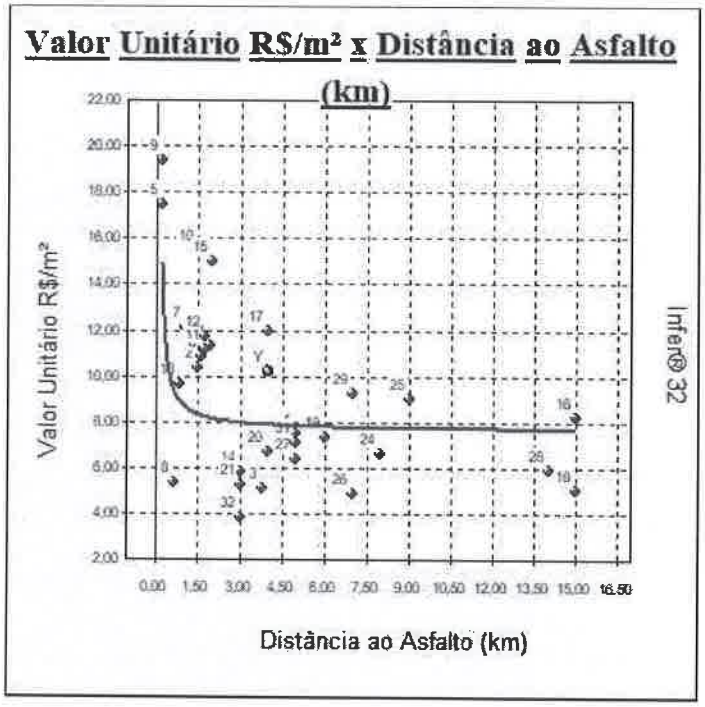


Gráfico 04 – Valor Unitário (R$/m²) x Distância ao asfalto (km)

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 563
RUBRICA

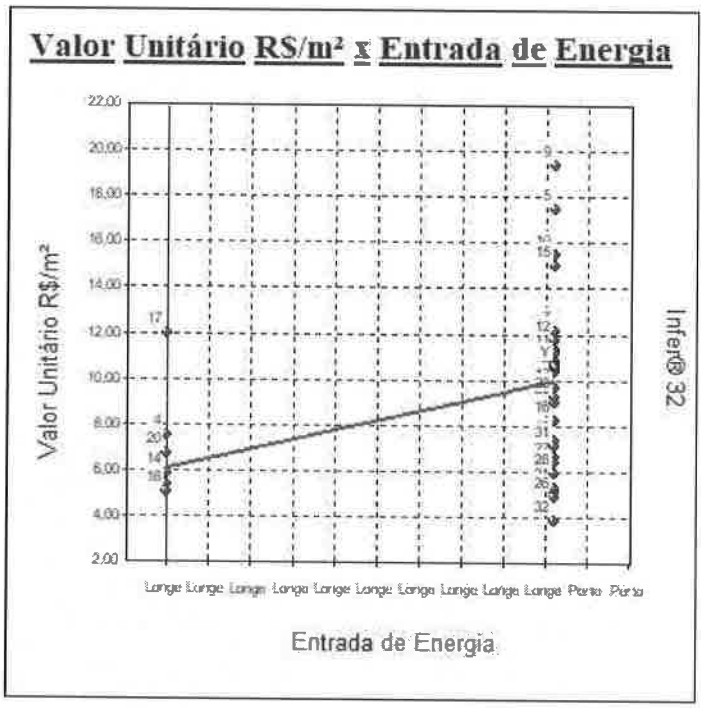


Gráfico 05 – Valor Unitário (R$/m²) x Entrada de Energia.

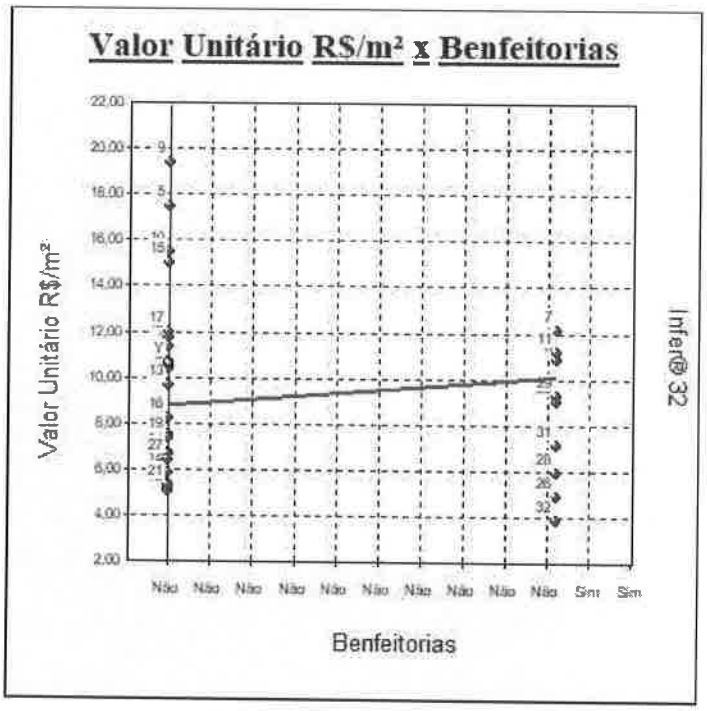


Gráfico 06 – Valor Unitário (R$/m²) x Benfeitorias

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 564
RUBRICA

9.12 Multicolinearidade:

Uma forte dependência linear entre duas ou mais variáveis independentes provoca degenerações no modelo e limita a sua utilização. Quando existir mais de duas variáveis independentes relacionadas fortemente, pode haver a multicolinearidade, o que é comum ocorrer em avaliações de móveis. A multicolinearidade afeta significativamente os coeficientes da equação de regressão, alterando o valor e até o sinal em relação ao que ocorreria se não houvesse este problema.

Conforme item A.2.1.5.2 da NBR 14653-2/2011, a verificação da existência de colinearidade é realizada através do exame da "matriz de colinearidade", relacionando todas as variáveis da análise, com atenção especial para resultados superiores a 0,80.

A tabela 5, logo abaixo, representa a matriz da colinearidade do modelo encontrado, pode-se notar que todos os valores relacionados entre as variáveis independentes se mostraram abaixo de 0,80, portanto, indício de ausência de multicolinearidade.

Correlações Parciais

	Valor Unitário R$/m²	Área Total m²	Distância ao Asfalto (km)
Valor Unitário R$/m²	1,0000	-0,5888	0,5627
Área Total m²	-0,5888	1,0000	-0,2030
Distância ao Asfalto (km)	0,5627	-0,2030	1,0000
Entrada de Energia	0,2731	**0,3573**	0,1153
Benfeitorias	-0,1404	**0,5037**	**-0,2087**

	Entrada de Energia	Benfeitorias
Valor Unitário R$/m²	0,2731	-0,1404
Área Total m²	0,3573	0,5037
Distância ao Asfalto (km)	0,1153	-0,2087
Entrada de Energia	1,0000	0,3426
Benfeitorias	**0,3426**	1,0000

9.12 Intervalos de Confiança:

O intervalo de confiança significa a faixa de valor em que se pode, estatisticamente, adotar o valor de mercado, ao nível de confiança máxima permitida pela NBR 14.653-2 é de 80%. Para o terreno avaliando com área total de 43.750,00 m², localizado na área rural de Biguaçu:

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 565
RUBRICA

Imóvel avaliando:

- Área Total m² ..... = 43.750,00
- Distância ao Asfalto (km) ..... = 4,00
- Entrada de Energia ..... = perto

Mínimo: 8,03/m² x 43.750,00= R$ 351.496,38;

Estimado: 8,78/m² x 43.750,00= R$383.942,78 **(Amplitude de 17,61 %);**

Máximo: 9,59/m² x 43.750,00= R$419.384,28.

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:

A) Ao intervalo de predição ou ao intervalo de confiança de 80% para a estimativa de tendência central;

B) Ao campo de arbítrio.

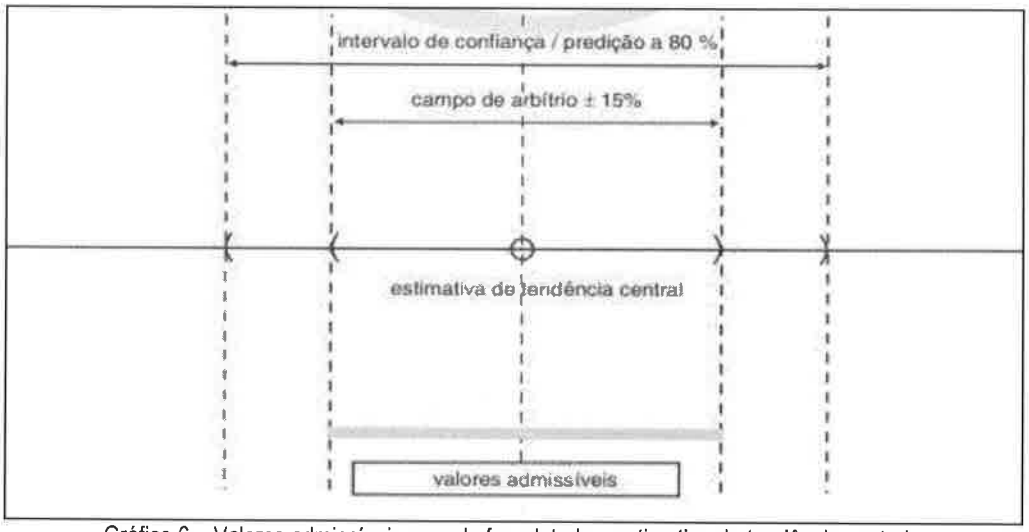


Gráfico 6 – Valores admissíveis quando for adotada a estimativa de tendência central

Segundo a NBR 14653-2, em 8.2.1.5.1 temos:

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

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE Fls. 566 RUBRICA

Por esse motivo, como o intervalo de confiança de 80% é mais restritivo que o campo de arbítrio em torno da estimativa de tendência central, os limites de valores mínimos e máximos devem obedecer ao intervalo de confiança de 80%, conforme citado no início deste capítulo.

Mínimo: R$351.496,38 x 0,85 = R$ 298.771,92;
Estimado: 383.942,78 = R$383.942,78 (Amplitude de 30 %); +-15%
Máximo: R$419.384,28 x 1,15 = R$ 482.291,92.

10. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO BEM:

Para esta avaliação, o valor de mercado do terreno rural foi obtido através da utilização do Valor Médio obtido, através do MCDDM com o devido tratamento científico dado aos dados coletados, de R$ 9,30/m², multiplicado pela área total de 43.750,00 m², aplicando o arredondamento admitido dentro dos limites previstos na norma:

VT = Vu x AT
VT: Valor do Terreno
Vu: Valor Unitário R$/m²
AT: Área Total do Terreno

VT= 8,78/m² x 43.750,00= R$383.942,78.

VALOR ADOTADO PARA O IMÓVEL= R$ 384.000,00 (Trezentos e oitenta e quatro 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.

11. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO ENQUADRAMENTO GLOBAL DO LAUDO:

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 567
RUBRICA

11.1 Grau de Fundamentação:

O presente trabalho enquadra-se no Grau II de Fundamentação, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT - NBR-14.653-2/2011 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis urbanos. O detalhamento do enquadramento final do Laudo encontra-se na tabela 1 do subitem 9.2.1 e tabela 2 do subitem 9.2.1.6.1:

COORD. DE ADMINISTRAÇÃO DE EXPEDIENTE Fls. 566 RUBRICA

Tabela 2 – Grau de fundamentação no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado com modelos de regressão linear (para a identificação do valor do imóvel ou do valor da terra nua)

Item	Descrição	Grau			Pontuação Obtida
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto às variáveis consideradas influenciantes a priori	**Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo**	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	4(k+1), onde k é o número de variáveis independentes	**3(k+1), onde k é o número de variáveis independentes**	2(k+1), onde k é o número de variáveis independentes	2
3	Apresentação dos dados	Todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto	Todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Atributos relativos 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 ao dobro 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 a referida variável, em módulo	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores ao dobro do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não **ultrapasse 30 %** 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%	2
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do **teste F de Snedecor**	1%	2%	5%	2
TOTAL DE PONTOS					13
ÍTENS ATINGIDOS NO GRAU CORRESPONDENTE			ÍTENS 1,2,3,4,5 e 6		GRAU II

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 608
RUBRICA

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, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 5 e 6 no mínimo No grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

11.2 Intervalo de Confiança:

A amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa indica uma variação de 17,61% valor, Grau III de precisão, conforme a tabela 6 do item 9.3.8 da NBR 14.653-3/2019.

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

- Limite inferior de Intervalo de Confiança (LI-ic): R$ 8,03/m²;
- Limite superior de Intervalo de Confiança (LS-ic): R$ 8,78/m²;
- Valor médio do Intervalo de Confiança (LM-ic): R$ 9,59/m².

Logo: Ampl. IC/Estimativa= $\frac{(9,59 - 8,03) \times 100\%}{8,78} = 17,61\%$

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

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 570
RUBRICA

12. ANEXOS:

ANEXO I – Relatório Fotográfico;
ANEXO II –Matrículas e Certidões;
ANEXO III – CND – Certidão Negativa de Débitos Federais;
ANEXO IV –CCIR – Certificado de Cadastro de Imóvel Rural;
ANEXO V – Pesquisa de Terrenos;
ANEXO VI – Modelo de inferência estatística (Infer 32);

Florianópolis, 05 de agosto de 2020.

Eng.º Robson Júnior Pereira Peres
Engenheiro Civil - CREA/SC 170.171-0
Mat. 01.611.361-3

Eng.º Nilo Fries Filho
Engenheiro Civil - CREA/SC 16.503-1
Mat. 01.611.074-6

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 571
RUBRICA

ANEXO I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Figura 01 – Entrada do terreno



Figura 02 – Acesso ao terreno.



Figura 03 – Rio Inferninho – limite do terreno.

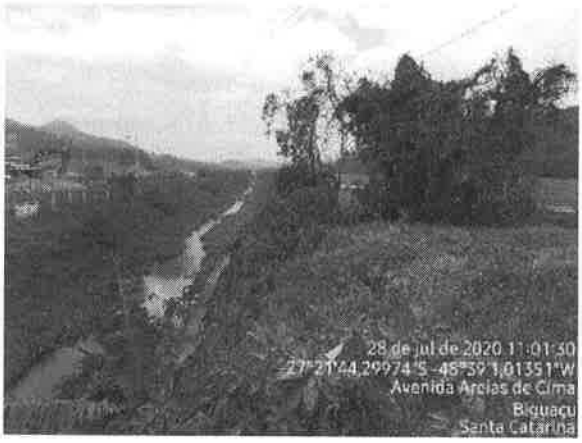


Figura 04 – Rio Inferninho – limite do terreno.



Figura 05 – Vista de dentro do terreno.



Figura 06 – Vista de dentro do terreno.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 572
RUBRICA

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 II – MATRÍCULAS E CERTIDÕES

Para verificar a autenticidade, acesse https://centrodecertificacao.com.br/validacao
Informe o código 3SQC8AAF-OCPT-9O9F-P07B5514

ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BIGUAÇU
Municípios que compõem a comarca: Antônio Carlos, Biguaçu e Gov. Celso Ramos
Oficial Titular: Mauricio Passaia - CPF: 002.660.610-76

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Certifico que esta é a certidão de Inteiro Teor da Matrícula número 18.068, datada de 01 de setembro de 2004, conforme imagem abaixo:

REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL
BEL. HUMBERTO SIQUEIRA DE AZEVEDO
OFICIAL
COMARCA DE BIGUAÇU - SC

Livro Nº 2 – CW — Fls. 137 — Ano 2.004

Matrícula nº 18.068 (dezoito mil e sessenta e oito) Data 01 de setembro de 2.004
IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: um terreno rural situado neste Município, no lugar Salinas do Inferninho, Distrito de Sorocaba de Fora, com a área de 43.750,00m2, confrontando na frente, ao Norte, com terras de Francisco J. dos Santos, onde mede 250,00 metros, nos fundos ao Sul, com terras de Luiz Marcelino, onde mede 130,00m, ao Leste com o Rio Morto, onde mede 250,00m, e ao Oeste, com o Rio Velho, onde mede 210,00m, cadastrado no INCRA sob nº950.031.154.214-2.
PROPRIETÁRIO: ADUCI FERNANDES, também conhecido por ADUCI FERNANDES e ADUCI MANOEL FERNANDES, brasileiro, pecuarista, solteiro, maior, residente neste Município, cujo termo foi lavrado no Cartório desta Cidade, no livro nº33-E, às fls.100, sob nº11.548, em 23.10.1957, inscrito no CPF sob nº007.931.429-72 e CI nº498.867-SSP/SC, residente à rua Domingos Coelho, nº805, Rio Caveiras, nesta Cidade.
REGISTRO ANTERIOR: transcrição nº12.912, às fls.48, do livro nº3-J, datada de 31 de agosto de 1977, deste Ofício.
O Oficial -

R.1-18.068. Biguaçu, 01 de setembro de 2.004. TRANSMITENTE: ADUCI FERNANDES, também conhecido por ADUCI FERNANDES e ADUCI MANOEL FERNANDES, acima qualificado, representado por Francisco Fernandes Neto, nos termos da procuração lavrada no Cartório da cidade de Antonio Carlos, nesta Comarca, às fls.105, do livro 48, em 30.07.2004. ADQUIRENTE: MAURA DA SILVEIRA, brasileira, do lar, solteira, maior, nascida em Antonio Carlos, onde foi lavrado no Cartório da cidade de Antonio Carlos, nesta Comarca, no livro 008-E, às fls.48, sob nº21.461, em 17.03.1979, inscrita no CPF sob nº009.446.229-32 e CI nº4.782.911-SSP/SC, residente à rua Domingos Coelho nº805, Rio Caveiras, nesta Cidade, representada pel Francisco Fernandes Neto, nos termos da procuração lavrada no Cartório da cidade de Antonio Carlos, nesta Comarca, às fls.105, do livro 48, em 30.07.2004. ADQUIRENTE: EDI VAND DE SAND, brasileiro, do comércio, casado com ARZERINA BROERING VAND DE SAND, do lar, brasileira, inscrita no CPF sob nº593.494.259-04 e CI nº4.821.849-SSP/SC, pelo regime de comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei nº6.515/77, inscrito no CPF sob nº082.554.589-72 e CI nº1/R-127.629-SSP/SC, residentes à rua 25 de Dezembro nº444, Flor de Napoles, na cidade de São José. TÍTULO DA TRANSMISSÃO: compra e venda. FORMA DO TÍTULO: escritura lavrada pelo Tabelião do Cartório da cidade de Antonio Carlos, nesta Comarca, Aitan José dos Santos, às fls.149 e 150, do livro nº68, em 10 de agosto de 1.004. VALOR: R$8.000,00. Emolumentos: R$ 43,30. PROTOCOLO: prenotado sob nº18.448, pág.249, do livro nº01-E.
O OFICIAL -

AV.2-18.068. Biguaçu, 21 de janeiro de 2010. Procede-se esta Averbação para ficar consignado que a **Reserva Florestal Legal do imóvel objeto desta Matrícula, com 8.750,00m², não inferior a 20% do imóvel objeto da presente Matrícula, atendendo a lei nº 4.771/65, compõe-se através de compensação, recaindo assim, a respectiva reserva, sobre o imóvel matriculado sob nº 18.069**, conforme Averbação nº AV.4-18.069, a fls. 128, do livro nº 2-CW, deste Ofício. Emolumentos R$ 63,90. Selo de Fiscalização: R$ 1,00. PROTOCOLO prenotado sob nº 59.958, peg. 81, do livro nº 01-K, datado de 21 de janeiro de 2010.
A ESCREVENTE:

R.3-18.068. Biguaçu, 25 de janeiro de 2010. TRANSMITENTES: EDI VAND DE SAND, brasileiro, comerciante, portador da Carteira de Identidade RG. nº 127.629-8-SSP/SC, inscrito no CPF/MF sob nº 082.554.589-72 e sua esposa ARZERINA BROERING VAND DE SAND, brasileira, do lar, portadora da Carteira de Identidade RG. nº portadora da Carteira de Identidade RG. nº 4.821.849-8-SSP/SC, inscrita no CPF/MF sob nº. 593.494.259-04, casados pelo Regime de Comunhão Universal de Bens, anteriormente a vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua 25 de dezembro, 444, Flor de Nápoles, São José, neste Estado, representados por Guilherme Bentes Jurema, brasileiro, advogado, portador da Carteira de Identidade RG. nº 148.262-OAB/RJ, inscrito no CPF/MF sob nº 786.611.964-34, com escritório Profissional a Av. Rio Branco, nº 01, 14º, Centro, Rio de Janeiro-RJ, nos termos da Procuração lavrada no Cartório Santos, de Antônio Carlos, nesta Comarca, do Tabelião Aidon José dos Santos, a fls. 205, do Livro nº 081-E, em 07/10/2010, e Substabelecimento lavrado no 23º Ofício de Notas da Cidade do Rio de Janeiro-RJ, a fls. 50, do Livro nº 9.183, em 21/01/2010. ADQUIRENTE: OSX ESTALEIRO S.A. sociedade anônima de capital fechado, inscrita no CNPJ sob nº 11.198.242/0001-56, com sede na Rua Mauro Ramos, 1.450, sala 602, Centro, Florianópolis, neste Estado, representada por Guilherme Bentes Jurema, anteriormente qualificado, nos termos da Procuração lavrada no 23º Ofício de Notas da cidade do Rio de Janeiro/RJ.

Documento Assinado Digitalmente por Lenamar a Silveira

Endereço: Rua Coronel Teixeira de Oliveira, nº 288, Sala 501, Ed. Alcântara Business Center, Centro, CEP 88160-130 - Biguaçu/SC.
Fone: (48) 3265-8656 - E-mail: ribigua@ribigua.com.br - Site: http://www.ribigua.com.br

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE Fls. 573 RUBRICA

Para verificar a autenticidade, acesse https://selo.ridigital.com.br/validacao informe o código 332CAAAF-OOPT-005F-9D6D-4

ESTADO DE SANTA CATARINA

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BIGUAÇU

Municípios que compõem a comarca: Antônio Carlos, Biguaçu e Gov. Celso Ramos

Oficial Titular: Mauricio Passaia - CPF: 002.560.610-76

CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº 15.068 Fls. 127v.

a fls. 47, do Livro n.º 9183, em 21/01/2010. TÍTULO DA TRANSMISSÃO: compra e venda. FORMA DO TÍTULO: Escritura lavrada no Cartório da cidade de Antônio Carlos, nesta Comarca, do Tabelião Anton José dos Santos, as fls. 035 a 036, do livro n.º 082-E, em 22 de janeiro de 2010 e Escritura de RE-Ratificação lavrada no Cartório Faria desta Cidade, da Tabelã Elza Fernandes de Alcântara e Faria, no Livro n.º 155, nas folhas 001/001v., datada de 26 de janeiro de 2010. VALOR: R$ 249.375,00. OBSERVAÇÕES: a) A Área de Reserva Florestal Legal correspondente a 20% do imóvel objeto da presente Matrícula acha-se citada na Averbação n.º AV.2-15.068 supra; b) da Escritura que originou o presente Registro, consta que o imóvel objeto da presente Matrícula acha-se cadastrado no INCRA sob n.º 950.033.154.318-2, e na Receita Federal sob NIRF 6.784.730-7 e da Escritura de Re-Ratificação referente a este Registro consta que a Adquirente tem ciência da referidas Área de Reserva Florestal Legal. Emolumentos: R$ 554,66 Selo de Fiscalização: R$ 1,00. PROTOCOLOS: prenotados sob n.ºs.: 59.971 e 60.009, pags. 82 e 84, do livro n.º 01-K, datados de 22 de janeiro de 2010 e 26 de janeiro de 2010, respectivamente.

A ESCREVENTE:

R.4-15.068. Biguaçu, 16 de Junho de 2010. **PERMUTA SEM TORNA. TRANSMITENTE(S):** OSX ESTALEIROS S.A. | sociedade anônima de capital fechado, inscrita no CNPJ(MF) sob n.º 11.186.24370001-56, com sede na Rua Mauro Ramos, n.º 1.450, sala 602, Centro, Florianópolis, neste Estado, representada por: Luiz Eduardo Lessa Silva, brasileiro, casado, advogado, portador da Carteira de Identidade RG n.º 32.868-OAB/RJ, inscrito no CPF/MF sob n.º 835.534.547-68, residente e domiciliado na Av. Graça Aranha, 182, 10º andar, Rio de Janeiro/RJ, conforme Procuração Pública lavrada em 26/01/2010, no 23º Ofício de Notas da Cidade e Comarca do Rio de Janeiro/RJ, no Livro n.º 9153, fls. 65, Ato 30. **ADQUIRENTE(S):** SECRETARIA DA ADMINISTRAÇÃO DO ESTADO DE SANTA CATARINA, inscrita no CNPJ(MF) sob n.º 82.951.351/0001-42, com sede na Rodovia SC-401, 4600, Saco Grande, Florianópolis, neste Estado, representada por seu procurador Pedro Roberto Abel, brasileiro, divorciado, policial militar da reserva, portador da Carteira de Identidade RG n.º 01118358257-DETRAN/SC, inscrito no CPF/MF sob n.º 048.185.099-91, residente e domiciliado na Rua Lauro Mendes, n.º 131, Pântano do Sul, Florianópolis, neste Estado, que exerce a função de Diretor de Gestão Patrimonial da Secretaria de Estado da Administração, designado conforme Ato n.º 056 do Exmo. Sr. Governador do Estado de Santa Catarina, publicado no Diário Oficial do Estado de Santa Catarina, edição n.º 18.043, de 15/01/2007, nos termos da Procuração lavrada a fls. 164, sob n.º 00089, no Cartório Distrital de Santo Antônio de Lisboa, município de Florianópolis, neste Estado. **TÍTULO:** permuta sem torna. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura de Permuta lavrada as fls. 22 a 24, do Livro n.º 155, datada de 15 de fevereiro de 2010 e Escritura de Re-Ratificação lavrada a fls. 196ev, do Livro n.º 155, datada de 21 de maio de 2010, no Cartório desta Cidade, da Tabelã Elza Fernandes de Alcântara e Faria. **VALOR:** R$ 1.865.000,00, representado por um terreno de posse da Polícia Militar do Estado de Santa Catarina, situado neste Município, no distrito de Queporanga, no lugar Tijuquinhas, com a área superficial de 205.995,00m², cuja descrição consta da Escritura de Re-Ratificação citada acima, permutado pelo imóvel objeto desta Matrícula e os objetos das Matrículas n.ºs.: 22.466, 22.467 e 15.067 deste Ofício. **OBSERVAÇÃO:** consta da Escritura de Permuta que originou este Registro que a Adquirente tem ciência da Área de Reserva Legal citada na Averbação n.º AV.2-15.068 supra. Documentos mencionados na Escritura: em nome da Transmitente: Certidão Negativa de Débitos Estaduais, Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros; a Certidão Simplificada da Junta Comercial do Estado de Santa Catarina; em nome da Adquirente: Certidão Negativa de Débitos Estaduais, Certidão Positiva com efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União; Certidão Positiva com efeitos de Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros; Transmitente e Adquirente dispensam a apresentação das Certidões Negativas Municipais. A Adquirente está isenta do recolhimento do ITBI, conforme Lei municipal de Isenção de ITBI n.º 599/89, de 29/12/1989, e também está isenta do recolhimento do FRJ de acordo com a letra "d", § 2º, do artigo 10 da Lei Complementar n.º 156/97, com a redação dada pela LC 161/97. Emolumentos: isento. Selo de Fiscalização: isento. **PROTOCOLO:** prenotado sob n.º 61.467, do livro n.º 01-L, datado de 18/09/2010. O Oficial (Mauricio Passaia).

Documento Assinado Digitalmente por Lnamar a Silveira

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE Fls. 574 RUBRICA

Para verificar a autenticidade, acesse https://selo.tjsc.jus.br/validar.php informe o código 3SSC8AAF-OOAT-80FF-F976-0014

ESTADO DE SANTA CATARINA

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BIGUAÇU

Municípios que compõem a comarca: Antônio Carlos, Biguaçu e Gov. Celso Ramos

Oficial Titular: Maurício Passaia - CPF: 002.560.610-76

Continuação **da certidão de Inteiro Teor da** Matrícula **18.068**.

Selo Digital de Fiscalização do Foro Extrajudicial FFS48902-T3S7 Consulte os dados do ato em selo.tjsc.jus.br

Observação: caso tenha sido transferida alguma área do imóvel objeto desta matrícula em razão de parcelamento, desapropriação, usucapião ou outro motivo qualquer e **não tenha havido a especialização objetiva da área remanescente, necessária a readequação da descrição do imóvel através do procedimento de retificação** (arts. 176, § 1º, e 212 e 213 da Lei 6.015/73) para o registro de atos de parcelamento do solo, unificações, incorporação imobiliária, instituição de condomínio edilício ou transferência voluntária desta propriedade.

O referido é verdade e dou fé. Biguaçu-SC, **18 de maio de** 2020.

Emolumentos:
01 Certidão Atualizada - **ISENTO**..... **R$ 0,00**
Selos: R$ 0,00
ISS: R$ 0,00
Total: R$ 0,00

****Validade: 30 dias****

Documento Assinado Digitalmente por Linamara Silveira

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE Fls. 575 RUBRICA

Para verificar a autenticidade, acesse https://central.portalrtdc.com.br/validador informe o código EA0E4600-0F00-3158-9065-5F4

ESTADO DE SANTA CATARINA

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE BIGUAÇU

Municípios que compõem a comarca: Antônio Carlos, Biguaçu e Gov. Celso Ramos

OFICIAL TITULAR: MAURICIO PASSAIA

CPF: 002.560.610-76

CERTIDÃO NEGATIVA DE AÇÕES

Certifico, a pedido de parte interessada, que, revendo os arquivos do Livro nº 2 (Registro Geral) e os Livros de Transcrições desta Serventia, sobre o imóvel da matrícula número 18.068, datada de 01 de setembro de 2004, de propriedade de **SECRETARIA DA ADMINISTRAÇÃO DO ESTADO DE SANTA CATARINA** - 82.951.351/0001-42, NÃO consta registro de ação real ou pessoal reipersecutória até a presente data.

O referido é verdade e dou fé.
Biguaçu-SC, 15 de maio de 2020.

Documento Assinado Digitalmente por Linamara Silveira

Selo Digital de Fiscalização para Papel
FFS48910-3D94
Consulte este selo em selo.tjsc.jus.br

Emolumentos:
01 Certidão de Ações Reipersecutórias - ISENTO..... R$ 0,00
Selos: R$ 0,00
ISS: R$ 0,00
Total: R$ 0,00

"Validade: 30 dias"

Endereço: Rua Coronel Teixeira de Oliveira, nº 288, Sala 501, Ed. Alcântara Business Center, Centro, CEP 88160-130 - Biguaçu/SC.
Fone: (48) 3285-8658 - E-mail: ribigua@ribigua.com.br - Site: http://www.ribigua.com.br

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 576
RUBRICA

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

Para verificar a autenticidade, acesse https://sonreo.certisign.com.br/verificar e informe o código 03040F7D-A5E4-C30F-B541-09A

ESTADO DE SANTA CATARINA

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE BIGUAÇU

Municípios que compõem a comarca: Antônio Carlos, Biguaçu e Gov. Celso Ramos

OFICIAL TITULAR: MAURÍCIO PASSAIA

CPF: 002.560.610-78

CERTIDÃO NEGATIVA DE ÔNUS

Certifico, a pedido de parte interessada, que, revendo os arquivos do Livro 2 de Registro Geral e os Livros de Transcrições desta Serventia, o imóvel da matrícula número **18.068**, datada de 01 de setembro de 2004, de propriedade de **SECRETARIA DA ADMINISTRAÇÃO DO ESTADO DE SANTA CATARINA** - 82.951.351/0001-42, **NÃO** possui registro de ônus até a presente data.

Observação: caso tenha sido transferida alguma área do imóvel objeto desta matrícula em razão de parcelamento, desapropriação, usucapião ou outro motivo qualquer e não tenha havido a especialização objetiva da área remanescente, necessária a readequação da descrição do imóvel através do procedimento de retificação (arts. 176, § 1º, e 212 e 213 da Lei 6.015/73) para o registro de atos de parcelamento do solo, unificações, incorporação imobiliária, instituição de condomínio edilício ou transferência voluntária desta propriedade.

O referido é verdade e dou fé.
Biguaçu-SC, 15 de maio de 2020.

Poder Judiciário Estado de Santa Catarina Selo Digital de Fiscalização Serventia
FFS48906-ERSV
Confira os dados do ato em selo.tjsc.jus.br

Emolumentos:
01 Certidão de Ônus - Isento..... R$ 0,00
Selos: R$ 0,00
ISS: R$ 0,00
Total: R$ 0,00

****Validade: 30 dias****

Endereço: Rua Coronel Teixeira de Oliveira, nº 288, Sala 501, Ed. Alcântara Business Center, Centro, CEP 88160-130 - Biguaçu/SC.
Fone: (48) 3265-8656 - E-mail: ribigua@ribigua.com.br - Site: http://www.ribigua.com.br

Documento Assinado Digitalmente por Lisamara Silveira

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 574
RUBRICA

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 – CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS FEDERAIS

MINISTÉRIO DA FAZENDA
Secretaria da Receita Federal do Brasil
Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS FEDERAIS E À DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO DE IMÓVEL RURAL

Número do imóvel na Receita Federal - NIRF: 6.784.730-7
Nome do imóvel: SITIO VERDE ESPERANCA

Município: BIGUACU **UF: SC**
Área total (em hectares): 7,0

Contribuinte: SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRACAO
CNPJ: 82.951.351/0001-42

Ressalvado o direito de a Fazenda Nacional cobrar e inscrever quaisquer dívidas do imóvel rural acima identificado que vierem a ser apuradas, é certificado que não constam pendências para esse imóvel rural, relativas a créditos tributários administrados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e a inscrições em Dívida Ativa da União (DAU) junto à Procuradoria-Geral da Fazenda nacional (PGFN).

Esta certidão se refere à situação do imóvel rural no âmbito da RFB e da PGFN.

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, nos endereços <http://rfb.gov.br> ou <http://www.pgfn.gov.br>.

Certidão emitida gratuitamente com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 2/10/2014.
Emitida às 14:11:54 do dia 27/07/2020 <hora e data de Brasília>.
Válida até 23/01/2021.
Código de controle da certidão: **D1A9.20ED.2F42.444B**
Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 576
RUBRICA

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 IV – CCIR – CERTIFICADO DE CADASTRO DE IMÓVEL RURAL

MINISTÉRIO DA AGRICULTURA, PECUÁRIA E ABASTECIMENTO - MAPA
INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA
CERTIFICADO DE CADASTRO DE IMÓVEL RURAL - CCIR
EMISSÃO EXERCÍCIO 2019

DADOS DO IMÓVEL RURAL — 2ª VIA - PÁG. 1/1

CÓDIGO DO IMÓVEL RURAL	DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL RURAL				
950.033.154.316-2	Matrículas 18067 e 18068				
ÁREA TOTAL (ha)	CLASSIFICAÇÃO FUNDIÁRIA		DATA DO PROCESSAMENTO DA ÚLTIMA DECLARAÇÃO		ÁREA CERTIFICADA
7,1302	Minifundio		25/07/2020		0,0000
LOCALIZAÇÃO PARA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL RURAL			MUNICÍPIO SEDE DO IMÓVEL RURAL		UF
Estiva Do Inferninho			BIGUAÇU		SC
MÓDULO RURAL (ha)	Nº MÓDULOS RURAIS	MÓDULO FISCAL (ha)	Nº MÓDULOS FISCAIS		FRAÇÃO MÍNIMA DE PARCELAMENTO (ha)
10,0435	0,71	12,0000	0,5942		3,00

SITUAÇÃO JURÍDICA DO IMÓVEL RURAL (ÁREAS REGISTRADAS)

UF/MUNICÍPIO DO CARTÓRIO	DATA REGISTRO	CÓD. CARTÓRIO	MATRÍCULA OU TRANSCRIÇÃO	REGISTRO	LIVRO DO REGISTRO	ÁREA (ha)
SC/BIGUAÇU	16/06/2010	108423	18067	R4	2	2,7552
SC/BIGUAÇU	16/06/2010	108423	18068	R4	2	4,3750

ÁREA DO IMÓVEL RURAL (ha)				
REGISTRADA	POSSE A JUSTO TÍTULO	POSSE POR SIMPLES OCUPAÇÃO	ÁREA MEDIDA	
7,1302	0,0000	0,0000		

DADOS DO DECLARANTE

NOME	CPF/CNPJ
Secretaria Estado De Desenv. Regional De Videira	82.951.351/0001-42
NACIONALIDADE	TOTAL DE PESSOAS RELACIONADAS AO IMÓVEL
BRASILEIRA	1

DADOS DOS TITULARES

CPF/CNPJ	NOME	DOMICÍLIO	DECLARAÇÃO (%)
82.951.351/0001-42	Secretaria Estado De Desenv. Regional De Videira	Proprietario Ou Possuidor Individual	100,00

DADOS DE CONTROLE

DATA DE LANÇAMENTO	NÚMERO DO CCIR	DATA DE EMISSÃO DO CCIR	DATA DE VENCIMENTO: 26/08/2020
02/09/2019	30115583209	26/07/2020	

TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS (R$)

DÉBITOS ANTERIORES	TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS	VALOR COBRADO	MULTA	JUROS	VALOR TOTAL
46,02	4,07	82,09	0,81	0,37	83,27

OBSERVAÇÕES

EXCLARECIMENTOS GERAIS

TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS

Número de Autenticidade
07710.18300.05533.04148

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 579
RUBRICA

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 V – PESQUISA DE TERRENOS

Elemento	Imobiliária	Fonte (endereço e/ou URL)	Endereço	Descrição	Valor R$	Área (m²)	R$/m²	Distância ao estádio mais próximo (km)	Energia Próxima	Geminadora	Foto localização
1			Bairro Três Riachos em Biguaçu SC	Chácara localizada no Bairro Três Riachos em Biguaçu SC com uma área de 43.400,00 m²	550.000,00	43.400,00	11,58	3,80	sim	NÃO	
2			Fundos - Biguaçu/SC	Ampla área para lote ou loteamento rural. Um ótimo ponto localizado com ótima vista mar. Possui acesso. Estuda permuta por imóveis na região.	530.000,00	53.000,00	10,00	1,50	sim	NÃO	
3			Site localizado na Fazenda da Barra. Acesso fácil localizado a 150 metros da BR-101	com 62.620 m2 , sendo 35,00 m de frente e 1.790m de fundos. Área rural bem localizada, vasto no interior do sentido norte da ilha de Florianópolis. Vista do bairro do morro para a mata nativa (verde) ao fundo. **Água corrente, cristalina.** Área plana e com declive. Escritura e tudo em ordem legal. Distante 12km de Biguaçu aproximadamente.	300.000,00	62.620,00	5,00	2,00	sim	NÃO	

Elemento	Imobiliária	Fonte (endereço e/ou URL)	Endereço	Descrição	Valor R$	Área (m²)	R$/m²	Distância ao estádio mais próximo (km)	Energia Próxima	Geminadora	Foto localização
4			Três Riachos, Biguaçu - Próximo ao anel viário	Terreno medindo 100 x 60 na Fazendinha Biguaçu Próximo ao anel viário Ótimo pra quem quer sossego e ar puro Bastante nascente e perto da cidade (Biguaçu)	70.000,00	10.000,00	7,50	6,30	não	não	
5			Fazenda / Sítio / Chácara em Três Riachos, Biguaçu - ZAP imóveis Localizada na Caminho Três Riachos - Biguaçu	**Esse é um terreno bilionário** dos demais que você talvez encontre **na região de Três Riachos** - Biguaçu (era o único, sem nenhuma possibilidade especular à frente) plano e **com água abundante contendo o terreno.** Fica à 5 minutos (05-10), sendo o acesso todo asfaltado. Terreno ideal para quem procura um local plano, junto a rio fácil acesso, agende uma visita e venha conhecer este terreno.	315.000,00	23.000,00	13,43	5,20	sim	não	
6			Fazenda / Sítio / Chácara em Três Riachos, Biguaçu - ZAP imóveis	Área de terras com 33.333,00 m², com urbanização inteligente. Possui uma benfeitoria com 4,14 metros x 20 metros. Testada do terreno com 30,00 metros x 666,30 metros de comprimento (aproximado). Pronto para sua planta!	360.360,00	33.216,00	10,85	1,40	sim	não	

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 580
RUBRICA

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

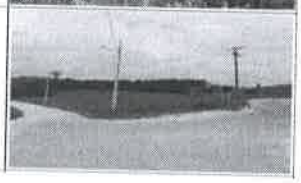
Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

ANEXO V – PESQUISA DE TERRENOS

Elemento	Imobiliária	Fonte imobiliária/nome/ endereço/ Link	Endereço	Descrição	Valor R$	Área (m²)	R$/m²	Distância ao asfalto mais próximo (km)	Energia Própria	Benfeitoria	Foto/localização
7											
8											
9											

Elemento	Imobiliária	Fonte imobiliária/nome/ endereço/ Link	Endereço	Descrição	Valor R$	Área (m²)	R$/m²	Distância ao asfalto mais próximo (km)	Energia Própria	Benfeitoria	Foto/localização
10											
11											
12											

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 581
RUBRICA

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 V – PESQUISA DE TERRENOS

Elemento	Imobiliária	Fonte (Imobiliária/Internet/ endereço/ Link)	Endereço	Descrição	Valor R$	Área (m²)	R$/m²	Distância ao asfalto mais próximo (km)	Energia Elétrica	Benfeitorias	Fotos/localização
13		Fabio 48 9963-4121	Rua Gabriela Cardoso Ramos Em quilômetro mais de metros de BR Bertaso Jaraguá Florianópolis Ademir	Vende-se excelente terreno localização e topografia para Em terreno industrial a 400 m da BR 101 localizado na R Ambrósio para Garopaba com área total de	600.000,00	93.728,67	9,92	9,83	sim	NÃO	
14		Corretor Marcial +55 47 3675-1364	Localizado bairro Timbé - Timbó/SC	TERRENO DE 5 HECTARES e R$ 600.000 Terreno com aproximadamente 5 hectares e meio de Frente e 1 hectare e meio de Mata Atlântica com Cachoeira, Piscinas, etc. Ideal para quem busca sossego em meio a Natureza	575.000,00	50.000,00	5,43	3,58	não	não	
15		Corretor Marcial +55 47 3675-1364	Timbó - Timbó	Terreno Bem com 10 metros em frente - Timbó	150.000,00	10.000,00	15,00	2,00	sim	NÃO	

Elemento	Imobiliária	Fonte (Imobiliária/Internet/ endereço/ Link)	Endereço	Descrição	Valor R$	Área (m²)	R$/m²	Distância ao asfalto mais próximo (metros/ km)	Energia Elétrica	Benfeitorias	Fotos/localização
16		Whatsapp 48 99636 3722 MICHEL	Santa Maria Canelinha	Área de 97.000 m² (9,7 Hec) Toda cercada com mourão de concreto e arame farpado, nascente, cachoeira energia elétrica fibra ótica/água Bom muito valorizado. - Com ESCRITURA e matrícula referenciado. - Possui projeto pronto para condomínio rural com 24 lotes Terreno referenciado com boa localização e muita água de cachoeira e nascente	390.000,00	97.000,00	8,21	10,40	km	não	
17		Nelo Machado (48) 99175-9722	Localizado na Serra do Rosário em Canelinha SC, imobiliária está com a venda de um terreno Bairro Rio Pina, serra localizada do Parapente do Rosário, local de encontro para voar	Vende-se excelente propriedade, onde o sítio/ terra está cercado em cinco/ seis arames e contada por mananciais e cristalinas águas de uma boa nascente e nascentes de água. O terreno em questão conta com uma área total de 13.800 m², com curtas/ poucos metros para chegar, possui estrada privada. Energia elétrica trifásica e telefone	165.000,00	13.800,00	11,96	4,00	não	não	
18		Corretora Juliana (48) 3284-9647 +55 48 3984-9343	Localizado em Canelinha no bairro Barra	Localizado em Canelinha no bairro Barra, há 15 km de distância do centro da cidade. O terreno não é plano/ com uma elevação/ parte do terreno possui a rede de antenas por cima. Terreno com área de 30.000 metros, ideal para fazer uma criação/chiqueiro, plantar e criar animais	150.000,00	30.000,00	5,00	15,00	não	não	

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 582
RUBRICA

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 V – PESQUISA DE TERRENOS

Elemento	Hyperlink	Imóvel / Imobiliária/Nome/ endereço/Local	Endereço	Descrição	Valor R$	Área (m²)	R$/m²	Distância ao asfalto mais próximo (km)	Energia Próxima	Benfeitorias	Foto/localização
19			Bairro Terra Nova Cidade Tijucas - SC	Terreno com escritura pública medindo Frente ao sul com 37 metros e Fundos ao norte com 1.000 metros. Totalizando 37.000 m²	420.000,00	37.000,00	11,35	0,00	sim	NÃO	
20		Imóvel 27545,48 916276,124	Antonio Carlos SC Localidade do Cipó	terreno terreno com 8 hectares ou 80 mil metros quadrados e situa com Rubia, mata nativa, bananal, eucaliptos bicar pedreira necessário, acesso carro ca carvoeiro/olaria na frente, terre medindo casa ou fim comercial do mes interessa, valor avaliado 250.000,00 a metro 400 DOLOS reais (37 CHAMADOS PELO CELULAR 48 99927 7154 com Marcio	400.000,00	80.000,00	5,00	4,00	não	NÃO	
21		Imobiliária Gil Cardoso Marco Cardoso 048 99721828	Antas - Biguaçu	Excelente Localização Próximo Contorno Viário da Grande Florip.	360.000,00	50.000,00	7,20	3,00	sim	NÃO	

Elemento	Hyperlink	Imóvel / Imobiliária/Nome/ endereço/Local	Endereço	Descrição	Valor R$	Área (m²)	R$/m²	Distância ao asfalto mais próximo (km)	Energia Próxima	Benfeitorias	Foto/localização
22		Imobiliária Gil Cardoso Marco Cardoso 048 99721828	Terreno - Enseada - Biguaçu	Terreno com escritura Pública, com aproximadamente 0,300 km de Escritura Pública, com área maior a que está sendo vendida	360.000,00	144.000,00	2,50	18,20	sim	NÃO	
23		Imobiliária Gil Cardoso Marco Cardoso 048 99721828	Terreno - Enseada - Biguaçu	Terreno com escritura Pública, com aproximadamente 0,300 km de Escritura Pública, com 50.000,00 m² de Área mais pobre, com Nascentes de Água. Obs.: Escritura com Área maior a que está sendo vendida	240.000,00	80.000,00	3,00	18,20	sim	NÃO	
24		PS Imóveis 47324900,00	Terra Firme Lindo Vale em Tijucas	Lindo Vale em Tijucas! Vale em Tijucas medindo 100 metros de Banda e 1000 metros de profundidade	960.000,00	100.000,00	9,60	0,00	sim	NÃO	

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 583
RUBRICA

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 V – PESQUISA DE TERRENOS

Código	Imóveis	Fonte Anúncio/Informante Telefone / Site	Endereço	Descrição	Valor R$	Área (m²)	R$/m²	Distância ao asfalto mais próximo (km)	Energia Pública	Pavimentação	Foto/localização
25		Jacinto Serafim 48 999528637 / 48 991217058	Tijucas SC - Bairro Terra Nova	Lindo terreno para criação de gado, fácil transporte junto a rodovia. Área 100.000,00 metros (anteriores) Escritura Pública. Com reserva legal (APP). Casa Pomar com variedades de frutas. Lagoa com peixes dentro dela (Tilápia, Carpa capim e outros). Passagem de um córrego por dentro do terreno. Galpão com refrigerante para gado. Pasto para gado, cavalo, vacas a 12 km do Centro de Tijucas. Tijucas SC - Bairro Terra Nova	800.000,00	100.000,00	8,00	8,00	sim	SIM	
26		PL Imóveis 47 33099835	Terra Nova, Tijucas	Linda Sítio Com 200.000 m². Com Água Corrente e Nascente Lindo terreno Rural Área de 200 mil metros quadrados	980.000,00	200.000,00	4,90	7,00	sim	SIM	
27		Corretor Edson Dalpúcio Imóveis 048 99979882	Morro Alto	Temos Sítio localizado no Morro Alto, próximo a Antônio Carlos, perfeito em acesso e clima, possuindo uma casa antiga, mais muito bem conservada. Este sítio é composto por: *Pasto; *Cabeceiras; *Mangueira; *Cachoeira; *Plantações;	1.000.000,00	150.268,00	6,65	5,00	SIM	NÃO	

Código	Imóveis	Fonte Anúncio/Informante Telefone / Site	Endereço	Descrição	Valor R$	Área (m²)	R$/m²	Distância ao asfalto mais próximo (km)	Energia Pública	Pavimentação	Foto/localização
28		Jacinto Serafim 48 999528637 / 48 991217058	Tijucas SC - Bairro Oliveira	220 metros de frente por 1.812 metros de fundos. Casa com 126 metros de área construída. Galpão de frutas com 100 m2. Água e energia e infraestrutura. Garagem para 7 carros. Bloqueio com pilares e mangueiras plantadas. Lagoa Escavada de água dentro com um Galpão com pequena para gado. Plantação de cana para o gado no inverno, aproximadamente 30.000 pés de eucalipto. Terra área com possibilidade de ficar pastagem.	1.300.000,00	220.000,00	5,91	14,00	sim	SIM	
29		PL Imóveis 47 33099835	Tijucas Terra Nova	Lindo terreno Rural com alto potencial para lavoura e pecuária. Área de 140.000 metros quadrados. Possui uma linda paisagem com cerro, para quem gosta de um córrego de água cristal de primeira, terras de boa qualidade para plantio de milho, mandioca, feijão, tomate, terreno todo cercado. Possui dois pequenos nascentes de água e duas lagoas. Casa de alvenaria, 2 quartos, sala, cozinha, banheiro, garagem, área de serviço, poço.	1.300.000,00	140.000,00	9,29	7,00	sim	SIM	
30		Jacinto Serafim 48 999528637 / 48 991217058	Tijucas, Bairro Oliveira, s	Galpão com estrutura para loja/ com Lindo sítio em bairro de venda em Tijucas. Terreno rural próximo ao Rural e as melhores praias da região Bombinhas, Porto Belo, Canasvieiras Camboriú, com 340.000,00 metros quadrados (30 hectares). Localizado no município de Tijucas, bairro Oliveira, sendo uma distância de 28 km da BR-101. Local perfeito para você passar seus finais de semana com a família junto a natureza e ao sossego.	700.000,00	300.000,00	2,33	28,00	sim	SIM	

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 584
RUBRICA

ANEXO V – PESQUISA DE TERRENOS

Pesquisa	Hipótese	Fonte (nome/telefone/ endereço / link)	Fotografia	Descrição	Valor R$	Área (m²)	R$/m²	Distância ao edifício mais próximo (km)	Energia Elétrica	Benfeitoria	Foto/localização
31											
32											
33							#DIV/0!				

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 583
RUBRICA

ANEXO VI – MODELO DE INFERÊNCIA ESTATÍSTICA (INFER 32)

Infer 32 - Modo de Estatística Inferencial.

Data : 04/Fev/2021
Nome do Arquivo : C:\Users\robso\OneDrive\SEA - SC\Documentos 2020\LAUDOS_4ª_ETAPA\Concluídos\4167_TER_Biguaçú\Avaliação\RELATÓRIO INFER FINAL\ESTATÍSTICO - BIGUAÇU - FINAL.IW3

Amostra

Nº Am.	«Valor do Terreno R$»	Área Total m²	Valor Unitário R$/m²
1	550.000,00	48.400,00	11,36
2	519.000,00	50.000,00	10,38
3	320.000,00	62.920,00	5,09
4	75.000,00	10.000,00	7,50
5	375.000,00	21.510,00	17,43
6	360.000,00	33.316,00	10,81
7	245.000,00	20.240,00	12,10
8	300.000,00	56.000,00	5,36
9	970.000,00	50.000,00	19,40
10	170.000,00	11.000,00	15,45
11	760.000,00	68.000,00	11,18
12	250.000,00	21.326,27	11,72
13	800.000,00	83.159,07	9,62
14	175.000,00	30.000,00	5,83
15	150.000,00	10.000,00	15,00
16	550.000,00	67.000,00	8,21
17	165.000,00	13.800,00	11,96
18	150.000,00	30.000,00	5,00
19	420.000,00	57.000,00	7,37
20	400.000,00	60.000,00	6,67
21	350.000,00	66.000,00	5,30
«22»	300.000,00	144.000,00	2,08
«23»	260.000,00	93.000,00	2,80
24	660.000,00	100.000,00	6,60
25	900.000,00	100.000,00	9,00
26	980.000,00	200.000,00	4,90
27	1.000.000,00	155.769,00	6,42
28	1.300.000,00	220.000,00	5,91
29	1.300.000,00	140.000,00	9,29
«30»	700.000,00	300.000,00	2,33
31	1.200.000,00	170.000,00	7,06
32	1.650.000,00	430.000,00	3,84

Nº Am.	Distância ao Asfalto (km)	Entrada de Energia	Benfeitorias
1	1,90	[x]Perto	[ ]Não

COORDENADORIA DE EXECUÇÃO
Fls. 566
RUBRICA

2	1,50	[x]Perto	[ ]Não
3	3,80	[x]Perto	[ ]Não
4	5,00	[ ]Longe	[ ]Não
5	0,20	[x]Perto	[ ]Não
6	1,60	[x]Perto	[x]Sim
7	1,00	[x]Perto	[x]Sim
8	0,60	[ ]Longe	[ ]Não
9	0,20	[x]Perto	[ ]Não
10	1,50	[x]Perto	[ ]Não
11	1,70	[x]Perto	[x]Sim
12	1,70	[x]Perto	[ ]Não
13	0,80	[x]Perto	[ ]Não
14	3,00	[ ]Longe	[ ]Não
15	2,00	[x]Perto	[ ]Não
16	15,00	[x]Perto	[ ]Não
17	4,00	[ ]Longe	[ ]Não
18	15,00	[ ]Longe	[ ]Não
19	6,00	[x]Perto	[ ]Não
20	4,00	[ ]Longe	[ ]Não
21	3,00	[x]Perto	[ ]Não
«22»	10,20	[x]Perto	[ ]Não
«23»	10,20	[x]Perto	[ ]Não
24	8,00	[x]Perto	[ ]Não
25	9,00	[x]Perto	[x]Sim
26	7,00	[x]Perto	[x]Sim
27	5,00	[x]Perto	[ ]Não
28	14,00	[x]Perto	[x]Sim
29	7,00	[x]Perto	[x]Sim
«30»	20,00	[x]Perto	[x]Sim
31	5,00	[x]Perto	[x]Sim
32	3,00	[x]Perto	[x]Sim

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

Modelos Pesquisados

Nº Modelo	Correlação	r² ajustado	F Calculado	Regressores	Nº de "Outliers"
1	0,9092	0,7978	28,6266	4 em 4	0
2	0,9002	0,7876	35,6035	3 em 3	1
3	0,8865	0,7502	22,0188	3 em 4	0
4	0,8857	0,7586	30,3372	3 em 3	0
5	0,8718	0,7200	18,9987	4 em 4	0
6	0,8601	0,7086	23,6958	3 em 3	1
7	0,8586	0,6934	16,8329	3 em 4	1
8	0,8544	0,6977	22,5368	3 em 3	1
9	0,8455	0,6674	15,0465	3 em 4	0
10	0,8429	0,6623	14,7261	4 em 4	1

COORDENADORIA DE PLANEJAMENTO
Fls. 587
RUBRICA

11	0,8382	0,6669	19,6882	3 em 3	2
12	0,8376	0,6518	14,1017	3 em 4	1
13	0,8376	0,6657	19,5856	3 em 3	1
14	0,8358	0,6624	19,3128	3 em 3	1
15	0,8343	0,6596	19,0817	3 em 3	1
16	0,8298	0,6366	13,2608	4 em 4	2
17	0,8273	0,6318	13,0111	4 em 4	3
18	0,8238	0,6250	12,6669	4 em 4	2
19	0,8237	0,6400	17,5905	3 em 3	1
20	0,8207	0,6192	12,3804	4 em 4	3
21	0,8143	0,6069	11,8052	3 em 4	1
22	0,8137	0,6216	16,3296	3 em 3	1
23	0,8131	0,6205	16,2611	3 em 3	3
24	0,8120	0,6026	11,6166	3 em 4	0
25	0,8118	0,6022	11,5959	3 em 4	0
26	0,8113	0,6320	25,0429	2 em 2	2
27	0,8079	0,6110	15,6610	3 em 3	3
28	0,8072	0,6097	15,5781	3 em 3	0
29	0,8069	0,6242	24,2571	2 em 2	1
30	0,8047	0,6053	15,3111	3 em 3	2
31	0,8047	0,5888	11,0219	4 em 4	2
32	0,8041	0,6042	15,2477	3 em 3	2
33	0,8036	0,5867	10,9373	3 em 4	1
34	0,8014	0,5994	14,9630	3 em 3	1
35	0,7992	0,5954	14,7363	3 em 3	2
36	0,7974	0,5751	10,4760	3 em 4	1
37	0,7939	0,5686	10,2277	3 em 4	1
38	0,7939	0,5858	14,2023	3 em 3	1
39	0,7923	0,5830	14,0505	3 em 3	3
40	0,7901	0,5791	13,8414	3 em 3	1
41	0,7879	0,5754	13,6456	3 em 3	2
42	0,7879	0,5752	13,6383	2 em 3	1
43	0,7861	0,5542	9,7025	3 em 4	1
44	0,7846	0,5694	13,3424	3 em 3	1
45	0,7842	0,5687	13,3084	3 em 3	2
46	0,7840	0,5850	20,7334	2 em 2	2
47	0,7816	0,5642	13,0850	3 em 3	2
48	0,7804	0,5621	12,9789	3 em 3	0
49	0,7770	0,5378	9,1435	2 em 4	0
50	0,7740	0,5323	8,9666	3 em 4	2

Nº Modelo	Normalidade	Auto-Correlação	Valor Avaliado	Mínimo	Máximo
1	Sim	Não há	9,28	8,57	9,99
2	Sim	Não há	9,74	9,14	10,34
3	Sim	Não há	8,35	7,55	9,15
4	Sim	Não há	8,51	7,93	9,09
5	Sim	Não há	8,78	8,03	9,59
6	Sim	Não há	9,26	8,60	9,97
7	Sim	Não há	9,64	8,77	10,50
8	Sim	Não há	9,93	9,21	10,65

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE Fls. 588 RUBRICA

9	Sim	Não há	9,00	8,19	9,90
10	Sim	Não há	9,48	8,55	10,41
11	Sim	Não há	9,37	8,65	10,15
12	Sim	Não há	8,80	7,88	9,72
13	Sim	Não há	8,80	8,13	9,47
14	Sim	Não há	7,98	7,23	8,73
15	Sim	Não há	9,86	9,04	10,67
16	Sim	Não há	9,06	8,18	10,03
17	Sim	Não há	8,69	7,82	9,77
18	Sim	Não há	8,76	7,88	9,86
19	Sim	Não há	7,28	6,45	8,10
20	Sim	Não há	9,18	8,28	10,17
21	Sim	Não há	7,91	7,12	8,79
22	Sim	Não há	8,02	7,43	8,66
23	Sim	Não há	9,57	8,74	10,48
24	Sim	Não há	9,71	8,71	10,71
25	Sim	Não há	8,30	7,48	9,31
26	Sim	Não há	7,77	7,13	8,42
27	Sim	Não há	9,60	8,76	10,53
28	Sim	Não há	9,97	9,10	10,85
29	Sim	Não há	8,59	7,93	9,26
30	Sim	Não há	9,32	8,42	10,45
31	Sim	Não há	9,43	8,47	10,64
32	Sim	Não há	9,33	8,42	10,46
33	Sim	Não há	9,77	8,88	10,75
34	Sim	Não há	8,74	7,99	9,66
35	Sim	Não há	10,05	9,29	10,87
36	Sim	Não há	8,47	7,60	9,55
37	Sim	Não há	8,16	7,33	9,09
38	Sim	Não há	8,19	7,57	8,86
39	Sim	Não há	8,40	7,56	9,24
40	Sim	Não há	8,83	8,04	9,79
41	Sim	Não há	9,98	9,01	11,18
42	Sim	Não há	9,84	8,94	10,84
43	Sim	Não há	10,65	9,71	11,59
44	Sim	Não há	10,80	10,03	11,57
45	Sim	Não há	9,55	8,55	10,81
46	Sim	Não há	10,10	9,33	10,93
47	Sim	Não há	8,32	7,49	9,16
48	Sim	Não há	7,56	6,91	8,28
49	Sim	Não há	8,98	8,07	10,13
50	Sim	Não há	10,12	9,13	11,21

MODELOS

(1) : [Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]

(2) : [Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia]

(3) : [Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*1/[Área Total m²] + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]

(4) : [Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*1/[Área Total m²] + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 585
RUBRICA

Energia]
(5) : Ln([Valor Unitário R$/m²]) = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]
(6) : Ln([Valor Unitário R$/m²]) = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia]
(7) : [Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*Ln([Distância ao Asfalto (km)]) + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]
(8) : [Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*Ln([Distância ao Asfalto (km)]) + b3*[Entrada de Energia]
(9) : Ln([Valor Unitário R$/m²]) = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*Ln([Distância ao Asfalto (km)]) + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]
(10) : [Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*[Área Total m²] + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]
(11) : Ln([Valor Unitário R$/m²]) = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*Ln([Distância ao Asfalto (km)]) + b3*[Entrada de Energia]
(12) : [Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*1/[Área Total m²] + b2*Ln([Distância ao Asfalto (km)]) + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]
(13) : [Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*1/[Área Total m²] + b2*Ln([Distância ao Asfalto (km)]) + b3*[Entrada de Energia]
(14) : [Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Benfeitorias]
(15) : [Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*[Área Total m²] + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia]
(16) : Ln([Valor Unitário R$/m²]) = b0 + b1*[Área Total m²] + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]
(17) : 1/[Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*[Área Total m²] + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]
(18) : 1/[Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*[Área Total m²] + b2*Ln([Distância ao Asfalto (km)]) + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]
(19) : [Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*1/[Área Total m²] + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Benfeitorias]
(20) : Ln([Valor Unitário R$/m²]) = b0 + b1*[Área Total m²] + b2*Ln([Distância ao Asfalto (km)]) + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]
(21) : Ln([Valor Unitário R$/m²]) = b0 + b1*1/[Área Total m²] + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]
(22) : Ln([Valor Unitário R$/m²]) = b0 + b1*1/[Área Total m²] + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia]
(23) : Ln([Valor Unitário R$/m²]) = b0 + b1*[Área Total m²] + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia]
(24) : [Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*[Área Total m²] + b2*Ln([Distância ao Asfalto (km)]) + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]
(25) : 1/[Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]
(26) : [Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*1/[Área Total m²] + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada
(27) : Ln([Valor Unitário R$/m²]) = b0 + b1*[Área Total m²] + b2*Ln([Distância ao Asfalto (km)]) + b3*[Entrada de Energia]
(28) : [Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*[Área Total m²] + b2*Ln([Distância ao Asfalto (km)]) + b3*[Entrada de Energia]
(29) : [Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)]
(30) : 1/[Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*[Área Total m²] + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia]
(31) : 1/[Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*[Área Total m²] + b2*[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]
(32) : 1/[Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*[Área Total m²] + b2*Ln([Distância ao Asfalto (km)]) + b3*[Entrada de Energia]
(33) : Ln([Valor Unitário R$/m²]) = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]
(34) : 1/[Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia]
(35) : Ln([Valor Unitário R$/m²]) = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia]

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 590
RUBRICA

(36) : 1/[Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*Ln([Distância ao Asfalto (km)]) + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]
(37) : Ln([Valor Unitário R$/m²]) = b0 + b1*1/[Área Total m²] + b2*Ln([Distância ao Asfalto (km)]) + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]
(38) : Ln([Valor Unitário R$/m²]) = b0 + b1*1/[Área Total m²] + b2*Ln([Distância ao Asfalto (km)]) + b3*[Entrada de Energia]
(39) : [Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*[Área Total m²] + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Benfeitorias]
(40) : 1/[Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*Ln([Distância ao Asfalto (km)]) + b3*[Entrada de Energia]
(41) : 1/[Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*[Área Total m²] + b2*[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia]
(42) : Ln([Valor Unitário R$/m²]) = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*[Entrada de Energia] + b3*[Benfeitorias]
(43) : [Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]
(44) : [Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia]
(45) : 1/[Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*[Área Total m²] + b2*[Entrada de Energia] + b3*[Benfeitorias]
(46) : Ln([Valor Unitário R$/m²]) = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*[Entrada de Energia]
(47) : [Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*Ln([Distância ao Asfalto (km)]) + b3*[Benfeitorias]
(48) : Ln([Valor Unitário R$/m²]) = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Benfeitorias]
(49) : 1/[Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]
(50) : Ln([Valor Unitário R$/m²]) = b0 + b1*[Área Total m²] + b2*[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]

Observações :

(a) Regressores testados a um nível de significância de 20,00%
(b) Critério de identificação de outlier :
Intervalo de +/- 2,00 desvios padrões em torno da média.

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

Descrição das Variáveis

Variável Dependente :

- Valor Unitário R$/m² ***Equação :***
[Valor do Terreno R$]÷[Área Total m²]

Variáveis Independentes :

- Valor do Terreno R$ ***(variável não utilizada no modelo)***
- Área Total m²
- Distância ao Asfalto (km)
- Entrada de Energia

Opções : Perto |Longe

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 581
RUBRICA

• Benfeitorias

Opções : Sim|Não

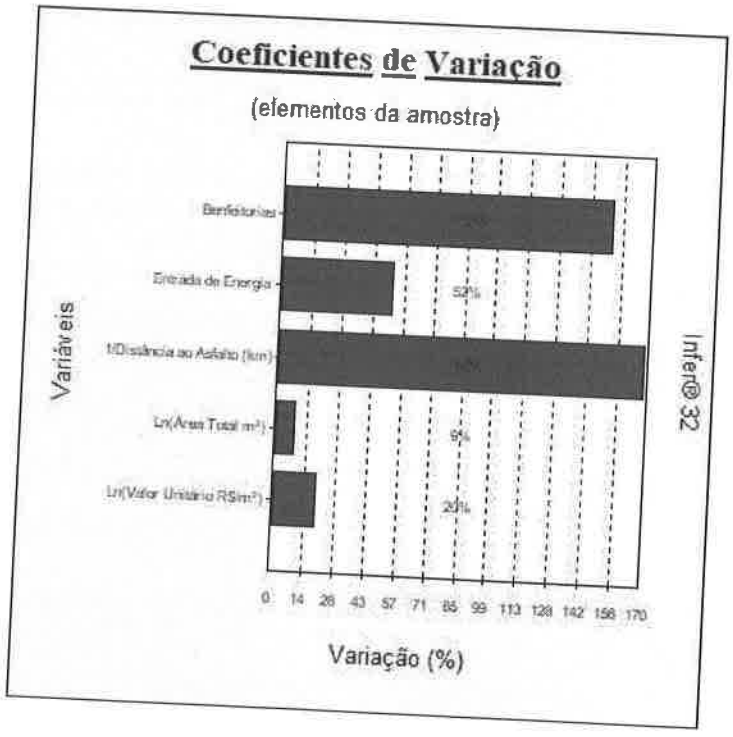
Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra	: 29
Nº de variáveis independentes	: 4
Nº de graus de liberdade	: 24
Desvio padrão da regressão	: 0,2227

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
Ln(Valor Unitário R$/m²)	2,1287	0,4210	19,78%
Ln(Área Total m²)	10,8804	0,9665	8,88%
1/Distância ao Asfalto (km)	0,7356	1,2378	168,26%
Entrada de Energia	0,79	0,4122	51,98%
Benfeitorias	0,31	0,4708	151,71%

Número mínimo de amostragens para 4 variáveis independentes : 20.

Distribuição das Variáveis



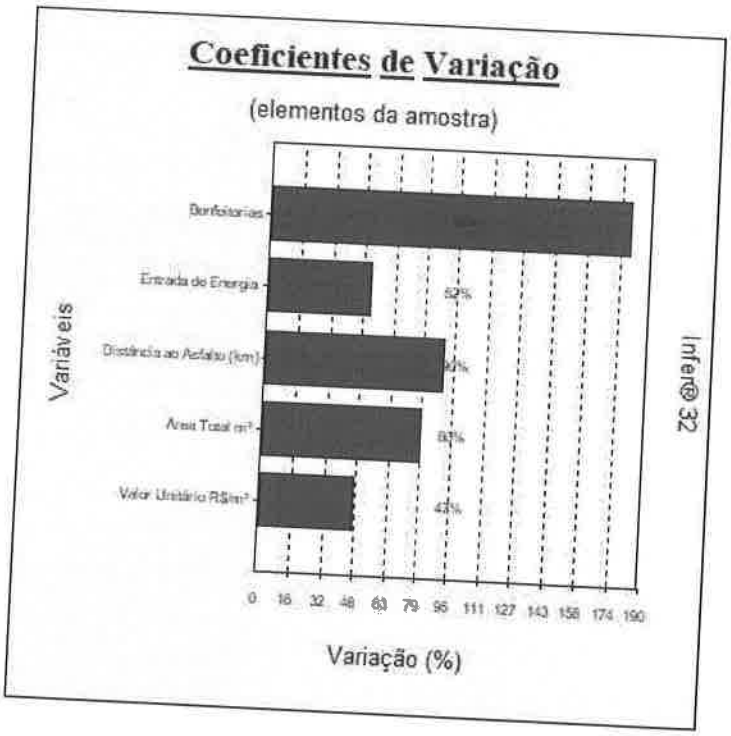
Estatísticas das Variáveis Não Transformadas

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 552
RUBRICA

Nome da Variável	Valor médio	Desvio Padrão	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude total
Valor Unitário R$/m²	9,16	3,9918	3,84	19,40	15,56
Área Total m²	82256,56	87884,9323	10000,00	430000,00	420000,00
Distância ao Asfalto (km)	4,53	4,2244	0,20	15,00	14,80
Entrada de Energia	0,7931	0,4122	0,0000	1,0000	1,0000
Benfeitorias	0,3103	0,4708	0,0000	1,0000	1,0000

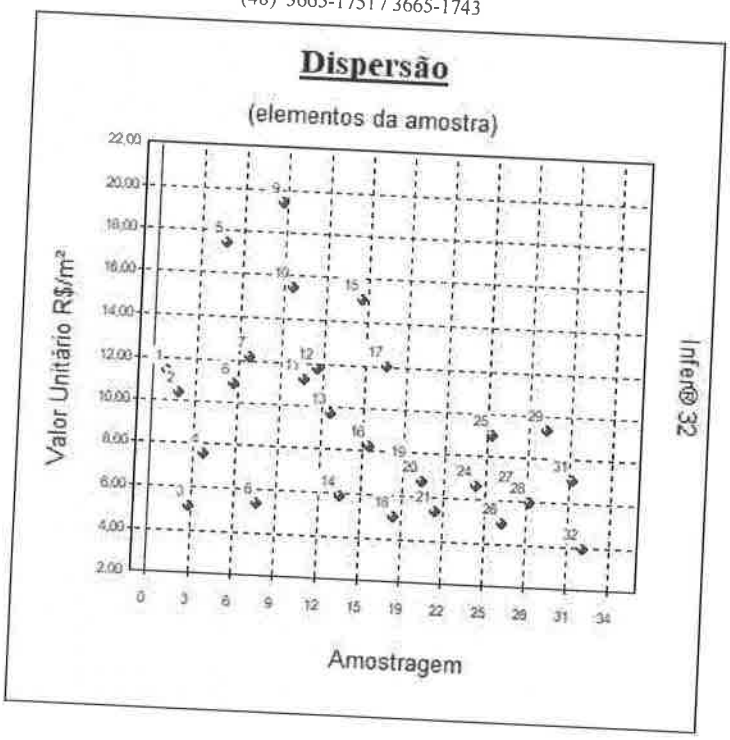
Nome da Variável	Coeficiente de variação
Valor Unitário R$/m²	43,5600
Área Total m²	106,8424
Distância ao Asfalto (km)	93,1626
Entrada de Energia	51,9794
Benfeitorias	151,7098

Distribuição das Variáveis não Transformadas



Dispersão dos elementos

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 593
RUBRICA



Dispersão em Torno da Média

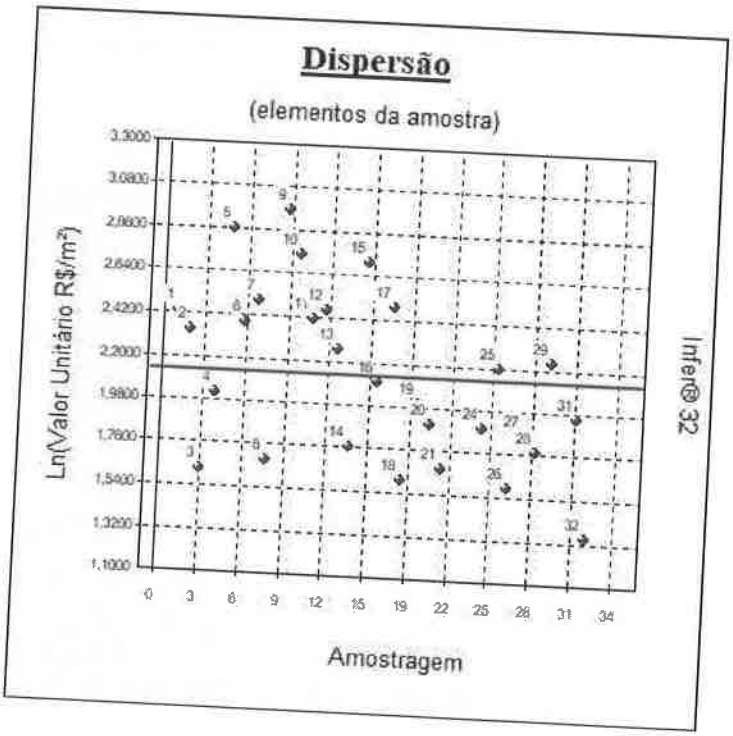


Tabela de valores estimados e observados

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 594
RUBRICA

Valores para a variável Valor Unitário R$/m².

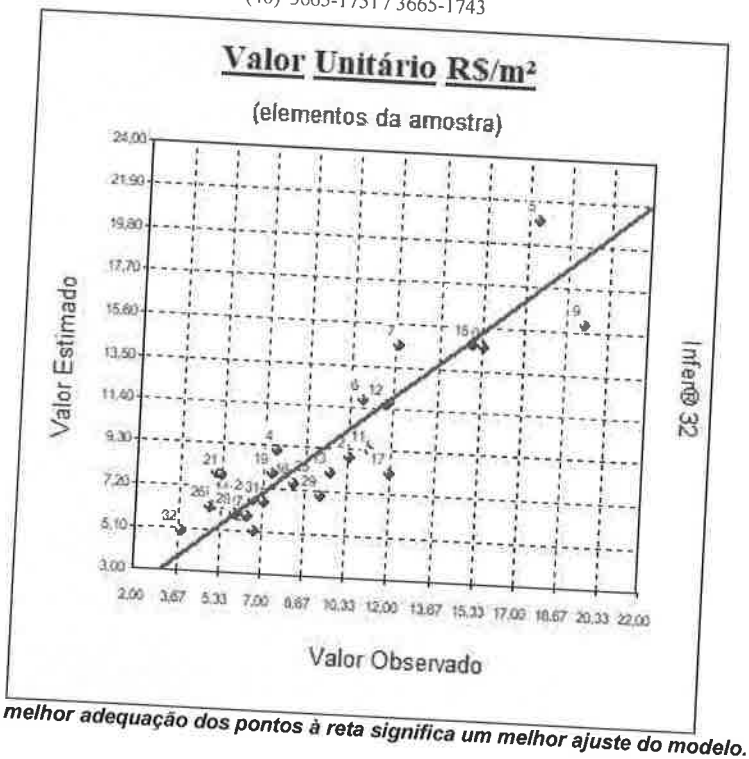
Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
1	11,36	8,81	-2,55	-22,4273 %
2	10,38	8,89	-1,49	-14,4007 %
3	5,09	7,81	2,72	53,3697 %
4	7,50	9,04	1,54	20,4874 %
5	17,43	20,97	3,54	20,3090 %
6	10,81	11,75	0,94	8,7056 %
7	12,10	14,55	2,45	20,2182 %
8	5,36	6,27	0,91	16,9182 %
9	19,40	15,92	-3,48	-17,9622 %
10	15,45	14,58	-0,87	-5,6484 %
11	11,18	9,26	-1,92	-17,1727 %
12	11,72	11,62	-0,10	-0,8811 %
13	9,62	8,14	-1,48	-15,4080 %
14	5,83	6,42	0,59	10,1839 %
15	15,00	14,71	-0,29	-1,9643 %
16	8,21	7,45	-0,76	-9,2778 %
17	11,96	8,19	-3,77	-31,5370 %
18	5,00	6,20	1,20	23,9476 %
19	7,37	7,96	0,59	7,9903 %
20	6,67	5,06	-1,61	-24,0787 %
21	5,30	7,76	2,46	46,3843 %
24	6,60	6,59	-0,01	-0,2181 %
25	9,00	7,66	-1,34	-14,9381 %
26	4,90	6,13	1,23	25,0856 %
27	6,42	5,75	-0,67	-10,3591 %
28	5,91	5,88	-0,03	-0,4345 %
29	9,29	6,89	-2,40	-25,8628 %
31	7,06	6,51	-0,55	-7,7397 %
32	3,84	4,90	1,06	27,4974 %

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

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 595
RUBRICA



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

Modelo da Regressão

Ln([Valor Unitário R$/m²]) = 5,1859 - 0,3270 x Ln([Área Total m²]) + 0,13451 /[Distância ao Asfalto (km)] + 0,4466 x [Entrada de Energia] + 0,15242 x [Benfeitorias]

Modelo para a Variável Dependente

[Valor Unitário R$/m²] = Exp(5,1859 - 0,3270 x Ln([Área Total m²]) + 0,13451 /[Distância ao Asfalto (km)] + 0,4466 x [Entrada de Energia] + 0,15242 x [Benfeitorias])

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coeficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área Total m²	b1 = -0,3269	0,0525	-0,3962	-0,2577
Distância ao Asfalto (km)	b2 = 0,1345	0,0360	0,0870	0,1820
Entrada de Energia	b3 = 0,4465	0,1149	0,2951	0,5980
Benfeitorias	b4 = 0,1524	0,1073	0,0109	0,2938

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 598
RUBRICA

Correlação do Modelo

Coeficiente de correlação (r) ..... : 0,8718
Valor t calculado ..... : 8,718
Valor t tabelado (t crítico) ..... : 2,064 (para o nível de significância de 5,00 %)
Coeficiente de determinação (r^2) ... : 0,7600
Coeficiente r^2 ajustado ..... : 0,7200

Classificação : Correlação Forte

Tabela de Somatórios

	1	Valor Unitário R$/m²	Área Total m²
Valor Unitário R$/m²	61,7337	136,3788	664,9799
Área Total m²	315,5318	664,9799	3459,2714
Distância ao Asfalto (km)	21,3341	53,6261	225,3246
Entrada de Energia	23,0000	50,2882	254,2359
Benfeitorias	9,0000	18,3797	104,3413

	Distância ao Asfalto (km)	Entrada de Energia	Benfeitorias
Valor Unitário R$/m²	53,6261	50,2882	18,3797
Área Total m²	225,3246	254,2359	104,3413
Distância ao Asfalto (km)	58,5969	18,5675	3,2148
Entrada de Energia	18,5675	23,0000	9,0000
Benfeitorias	3,2148	9,0000	9,0000

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	3,7718	4	0,9429	19,00
Residual	1,1912	24	0,0496	
Total	**4,9630**	**28**	**0,1772**	

F Calculado : 19,00
F Tabelado : 3,579 (para o nível de significância de 2,000 %)

Significância do modelo igual a $3,7x10^{-5}$%

Aceita-se a hipótese de existência da regressão.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-3 Regressão Grau II.

COORDENADORIA DE ATENDIENTE
Fls. 597
RUBRICA

Correlações Parciais

	Valor Unitário R$/m²	Área Total m²	Distância ao Asfalto (km)
Valor Unitário R$/m²	1,0000	-0,5888	0,5627
Área Total m²	-0,5888	1,0000	-0,2030
Distância ao Asfalto (km)	0,5627	-0,2030	1,0000
Entrada de Energia	0,2731	0,3573	0,1153
Benfeitorias	-0,1404	0,5037	-0,2087

	Entrada de Energia	Benfeitorias
Valor Unitário R$/m²	0,2731	-0,1404
Área Total m²	0,3573	0,5037
Distância ao Asfalto (km)	0,1153	-0,2087
Entrada de Energia	1,0000	0,3426
Benfeitorias	0,3426	1,0000

Teste t das Correlações Parciais

Valores calculados para as estatísticas t :

	Valor Unitário R$/m²	Área Total m²	Distância ao Asfalto (km)
Valor Unitário R$/m²	∞	-3,569	3,335
Área Total m²	-3,569	∞	-1,016
Distância ao Asfalto (km)	3,335	-1,016	∞
Entrada de Energia	1,391	1,874	0,569
Benfeitorias	-0,694	2,856	-1,046

	Entrada de Energia	Benfeitorias
Valor Unitário R$/m²	1,391	-0,694
Área Total m²	1,874	2,856
Distância ao Asfalto (km)	0,569	-1,046
Entrada de Energia	∞	1,787
Benfeitorias	1,787	∞

Valor t tabelado (t crítico) : 2,064 (para o nível de significância de 5,00 %)

As variáveis independentes Área Total m² e Benfeitorias são fortemente correlacionadas. O modelo pode apresentar multicolinearidade.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE Fls. 598 RUBRICA

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 20,00%)

Coeficiente t de Student : t(crítico) = 1,3178

Variável	Coeficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área Total m²	b1	-7,506	$9{,}6x10^{-6}$%	Sim
Distância ao Asfalto (km)	b2	3,955	0,06%	Sim
Entrada de Energia	b3	4,373	$2{,}0x10^{-2}$%	Sim
Benfeitorias	b4	1,704	10%	Sim

Os coeficientes são importantes na formação do modelo.
Aceita-se a hipótese de ß diferente de zero.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-3 Regressão Grau II.

Significância dos Regressores (unicaudal)

(Teste unicaudal - significância 20,00%)

Coeficiente t de Student : t(crítico) = 0,8569

Variável	Coeficiente	t Calculado	Significância
Área Total m²	b1	-6,222	$9{,}9x10^{-5}$%
Distância ao Asfalto (km)	b2	3,732	0,05%
Entrada de Energia	b3	3,886	0,04%
Benfeitorias	b4	1,420	8,4%

Tabela de Resíduos

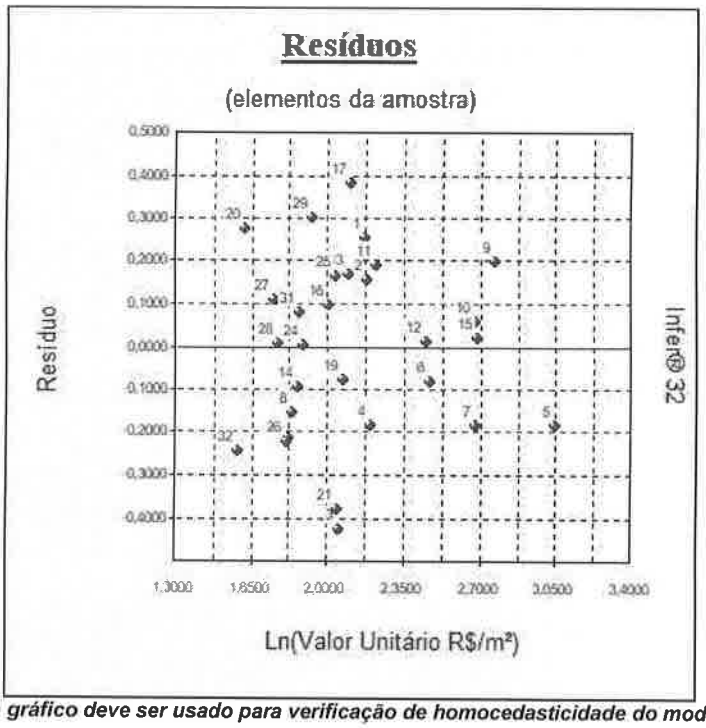
Resíduos da variável dependente Ln([Valor Unitário R$/m²]).

Nº Am.	Observado	Estimado	Resíduo	Normalizado	Studentizado	Quadrático
1	2,4300	2,1761	0,2539	1,1399	1,1882	0,0644
2	2,3398	2,1843	0,1554	0,6979	0,7262	0,0241
3	1,6272	2,0549	-0,4276	-1,9196	-2,0150	0,1829
4	2,0149	2,2012	-0,1863	-0,8365	-0,9521	0,0347
5	2,8581	3,0430	-0,1848	-0,8299	-1,1324	0,0341
6	2,3804	2,4639	-0,0834	-0,3746	-0,4153	$6{,}9678x10^{-3}$
7	2,4932	2,6773	-0,1841	-0,8265	-0,9638	0,0339
8	1,6789	1,8352	-0,1563	-0,7015	-0,8071	0,0244

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 595
RUBRICA

9	2,9652	2,7672	0,1979	0,8887	1,2285	0,0392
10	2,7376	2,6794	0,0581	0,2609	0,2905	$3,3805x10^{-3}$
11	2,4141	2,2257	0,1884	0,8457	0,9031	0,0354
12	2,4612	2,4524	$8,8505x10^{-3}$	0,0397	0,0421	$7,8331x10^{-5}$
13	2,2638	2,0965	0,1673	0,7510	0,7894	0,0279
14	1,7630	1,8599	-0,0969	-0,4353	-0,4770	$9,4051x10^{-3}$
15	2,7080	2,6882	0,0198	0,0890	0,1006	$3,9356x10^{-4}$
16	2,1053	2,0079	0,0973	0,4370	0,4614	$9,4805x10^{-3}$
17	2,4815	2,1026	0,3788	1,7006	1,8962	0,1435
18	1,6094	1,8241	-0,2146	-0,9636	-1,0582	0,0460
19	1,9974	2,0742	-0,0768	-0,3450	-0,3625	$5,9091x10^{-3}$
20	1,8976	1,6221	0,2754	1,2364	1,3824	0,0758
21	1,6677	2,0487	-0,3810	-1,7104	-1,7943	0,1452
24	1,8870	1,8848	$2,1833x10^{-3}$	$9,8004x10^{-3}$	0,0104	$4,7672x10^{-6}$
25	2,1972	2,0354	0,1617	0,7262	0,7712	0,0261
26	1,5892	1,8130	-0,2238	-1,0046	-1,0780	0,0500
27	1,8594	1,7500	0,1093	0,4908	0,5371	0,0119
28	1,7766	1,7722	$4,3543x10^{-3}$	0,0195	0,0210	$1,8960x10^{-5}$
29	2,2289	1,9296	0,2992	1,3432	1,4280	0,0895
31	1,9544	1,8738	0,0805	0,3615	0,3859	$6,4892x10^{-3}$
32	1,3454	1,5883	-0,2429	-1,0904	-1,2317	0,0590

Resíduos x Valor Estimado



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

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 600
RUBRICA

Gráfico de Resíduos Quadráticos

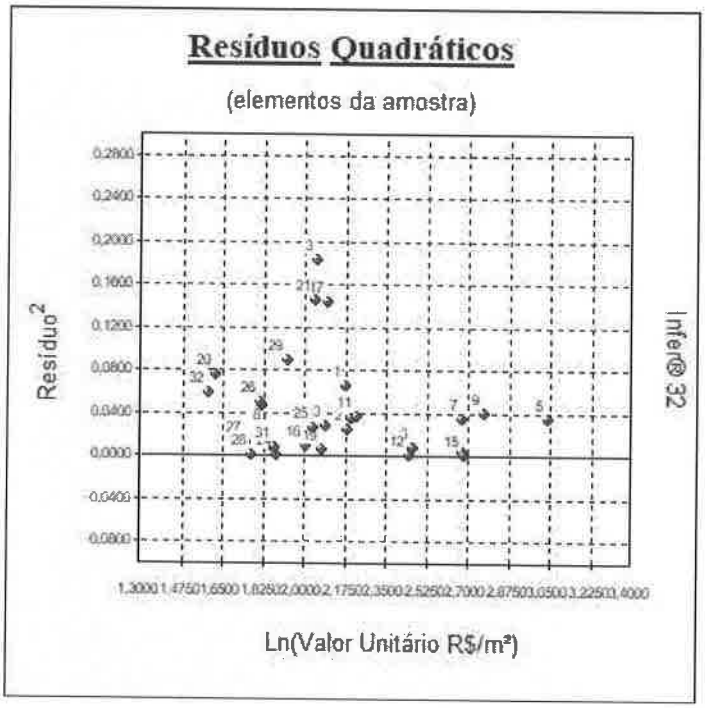


Tabela de Resíduos Deletados

Resíduos deletados da variável dependente Ln([Valor Unitário R$/m²]).

Nº Am.	Deletado	Variância	Normalizado	Studentizado
1	0,2759	0,0487	1,1502	1,1990
2	0,1683	0,0506	0,6908	0,7188
3	-0,4712	0,0430	-2,0617	-2,1642
4	-0,2414	0,0498	-0,8348	-0,9502
5	-0,3442	0,0490	-0,8350	-1,1395
6	-0,1025	0,0514	-0,3681	-0,4080
7	-0,2503	0,0497	-0,8252	-0,9623
8	-0,2069	0,0503	-0,6963	-0,8011
9	0,3783	0,0485	0,8987	1,2423
10	0,0720	0,0516	0,2559	0,2849
11	0,2148	0,0500	0,8423	0,8995
12	$9,9832 \times 10^{-3}$	0,0517	0,0388	0,0413
13	0,1848	0,0504	0,7450	0,7830
14	-0,1164	0,0513	-0,4281	-0,4692
15	0,0253	0,0517	0,0871	0,0985
16	0,1085	0,0513	0,4297	0,4537

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 601
RUBRICA

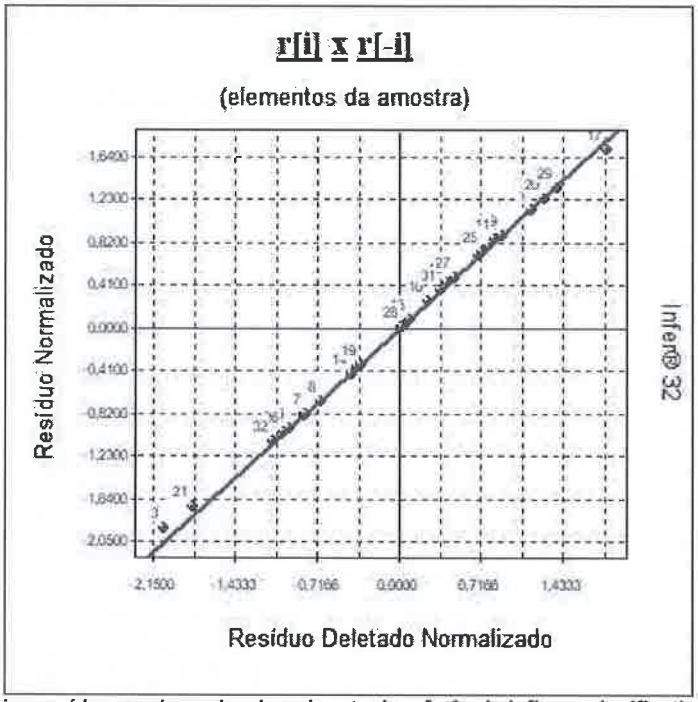
17	0,4710	0,0440	1,8055	2,0132
18	-0,2588	0,0493	-0,9661	-1,0609
19	-0,0848	0,0515	-0,3387	-0,3559
20	0,3443	0,0476	1,2617	1,4107
21	-0,4193	0,0448	-1,7994	-1,8877
24	$2,4871x10^{-3}$	0,0517	$9,5941x10^{-3}$	0,0102
25	0,1824	0,0505	0,7199	0,7645
26	-0,2577	0,0492	-1,0082	-1,0818
27	0,1309	0,0511	0,4834	0,5289
28	$5,0544x10^{-3}$	0,0517	0,0191	0,0206
29	0,3382	0,0473	1,3746	1,4614
31	0,0917	0,0514	0,3550	0,3789
32	-0,3099	0,0485	-1,1028	-1,2458

Resíduo x Resíduo Deletado



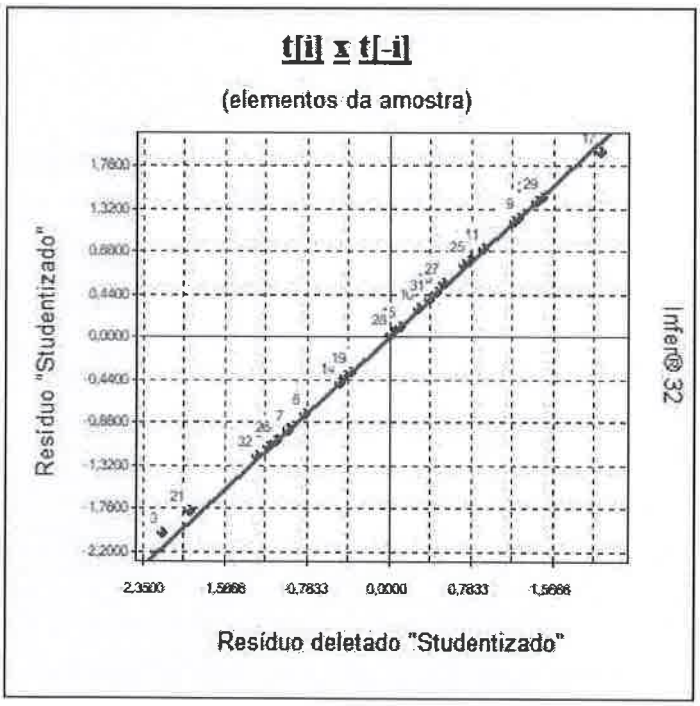
Resíduos Deletados Normalizados

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE Fls. 609 RUBRICA



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

Resíduos Deletados Studentizados



COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 603
RUBRICA

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

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

Estatística dos Resíduos

Número de elementos ..... : 29
Graus de liberdade ..... : 28
Valor médio ..... : $5,2340 \times 10^{-20}$
Variância ..... : 0,0410
Desvio padrão ..... : 0,2026
Desvio médio ..... : 0,1696
Variância (não tendenciosa) ..... : 0,0496
Desvio padrão (não tend.) ..... : 0,2227
Valor mínimo ..... : -0,4276
Valor máximo ..... : 0,3788
Amplitude ..... : 0,8065
Número de classes ..... : 5
Intervalo de classes ..... : 0,1613

Momentos Centrais

Momento central de 1ª ordem : $5,2340 \times 10^{-20}$
Momento central de 2ª ordem : 0,0410
Momento central de 3ª ordem : $-1,5605 \times 10^{-3}$
Momento central de 4ª ordem : $-5,3811 \times 10^{-5}$

Coeficiente	Amostral	Normal	t de Student
Assimetria	-0,1874	0	0
Curtose	-3,0318	0	Indefinido

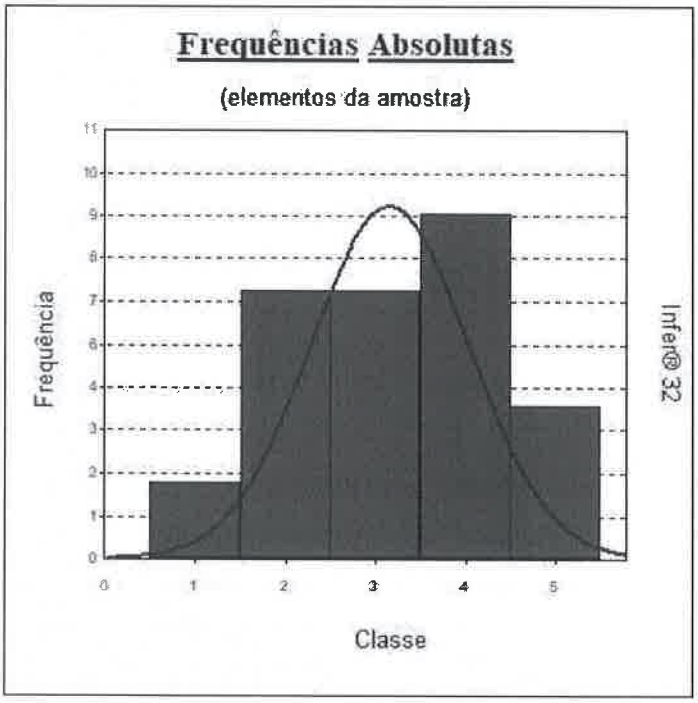
Distribuição assimétrica à esquerda e platicúrtica.

Intervalos de Classes

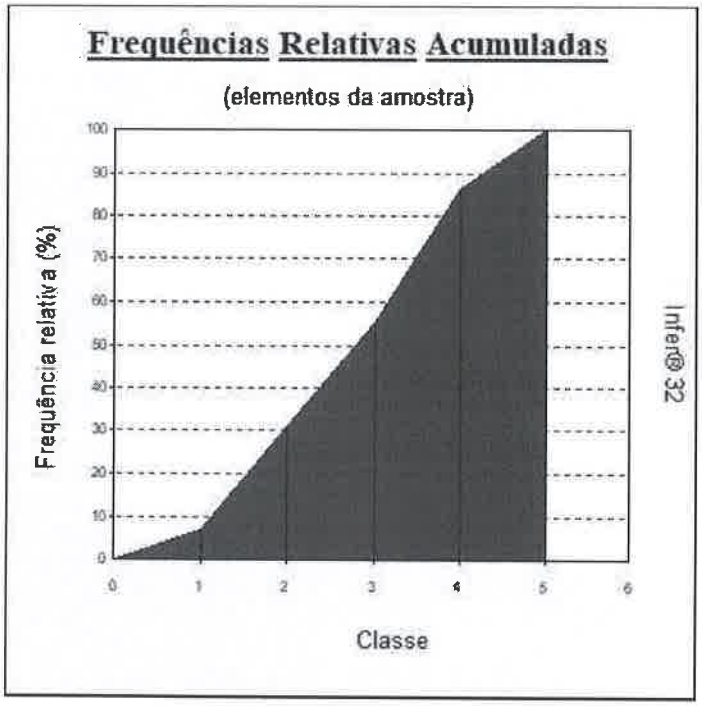
Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	-0,4276	-0,2663	2	6,90	-0,4043
2	-0,2663	-0,1050	7	24,14	-0,1990
3	-0,1050	0,0562	7	24,14	-0,0317
4	0,0562	0,2175	9	31,03	0,1351
5	0,2175	0,3788	4	13,79	0,3018

Histograma

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls 604
RUBRICA



Ogiva de Frequências



COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 605
RUBRICA

Amostragens eliminadas

Amostragens não utilizadas na avaliação :

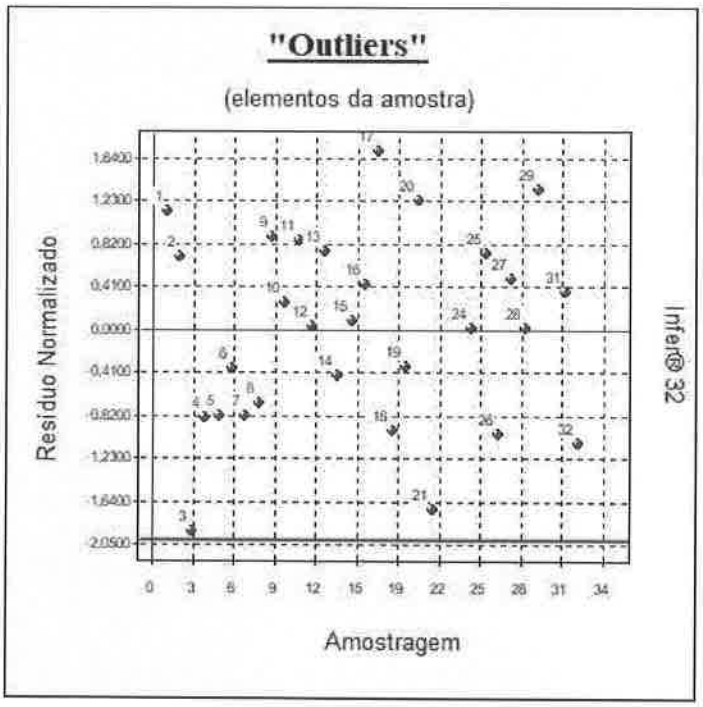
Nº Am.	Valor Unitário R$/m²	Erro/Desvio Padrão(*)
22	2,0800	-5,7510
23	2,8000	-6,9476
30	2,3300	-5,5605

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



COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 606
RUBRICA

Efeitos de cada Observação na Regressão

F tabelado : 5,977 (para o nível de significância de 0,10 %)

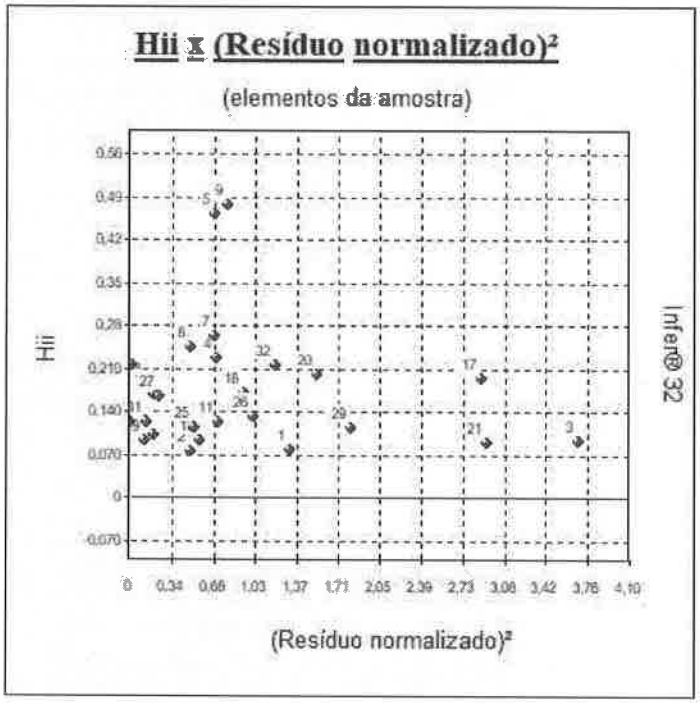
Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
1	0,0244	0,0797	Sim
2	$8{,}7187 \times 10^{-3}$	0,0763	Sim
3	0,0827	0,0924	Sim
4	0,0535	0,2281	Sim
5	0,2211	0,4629	Sim
6	$7{,}9011 \times 10^{-3}$	0,1863	Sim
7	0,0668	0,2645	Sim
8	0,0421	0,2445	Sim
9	0,2750	0,4767	Sim
10	$4{,}0464 \times 10^{-3}$	0,1933	Sim
11	0,0229	0,1232	Sim
12	$4{,}5566 \times 10^{-5}$	0,1134	Sim
13	0,0130	0,0947	Sim
14	$9{,}1533 \times 10^{-3}$	0,1674	Sim
15	$5{,}6099 \times 10^{-4}$	0,2169	Sim
16	$4{,}8864 \times 10^{-3}$	0,1029	Sim
17	0,1749	0,1957	Sim
18	0,0461	0,1707	Sim
19	$2{,}7420 \times 10^{-3}$	0,0944	Sim
20	0,0956	0,2000	Sim
21	0,0646	0,0913	Sim
24	$3{,}0444 \times 10^{-6}$	0,1221	Sim
25	0,0152	0,1133	Sim
26	0,0351	0,1314	Sim
27	0,0113	0,1647	Sim
28	$1{,}4258 \times 10^{-5}$	0,1385	Sim
29	0,0531	0,1152	Sim
31	$4{,}1430 \times 10^{-3}$	0,1221	Sim
32	0,0837	0,2163	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

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 607
RUBRICA



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 %	72,41 %
-1,64; +1,64	89,9 %	89,66 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

Teste de Kolmogorov-Smirnov

Amostr.	Resíduo	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
3	-0,4276	0,0274	0,0345	0,0274	$7,0348x10^{-3}$
21	-0,3810	0,0436	0,0690	$9,1077x10^{-3}$	0,0253
32	-0,2429	0,1378	0,1034	0,0688	0,0343
26	-0,2238	0,1575	0,1379	0,0540	0,0195
18	-0,2146	0,1676	0,1724	0,0296	$4,8048x10^{-3}$
4	-0,1863	0,2014	0,2069	0,0290	$5,4789x10^{-3}$
5	-0,1848	0,2033	0,2414	$3,6031x10^{-3}$	0,0380
7	-0,1841	0,2043	0,2759	0,0371	0,0716
8	-0,1563	0,2415	0,3103	0,0343	0,0688

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE Fls 608 RUBRICA

14	-0,0969	0,332	0,3448	0,0213	0,0131
6	-0,0834	0,354	0,3793	$9,1214x10^{-3}$	0,0253
19	-0,0768	0,365	0,4138	0,0142	0,0487
24	$2,1833x10^{-3}$	0,504	0,4483	0,0901	0,0556
28	$4,3543x10^{-3}$	0,508	0,4828	0,0595	0,0250
12	$8,8505x10^{-3}$	0,516	0,5172	0,0330	$1,3968x10^{-3}$
15	0,0198	0,535	0,5517	0,0182	0,0162
10	0,0581	0,603	0,5862	0,0512	0,0167
31	0,0805	0,641	0,6207	0,0549	0,0204
16	0,0973	0,669	0,6552	0,0482	0,0137
27	0,1093	0,688	0,6897	0,0330	$1,4141x10^{-3}$
2	0,1554	0,757	0,7241	0,0677	0,0332
25	0,1617	0,766	0,7586	0,0420	$7,5271x10^{-3}$
13	0,1673	0,774	0,7931	0,0150	0,0194
11	0,1884	0,801	0,8276	$8,0393x10^{-3}$	0,0264
9	0,1979	0,813	0,8621	0,0146	0,0491
1	0,2539	0,873	0,8966	0,0107	0,0237
20	0,2754	0,892	0,9310	$4,6898x10^{-3}$	0,0391
29	0,2992	0,910	0,9655	0,0206	0,0551
17	0,3788	0,955	1,0000	0,0100	0,0445

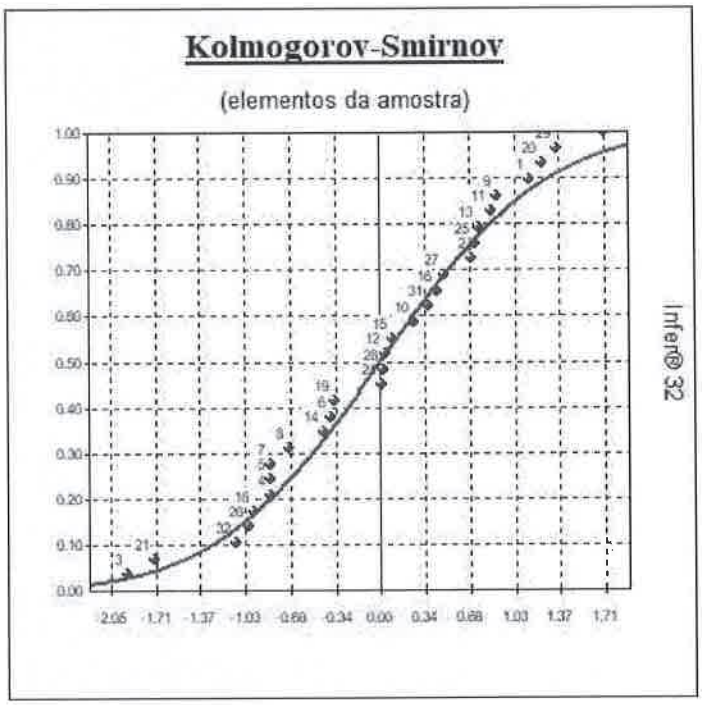
Maior diferença obtida : 0,0901
Valor crítico : 0,2816 (para o nível de significância de 5 %)

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 14653-3 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

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE Fls. 609 RUBRICA



Teste de Sequências/Sinais

Número de elementos positivos ..	: 17
Número de elementos negativos .	: 12
Número de sequências	: 12
Média da distribuição de sinais	: 14,5
Desvio padrão	: 2,693

Teste de Sequências

(desvios em torno da média) :

Limite inferior .... : -1,0025
Limite superior . : -1,3927
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)

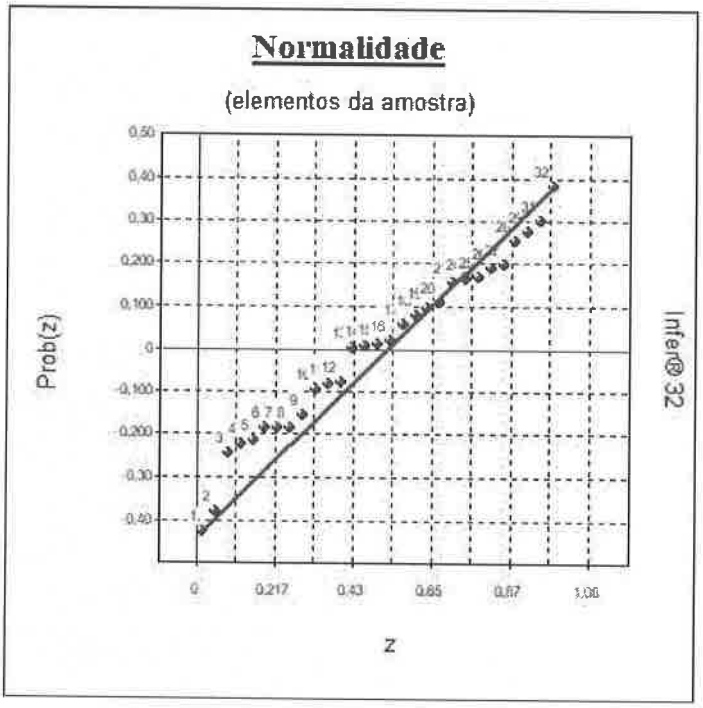
Valor z (calculado) ..... : 0,9285
Valor z (crítico) ..... : 1,6452 (para o nível de significância de 5%)

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
Gerência de Bens Imóveis
Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
(48) 3665-1751 / 3665-1743

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 610
RUBRICA

Reta de Normalidade



Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 2,0369
(nível de significância de 5,0%)

Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 1,14
Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 2,86

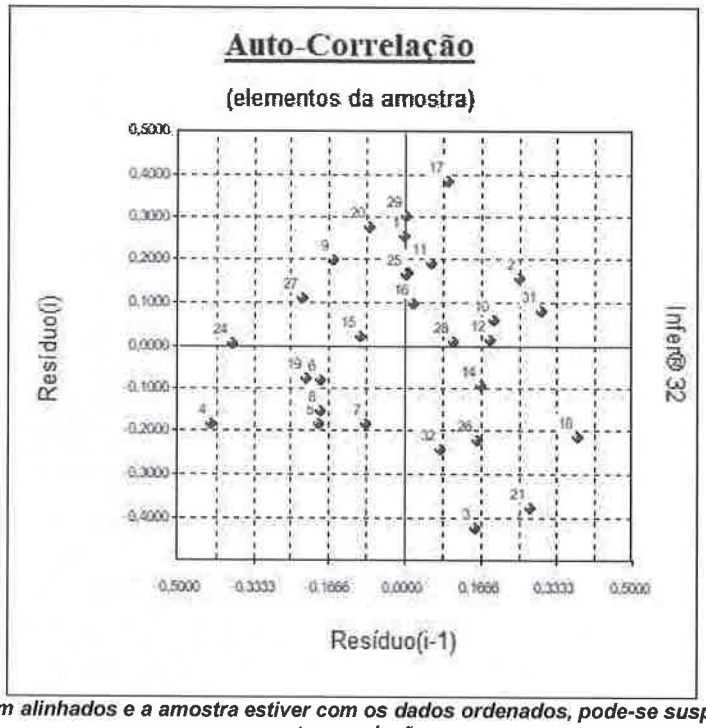
Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)
DU = 1,74 4-DU = 2,26

Pelo teste de Durbin-Watson, não existe autocorrelação.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-3 Regressão Grau II.

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

Gráfico de Auto-Correlação

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls 611
RUBRICA

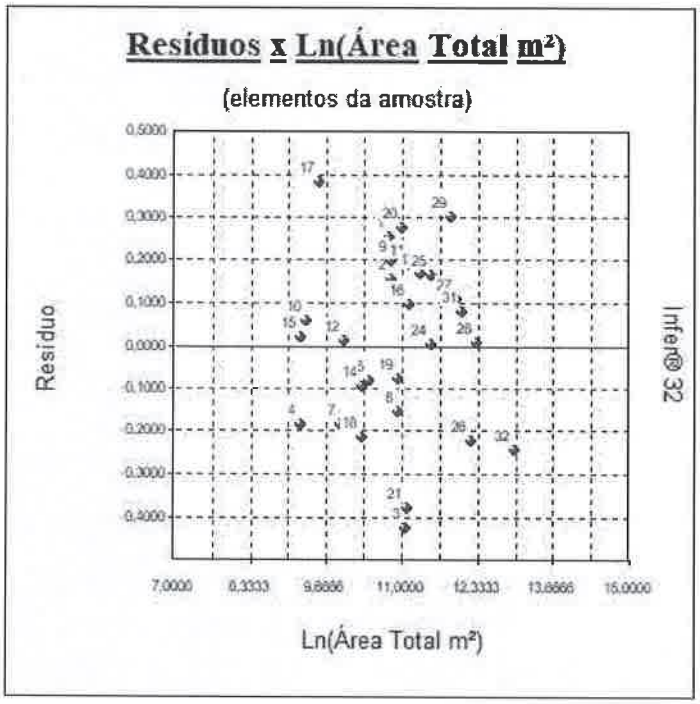


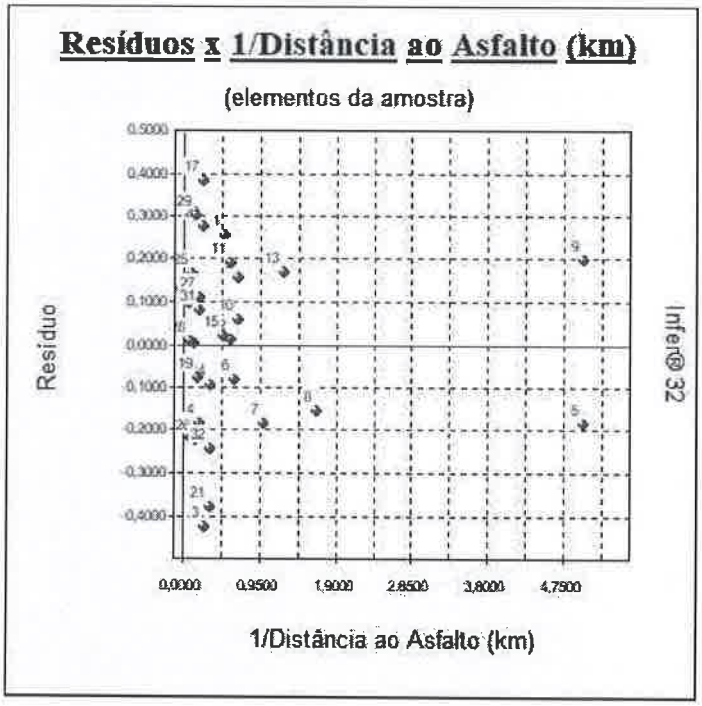
Se os pontos estiverem alinhados e a amostra estiver com os dados ordenados, pode-se suspeitar da existência de auto-correlação.

Resíduos x Variáveis Independentes

Verificação de multicolinearidade :

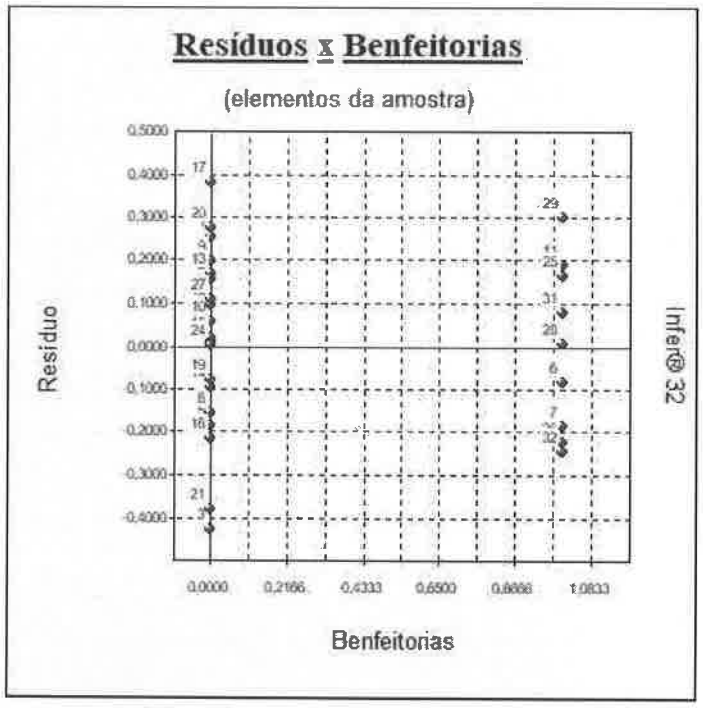
COORDENADORIA DE EXPEDIENTE Fls 612 RUBRICA





COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 613
RUBRICA





Resíduos x Variáveis Omitidas

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 614
RUBRICA

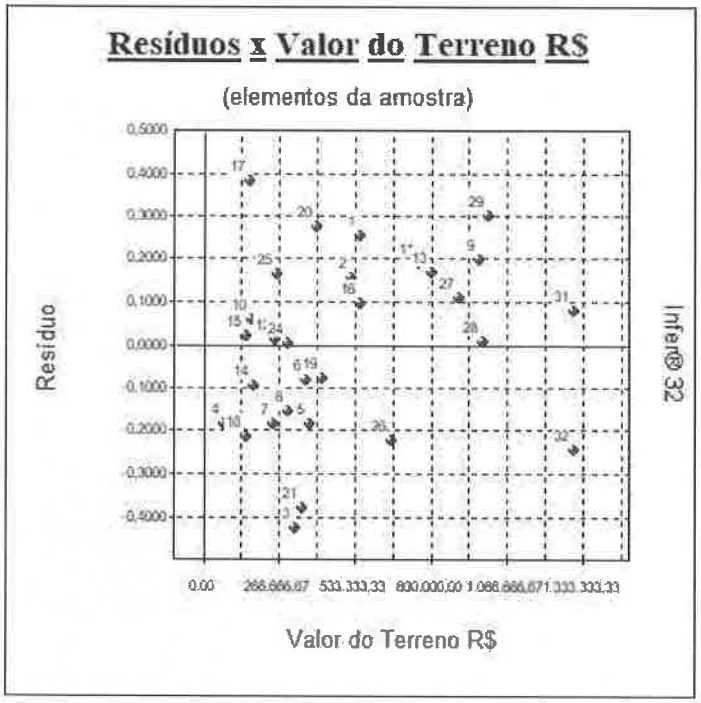
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

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



Estimativa x Amostra

Nome da Variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Imóvel Avaliando
Área Total m²	10.000,00	430.000,00	43.750,00
Distância ao Asfalto (km)	0,20	15,00	4,00
Entrada de Energia	Longe	Perto	Perto
Benfeitorias	Não	Sim	Não

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

Formação dos Valores

Variáveis independentes :

- Área Total m² ..... = 43.750,00
- Distância ao Asfalto (km) ..... = 4,00
- Entrada de Energia ..... = Perto
- Benfeitorias ..... = Não

Outras variáveis não usadas no modelo :

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE Fls. 615 RUBRICA

• Valor do Terreno R$ .....= ???

Estima-se Valor Unitário R$/m² do Terreno Rural = 8,78

O modelo utilizado foi :

[Valor Unitário R$/m²] = Exp(5,1859 - 0,3270 x Ln([Área Total m²]) + 0,13451 /[Distância ao Asfalto (km)] + 0,4466 x [Entrada de Energia] + 0,15242 x [Benfeitorias])

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

Mínimo : 8,03
Máximo : 9,59

O valor estimado está de acordo com os limites estabelecidos em NBR 14653-3 Regressão Grau II

Para uma Área de 43750, teremos :
Valor de Mercado obtido = 383.942,78
Valor de Mercado mínimo = 351.496,38
Valor de Mercado máximo = 419.384,28

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
Área Total m²	10.000,00	430.000,00	43.750,00	Dentro do intervalo
Distância ao Asfalto (km)	0,20	15,00	4,00	Dentro do intervalo
Entrada de Energia	Longe	Perto	Perto	Dentro do intervalo
Benfeitorias	Não	Sim	Não	Dentro do intervalo

Variável	Aprovada (*)
Área Total m²	Aprovada
Distância ao Asfalto (km)	Aprovada
Entrada de Energia	Aprovada
Benfeitorias	Aprovada

* Segundo NBR 14653-3 Regressão Grau II, é admitida uma variação de 100,0% além do limite amostral superior e de -50,0% além do limite inferior para as variáveis independentes.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE Fls. 616 RUBRICA

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
Área Total m²	14,22	4,16	8,78
Distância ao Asfalto (km)	16,63	8,56	8,78
Entrada de Energia	5,61	8,78	8,78
Benfeitorias	8,78	10,22	8,78

Variável	Maior variação	Aprovada (**)
Área Total m²	Dentro do intervalo	Aprovada
Distância ao Asfalto (km)	Dentro do intervalo	Aprovada
Entrada de Energia	Dentro do intervalo	Aprovada
Benfeitorias	Dentro do intervalo	Aprovada

** É admitida uma variação de 15,0% além dos limites amostrais para o valor estimado. No modelo, somente uma variável pode extrapolar o limite amostral.
Nenhuma variável independente extrapolou o limite amostral.

Intervalos de Confiança

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

Intervalo de confiança de 80,0 % :

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média (%)
Área Total m²	8,66	8,89	0,24	2,69
Distância ao Asfalto (km)	8,58	8,98	0,40	4,61
Entrada de Energia	8,51	9,06	0,55	6,27
Benfeitorias	8,40	9,17	0,77	8,77
E(Valor Unitário R$/m²)	6,46	11,92	5,47	59,47
Valor Estimado	8,03	9,59	1,55	17,61

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

Segundo os criterios da NBR 14653-3 Regressão Grau II:
O E(Valor Unitário R$/m²) possui uma amplitude no intervalo de confiança superior a 40,0% em torno do valor central da estimativa.

Variação da Função Estimativa

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 617
RUBRICA

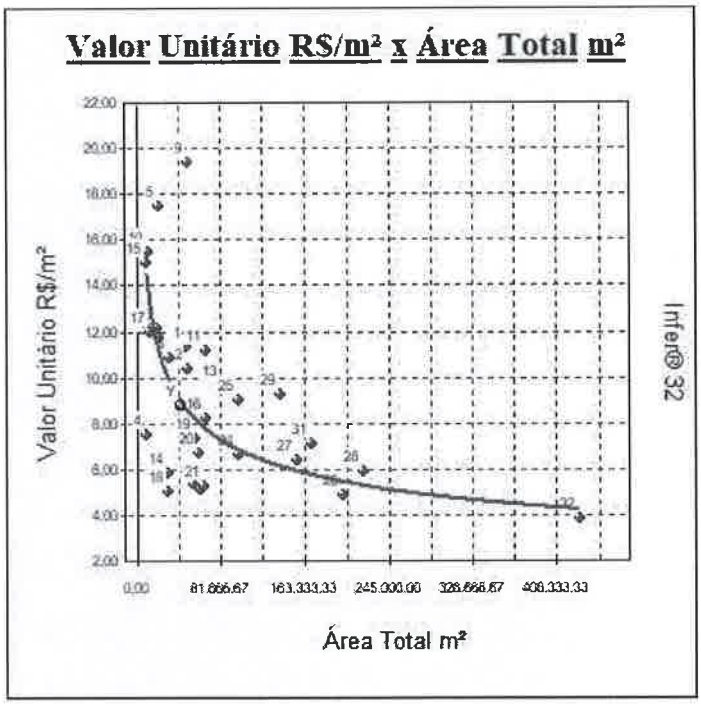
Variação da variável dependente (Valor Unitário R$/m²) em função das variáveis independentes, tomada no ponto de estimativa.

Variável	dy/dx (*)	dy % (**)
Área Total m²	$-6,5587x10^{-5}$	-0,3270%
Distância ao Asfalto (km)	-0,0737	-0,0336%
Entrada de Energia	3,9191	0,4466%
Benfeitorias	1,3375	0,0000%

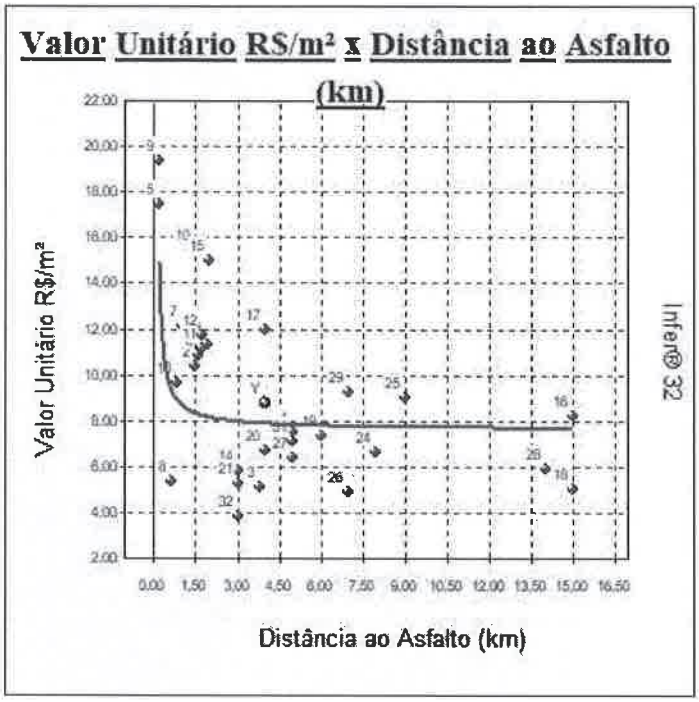
(*) derivada parcial da variável dependente em função das independentes.
(**) variação percentual da variável dependente correspondente a uma variação de 1% na variável independente.

Gráficos da Regressão (2D)

Calculados no ponto médio da amostra, para :
- Área Total m² = 53125,2877
- Distância ao Asfalto (km) = 1,3593
- Entrada de Energia = 0,7931
- Benfeitorias = 0,3103



COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 618
RUBRICA

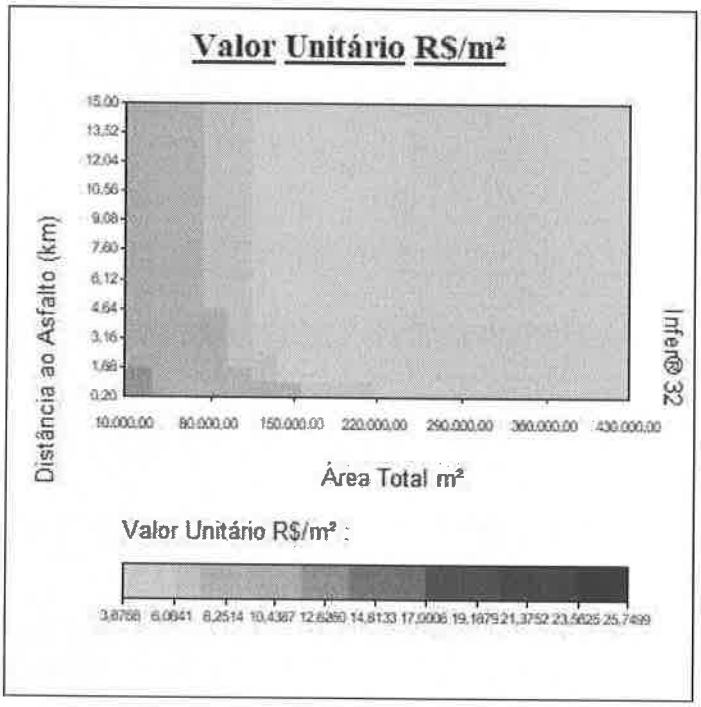


Curvas de Nível

Calculados no ponto médio da amostra, para :

- Área Total m² = 53125,2877
- Distância ao Asfalto (km) = 1,3593
- Entrada de Energia = 0,7931
- Benfeitorias = 0,3103

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE Fls. 649 RUBRICA



Gráficos da Regressão (3D)

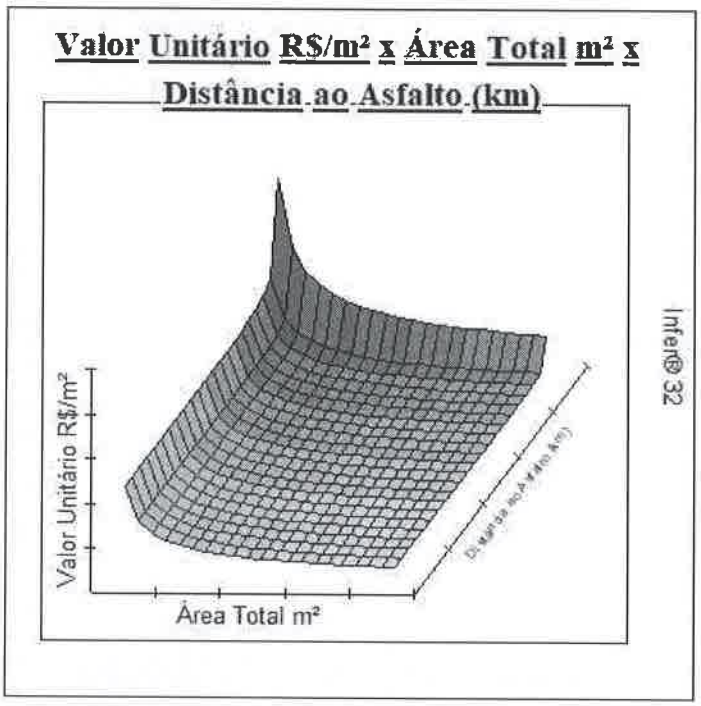
Calculados no ponto médio da amostra, para :

- Área Total m² = 53125,2877
- Distância ao Asfalto (km) = 1,3593
- Entrada de Energia = 0,7931
- Benfeitorias = 0,3103

Limites dos eixos dos gráficos :

- Valor Unitário R$/m² : [3,8400 ; 19,4000]
- Área Total m² : [10000,0000 ; $4,3000 \times 10^5$]
- Distância ao Asfalto (km) : [0,2000 ; 15,0000]
- Entrada de Energia : [0,0000 ; 1,0000]
- Benfeitorias : [0,0000 ; 1,0000]

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 620
RUBRICA



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

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls 621
RUBRICA

Laudo de Avaliação
Terreno Rural SIGEP 4167-C - Biguaçu- SC



SIGEP	*4167*
Imóvel:	*Terreno Rural, sem benfeitorias*
Matrículas: (S)	*Matrícula 22.466 - Registro de Imóveis da Comarca de Biguaçu.*
CCIR - INCRA:	*806.013.006.599-8 – **NIRF – Receita Federal:** 6.741.268-8*
Endereço:	*Estrada Geral do Inferninho – Estiva do Inferninho, distrito de Guaporanga, Biguaçu-SC*
Interessado:	*Governo do Estado de Santa Catarina.*
Objetivo:	*Determinação do valor de Mercado do imóvel em tela.*
Método Utilizado:	*Comparativo Direto de Dados de Mercado*
Valor Adotado:	***R$ 1.100.000,00 (Um milhão e cem mil reais).***

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls 622
RUBRICA

RESUMO EXECUTIVO:

DATA DA AVALIAÇÃO:	10 de agosto de 2020.
DATA DA VISTORIA:	28 de julho de 2020.
OBJETO:	Terreno Rural, sem benfeitorias, com área útil de 209.515,59 m², localizado na Estrada Geral do Inferninho – Estiva do Inferninho, distrito de Guaporanga, Biguaçu- SC, matriculada sob o nº 22.466 no Ofício de Registro Geral de Imóveis da Comarca de Biguaçu.
FINALIDADE:	Determinação do valor de mercado.
ESPECIFICAÇÃO (S):	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado – Grau II de fundação e Grau III de precisão. A metodologia aqui empregada está em conformidade com as normas da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas – NBR 14.653 - Partes 1, 2 e 3.
LOCALIZAÇÃO:	Estrada Geral do Inferninho – Estiva do Inferninho, distrito de Guaporanga, Biguaçu-SC.
ÁREA (S):	Área Total em matrícula: 209.515,59 m² Área de Preservação Permanente: A ser levantada. Área de Reserva Legal: 125.265,14 m² **Área Útil Total do Terreno: 84.250,45 m²**
DOCUMENTAÇÃO:	▪ Matrícula 22.466 – Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Biguaçu; ▪ CCIR- Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - 806.013.006.599-8; ▪ NIRF - Número De Identificação Junto À Receita Federal - 6.741.268-8; ▪ Certidão Negativa De Débitos Relativos Aos Tributos Federais e à Dívida; Ativa Da União De Imóvel Rural.
MERCADO:	▪ Liquidez: Regular; ▪ Desempenho de mercado: Regular; ▪ Absorção pelo mercado: Médio/longo prazo.
AVALIAÇÃO DE MERCADO:	
Mínimo:	R$ 964.256,73;
Estimado:	**R$ 1.101.755,90. (Adotado);**
Máximo:	R$ 1.258.861,91.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls 623
RUBRICA

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE:

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

2. IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO:

Secretaria da Administração do Estado de Santa Catarina (SEA), sob CNPJ de nº: 82.951.351/0001-42.

3. OBJETIVO:

O presente Laudo de Avaliação tem como objetivo a apuração do *valor de mercado* do imóvel objeto do laudo. A NBR-14.653-2/219 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 2: Procedimentos Gerais - da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, regramento da matéria, define em seu item 3.1.47:

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

4. FINALIDADE:

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

5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Foi realizada vistoria do imóvel em conformidade com o item 6.3.2 da NBR-14.653-1/2019 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Imóveis Urbanos da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, *in verbis*:

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fl. 624
RUBRICA

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

5.1. Terreno

A presente avaliação versa sobre um terreno rural com área territorial de 209.515,59 m² localizado Estrada Geral do Inferninho – Estiva do Inferninho, distrito de Guaporanga, Biguaçu-SC, distante cerca de 22 km do centro deste município, destes aproximadamente 4 km é de estrada de chão, matriculado sob o nº 22.466 no Ofício de Registro Geral de Imóveis da Comarca de Biguaçu, com CCIR – Certificado de Cadastro de Imóvel Rural de nº 806.013.066.599-8 e cadastro junto à Receita Federal de nº 6.741.268-8.

O terreno apresenta geometria irregular e topografia plana em quase toda sua área com uma parte de morro, possui uma área de Área de Preservação Permanente-APP a ser levantada, uma Área de Reserva Florestal Legal de **83.362,02 m²** constante da averbação nº 7-18.069, as fls. 128, do livro nº 2CW do RI de Biguaçu, que passou a gravar o imóvel, objeto deste laudo, por compensação da Área de Reserva Legal devida pelo imóvel da matrícula nº 14.703, a fls. 82, do livro nº2-CC, mesmo RI anterior, Área de Reserva Florestal Legal de **41.903,12 m²,** constante da averbação nº 2-18.069, as fls. 128 do livro 2CW. Ambas conforme o que preconiza a Lei nº 12.727, DE 17 de Outubro de 2012, que em seu art. 12 dispõe o seguinte:

"Art. 12. *Todo imóvel rural deve manter área com cobertura de vegetação nativa, a título de Reserva Legal, sem prejuízo da aplicação das normas sobre as Áreas de Preservação Permanente, observados os seguintes percentuais mínimos em relação à área do imóvel, excetuados os casos previstos no art. 68 desta Lei:*

I - Localizado na Amazônia Legal: a) 80% (oitenta por cento), no imóvel situado em área de florestas; b) 35% (trinta e cinco por cento), no imóvel situado em área de cerrado; c) 20% (vinte por cento), no imóvel situado em área de campos gerais;

II - Localizado nas demais regiões do País: 20% (vinte por cento). "

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls 625
RUBRICA

O terreno encontra-se cercado por uma estrutura de mourões de madeira e arame farpado em quase todo o perímetro, fazendo divisa com as áreas pertencentes às matrículas de 18.067 e 18.068, local onde não possui cerca, do mesmo titular do imóvel desta avaliação.

Cortando o terreno passa a rua Alameda das Estivas, onde próximo a essa estrada de chão, pode-se observar a ocupação irregular de algumas áreas do terreno como mostro no levantamento topográfico:

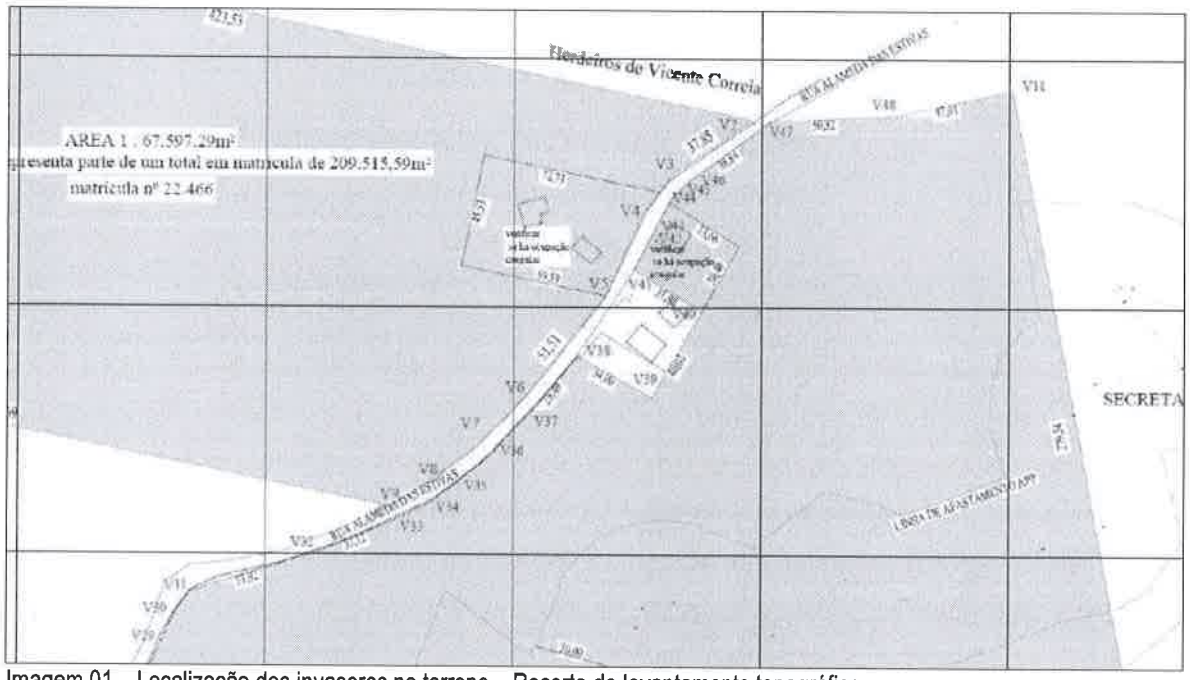


Imagem 01 – Localização dos invasores no terreno – Recorte do levantamento topográfico.

5.2 Benfeitorias

Não existem benfeitorias no terreno por parte do proprietário, apenas as benfeitorias realizadas pelos invasores.

5.3 Caracterizações da região

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 626
RUBRICA

O imóvel avaliando encontra-se inserido em uma região denominada Estiva do Inferninho vale do Rio Inferninho, cerca de 4 km de distância da BR-101, zona rural de Biguaçu, possuindo pouco mais de 70 famílias que moram na região, posto de saúde, o aterro sanitário da ProActiva, uma indústria e coleta de ossos e sebos, o depósito de carros apreendidos pela polícia civil e um centro de recuperação para dependentes químicos.

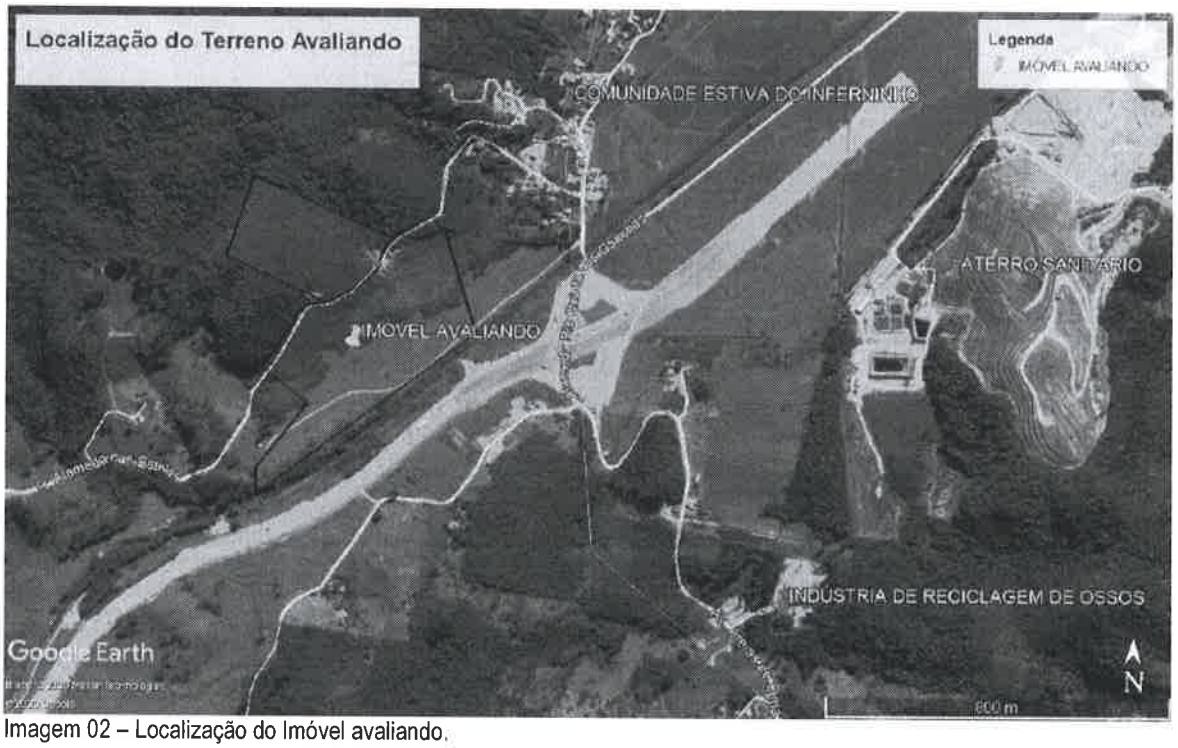


Imagem 02 – Localização do Imóvel avaliando.

Sobre a infraestrutura, a telefonia fixa ainda não chegou no local, possuindo apenas a móvel, que funciona em determinados pontos do bairro, porém a internet pode ser acessada por via rádio. Possui transporte com ônibus que funcionam em cinco horários por dia. A escola foi fechada há aproximadamente 13 (treze) anos e os alunos transferidos para as localidades de Cachoeiras e Tijuquinhas. A via de acesso ao terreno não é pavimentada e as ruas da pequena vila foram pavimentadas com lajotas calçadas recentemente, a energia elétrica passa em frente ao terreno.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls 627
RUBRICA

Quanto à vegetação predominante na região pode-se citar a Floresta Ombrófila Densa, de Terras Baixas, associado a Sedimentos Aluvionar com formação florestal Alta ou Arbórea, conforme imagem 02, mapa que faz parte integrante da dissertação de mestrado em geografia "Hidrologia das águas superficiais da Bacia do Rio Inferninho, Biguaçu-SC - 2006" do autor Diogo Barnetche.

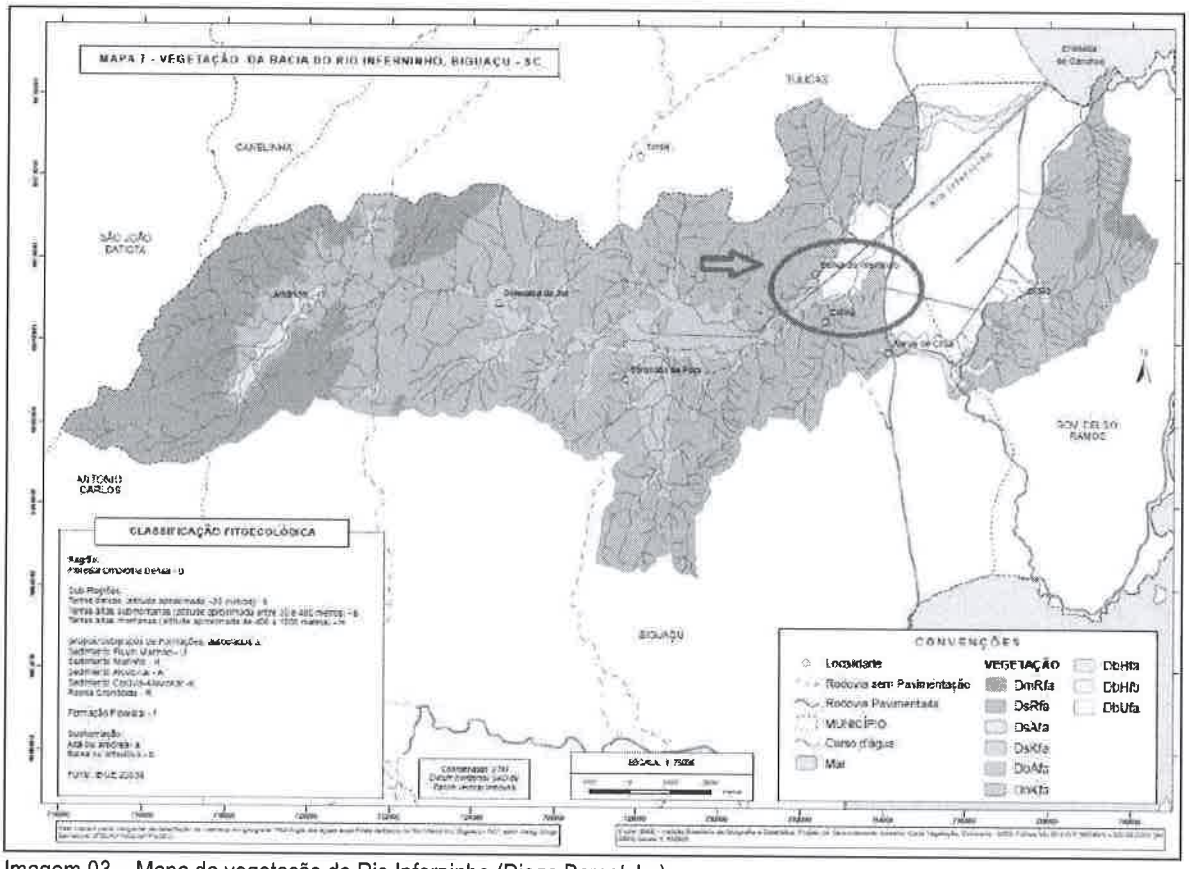


Imagem 03 – Mapa da vegetação do Rio Inferninho (Diogo Barnetche).

Conforme o estudo citado anteriormente publicado por Diogo Barnetche, as principais atividades econômicas desenvolvidas na bacia do Rio Inferninho são o plantio de Eucalipto e Pinus, a Pecuária extensiva, a rizicultura próxima a foz e a carcinicultura, dentre essas pode-se destacar pecuária.

Outro fator importante é que o canal do rio foi retificado, ou seja, canalizado, fazendo com que o escoamento que antes era retardado pelo meandramento natural do canal, deixe de provocar inundações na planície. Entretanto, esse processo pode evitar temporariamente que ocorram inundações na área em que o rio foi canalizado, porém nas áreas à jusante, ou seja, para

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 628
RUBRICA

baixo, no sentido para onde o rio corre, a inundação provavelmente será maior já que no trecho em que o rio foi canalizado sua velocidade aumentou. O que pôde ser observado na vistoria em entrevistas com moradores locais, os mesmos informaram que as cotas de enchentes chegam a 1,50 metros (um metro e meio de altura).

Dentre os pontos negativos da região pode-se destacar 02 (dois): O aterro sanitário e a indústria de beneficiamento de restos de animais para produção de farinha de ossos, que segundo os morados a depender da direção dos ventos infesta os ares da região. O imóvel avaliando encontra-se cerca de 2,8 km de distância dessas duas localidades.

Por outro lado, há um empreendimento de grande porte sendo construído próximo ao terreno; o Contorno Rodoviário de Florianópolis, que é uma nova rodovia, em pista dupla, Classe 1A, iniciando no km 177+760 da BR-101 e terminando no km 220+000, com aproximadamente 50,0 km de extensão, o qual se desenvolverá pelo Vale do Rio Inferninho em Biguaçu, passando pelo Vale do Rio Biguaçu, seguindo pela região de Forquilhas no município de São José, prosseguindo a leste do Espigão da Pedra Branca, pela Vale do Rio Maruim, Rio Passa Vinte e Rio Aririú no município de Palhoça, retornando à diretriz da BR-101 nas proximidades da margem direita do Rio Aririú, a aproximadamente 1,0 km ao norte da antiga praça de pedágio.

De acordo com termo de ajuste de conduta parcial assinado entre o Ministério Público Federal (MPF) e a concessionária da obra, Autopista Litoral Sul, em 20/02/2020, prevê a conclusão total da obra até maio de 2023.

O imóvel, objeto desta matrícula, encontra-se em uma área delimitada pelo empreendimento e denominada de Área de Influência Direta (AID), conforme imagem 03, que compreende as áreas reais ou potencialmente ameaçadas pelos impactos diretos da implantação e operação do empreendimento, bem como das atividades associadas e decorrentes.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 629
RUBRICA

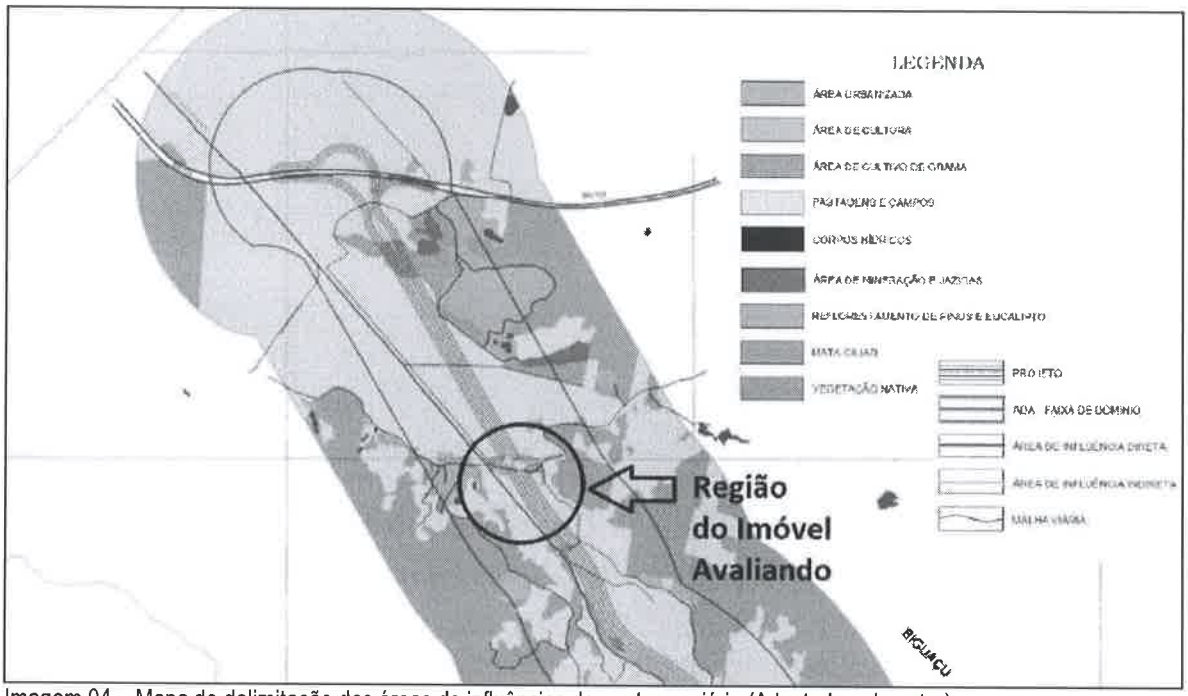


Imagem 04 – Mapa de delimitação das áreas de influências do contorno viário (Adaptado pelo autor).

O plano diretor, de acordo com a Lei Complementar Nº 71, de 30 de setembro de 2014, no seu Anexo I, caracteriza área como sendo Zona de Expansão Industrial (ZEI), e em seu Anexo III define os parâmetros de uso e ocupação do solo para a referida área, conforme mostra as imagens 4 e 5.

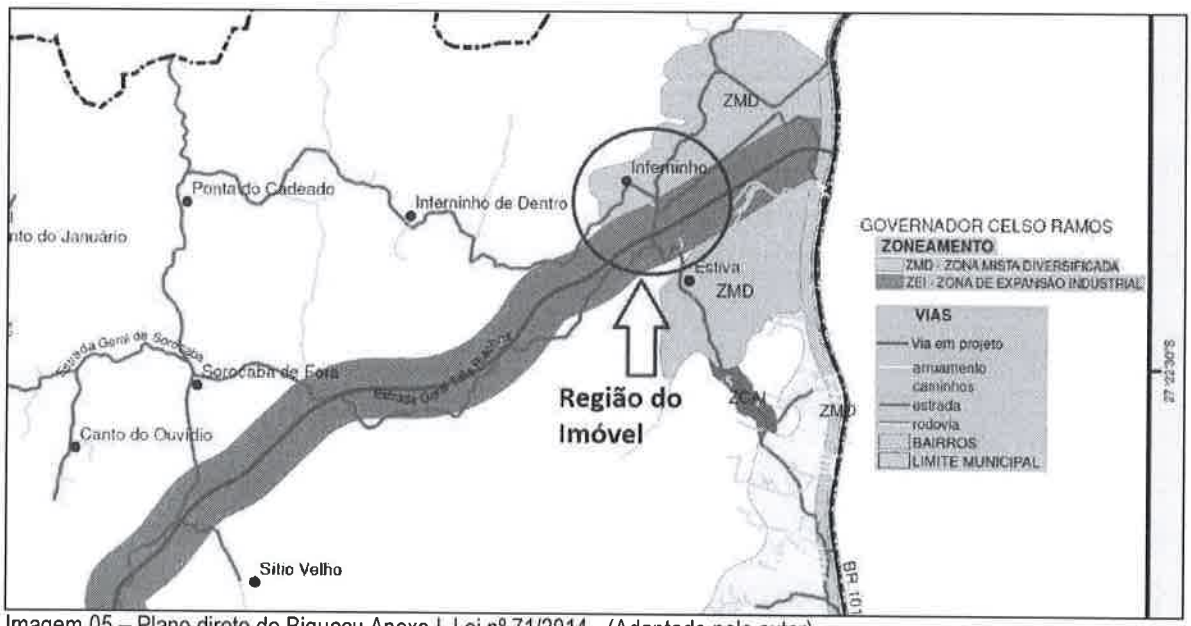


Imagem 05 – Plano direto de Biguaçu Anexo I, Lei nº 71/2014 - (Adaptado pelo autor)

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 630
RUBRICA

PLANO DIRETOR

Anexo III - Tabela I - Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo

	PARÂMETROS URBANÍSTICOS									
	RECUOS MÍNIMOS (m)			TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA (%)	GABARITO Nº. DE PAVIMENTOS	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO		TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA (%)	LOTE MÍNIMO(m²)	TESTADA MÍNIMA (m)
	Frontal	Lateral (f)	Fundos			Iab (índice de aproveitamento básico)	Iam (índice de aproveitamento máximo)			
ZC 1 - ZONA COMERCIAL 1	4	1/8 da h do prédio sendo mínimo de 1,50 metros		60%	12 + 8	4	6	20% (g)	360	12
ZC 2 - ZONA COMERCIAL 2	6	1/6 da h do prédio sendo mínimo de 1,5 metros		60%	12 + 8	5	8	20%(g)	720	15
ZC 3 - ZONA COMERCIAL 3	4	1/6 da h do prédio sendo mínimo de 1,50 metros		60%	8 + 4	4	6	20%(g)	360	12
ZCC - ZONA DE CORREDOR COMERCIAL	(a)	1/6 da h do prédio sendo mínimo de 1,50 metros		60%	06 + 4	4	6	20%	360	12
ZMD - ZONA MISTA DIVERSIFICADA	6 (c) (d)	1/6 da h do prédio sendo mínimo de 1,50 metros		60%	06 + 4	4	6	15%	360	12
ZI – ZONA INDUSTRIAL	10 (b) (c)	1/6 da h do prédio sendo mínimo de 1,50 metros		70%	4	1,5	-	10%	1500	24
ZEI - ZONA DE EXPANSÃO INDUSTRIAL	10	5	5	60%	4	1,2	-	20%	5000	24

Imagem 06 – Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo – Anexo III, Lei nº71/2014 (Adaptado pelo autor)

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), Parte 2 (Imóveis Urbanos) e Parte 3 (Imóveis rurais), e baseia-se em:

a) Matrícula de nº 22.466 do Registro de Imóveis da Comarca de Biguaçu-SC, atualizada na data de 15 de maio de 2020.

b) Certidão Negativa De Débitos Relativos Aos Tributos Federais e à Dívida Ativa Da União De Imóvel Rural;

c) CCIR- Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - 806.013.006.599-8

d) NIRF - Número De Identificação Junto À Receita Federal - 6.741.268-8;

e) Plano Diretor de Biguaçu, Lei Complementar Nº 71, de 30 de setembro de 2014;

f) RIMA – Relatório de Impacto Ambiental – Contorno Viário de Florianópolis, 2013, MPB Engenharia;

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 631
RUBRICA

g) Verificação dos a aspectos geográficos, recursos naturais e topografia da região em que o imóvel se encontra inserido;

h) 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;

i) Verificação das características do entorno onde o imóvel encontra-se inserido com observação dos aspectos atuais referentes ao mercado imobiliário da região.

7. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

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

II. Para obtenção do valor desta avaliação foi considerada a área total informada na matrícula de 209.515,59 m²;

III. Devido os dados coletados, para composição da amostra, apresentarem no anúncio o somatório da Área Total do terreno ofertado, será considerado embutido no valor unitário, obtido pela inferência estatística, o valor das Áreas de Preservação Permanentes – APP' s e Áreas de Reserva Legal.

IV.Será realizado o georreferênciamento do terreno, o que implicará reanálise desta avaliação caso a área divergir da matrícula;

V.O terreno encontra-se desocupado, sendo utilizado por moradores locais para criação de gado;

VI.Não foi realizada pesquisa de viabilidade junto a prefeitura, baseando-se apenas com as informações colhidas no plano diretor da cidade;

VII. Foi considerado na presente avaliação o **valor da terra nua**, dentro dos critérios e variáveis escolhidas no método comparativo direto de dados de mercado, desconsiderando qualquer tipo de benfeitoria e não entrando, portanto, no mérito da avaliação de culturas, semoventes, pastagens, dentre outros que compõe o universo dos imóveis rurais;

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

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

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE Fls. 632 RUBRICA

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

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

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

8. DIAGNÓSTICO DE MERCADO:

Foi considerado que o imóvel possui vocação para fins rurais, mais especificamente para criação de gado, de acordo com as características do terreno identificadas *in loco* e a documentação acolhida, apesar de que houve alteração do uso e ocupação do solo através do plano diretor de 2014 já citado, em que a região passou a ser caracterizada como zona de expansão industrial, entretanto, é válido ressaltar e citar alguns aspectos negativos do terreno para o atual momento da avaliação como o acesso que ainda é dificultoso, a região que apresenta risco de enchentes, o terreno estar próximo ao aterro sanitário e indústria de reciclagem de ossos e não estar concluído o anel viário da Grande Florianópolis, com previsão para conclusão em 3,50 anos - o que gera uma expectativa de valorização para o terreno, mas não a valorização imediata, pois é considerada como uma área de expansão, visto que os preços das terras de mesma características do imóvel avaliando, ofertados próximos ao empreendimento, não apresentam supervalorização de acordo com a pesquisa realizada para compor o universo amostral desta avaliação.

Vale ressaltar que o Brasil se encontra atualmente em situação de quarentena devido à pandemia causada pelo vírus COVID-19, com o comércio quase que integralmente fechado desde 01 de março de 2020, retornando, aos poucos, gerando, com isso, incertezas em vários ramos da economia brasileira.

Portanto, diante do exposto, considera-se que o desempenho do mercado imobiliário de terras rurais da cidade de Biguaçu, no atual momento desta avaliação, encontra-se normal, o que

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls 633
RUBRICA

significa dizer que a liquidez do imóvel é moderada e com uma absorção somente de médio a longo prazo.

9. METODOLOGIA AVALIATÓRIA APLICADA:

9.1 Informações utilizadas no Laudo:

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).

Para a avaliação do imóvel, foi adotado o **"Método Comparativo Direto de Dados de Mercado"**, sendo aquele que deve ser utilizado preferencialmente em uma avaliação, segundo a NBR 14653/2019, quando existir um número suficiente de imóveis com características semelhantes ao imóvel avaliando.

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

Para o adequado tratamento dos dados foi utilizado o tratamento científico que deduz uma equação de regressão a partir dos dados pesquisados, através da estatística inferencial. A análise da regressão é a técnica mais utilizada quando se deseja estudar o comportamento de uma variável dependente em relação a outras que são responsáveis pela variabilidade observada nos preços.

Com base em uma amostra extraída do mercado, os parâmetros populacionais são estimados por inferência estatística com o auxílio de software específico. No caso da presente avaliação foi utilizado o software INFER 32, para Windows 10, produzido pela empresa Ária Informática.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE Fls 634 RUBRICA

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

Apresentamos abaixo os conceitos fundamentais utilizados no trabalho:

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

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

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

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

A NBR-14.653-3/2019 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 3: Imóveis Rurais - da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, regramento da matéria, define em seu item 3.12 e 10.1:

> *" 3.22 - **Terra nua terra** - Sem a consideração de benfeitorias*
> *3.23 - Valor da terra nua diferença entre o valor total do imóvel e o valor de suas benfeitorias, considerada, quando for o caso, a existência de passivos ou ativos ambientais"*

Devido a impossibilidade de visitar todos os imóveis da amostra para se obter as características das benfeitorias e com isso definir um valor mais apurado para aqueles elementos da amostra que continham em sua benfeitorias, foi considerado no modelo estatístico (para fins de dedução do valor das benfeitorias aproximado) a variável qualitativa dicotômica "benfeitoria" apontando a existência ou não de benfeitoria no imóvel ofertado (Quando não havia a informação disponível nos anúncios, a informação era colhida através de ligação ao corretor ou proprietário da terra), uma vez que essa qualidade reflete diretamente no valor de mercado do imóvel.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls 635
RUBRICA

9.2 Variáveis Estudadas:

No presente caso, o método comparativo passou a ser o mais indicado, dado a gama de imóveis pesquisados inicialmente, 32 (Trinta e dois) ao todo, foi necessário retirar os elementos 22, 23 e 30 pois se afastavam muito do intervalo amostral possuindo um comportamento atípico, observado através do gráfico de *outliers* e dos resíduos elevados em relação aos demais pontos. Para um aprofundamento de maior grau de precisão, utilizamos a inferência estatística com 04 variáveis: Entrada de energia, distância ao asfalto; área e benfeitoria. Segue abaixo a descrição de cada uma delas:

Variável Dependente:

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

Variáveis Independentes:

1. **Área Total**: Variável numérica, referente à área total do terreno, uma vez que foi verificado a linearidade da variável que quanto maior o terreno; menor será o seu valor unitário do metro quadrado, utilizada a área total do terreno, considerando as áreas de APP' s e Reserva Legal.
2. **Entrada de energia:** Variável qualitativa dicotômica, considerando o acesso a rede elétrica de energia como perto ou longe, visto que os imóveis rurais que possuem acesso fácil à rede elétrica têm valores maiores, o que foi constatado no modelo;
3. **Distância ao asfalto:** Variável numérica referente à distância em km (quilômetros) do imóvel rural à via principal asfaltada, que se situa em direção aos grandes centros urbanos. Foi verificado que quanto mais próximo a esses acessos pavimentados maior é o valor dos imóveis;
4. **Benfeitoria:** Variável qualitativa dicotômica referente a existência ou não de benfeitorias, visto de acordo com gráfico de linearidade que quando o imóvel possui benfeitoria os valores tendem a serem maiores.

9.3 Análises do Modelo:

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE Fls 636 RUBRICA

Procedidas às análises recomendadas pela NBR 14.653, o modelo proposto foi considerado satisfatório, enquadrando-se no grau de fundamentação II, conforme item 11.1. Segue abaixo a equação de regressão:

[Valor Unitário R$/m²] = Exp(5,1859 - 0,3270 x Ln([Área Total m²]) + 0,13451 /[Distância ao Asfalto (km)] + 0,4466 x [Entrada de Energia] + 0,15242 x [Benfeitorias])

Intervalo de confiança de 80,00%:

Variáveis	Coeficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área Total m²	b1 = -0,3269	0,0525	-0,3962	-0,2577
Distância ao Asfalto (km)	b2 = 0,1345	0,0360	0,0870	0,1820
Entrada de Energia	b3 = 0,4465	0,1149	0,2951	0,5980
Benfeitorias	b4 = 0,1524	0,1073	0,0109	0,2938

Tabela 01 – Intervalo de Confiança

9.4 Coeficientes de Correlação:

O coeficiente de correlação mede a quantidade de dispersão em torno da equação linear ajustada. Já o coeficiente de correlação encontrado r = 0,8718 o que 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.

9.5 Coeficientes de Determinação:

O coeficiente de determinação encontrado r^2 = 0,7600 evidencia que a equação encontrada explica 76,00% da variação dos desvios em relação à média, sendo 24,00% atribuídos a fatores aleatórios e às variáveis não consideradas no modelo. Esse valor está condizente com as recomendações normativas.

9.6 Análises da Variância:

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE Fls 634 RUBRICA

A análise da variância efetuada pelo teste estatístico de Fischer-Snedecor, indica se a hipótese de regressão é confirmada. No caso presente, o coeficiente F de Snedecor indica uma Significância do Modelo de $3,7x10^{-5}$% aceitando-se a hipótese da regressão.

A análise da variância indica o grau de insegurança de todas as variáveis juntas no sistema. O índice pesquisado confirma a existência da regressão e como o nível de significância atingida foi menor de 1% este se enquadra na NBR 14653-3 – Regressão Grau III.

9.7 Significâncias dos Regressores:

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

Teste bicaudal - significância 20,00%

Coeficiente t de Student : t(crítico) = 1,3178

Variável	Coeficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área Total m²	b1	-7,506	$9,6x10^{-6}$%	Sim
Distância ao Asfalto (km)	b2	3,955	0,06%	Sim
Entrada de Energia	b3	4,373	$2,0x10^{-2}$%	Sim
Benfeitorias	b4	1,704	10%	Sim

Tabela 02 – Teste bicaudal

Os coeficientes são importantes na formação do modelo. Aceita-se a hipótese de ß diferente de zero. Nível de significância se enquadra em NBR 14653-3 Regressão Grau II.

Teste unicaudal - significância 20,00%

Coeficiente t de Student: t (crítico) = 0,8569

Variável	Coeficiente	t Calculado	Significância
Área Total m²	b1	-6,222	$9,9x10^{-5}$%
Distância ao Asfalto (km)	b2	3,732	0,05%
Entrada de Energia	b3	3,886	0,04%
Benfeitorias	b4	1,420	8,4%

Tabela 03 – Teste Unicaudal

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 638
RUBRICA

9.8 Verificações da Autocorrelação:

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

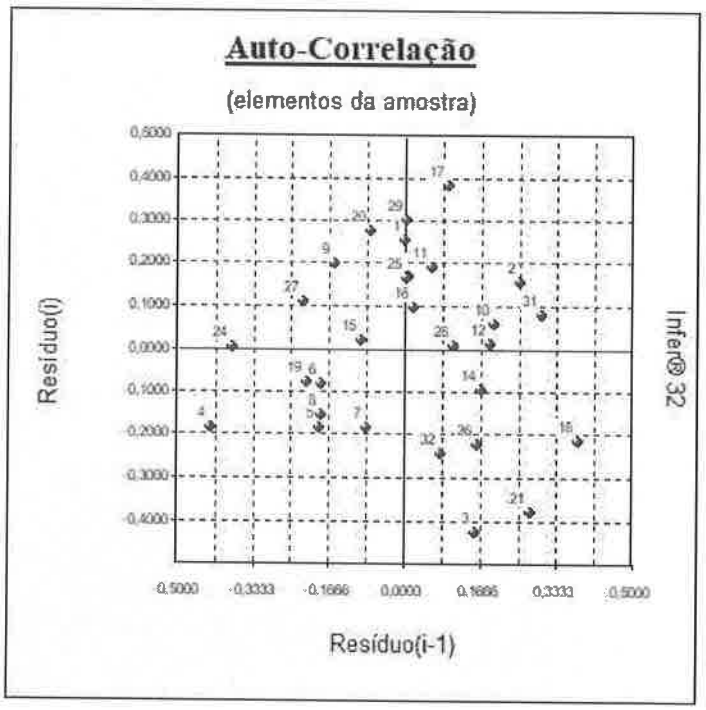


Gráfico 01 – Auto Correlação.

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

9.9 Distribuições dos resíduos normalizados:

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

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE Fls. 639 RUBRICA

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Resíduos no Intervalo
-1; +1	68,3 %	72,41 %
-1,64; +1,64	89,9 %	89,66 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

Tabela 04 – Distribuição dos Resíduos

Segundo o teste de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 5 %, aceita-se a hipótese alternativa de que há normalidade. Nível de significância se enquadra em NBR 14653-3 Regressão Grau II.

9.10 Homocedasticidade:

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

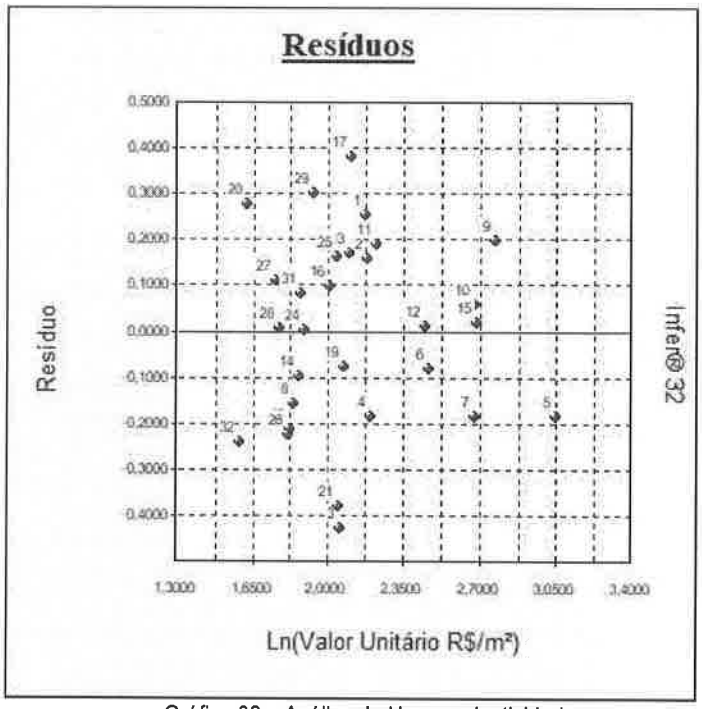


Gráfico 02 – Análise da Homocedasticidade.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE Fls. 640 RUBRICA

9.11 Linearidade:

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

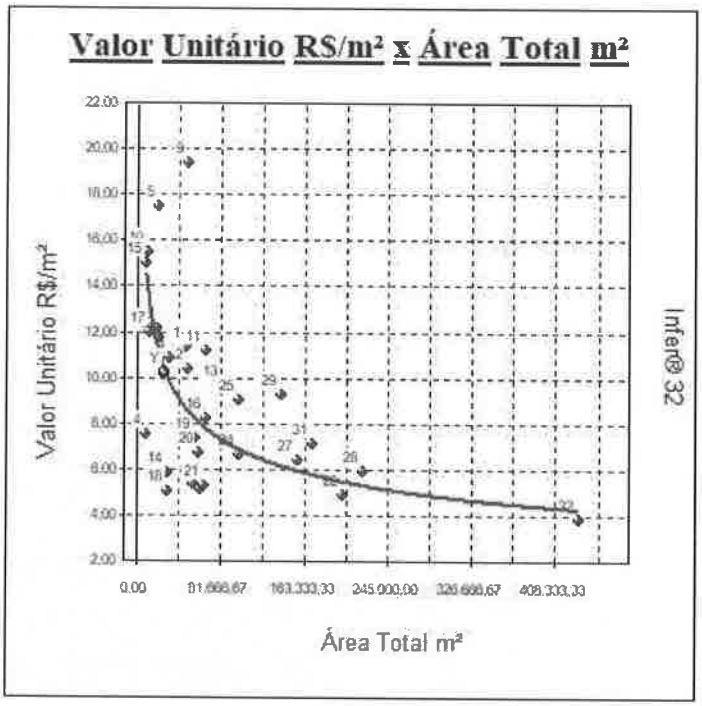


Gráfico 03 – Valor Unitário (R$/m²) x Área do Terreno

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 641
RUBRICA

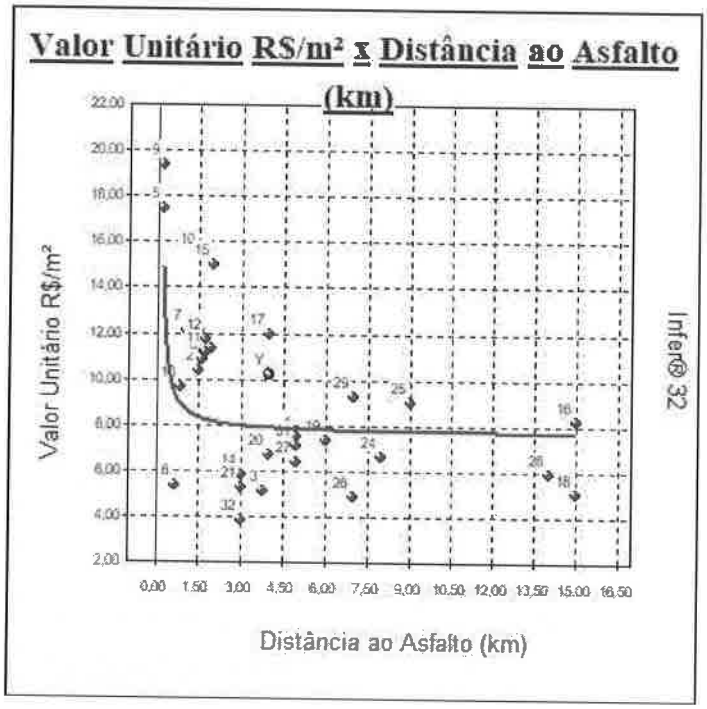


Gráfico 04 – Valor Unitário (R$/m²) x Distância ao asfalto (km)

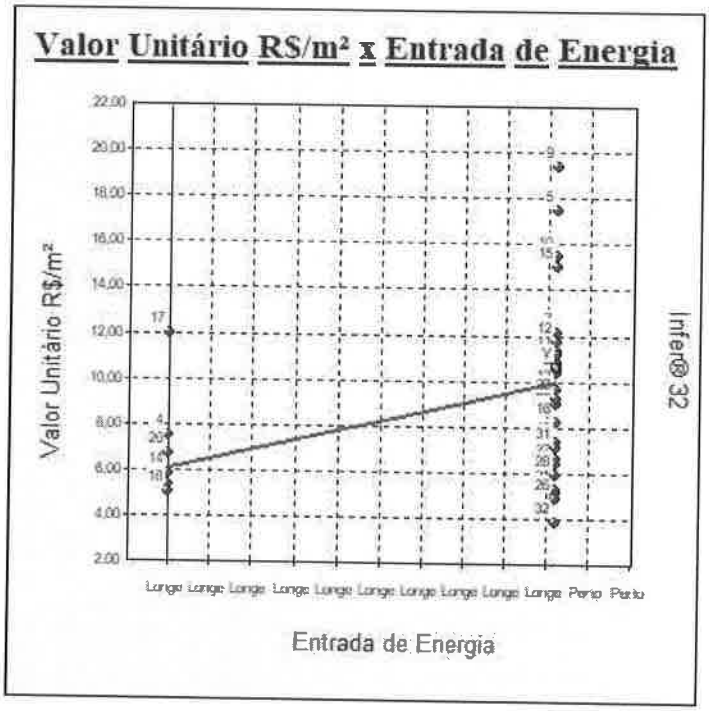


Gráfico 05 – Valor Unitário (R$/m²) x Entrada de Energia.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls 642
RUBRICA

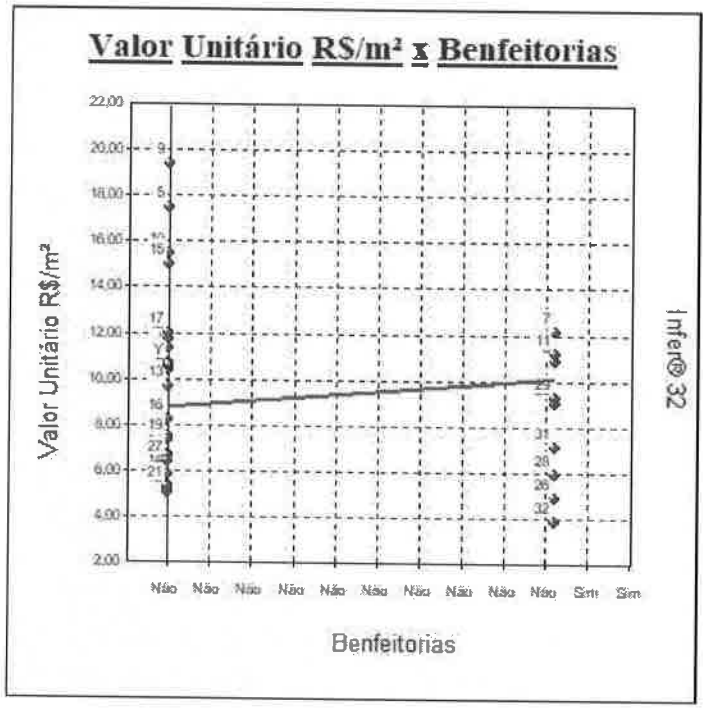


Gráfico 06 – Valor Unitário (R$/m²) x Benfeitorias

9.12 Multicolinearidade:

Uma forte dependência linear entre duas ou mais variáveis independentes provoca degenerações no modelo e limita a sua utilização. Quando existir mais de duas variáveis independentes relacionadas fortemente, pode haver a multicolinearidade, o que é comum ocorrer em avaliações de móveis. A multicolinearidade afeta significativamente os coeficientes da equação de regressão, alterando o valor e até o sinal em relação ao que ocorreria se não houvesse este problema.

Conforme item A.2.1.5.2 da NBR 14653-2/2011, a verificação da existência de colinearidade é realizada através do exame da "matriz de colinearidade", relacionando todas as variáveis da análise, com atenção especial para resultados superiores a 0,80.

A tabela 5, logo abaixo, representa a matriz da colinearidade do modelo encontrado, pode-se notar que todos os valores relacionados entre as variáveis independentes se mostraram abaixo de 0,80, portanto, indício de ausência de multicolinearidade.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE Fls. 693 RUBRICA

Correlações Parciais

	Valor Unitário R$/m²	Área Total m²	Distância ao Asfalto (km)
Valor Unitário R$/m²	1,0000	-0,5888	0,5627
Área Total m²	-0,5888	1,0000	-0,2030
Distância ao Asfalto (km)	0,5627	-0,2030	1,0000
Entrada de Energia	0,2731	**0,3573**	0,1153
Benfeitorias	-0,1404	**0,5037**	**-0,2087**

	Entrada de Energia	Benfeitorias
Valor Unitário R$/m²	0,2731	-0,1404
Área Total m²	0,3573	0,5037
Distância ao Asfalto (km)	0,1153	-0,2087
Entrada de Energia	1,0000	0,3426
Benfeitorias	**0,3426**	1,0000

9.13 Intervalos de Confiança:

O intervalo de confiança significa a faixa de valor em que se pode, estatisticamente, adotar o valor de mercado, ao nível de confiança máxima permitida pela NBR 14.653-2 é de 80%. Para o terreno avaliando com área total de 209.515,59 m², localizado na área rural de Biguaçu:

Imóvel avaliando:

- Área Total m² ..... = 209.515,59
- Distância ao Asfalto (km) ..... = 4,00
- Entrada de Energia ..... = perto
- Benfeitorias ..... = não

Mínimo: 4,60/m² x 209.515,59= R$964.256,73

Estimado: 5,26/m² x 209.515,59= R$1.101.755,90 (Amplitude de 26,50%)

Máximo: 6,01/m² x 209.515,59= R$1.258.861,91

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:

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE Fls. 644 RUBRICA

A) Ao intervalo de predição ou ao intervalo de confiança de 80% para a estimativa de tendência central;

B) Ao campo de arbítrio.

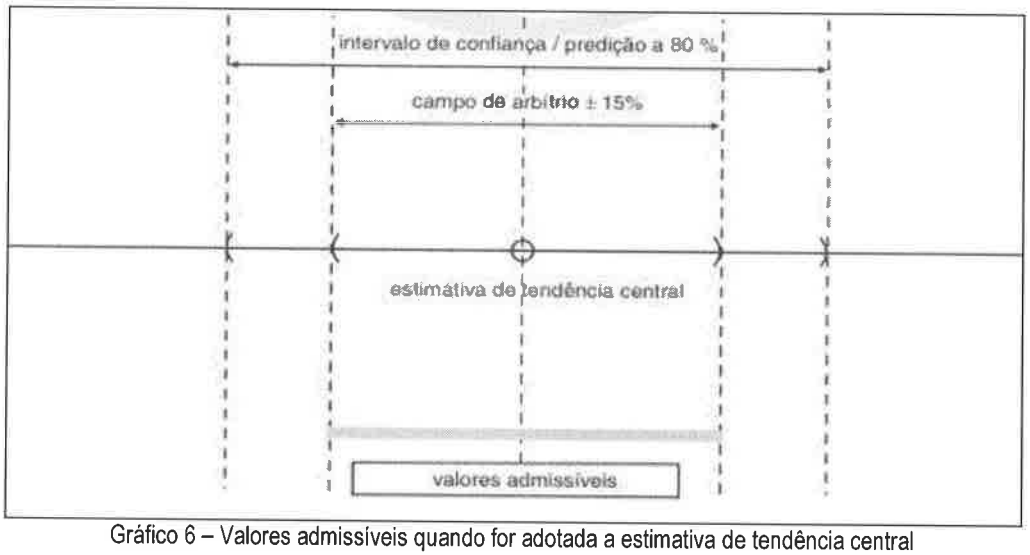


Gráfico 6 – Valores admissíveis quando for adotada a estimativa de tendência central

Segundo a NBR 14653-2, em 8.2.1.5.1 temos:

> *"**O campo de 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 ao campo de arbítrio, conforme abaixo:

Campo de arbítrio:

Mínimo: R$1.101.755,90 x 0,85 = R$936.492,51 (-15%)

Estimado: R$1.101.755,90 (Valor Adotado)

Mínimo: R$1.101.755,90 x 1,15 = R$1.267.019,28 (+15%)

10. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO BEM:

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE Fls 645 RUBRICA

Para esta avaliação, o valor de mercado do terreno rural foi obtido através da utilização do Valor Médio obtido, através do MCDDM com o devido tratamento científico dado aos dados coletados, de R$ 4,91/m², multiplicado pela área total de 209.515,59 m², aplicando o arredondamento admitido dentro dos limites previstos na norma:

VT = Vu x AT
VT: Valor do Terreno
Vu: Valor Unitário R$/m²
AT: Área Total do Terreno

VT= 5,26/m² x 209.515,59 = R$ 1.101.755,90

VALOR ADOTADO PARA O IMÓVEL= R$ 1.100.000,00 (Um milhão e cem 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.

11. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO ENQUADRAMENTO GLOBAL DO LAUDO:

11.1 Grau de Fundamentação:

O presente trabalho enquadra-se no Grau II de Fundamentação, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT - NBR-14.653-2/2011 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis urbanos. O detalhamento do enquadramento final do Laudo encontra-se na tabela 1 do subitem 9.2.1 e tabela 2 do subitem 9.2.1.6.1:

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE Fls. 646 RUBRICA

Tabela 2 – Grau de fundamentação no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado com modelos de regressão linear (para a identificação do valor do imóvel ou do valor da terra nua)

Item	Descrição	Grau			Pontuação Obtida
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto às variáveis consideradas influenciantes a priori	**Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo**	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	4(k+1), onde k é o número de variáveis independentes	**3(k+1), onde k é o número de variáveis independentes**	2(k+1), onde k é o número de variáveis independentes	2
3	Apresentação dos dados	Todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto	**Todos os dados e variáveis analisados na modelagem**	Atributos relativos 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 ao dobro 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 a referida variável, em módulo	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores ao dobro do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não **ultrapasse 30 %** 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%	2
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do **teste F de Snedecor**	1%	2%	5%	2
TOTAL DE PONTOS					13
ÍTENS ATINGIDOS NO GRAU CORRESPONDENTE			ÍTENS 1,2,3,4,5 e 6		GRAU II

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE Fls. 647 RUBRICA

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, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 5 e 6 no mínimo No grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

11.2 Intervalo de Confiança:

A amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa indica uma variação de 26,50% valor, Grau III de precisão, conforme a tabela 6 do item 9.3.8 da NBR 14.653-3/2019.

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

- Limite inferior de Intervalo de Confiança (LI-ic): R$ 4,60/m²;
- Limite superior de Intervalo de Confiança (LS-ic): R$ 6,01/m²;
- Valor médio do Intervalo de Confiança (LM-ic): R$ 5,26/m².

Logo: Ampl. IC/Estimativa= $\frac{(6,01 - 4,60) \times 100\%}{5,26} = 26,50\%$

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 a Amplitude IC/Estimativa é menor que 50% foi atingido grau III na precisão da estimativa de valor.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls 648
RUBRICA

12. ANEXOS:

ANEXO I – Relatório Fotográfico;
ANEXO II –Matrículas e Certidões;
ANEXO III – CND – Certidão Negativa de Débitos Federais;
ANEXO IV –CCIR – Certificado de Cadastro de Imóvel Rural;
ANEXO V – Pesquisa de Terrenos;
ANEXO VI – Modelo de inferência estatística (Infer 32);

Florianópolis, 10 de agosto de 2020.

Eng.º Robson Júnior Pereira Peres
Engenheiro Civil - CREA/SC 170.171-0
Mat. 01.611.361-3

Eng.º Nilo Fries Filho
Engenheiro Civil - CREA/SC 16.503-1
Mat. 01.611.074-6

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 649
RUBRICA

ANEXO I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Figura 01 – Limite do terreno-Rio Inferninho



Figura 02 – Fundos do terreno.



Figura 03 – Vista geral do terreno.



Figura 04 – Vista interna do terreno.



Figura 05 – Estrada geral do inferninho



Figura 06 – Vista geral.

ANEXO II – MATRÍCULAS E CERTIDÕES

Laudo de Avaliação
Terreno Rural SIGEP 4167-C - Biguaçu- SC - 29-76

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 650
RUBRICA

ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BIGUAÇU
Municípios que compõem a comarca: Antônio Carlos, Biguaçu e Governador Celso Ramos
Oficial Titular: Mauricio Pereira - CPF: 002.560.619-78

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Certifico que esta é a certidão de inteiro Teor da Matrícula número 22.456, datada de 26 de janeiro de 2010, conforme imagem abaixo:

REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula nº 22.456 (vinte e dois mil, quatrocentos e cinquenta e seis) Data: 26 de janeiro de 2010.
IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Um terreno situado neste Município, no lugar Barra do Aririú/Vila Nova/Sul, com a área superficial de 209.515,00m², com as seguintes metragens e confrontações: ao Norte em três lances, sendo o primeiro de 201,45m e o segundo de 193,61 metros, ambos confrontando com terras dos Florentinos Elói Vand de Sand e sua esposa; e o terceiro de 271,96 metros, confrontando com uma estrada de acesso secundário, continuando do outro lado da estrada de acesso secundário, segue um segundo Rumo/Azimute numa extensão de 327,12 metros, confrontando com o Rumo do Vilmar Vieira, segue um segundo de 117,13 metros, confrontando também com o Rumo do Vilmar, deixando no sentido Norte/SUL, medindo 535,26 metros, confrontando com terras de Theodoro Correia e parte com terras da herdeira de Vicente Correia, o divisamento desse para o outro lado da Estrada secundária de acesso, SUL com a extensão de 647,58m , confrontando com o Canal do DNOS e ao Oeste, com terras da Cleyzano Conceição, Cadastrado no INCRA sob o nº 856.013.005.909-5 e na Receita Federal sob NIRF 6.741.266-3.
PROPRIETÁRIOS: EDI VAND DE SAND, brasileiro, comerciante, portador da Carteira de Identidade RG nº. 137.629-6-SSP/SC, inscrito no CPF/MF sob o nº. 092.564.509-72 e sua esposa ARLENE BROERING VAND DE SAND, brasileira, do lar, portadora da Carteira de Identidade RG nº 4.621.889-6-SSP/SC, inscrita no CPF/MF sob nº. 760.494.259-04, casados pelo Regime de Comunhão Universal de Bens, anteriormente a vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua 35 de dezembro, 444, Flor de Nápoles, São José, neste Estado.
REGISTRO(S) ANTERIOR(S): registro nº R.1-10.069, a fls. 126, do Livro nº 2-CW, datado de 01 de setembro de 2006, desta Ofício.
A DESCRIMINAR:

R.1-22.456, Biguaçu, 26 de janeiro de 2010. TRANSMITENTES: EDI VAND DE SAND e sua esposa ARLENE BROERING VAND DE SAND, anteriormente qualificados, representados por Guilherme Barbosa Juarez, brasileiro, advogado, portador da Carteira de Identidade RG nº. 148.280-OAB/SC, inscrito no CPF/MF sob nº. 708.611.564-34, com escritório Profissional à Av. Rio Branco, nº 181, 14º andar, Centro, Rio de Janeiro-RJ, por força do Procuração lavrada no Cartório Santos da Avenida Carlos Comarca do Teixeiro Antonio José dos Santos, a fls. 255, do Livro nº 061-E, em 01/10/2010, e Substabelecimento lavrado no 23º Ofício de Notas da Cidade do Rio de Janeiro-RJ, a fls. 53, do Livro nº 6.182, em 21/01/2010. ADQUIRENTE: OGX ESTALEIRO S.A. sociedade anônima de capital fechado, inscrita no CNPJ sob nº 11.168.242/0001-58, com sede na Rua Mauro Ramos, 1.460, sala 802, Centro, Florianópolis, neste Estado, representada por Guilherme Barbosa Juarez, anteriormente qualificado, nos termos da Procuração lavrada no 23º Ofício de Notas da Cidade do Rio de Janeiro-RJ, a fls. 47, do Livro nº 6183, em 21/01/2010. TÍTULO DA TRANSMISSÃO: compra e venda. FORMA DO TÍTULO: Escritura lavrada no Cartório da cidade de Antônio Carlos, neste Comarca, do Tabelião Anton José dos Santos, as fls. 033 a 035, do livro nº 332-E, em 22 de janeiro de 2010 e Escritura de Retificação lavrada no Cartório Feito, desta Cidade, do Tabelião Elias Fernandes de Alcântara e Feito, no Livro nº 105, nas folhas 001/001v., datado de 25 de janeiro de 2010. VALOR: R$ 1.194.208,80. OBSERVAÇÃO: Da Escritura Pública de Retificação referente ao presente Registro, consta que a) a Área de Reserva Florestal Legal constante da Averbação nº AV-1-10.069, a fls. 126, do Livro nº 2-CW, desta Ofício, com 83.962,02m², passa a gravar o imóvel objeto do presente Matrícula por compensação da Área de Reserva Legal devida pelo imóvel objeto da Matrícula nº 14.700, a fls. 82, do Livro nº 2-CC, deste Ofício; b) da Área de Reserva Florestal Legal constante da Averbação nº AV-2-10.069, a fls. 126, do Livro nº 2-CW, desta Ofício, 41.003,12m² correspondentes a 26% do imóvel deste Matrícula acham-se gravados no imóvel objeto da presente Matrícula, contendo a dita Área de Reserva Legal as seguintes medidas e confrontações: Norte com a extensão de 336,58m , confrontando com herdeiros do Vicente Correia; Sul com a extensão de 336,64m, confrontando com a Mauro da Várzea; Leste com a extensão de 117,13m, confrontando com a Área Remanescente da citada Matrícula nº 18.688 (reserva legal); e a Oeste com a extensão de 117,13m, confrontando com a Área Remanescente da citada Matrícula nº 18.688 (reserva legal); c) a Averbação dos citados dos referidas Áreas de Reserva Florestal Legal. Emolumentos: R$ 822,30 Selo de Fiscalização: R$ 1,00. PROTOCOLOS: prenotados sob nº's. 88.871 e 89.009, page. 82 e 84, do livro nº 1º-K, datados de 22 de janeiro de 2010 e 26 de janeiro de 2010, respectivamente.
A DESCRIMINAR:

R.2-22.456, Biguaçu, 11 de junho de 2010. PERMUTA SEM TORNA. TRANSMITENTE(S): OGX ESTALEIROS S.A., acima qualificada, inscrita no CNPJ/MF sob nº.

Endereço: Rua Coronel Teixeira de Oliveira, nº 288, Sala 501, Ed. Alcântara Business Center, Centro, CEP 88160-130 - Biguaçu/SC.
Fone: (48) 3289-8656 - E-mail: rbiguacu@rbiguacu.com.br - Site: http://www.rbiguacu.com.br
Página 1/2
15/05/2020

Documento Assinado Digitalmente por Universo Sistemas

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE Fls. 651 RUBRICA

ESTADO DE SANTA CATARINA
OFICIO DE REGISTRO DE IMOVEIS DA COMARCA DE BIGUAÇU
Municípios que compõem a comarca: Antônio Carlos, Biguaçu e Gov. Celso Ramos
Oficial Titular: Maurício Passaia - CPF: 002.580.619-78

CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº 22.466 Fls. 153v

11.166.242/0001-58, com sede na Rua Mauro Ramos, n.º 1.450, sala 602, Centro, Florianópolis, neste Estado, representada por Luiz Eduardo Lessa Silva, brasileiro, casado, advogado, portador da Carteira de Identidade RG n.º 22.865-OAB/RJ, inscrito no CPF/MF sob n.º 835.534.947-68, residente e domiciliado na Av. Graça Aranha, 182, 10º andar, Rio de Janeiro/RJ, conforme Procuração Pública lavrada em 29/12/2010, no 23º Ofício de Notas da Cidade e Comarca do Rio de Janeiro/RJ, no Livro n.º 0163, fls. 65; Ato 59. **ADQUIRENTE(S):** SECRETARIA DA ADMINISTRAÇÃO DO ESTADO DE SANTA CATARINA, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 82.951.561/0001-42, com sede na Rodovia SC-401, 4600, Saco Grande, Florianópolis, neste Estado, representada por seu procurador Pedro Roberto Abel, brasileiro, divorciado, policial militar da reserva, portador da Carteira de Identidade RG n.º (21)5385257-DESIPAN/SC, inscrito no CPF/MF sob n.º 048.005.269-91, residente e domiciliado na Rua Lauro Merales, n.º 131, Pântano do Sul, Florianópolis, neste Estado, que exerce a função de Diretor de Gestão Patrimonial da Secretaria de Estado da Administração, designado conforme Ato n.º 080 do Exmo. Sr. Governador do Estado de Santa Catarina, publicado no Diário Oficial do Estado de Santa Catarina, edição n.º 18.043, de 19/01/2007, nos termos da Procuração lavrada a fls. 164, sob n.º 50062, no Cartório Distrital de Santo Antônio de Lisboa, município da Florianópolis, neste Estado. **TÍTULO:** permuta sem torna. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura de Permuta lavrada as fls. 22 a 24, do Livro n.º 166, datada de 18 de fevereiro de 2010 e Escritura de Re-Ratificação lavrada a fls. 166v, do Livro n.º 169, datada de 21 de maio de 2010, no Cartório desta Cidade, do Tabelião Elza Fernandes de Alcântara e Pena. **VALOR:** R$ 1.865.000,00, representados por um terreno de posse da Polícia Militar do Estado de Santa Catarina, situado neste Município, no distrito de Guaporanga, no lugar Taquaruvu, com a área superficial de 205.965,93m², cuja descrição consta da Escritura de Re-Ratificação citada acima, permutado pelo imóvel objeto desta Matrícula e os objetos das Matrículas n.ºs. 22.467, 18.008 e 10.067 deste Ofício. **OBSERVAÇÃO:** consta da Escritura de Permuta que originou este Registro que a Adquirente tem ciência da Área de Reserva Legal constante das Observações referidas no registro n.º R.1-22.466 supra. Documentos mencionados na Escritura em razão de Transferência: Certidão Negativa de Débitos Estaduais, Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União; Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros; a Certidão Simplificada da Junta Comercial do Estado de Santa Catarina; em nome do Adquirente: Certidão Negativa de Débitos Estaduais, Certidão Positiva com efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União; Certidão Positiva com efeitos de Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros; Transmitente e Adquirente dispensam a apresentação das Certidões Negativas Municipais. A Adquirente está isenta do recolhimento do ITBI conforme Lei Municipal de Isenção de ITBI n.º 566/89, de 29/12/1989, e também está isenta do recolhimento do FRJ de acordo com a letra "c", § 3º, do artigo 10 da Lei Complementar n.º 156/97, com a redação dada pela LC 161/97. Emolumentos: isento. Selo de Fiscalização: isento. **CROTTI CELO:** prenotado sob n.º 91.467, do livro n.º 01-L, datado de 18/06/2010. O Oficial _____ (Maurício Passaia)

Documento Assinado Digitalmente por Luana Ara Silveira

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE Fls 659 RUBRICA

ESTADO DE SANTA CATARINA

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BIGUAÇU

Municípios que compõem a comarca: Antônio Carlos, Biguaçu e Gov. Celso Ramos

Oficial Titular: Mauricio Passaia - CPF: 002.560.810-76

Continuação da certidão de Inteiro Teor da Matrícula 22.466.

FFS48961-MXDZ

Observação: caso tenha sido transferida alguma área do imóvel objeto desta matrícula em razão de parcelamento, desapropriação, usucapião ou outro motivo qualquer e não tenha havido a **especialização objetiva da área remanescente, necessária a readequação da descrição do imóvel através do procedimento de retificação** (arts. 176, § 1º, e 212 e 213 da Lei 6.015/73) para o registro de atos de parcelamento do solo, unificações, incorporação imobiliária, instituição de condomínio edilício ou transferência voluntária desta propriedade.

O referido é **verdade e dou fé**. Biguaçu-SC, **15** de maio **de 2020**.

Emolumentos:
01 Certidão Atualizada - ISENTO..... **R$ 0,00**
Selos: R$ 0,00
ISS: R$ 0,00
Total: R$ 0,00

Validade: 30 dias

Documento Assinado Digitalmente por Luana Silveira

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 653
RUBRICA

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 – CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS FEDERAIS

MINISTÉRIO DA FAZENDA
Secretaria da Receita Federal do Brasil
Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS FEDERAIS E À DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO DE IMÓVEL RURAL

Número do Imóvel na Receita Federal - NIRF: 6.741.268-8
Nome do Imóvel: MATRICULA 33876

Município: BIGUACU **UF: SC**
Área total (em hectares): 8,0

Contribuinte: REX SUL EMPREENDIMENTOS LTDA
CNPJ: 11.081.518/0001-13

Ressalvado o direito de a Fazenda Nacional cobrar e inscrever quaisquer dívidas do imóvel rural acima identificado que vierem a ser apuradas, é certificado que não constam pendências para esse imóvel rural, relativas a créditos tributários administrados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e a inscrições em Dívida Ativa da União (DAU) junto à Procuradoria-Geral da Fazenda nacional (PGFN).

Esta certidão se refere à situação do imóvel rural no âmbito da RFB e da PGFN.

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, nos endereços <http://rfb.gov.br> ou <http://www.pgfn.gov.br>.

Certidão emitida gratuitamente com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 2/10/2014.
Emitida às 14:16:37 do dia 27/07/2020 <hora e data de Brasília>.
Válida até 23/01/2021.
Código de controle da certidão: D61C.575C.10BD.EE4C
Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 654
RUBRICA

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 IV – CCIR – CERTIFICADO DE CADASTRO DE IMÓVEL RURAL

MINISTÉRIO DA AGRICULTURA, PECUÁRIA E ABASTECIMENTO - MAPA
INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA
CERTIFICADO DE CADASTRO DE IMÓVEL RURAL - CCIR
EMISSÃO EXERCÍCIO 2019

DADOS DO IMÓVEL RURAL — 2ª VIA - PÁG. 1 / 1

CÓDIGO DO IMÓVEL RURAL	DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL RURAL				
606.013.006.599-5	MATRICULA 22466				
ÁREA TOTAL (ha)	CLASSIFICAÇÃO FUNDIÁRIA		DATA DO PROCESSAMENTO DA ÚLTIMA DECLARAÇÃO		ÁREA CERTIFICADA*
20,9515	Pequena Propriedade Improdutiva*		28/07/2020		0,0000
INDICAÇÕES PARA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL RURAL			MUNICÍPIO SEDE DO IMÓVEL RURAL		UF
Estiva do Inferninho			BIGUAÇU		SC
MÓDULO RURAL (ha)	Nº MÓDULOS RURAIS	MÓDULO FISCAL (ha)	Nº MÓDULOS FISCAIS		FRAÇÃO MÍNIMA DE PARCELAMENTO (ha)
10,0246	2,09	12,0000	1,7460		2,00

SITUAÇÃO JURÍDICA DO IMÓVEL RURAL (ÁREAS REGISTRADAS)

UF/MUNICÍPIO DO CARTÓRIO	DATA REGISTRO	CNS OU OFÍCIO	MATRÍCULA OU TRANSCRIÇÃO	REGISTRO	LIVRO OU FICHA	ÁREA (ha)
SC/BIGUAÇU	18/06/2010	108423	22466	R2	2	20,9515

ÁREA DO IMÓVEL RURAL (ha)

REGISTRADA	POSSE A JUSTO TÍTULO	POSSE POR BENFEITORIAS OCUPAÇÃO	ÁREA MEDIDA
20,9515	0,0000	0,0000	-

DADOS DO DECLARANTE

NOME	CPF/CNPJ
Secretaria Estado De Desenv. Regional De Videira	82.951.351/0001-42
NACIONALIDADE	TOTAL DE PESSOAS RELACIONADAS AO IMÓVEL
BRASILEIRA	1

DADOS DOS TITULARES

CPF/CNPJ	NOME	CONDIÇÃO	DETENÇÃO (%)
82.951.351/0001-42	Secretaria Estado De Desenv. Regional De Videira	Proprietario Ou Posseiro Individual	100,00

DADOS DE CONTROLE

DATA DE LANÇAMENTO	NÚMERO DO DOC.	DATA DE EMISSÃO DO DOC.	
02/09/2019	30116574200	28/07/2020	DATA DE VENCIMENTO: 26/08/2020

TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS (R$)

DÉBITOS ANTERIORES	TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS	VALOR COBRADO	MULTA	JUROS	VALOR TOTAL
0,00	4,07	4,07	0,81	0,37	5,25

OBSERVAÇÕES

ESCLARECIMENTOS GERAIS

TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 655
RUBRICA

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 V – PESQUISA DE TERRENOS

Elemento	Imóveis	Fonte (imobiliária/corretor, endereço/URL)	Endereço	Descrição	Valor R$	Área (m²)	R$/m²	Distância ao asfalto mais próximo (km)	Energia Disponível	Benfeitorias	Fotos/localização
1			Bairro Três Riachos em Biguaçu/SC	Chácara localizada no Bairro Três Riachos em Biguaçu/SC com uma área de 40.000m²	550.000,00	40.000,00	13,75	1,90	sim	NÃO	
2			Fundos - Biguaçu/SC	Ampla área para sítio ou loteamento rural. Um alto dentro da cidade com linda vista do rio. Posse particular. Estudo particular por interessados na região.	510.000,00	50.000,00	10,20	1,50	sim	NÃO	
3		Cristiane Imobiliária (48) 3242-3334 (48) 99162-6550	CR0 localizado na Fazenda da Divisa, Acesso fácil, localizado a 150 metros da BR-101	com 62.620 m2, sendo 35,70 m de frente e 1.760m de fundos. Área coberta com benfeitorias, vista do mar e ao pedal da rota da Via Metropolitana. Vale do Rio do Ouro para a mata nativa verde Sul. **Água pura, cristalina.** Área plana e com declive. Escritura e registro legal. Distante 12km de Biguaçu aproximadamente.	320.000,00	62.620,00	5,08	0,80	sim	NÃO	

Elemento	Imóveis	Fonte (imobiliária/corretor, endereço/URL)	Endereço	Descrição	Valor R$	Área (m²)	R$/m²	Distância ao asfalto mais próximo (km)	Energia Disponível	Benfeitorias	Fotos/localização
4		Vinicius Cunha (48) 99627-1656	Via Secundária Biguaçu. Próximo ao anel viário.	Terreno medindo 000x00 Via Secundária Biguaçu. Próximo ao anel viário. Obra pra quem quer sossego e ar puro. Bastante arruada, a perto da cidade de Biguaçu.	75.000,00	10.000,00	7,50	5,00	sim	NÃO	
5			Fazenda / Sítio / Chácara em Três Riachos, Biguaçu - ZAP Imóveis localidade de Canudos-Três Riachos - Biguaçu	Esse é um terreno totalmente plano dos demais que você pode encontrar na região de Três Riachos - Biguaçu isso porque, sabe-se lá como, passaram a construir e fazer uma pista de acesso **com água abundante contendo o terreno.** Ele , a frente da BR-101, sendo o acesso todo estável. Terreno ideal para quem procura um local plano, amplo e de fácil acesso. Agende uma visita e venha conhecer este terreno.	315.000,00	25.000,00	12,60	0,70	sim	NÃO	
6			Fazenda / Sítio / Chácara em Três Riachos, Biguaçu - ZAP Imóveis	Área de terras com 33.210,00m². Com irrigação obtida gratis. Possui uma nascente com 4,14 metros x 20,50 metros. Testada de terreno com 33,00 metros x 005,00 metros de comprimento(aproximado). Perfeito para sua piscina!	340.000,00	33.210,00	10,24	1,40	sim	NÃO	

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 656
RUBRICA

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 V – PESQUISA DE TERRENOS

Item nº	Imobiliária	Fonte (endereço/telefone) e endereço URL	Endereço	Descrição	Valor R$	Área (m²)	R$/m²	Distância ao asfalto mais próximo (km)	Energia Própria	Benfeitoria	Foto/localização
7			Fazenda / Sítio / Chácara com 2 quartos e com aprox. 20000 m² em Ilhotas, Biguaçu / Alt imóveis	Localizado a cerca 2,5km do BR 101, de fácil acesso com as estrada de chão batido completamente 65 a 70 Alqueire de área de 4 anos 70% ainda com mata nativa (árvores nativas). Uma casa de alvenaria 4 quartos de madeira, galpão etc, com fonte de água mais encanada. Localização acesso centralizado somente para moradores. Sítio a preços, são condomínio, mas com cobrança de taxa.	247.000,00	29.640,00	12,19	9,00	sim	não	
8		Lamy imóveis (48) 99926-4014	Localizado a 9,5km Ilhotas	Ótimo terreno para descansar e curtir a natureza. Localizado na São Miguel, próximo a mais variado, mercadinho, bares, padaria. Cerca 665 m de área geral do terreno	300.000,00	64.500,00	4,65	6,50	não	não	
9		Corretor imobiliário Willian (48) 99151-6043	Specialista de Sítio Ilhotas	Terreno de 6 hectares, ao total com a de três quartos com todas as documentações em dia. Você que é comerciante que deseja plantar, criar animais, construir pousos, ou até mesmo fazer um loteamento, o momento é agora. Fica localizado a 2,5km do Centro aproximado	370.000,00	60.000,00	18,42	0,20	sim	não	

Item nº	Imobiliária	Fonte (endereço/telefone) e endereço URL	Endereço	Descrição	Valor R$	Área (m²)	R$/m²	Distância ao asfalto mais próximo (km)	Energia Própria	Benfeitoria	Foto/localização
10		Beto (48) 99941-2374	Terreno - Cachoeiras do Ambrósio - Biguaçu - SC	Vende-se terreno, com 11.000m2, aprox., no Ambrósio (Biguaçu) 7 com nascentes de água (potável no terreno) - excelente p/ descanso - Local muito bonito. Direto c/ proprietário. Diretamente c/ proprietário(a) através do WhatsApp (48) 99845-7474, celular ou e-mail(ver betempi@bol.com.br)	170.000,00	11.000,00	15,45	1,50	sim	não	
11		ALEXANDRE ANIMAL IMÓVEIS CRECI/SC 37.213 Corretor imobiliário (48) 9 9109-4120	Na região de Canudos em Três Riachos em Biguaçu/SC	Vendo glebas e lote sítio de 5,0 hectares * Sítio Vista Panorâmica * Possuem casa de alvenaria * Riacho e Bosque Preservado. * Nascente para gerar de Três Riachos * Documentação * Localizado em BR 101 próximo pela Bom Pastor 2 km da Igreja de Canudos e a Valero Corrente Velho - 1,5 km de Posto de Saúde local *Avaliado em R$ 700.000,00	700.000,00	50.000,00	14,00	1,20	sim	não	
12		Corretor imóveis Creci 25411 (48) 99630-4514	São João Biguaçu, Biguaçu/SC	Terreno com área total 21.329,27m², frente 40,00 metros, fundo 47,00 metros, lateral direita 416,62 metros, lateral esquerda 427,00 metros, matrícula sob nº 4.167-C, terreno de uma área total, para regularizar essa área que está sendo vendida precisa ser realizado o desmembramento. Localizado a 5 km do Centro de Antônio Carlos/SC. VALOR R$ 250.000,00, VALOR PROPOSTA.	250.000,00	21.329,27	11,72	1,70	sim	não	

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls 657
RUBRICA

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 V – PESQUISA DE TERRENOS

Elemento	Imobiliária	Fonte (Imobiliária/Internet/ Indicação)	Endereço	Descrição	Valor (R$)	Área (m²)	R$/m²	Distância ao asfalto mais próximo (km)	Energia Presente	Benfeitorias	Foto/localização
13											
14											
15											

Elemento	Imobiliária	Fonte (Imobiliária/Internet/ Indicação)	Endereço	Descrição	Valor (R$)	Área (m²)	R$/m²	Distância ao asfalto mais próximo (km)	Energia Presente	Benfeitorias	Foto/localização
16											
17											
18											

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 658
RUBRICA

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 V – PESQUISA DE TERRENOS

Elemento	Imobiliária	Fonte Imobiliária/nome/endereço/Tel.	Endereço	Descrição	Valor R$	Área (m²)	R$/m²	Distância ao asfalto mais próximo (km)	Energia Próxima	Benfeitoria	Foto/localização
19				Terreno com escritura pública medindo 57 metros e Fundos ao leste com 1.000 metros. Totalizando 57.000 m²	420.000,00	57.000,00	7,37	0,00	sim	NÃO	
20			Antonio Carlos SC Localidade do Cipó		480.000,00	60.000,00	8,00	4,00	não	NÃO	
21			Entre - Biguaçu	Excelente Localização Próximo Contorno Viário da Grande Florianópolis.	960.000,00	60.000,00	0,16	1,00	sim	NÃO	

Elemento	Imobiliária	Fonte Imobiliária/nome/endereço/Tel.	Endereço	Descrição	Valor R$	Área (m²)	R$/m²	Distância ao asfalto mais próximo (km)	Energia Próxima	Benfeitoria	Foto/localização
22			Terreno - Biguaçu - Biguaçu	Terreno com escritura Pública, com aproximadamente 5.000 pés de Eucalipto. Obs.: Escritura com área maior a que está sendo vendida	360.000,00	144.000,00	2,50	16,20	sim	NÃO	
23			Terreno - Biguaçu - Biguaçu	Terreno com escritura Pública, com aproximadamente 5.000 pés de Eucalipto, aprox. 10.000,00 m² de Área mais pronta, com nascente de Água. Obs.: Escritura com área maior a que está sendo vendida	260.000,00	10.000,00	2,60	16,20	sim	NÃO	
24			Terrenos Lindo lote em Tijucas	Lindo Lote em Tijucas! Lote em Tijucas medindo 100 metros de frente x 70,00 metros de profundidade	980.000,00	100.000,00	9,80	0,00	sim	NÃO	

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 659
RUBRICA

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 V – PESQUISA DE TERRENOS

Elemento	Hyperlink	Fonte (imobiliária/corretor/proprietário) e contato	Endereço	Descrição	Valor R$	Área (m²)	R$/m²	Distância ao asfalto mais próximo (km)	Energia elétrica	Pavimentação	Fotos/localização
25		Jucimar Serafim 48 9999[illegible] / 48 99121[illegible]	Tijucas SC - Bairro Terra Nova	Lindo terreno para criação de gado, rodeado pelo Rio Imaruim. Área 100.000 m² (metros quadrados). Escritura Pública. Com Planta Legal (CPF). Casa Piloto com varias[illegible] de fotos. Lagoa com peixe[illegible] (Tilápia, Carpa capim e outros). Passagem de um córrego por todo o terreno. Opção com marcenaria para gado. Pasto para gado, cavalo, vacas, a 12 km do Centro de Tijucas Tijucas SC - Bairro Terra Nova	900.000,00	100.000,00	9,00	9,00	sim	não	
26		PL Imóveis 47331[illegible]	Terra Nova, Tijucas	Lindo Sítio Com 200.000 m², Com Água Corrente E Nascente Um Lindo Terreno Rural Área de 200 mil metros quadrados	900.000,00	200.000,00	4,50	7,00	sim	não	
27		Corretor Edson Execução Imóveis 04[illegible]	Antônio Carlos	Temos Sítio Localizado no Cristo de Antônio Carlos, geograficamente ativo e central, possuindo uma casa simples, mais muito bem conservada. Este sítio é composto por: *Pasto; *Cabeceiras; *Mangueira; *Cachoeira; *Passagem;	1.300.000,00	155.769,00	8,42	5,60	sim	não	

Elemento	Hyperlink	Fonte (imobiliária/corretor/proprietário) e contato	Endereço	Descrição	Valor R$	Área (m²)	R$/m²	Distância ao asfalto mais próximo (km)	Energia elétrica	Pavimentação	Fotos/localização
28		Jucimar Serafim 48 9[illegible] / 48 991[illegible]	Tijucas SC - Bairro Oliveira	220 metros de frente por 1.812 metros de fundos. Casa com 108 metros de área construída. Galpão de 600 com 100 m2. Boa[illegible] e infraestrutura. Casa[illegible] para 2 carros. Bosque com diversos[illegible] plantadas. Lagoa Escavada de água[illegible] tamanho Galpão[illegible] para gado. Plantação de cana para o gado no inverno. Aproximadamente 30.000 pés de eucalipto. Nesta área tem possibilidade de fazer poço[illegible]	1.200.000,00	220.000,00	5,91	16,00	sim	não	
29		PL Imóveis 47334[illegible]	Tijucas Terra Nova	Lindo Terreno Rural com [illegible] para lavoura e pastagem. Área de 140.000 metros quadrados. Possui uma linda pastagem com capim, passagem de um córrego de água[illegible] de cristal, terras de boa qualidade para plantio de[illegible], milho, feijão, tendo[illegible] terreno bem nivelado. Possui dois[illegible] nascentes de água e duas lagoas. Casa de[illegible] 2 quartos, sala, cozinha, banheiro, parquinho. Área de serviço, sendo[illegible] opção com[illegible] para[illegible] com Lindo 600 m² a pedir a[illegible] em Tijucas. Terreno rural próximo ao litoral e as melhores praias da região (Itapema, Porto Belo, Bombinhas, Camboriú), com 150.000,00 metros quadrados (50 hectares). Localizado no município de Tijucas, bairro Oliveira, a[illegible] uma distância de 20 km da BR-101. Local perfeito para você desfrutar[illegible] km de[illegible] com a família[illegible] a natureza e as[illegible]	1.200.000,00	140.000,00	8,29	7,00	sim	não	
30		Jucimar Serafim 48 9[illegible] / 48 991[illegible]	Tijucas, bairro Oliveira, s	[illegible]	700.000,00	300.000,00	2,33	20,00	sim	não	

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 660
RUBRICA

ANEXO V – PESQUISA DE TERRENOS

Terreno	Imóvel	Fonte: Imobiliária/Anúncio/ Referência GMR	Localização	Descrição	Valor R$	Área (m²)	R$/m²	Distância ao asfalto mais próximo (km)	Energia Próxima	Benfeitoria	Foto/localização
31		Imobiliária Sandoni 48 99652 8537 / 48 99612 7755	Rua Carlos Terra, Nova Cerâmica, Tijucas	Terreno Rural à Venda em Tijucas. Terreno para fazer pastagem para gado, gado misto. Possui 8h22 área com 17.220,00 metros quadrados, Vendo 112 de frente por 1500 de fundos (17 hectares) Plantação de eucaliptos. Luz e água. Casa de madeira. 111 Tijucas SC - Bairro Nova Cerâmica apenas 4 km asfaltado	1.200.000,00	170.000,00	7,06	5,00	asfalto	SIM	
32		Imobiliária Sandoni 48 99652 8537 / 48 99612 7755	localizado na cidade de São João Batista, apenas 3 KM de BR 101.	Oportunidade de Terreno à venda em São João Batista Terreno com 43 hectares localizado na cidade de São João Batista, apenas 3 KM da BR 101, a frente divide de uma ponta à outra do rio e com nascente de água logo, casa de alvenaria.	1.850.000,00	430.000,00	3,34	3,00	asfalto	SIM	
33							#DIV/0!				

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls 061
RUBRICA

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 VI – MODELO DE INFERÊNCIA ESTATÍSTICA (INFER 32)

Infer 32 - Modo de Estatística Inferencial.

Data : 04/Fev/2021
Nome do Arquivo : C:\Users\robso\OneDrive\SEA - SC\Documentos 2020\LAUDOS_4ª_ETAPA\Concluídos\4167_TER_Biguaçú\Avaliação\RELATÓRIO INFER FINAL\ESTATÍSTICO - BIGUAÇU - FINAL.IW3

Amostra

Nº Am.	«Valor do Terreno R$»	Área Total m²	Valor Unitário R$/m²
1	550.000,00	48.400,00	11,36
2	519.000,00	50.000,00	10,38
3	320.000,00	62.920,00	5,09
4	75.000,00	10.000,00	7,50
5	375.000,00	21.510,00	17,43
6	360.000,00	33.316,00	10,81
7	245.000,00	20.240,00	12,10
8	300.000,00	56.000,00	5,36
9	970.000,00	50.000,00	19,40
10	170.000,00	11.000,00	15,45
11	760.000,00	68.000,00	11,18
12	250.000,00	21.326,27	11,72
13	800.000,00	83.159,07	9,62
14	175.000,00	30.000,00	5,83
15	150.000,00	10.000,00	15,00
16	550.000,00	67.000,00	8,21
17	165.000,00	13.800,00	11,96
18	150.000,00	30.000,00	5,00
19	420.000,00	57.000,00	7,37
20	400.000,00	60.000,00	6,67
21	350.000,00	66.000,00	5,30
«22»	300.000,00	144.000,00	2,08
«23»	260.000,00	93.000,00	2,80
24	660.000,00	100.000,00	6,60
25	900.000,00	100.000,00	9,00
26	980.000,00	200.000,00	4,90
27	1.000.000,00	155.769,00	6,42
28	1.300.000,00	220.000,00	5,91
29	1.300.000,00	140.000,00	9,29
«30»	700.000,00	300.000,00	2,33
31	1.200.000,00	170.000,00	7,06
32	1.650.000,00	430.000,00	3,84

Nº Am.	Distância ao Asfalto (km)	Entrada de Energia	Benfeitorias

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE Fl. 662 RUBRICA

1	1,90	[x]Perto	[ ]Não
2	1,50	[x]Perto	[ ]Não
3	3,80	[x]Perto	[ ]Não
4	5,00	[ ]Longe	[ ]Não
5	0,20	[x]Perto	[ ]Não
6	1,60	[x]Perto	[x]Sim
7	1,00	[x]Perto	[x]Sim
8	0,60	[ ]Longe	[ ]Não
9	0,20	[x]Perto	[ ]Não
10	1,50	[x]Perto	[ ]Não
11	1,70	[x]Perto	[x]Sim
12	1,70	[x]Perto	[ ]Não
13	0,80	[x]Perto	[ ]Não
14	3,00	[ ]Longe	[ ]Não
15	2,00	[x]Perto	[ ]Não
16	15,00	[x]Perto	[ ]Não
17	4,00	[ ]Longe	[ ]Não
18	15,00	[ ]Longe	[ ]Não
19	6,00	[x]Perto	[ ]Não
20	4,00	[ ]Longe	[ ]Não
21	3,00	[x]Perto	[ ]Não
«22»	10,20	[x]Perto	[ ]Não
«23»	10,20	[x]Perto	[ ]Não
24	8,00	[x]Perto	[ ]Não
25	9,00	[x]Perto	[x]Sim
26	7,00	[x]Perto	[x]Sim
27	5,00	[x]Perto	[ ]Não
28	14,00	[x]Perto	[x]Sim
29	7,00	[x]Perto	[x]Sim
«30»	20,00	[x]Perto	[x]Sim
31	5,00	[x]Perto	[x]Sim
32	3,00	[x]Perto	[x]Sim

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

Modelos Pesquisados

Nº Modelo	Correlação	r² ajustado	F Calculado	Regressores	Nº de "Outliers"
1	0,9092	0,7978	28,6266	4 em 4	0
2	0,9002	0,7876	35,6035	3 em 3	1
3	0,8865	0,7502	22,0188	3 em 4	0
4	0,8857	0,7586	30,3372	3 em 3	0
5	0,8718	0,7200	18,9987	4 em 4	0
6	0,8601	0,7086	23,6958	3 em 3	1
7	0,8586	0,6934	16,8329	3 em 4	1
8	0,8544	0,6977	22,5368	3 em 3	1

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE Fls 663 RUBRICA

9	0,8455	0,6674	15,0465	3 em 4	0
10	0,8429	0,6623	14,7261	4 em 4	1
11	0,8382	0,6669	19,6882	3 em 3	2
12	0,8376	0,6518	14,1017	3 em 4	1
13	0,8376	0,6657	19,5856	3 em 3	1
14	0,8358	0,6624	19,3128	3 em 3	1
15	0,8343	0,6596	19,0817	3 em 3	1
16	0,8298	0,6366	13,2608	4 em 4	2
17	0,8273	0,6318	13,0111	4 em 4	3
18	0,8238	0,6250	12,6669	4 em 4	2
19	0,8237	0,6400	17,5905	3 em 3	1
20	0,8207	0,6192	12,3804	4 em 4	3
21	0,8143	0,6069	11,8052	3 em 4	1
22	0,8137	0,6216	16,3296	3 em 3	1
23	0,8131	0,6205	16,2611	3 em 3	3
24	0,8120	0,6026	11,6166	3 em 4	0
25	0,8118	0,6022	11,5959	3 em 4	0
26	0,8113	0,6320	25,0429	2 em 2	2
27	0,8079	0,6110	15,6610	3 em 3	3
28	0,8072	0,6097	15,5781	3 em 3	0
29	0,8069	0,6242	24,2571	2 em 2	1
30	0,8047	0,6053	15,3111	3 em 3	2
31	0,8047	0,5888	11,0219	4 em 4	2
32	0,8041	0,6042	15,2477	3 em 3	2
33	0,8036	0,5867	10,9373	3 em 4	1
34	0,8014	0,5994	14,9630	3 em 3	1
35	0,7992	0,5954	14,7363	3 em 3	2
36	0,7974	0,5751	10,4760	3 em 4	1
37	0,7939	0,5686	10,2277	3 em 4	1
38	0,7939	0,5858	14,2023	3 em 3	1
39	0,7923	0,5830	14,0505	3 em 3	3
40	0,7901	0,5791	13,8414	3 em 3	1
41	0,7879	0,5754	13,6456	3 em 3	2
42	0,7879	0,5752	13,6383	2 em 3	1
43	0,7861	0,5542	9,7025	3 em 4	1
44	0,7846	0,5694	13,3424	3 em 3	1
45	0,7842	0,5687	13,3084	3 em 3	2
46	0,7840	0,5850	20,7334	2 em 2	2
47	0,7816	0,5642	13,0850	3 em 3	2
48	0,7804	0,5621	12,9789	3 em 3	0
49	0,7770	0,5378	9,1435	2 em 4	0
50	0,7740	0,5323	8,9666	3 em 4	2

Nº Modelo	Normalidade	Auto-Correlação	Valor Avaliado	Mínimo	Máximo
1	Sim	Não há	4,91	3,83	5,98
2	Sim	Não há	5,76	4,97	6,55
3	Sim	Não há	6,90	5,98	7,83
4	Sim	Não há	7,09	6,42	7,76
5	Sim	Não há	5,26	4,60	6,01

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE Fls. 664 RUBRICA

6	Sim	Não há	5,81	5,27	6,41
7	Sim	Não há	5,73	4,42	7,03
8	Sim	Não há	6,27	5,32	7,22
9	Sim	Não há	5,61	4,86	6,47
10	Sim	Não há	5,38	3,90	6,86
11	Sim	Não há	6,05	5,45	6,72
12	Sim	Não há	7,56	6,51	8,61
13	Sim	Não há	7,56	6,80	8,33
14	Sim	Não há	4,32	2,96	5,69
15	Sim	Não há	6,27	5,26	7,29
16	Sim	Não há	5,25	4,46	6,17
17	Sim	Não há	5,13	4,65	5,73
18	Sim	Não há	5,25	4,75	5,88
19	Sim	Não há	6,02	4,99	7,06
20	Sim	Não há	5,53	4,69	6,51
21	Sim	Não há	6,76	5,98	7,64
22	Sim	Não há	6,87	6,28	7,50
23	Sim	Não há	5,97	5,33	6,69
24	Sim	Não há	6,05	4,47	7,64
25	Sim	Não há	5,38	4,86	6,02
26	Sim	Não há	6,65	5,84	7,46
27	Sim	Não há	6,18	5,51	6,93
28	Sim	Não há	6,70	5,61	7,79
29	Sim	Não há	5,73	4,68	6,78
30	Sim	Não há	5,68	5,25	6,19
31	Sim	Não há	5,38	4,83	6,08
32	Sim	Não há	5,77	5,33	6,29
33	Sim	Não há	5,82	4,94	6,86
34	Sim	Não há	5,73	5,30	6,24
35	Sim	Não há	6,16	5,45	6,96
36	Sim	Não há	5,54	4,99	6,24
37	Sim	Não há	7,11	6,28	8,04
38	Sim	Não há	7,13	6,52	7,81
39	Sim	Não há	4,71	3,12	6,31
40	Sim	Não há	5,84	5,38	6,39
41	Sim	Não há	5,87	5,38	6,45
42	Sim	Não há	5,60	4,76	6,58
43	Sim	Não há	6,17	4,55	7,79
44	Sim	Não há	6,48	5,28	7,68
45	Sim	Não há	5,29	4,74	5,97
46	Sim	Não há	5,90	5,25	6,63
47	Sim	Não há	5,30	3,76	6,84
48	Sim	Não há	4,92	4,18	5,80
49	Sim	Não há	5,63	5,02	6,41
50	Sim	Não há	5,83	4,85	7,00

MODELOS

(1) : [Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE Fls 665 RUBRICA

(2) : [Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia]
(3) : [Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*1/[Área Total m²] + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]
(4) : [Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*1/[Área Total m²] + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia]
(5) : Ln([Valor Unitário R$/m²]) = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]
(6) : Ln([Valor Unitário R$/m²]) = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia]
(7) : [Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*Ln([Distância ao Asfalto (km)]) + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]
(8) : [Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*Ln([Distância ao Asfalto (km)]) + b3*[Entrada de Energia]
(9) : Ln([Valor Unitário R$/m²]) = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*Ln([Distância ao Asfalto (km)]) + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]
(10) : [Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*[Área Total m²] + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]
(11) : Ln([Valor Unitário R$/m²]) = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*Ln([Distância ao Asfalto (km)]) + b3*[Entrada de Energia]
(12) : [Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*1/[Área Total m²] + b2*Ln([Distância ao Asfalto (km)]) + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]
(13) : [Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*1/[Área Total m²] + b2*Ln([Distância ao Asfalto (km)]) + b3*[Entrada de Energia]
(14) : [Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Benfeitorias]
(15) : [Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*[Área Total m²] + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia]
(16) : Ln([Valor Unitário R$/m²]) = b0 + b1*[Área Total m²] + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]
(17) : 1/[Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*[Área Total m²] + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]
(18) : 1/[Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*[Área Total m²] + b2*Ln([Distância ao Asfalto (km)]) + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]
(19) : [Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*1/[Área Total m²] + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Benfeitorias]
(20) : Ln([Valor Unitário R$/m²]) = b0 + b1*[Área Total m²] + b2*Ln([Distância ao Asfalto (km)]) + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]
(21) : Ln([Valor Unitário R$/m²]) = b0 + b1*1/[Área Total m²] + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]
(22) : Ln([Valor Unitário R$/m²]) = b0 + b1*1/[Área Total m²] + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia]
(23) : Ln([Valor Unitário R$/m²]) = b0 + b1*[Área Total m²] + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia]
(24) : [Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*[Área Total m²] + b2*Ln([Distância ao Asfalto (km)]) + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]
(25) : 1/[Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]
(26) : [Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*1/[Área Total m²] + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)]
(27) : Ln([Valor Unitário R$/m²]) = b0 + b1*[Área Total m²] + b2*Ln([Distância ao Asfalto (km)]) + b3*[Entrada de Energia]
(28) : [Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*[Área Total m²] + b2*Ln([Distância ao Asfalto (km)]) + b3*[Entrada de Energia]
(29) : [Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)]
(30) : 1/[Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*[Área Total m²] + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia]
(31) : 1/[Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*[Área Total m²] + b2*[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]
(32) : 1/[Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*[Área Total m²] + b2*Ln([Distância ao Asfalto (km)]) + b3*[Entrada de Energia]
(33) : Ln([Valor Unitário R$/m²]) = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE Fls 666 RUBRICA

de Energia] + b4*[Benfeitorias]
(34) : 1/[Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia]
(35) : Ln([Valor Unitário R$/m²]) = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia]
(36) : 1/[Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*Ln([Distância ao Asfalto (km)]) + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]
(37) : Ln([Valor Unitário R$/m²]) = b0 + b1*1/[Área Total m²] + b2*Ln([Distância ao Asfalto (km)]) + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]
(38) : Ln([Valor Unitário R$/m²]) = b0 + b1*1/[Área Total m²] + b2*Ln([Distância ao Asfalto (km)]) + b3*[Entrada de Energia]
(39) : [Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*[Área Total m²] + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Benfeitorias]
(40) : 1/[Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*Ln([Distância ao Asfalto (km)]) + b3*[Entrada de Energia]
(41) : 1/[Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*[Área Total m²] + b2*[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia]
(42) : Ln([Valor Unitário R$/m²]) = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*[Entrada de Energia] + b3*[Benfeitorias]
(43) : [Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]
(44) : [Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia]
(45) : 1/[Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*[Área Total m²] + b2*[Entrada de Energia] + b3*[Benfeitorias]
(46) : Ln([Valor Unitário R$/m²]) = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*[Entrada de Energia]
(47) : [Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*Ln([Distância ao Asfalto (km)]) + b3*[Benfeitorias]
(48) : Ln([Valor Unitário R$/m²]) = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Benfeitorias]
(49) : 1/[Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]
(50) : Ln([Valor Unitário R$/m²]) = b0 + b1*[Área Total m²] + b2*[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]

Observações :

(a) Regressores testados a um nível de significância de 20,00%
(b) Critério de identificação de outlier :
Intervalo de +/- 2,00 desvios padrões em torno da média.

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

Descrição das Variáveis

Variável Dependente :

- Valor Unitário R$/m² ***Equação :***
[Valor do Terreno R$]÷[Área Total m²]

Variáveis Independentes :

- Valor do Terreno R$ ***(variável não utilizada no modelo)***

- Área Total m²

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE Fls. 664 RUBRICA

- Distância ao Asfalto (km)
- Entrada de Energia

Opções : Perto \|Longe

- Benfeitorias

Opções : Sim\|Não

Estatísticas Básicas

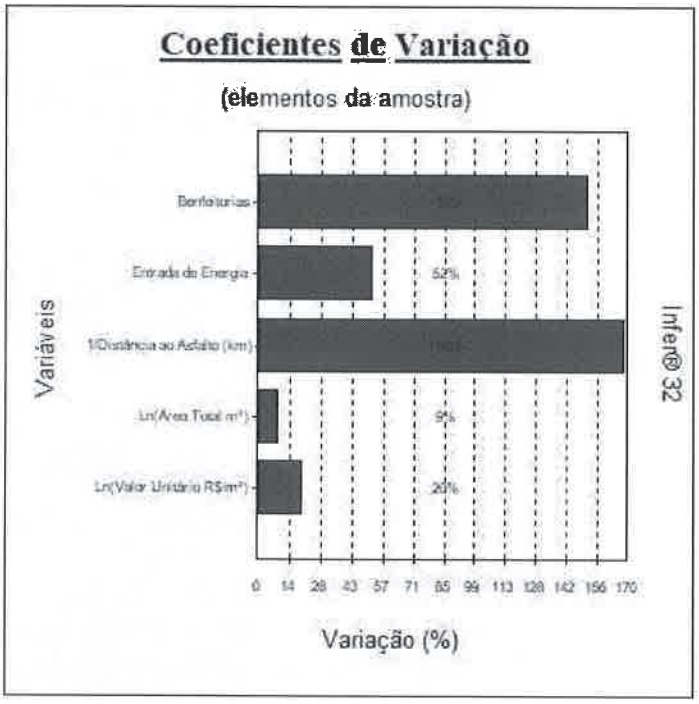
Nº de elementos da amostra	: 29
Nº de variáveis independentes	: 4
Nº de graus de liberdade	: 24
Desvio padrão da regressão	: 0,2227

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
Ln(Valor Unitário R$/m²)	2,1287	0,4210	19,78%
Ln(Área Total m²)	10,8804	0,9665	8,88%
1/Distância ao Asfalto (km)	0,7356	1,2378	168,26%
Entrada de Energia	0,79	0,4122	51,98%
Benfeitorias	0,31	0,4708	151,71%

Número mínimo de amostragens para 4 variáveis independentes : 20.

Distribuição das Variáveis

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE Fls 668 RUBRICA



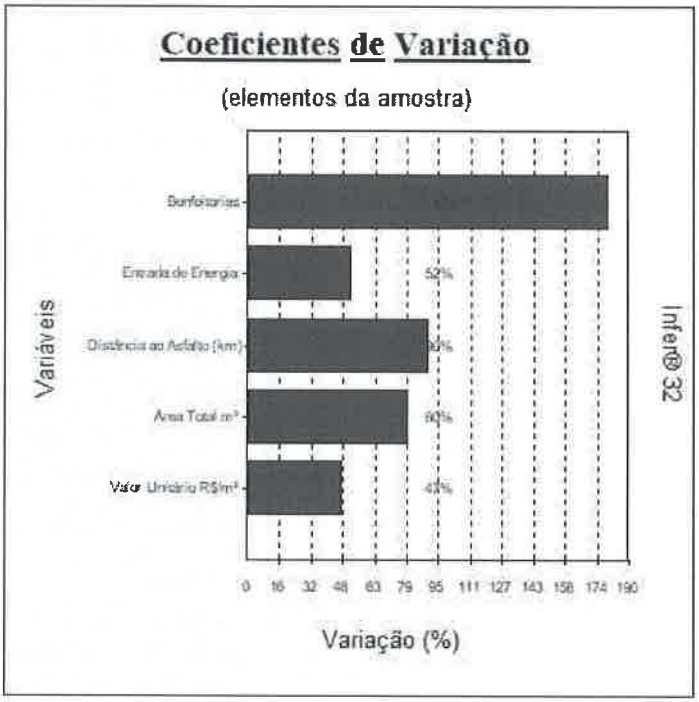
Estatísticas das Variáveis Não Transformadas

Nome da Variável	Valor médio	Desvio Padrão	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude total
Valor Unitário R$/m²	9,16	3,9918	3,84	19,40	15,56
Área Total m²	82256,56	87884,9323	10000,00	430000,00	420000,00
Distância ao Asfalto (km)	4,53	4,2244	0,20	15,00	14,80
Entrada de Energia	0,7931	0,4122	0,0000	1,0000	1,0000
Benfeitorias	0,3103	0,4708	0,0000	1,0000	1,0000

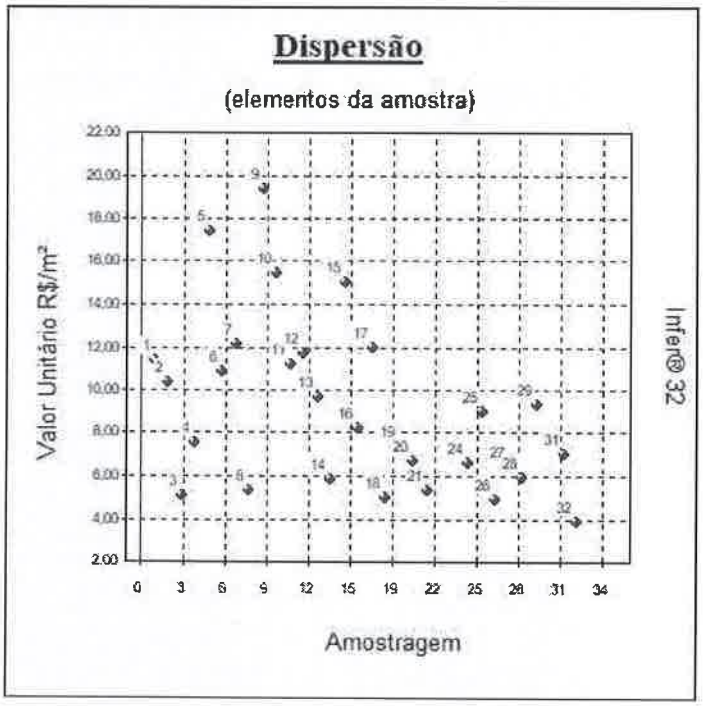
Nome da Variável	Coeficiente de variação
Valor Unitário R$/m²	43,5600
Área Total m²	106,8424
Distância ao Asfalto (km)	93,1626
Entrada de Energia	51,9794
Benfeitorias	151,7098

Distribuição das Variáveis não Transformadas

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 669
RUBRICA



Dispersão dos elementos



COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 670
RUBRICA

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

Dispersão em Torno da Média

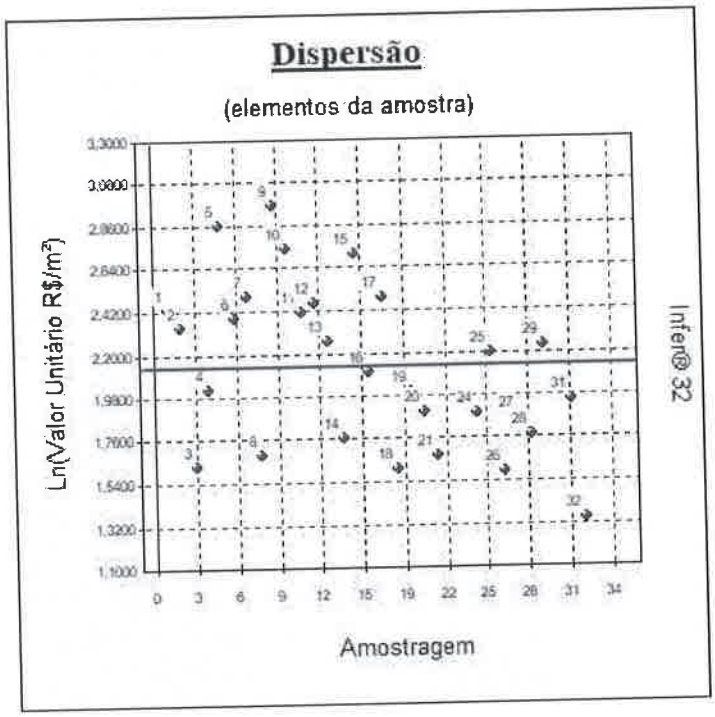


Tabela de valores estimados e observados

Valores para a variável Valor Unitário R$/m².

Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
1	11,36	8,81	-2,55	-22,4273 %
2	10,38	8,89	-1,49	-14,4007 %
3	5,09	7,81	2,72	53,3697 %
4	7,50	9,04	1,54	20,4874 %
5	17,43	20,97	3,54	20,3090 %
6	10,81	11,75	0,94	8,7056 %
7	12,10	14,55	2,45	20,2182 %
8	5,36	6,27	0,91	16,9182 %
9	19,40	15,92	-3,48	-17,9622 %
10	15,45	14,58	-0,87	-5,6484 %
11	11,18	9,26	-1,92	-17,1727 %
12	11,72	11,62	-0,10	-0,8811 %
13	9,62	8,14	-1,48	-15,4080 %
14	5,83	6,42	0,59	10,1839 %
15	15,00	14,71	-0,29	-1,9643 %
16	8,21	7,45	-0,76	-9,2778 %
17	11,96	8,19	-3,77	-31,5370 %

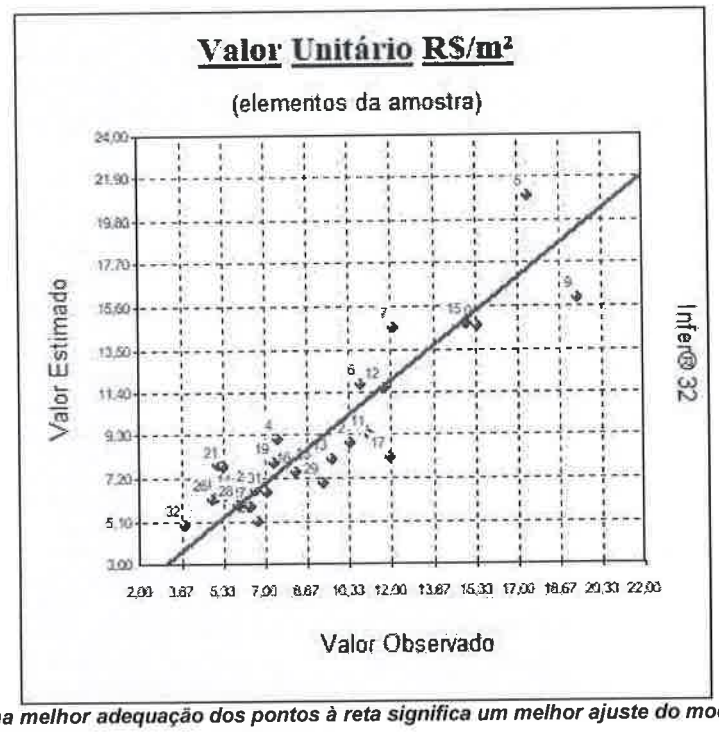
COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 671
RUBRICA

18	5,00	6,20	1,20	23,9476 %
19	7,37	7,96	0,59	7,9903 %
20	6,67	5,06	-1,61	-24,0787 %
21	5,30	7,76	2,46	46,3843 %
24	6,60	6,59	-0,01	-0,2181 %
25	9,00	7,66	-1,34	-14,9381 %
26	4,90	6,13	1,23	25,0856 %
27	6,42	5,75	-0,67	-10,3591 %
28	5,91	5,88	-0,03	-0,4345 %
29	9,29	6,89	-2,40	-25,8628 %
31	7,06	6,51	-0,55	-7,7397 %
32	3,84	4,90	1,06	27,4974 %

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

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

Valores Estimados x Valores Observados



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

Modelo da Regressão

Ln([Valor Unitário R$/m²]) = 5,1859 - 0,3270 x Ln([Área Total m²]) + 0,13451 /[Distância ao Asfalto (km)] + 0,4466 x [Entrada de Energia] + 0,15242 x [Benfeitorias]

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 670
RUBRICA

Modelo para a Variável Dependente

[Valor Unitário R$/m²] = Exp(5,1859 - 0,3270 x Ln([Área Total m²]) + 0,13451 /[Distância ao Asfalto (km)] + 0,4466 x [Entrada de Energia] + 0,15242 x [Benfeitorias])

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coeficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área Total m²	b1 = -0,3269	0,0525	-0,3962	-0,2577
Distância ao Asfalto (km)	b2 = 0,1345	0,0360	0,0870	0,1820
Entrada de Energia	b3 = 0,4465	0,1149	0,2951	0,5980
Benfeitorias	b4 = 0,1524	0,1073	0,0109	0,2938

Correlação do Modelo

Coeficiente de correlação (r) ..... : 0,8718
Valor t calculado ..... : 8,718
Valor t tabelado (t crítico) ..... : 2,064 (para o nível de significância de 5,00 %)
Coeficiente de determinação (r^2) ... : 0,7600
Coeficiente r^2 ajustado ..... : 0,7200

Classificação : Correlação Forte

Tabela de Somatórios

	1	Valor Unitário R$/m²	Área Total m²
Valor Unitário R$/m²	61,7337	136,3788	664,9799
Área Total m²	315,5318	664,9799	3459,2714
Distância ao Asfalto (km)	21,3341	53,6261	225,3246
Entrada de Energia	23,0000	50,2882	254,2359
Benfeitorias	9,0000	18,3797	104,3413

	Distância ao Asfalto (km)	Entrada de Energia	Benfeitorias
Valor Unitário R$/m²	53,6261	50,2882	18,3797
Área Total m²	225,3246	254,2359	104,3413

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE Fls 643 RUBRICA

Distância ao Asfalto (km)	58,5969	18,5675	3,2148
Entrada de Energia	18,5675	23,0000	9,0000
Benfeitorias	3,2148	9,0000	9,0000

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	3,7718	4	0,9429	19,00
Residual	1,1912	24	0,0496	
Total	**4,9630**	**28**	**0,1772**	

F Calculado : 19,00
F Tabelado : 3,579 (para o nível de significância de 2,000 %)

Significância do modelo igual a $3{,}7 \times 10^{-5}$%

Aceita-se a hipótese de existência da regressão.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-3 Regressão Grau II.

Correlações Parciais

	Valor Unitário R$/m²	Área Total m²	Distância ao Asfalto (km)
Valor Unitário R$/m²	1,0000	-0,5888	0,5627
Área Total m²	-0,5888	1,0000	-0,2030
Distância ao Asfalto (km)	0,5627	-0,2030	1,0000
Entrada de Energia	0,2731	0,3573	0,1153
Benfeitorias	-0,1404	0,5037	-0,2087

	Entrada de Energia	Benfeitorias
Valor Unitário R$/m²	0,2731	-0,1404
Área Total m²	0,3573	0,5037
Distância ao Asfalto (km)	0,1153	-0,2087
Entrada de Energia	1,0000	0,3426
Benfeitorias	0,3426	1,0000

Teste t das Correlações Parciais

Valores calculados para as estatísticas t :

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE Fls. 674 RUBRICA

	Valor Unitário R$/m²	Área Total m²	Distância ao Asfalto (km)
Valor Unitário R$/m²	∞	-3,569	3,335
Área Total m²	-3,569	∞	-1,016
Distância ao Asfalto (km)	3,335	-1,016	∞
Entrada de Energia	1,391	1,874	0,569
Benfeitorias	-0,694	2,856	-1,046

	Entrada de Energia	Benfeitorias
Valor Unitário R$/m²	1,391	-0,694
Área Total m²	1,874	2,856
Distância ao Asfalto (km)	0,569	-1,046
Entrada de Energia	∞	1,787
Benfeitorias	1,787	∞

Valor t tabelado (t crítico) : 2,064 (para o nível de significância de 5,00 %)

As variáveis independentes Área Total m² e Benfeitorias são fortemente correlacionadas. O modelo pode apresentar multicolinearidade.

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 20,00%)

Coeficiente t de Student : t(crítico) = 1,3178

Variável	Coeficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área Total m²	b1	-7,506	$9,6x10^{-6}$%	Sim
Distância ao Asfalto (km)	b2	3,955	0,06%	Sim
Entrada de Energia	b3	4,373	$2,0x10^{-2}$%	Sim
Benfeitorias	b4	1,704	10%	Sim

Os coeficientes são importantes na formação do modelo.
Aceita-se a hipótese de ß diferente de zero.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-3 Regressão Grau II.

Significância dos Regressores (unicaudal)

(Teste unicaudal - significância 20,00%)

Coeficiente t de Student : t(crítico) = 0,8569

Variável	Coeficiente	t Calculado	Significância

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls 675
RUBRICA

Área Total m²	b1	-6,222	$9,9x10^{-5}$%
Distância ao Asfalto (km)	b2	3,732	0,05%
Entrada de Energia	b3	3,886	0,04%
Benfeitorias	b4	1,420	8,4%

Tabela de Resíduos

Resíduos da variável dependente Ln([Valor Unitário R$/m²]).

Nº Am.	Observado	Estimado	Resíduo	Normalizado	Studentizado	Quadrático
1	2,4300	2,1761	0,2539	1,1399	1,1882	0,0644
2	2,3398	2,1843	0,1554	0,6979	0,7262	0,0241
3	1,6272	2,0549	-0,4276	-1,9196	-2,0150	0,1829
4	2,0149	2,2012	-0,1863	-0,8365	-0,9521	0,0347
5	2,8581	3,0430	-0,1848	-0,8299	-1,1324	0,0341
6	2,3804	2,4639	-0,0834	-0,3746	-0,4153	$6,9678x10^{-3}$
7	2,4932	2,6773	-0,1841	-0,8265	-0,9638	0,0339
8	1,6789	1,8352	-0,1563	-0,7015	-0,8071	0,0244
9	2,9652	2,7672	0,1979	0,8887	1,2285	0,0392
10	2,7376	2,6794	0,0581	0,2609	0,2905	$3,3805x10^{-3}$
11	2,4141	2,2257	0,1884	0,8457	0,9031	0,0354
12	2,4612	2,4524	$8,8505x10^{-3}$	0,0397	0,0421	$7,8331x10^{-5}$
13	2,2638	2,0965	0,1673	0,7510	0,7894	0,0279
14	1,7630	1,8599	-0,0969	-0,4353	-0,4770	$9,4051x10^{-3}$
15	2,7080	2,6882	0,0198	0,0890	0,1006	$3,9356x10^{-4}$
16	2,1053	2,0079	0,0973	0,4370	0,4614	$9,4805x10^{-3}$
17	2,4815	2,1026	0,3788	1,7006	1,8962	0,1435
18	1,6094	1,8241	-0,2146	-0,9636	-1,0582	0,0460
19	1,9974	2,0742	-0,0768	-0,3450	-0,3625	$5,9091x10^{-3}$
20	1,8976	1,6221	0,2754	1,2364	1,3824	0,0758
21	1,6677	2,0487	-0,3810	-1,7104	-1,7943	0,1452
24	1,8870	1,8848	$2,1833x10^{-3}$	$9,8004x10^{-3}$	0,0104	$4,7672x10^{-6}$
25	2,1972	2,0354	0,1617	0,7262	0,7712	0,0261
26	1,5892	1,8130	-0,2238	-1,0046	-1,0780	0,0500
27	1,8594	1,7500	0,1093	0,4908	0,5371	0,0119
28	1,7766	1,7722	$4,3543x10^{-3}$	0,0195	0,0210	$1,8960x10^{-5}$
29	2,2289	1,9296	0,2992	1,3432	1,4280	0,0895
31	1,9544	1,8738	0,0805	0,3615	0,3859	$6,4892x10^{-3}$
32	1,3454	1,5883	-0,2429	-1,0904	-1,2317	0,0590

Resíduos x Valor Estimado

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 676
RUBRICA

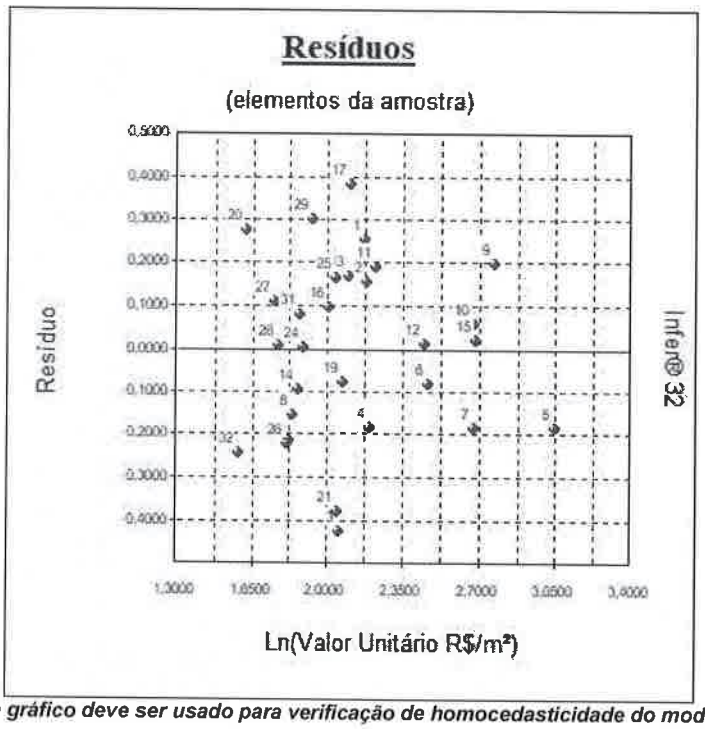
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

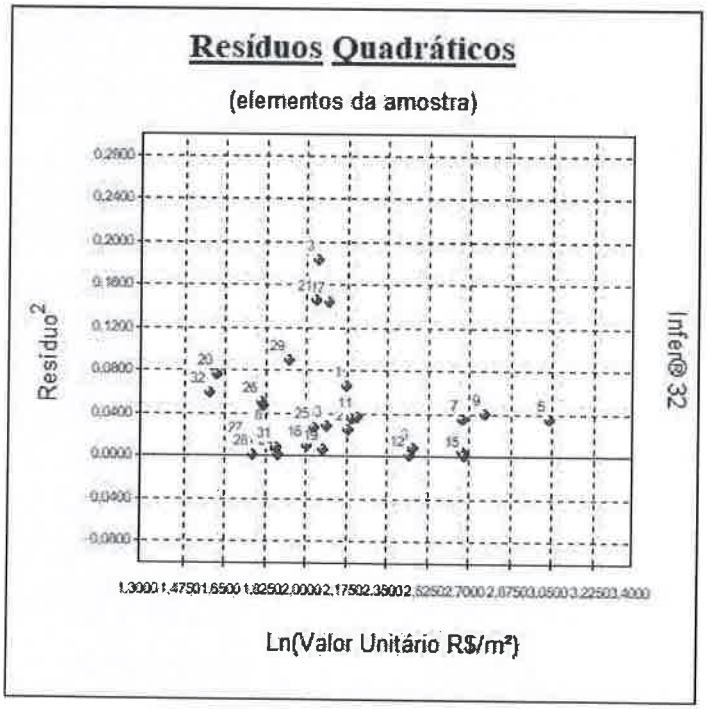
Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743



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

Gráfico de Resíduos Quadráticos



COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls 677
RUBRICA

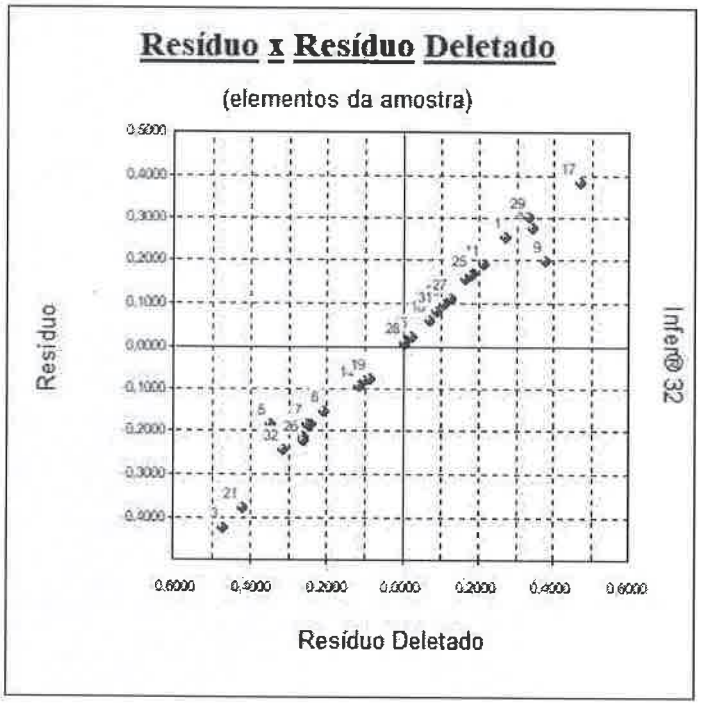
Tabela de Resíduos Deletados

Resíduos deletados da variável dependente Ln([Valor Unitário R$/m²]).

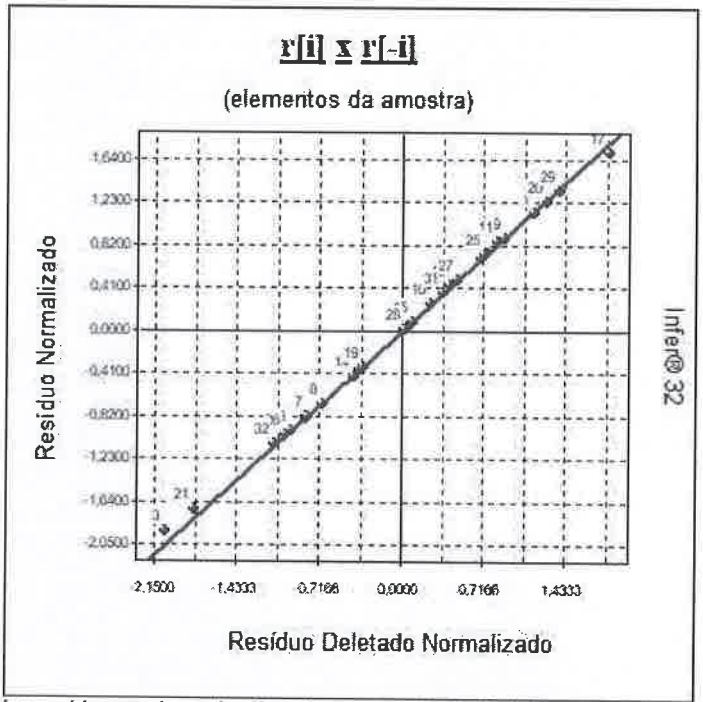
Nº Am.	Deletado	Variância	Normalizado	Studentizado
1	0,2759	0,0487	1,1502	1,1990
2	0,1683	0,0506	0,6908	0,7188
3	-0,4712	0,0430	-2,0617	-2,1642
4	-0,2414	0,0498	-0,8348	-0,9502
5	-0,3442	0,0490	-0,8350	-1,1395
6	-0,1025	0,0514	-0,3681	-0,4080
7	-0,2503	0,0497	-0,8252	-0,9623
8	-0,2069	0,0503	-0,6963	-0,8011
9	0,3783	0,0485	0,8987	1,2423
10	0,0720	0,0516	0,2559	0,2849
11	0,2148	0,0500	0,8423	0,8995
12	$9,9832x10^{-3}$	0,0517	0,0388	0,0413
13	0,1848	0,0504	0,7450	0,7830
14	-0,1164	0,0513	-0,4281	-0,4692
15	0,0253	0,0517	0,0871	0,0985
16	0,1085	0,0513	0,4297	0,4537
17	0,4710	0,0440	1,8055	2,0132
18	-0,2588	0,0493	-0,9661	-1,0609
19	-0,0848	0,0515	-0,3387	-0,3559
20	0,3443	0,0476	1,2617	1,4107
21	-0,4193	0,0448	-1,7994	-1,8877
24	$2,4871x10^{-3}$	0,0517	$9,5941x10^{-3}$	0,0102
25	0,1824	0,0505	0,7199	0,7645
26	-0,2577	0,0492	-1,0082	-1,0818
27	0,1309	0,0511	0,4834	0,5289
28	$5,0544x10^{-3}$	0,0517	0,0191	0,0206
29	0,3382	0,0473	1,3746	1,4614
31	0,0917	0,0514	0,3550	0,3789
32	-0,3099	0,0485	-1,1028	-1,2458

Resíduo x Resíduo Deletado

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls 670
RUBRICA



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

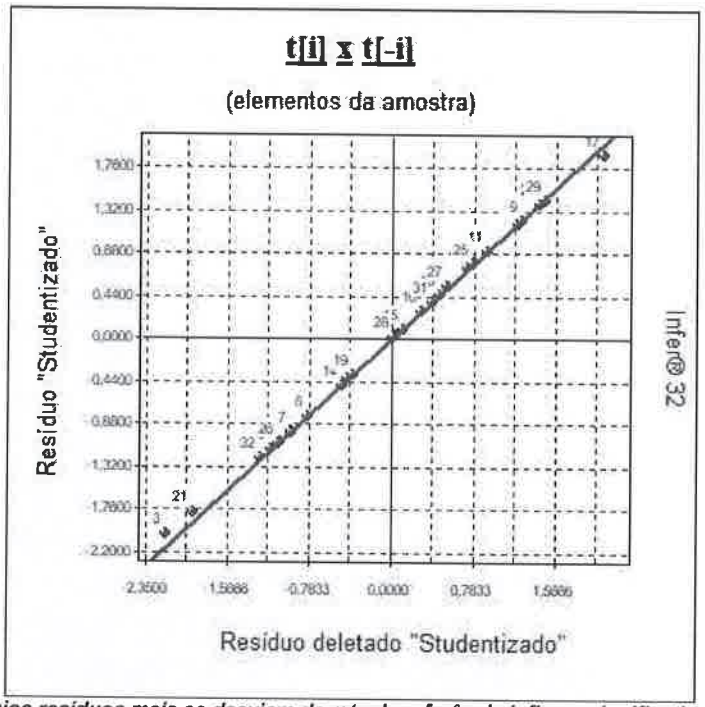
Gerência de Bens Imóveis

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls 679
RUBRICA

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	: 29
Graus de liberdade	: 28
Valor médio	: $5{,}2340 \times 10^{-20}$
Variância	: 0,0410
Desvio padrão	: 0,2026
Desvio médio	: 0,1696
Variância (não tendenciosa)	: 0,0496
Desvio padrão (não tend.)	: 0,2227
Valor mínimo	: -0,4276
Valor máximo	: 0,3788
Amplitude	: 0,8065
Número de classes	: 5
Intervalo de classes	: 0,1613

Momentos Centrais

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 680
RUBRICA

Momento central de 1ª ordem : $5{,}2340 \times 10^{-20}$
Momento central de 2ª ordem : 0,0410
Momento central de 3ª ordem : $-1{,}5605 \times 10^{-3}$
Momento central de 4ª ordem : $-5{,}3811 \times 10^{-5}$

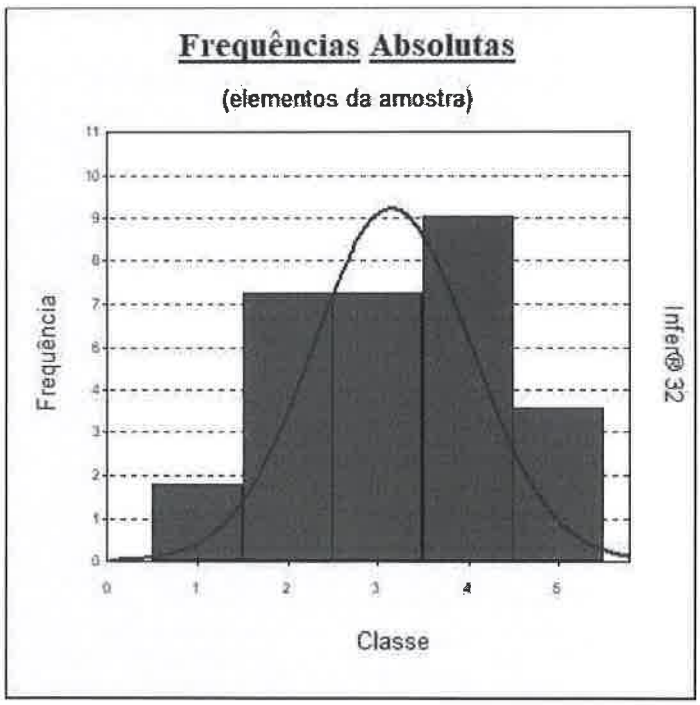
Coeficiente	Amostral	Normal	t de Student
Assimetria	-0,1874	0	0
Curtose	-3,0318	0	Indefinido

Distribuição assimétrica à esquerda e platicúrtica.

Intervalos de Classes

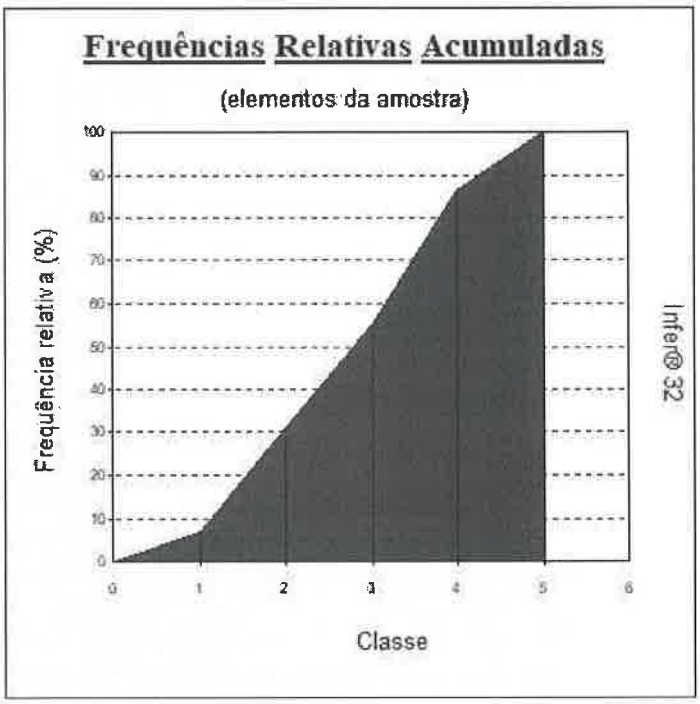
Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	-0,4276	-0,2663	2	6,90	-0,4043
2	-0,2663	-0,1050	7	24,14	-0,1990
3	-0,1050	0,0562	7	24,14	-0,0317
4	0,0562	0,2175	9	31,03	0,1351
5	0,2175	0,3788	4	13,79	0,3018

Histograma



COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls 681
RUBRICA

Ogiva de Frequências



Amostragens eliminadas

Amostragens não utilizadas na avaliação :

Nº Am.	Valor Unitário R$/m²	Erro/Desvio Padrão(*)
22	2,0800	-5,7510
23	2,8000	-6,9476
30	2,3300	-5,5605

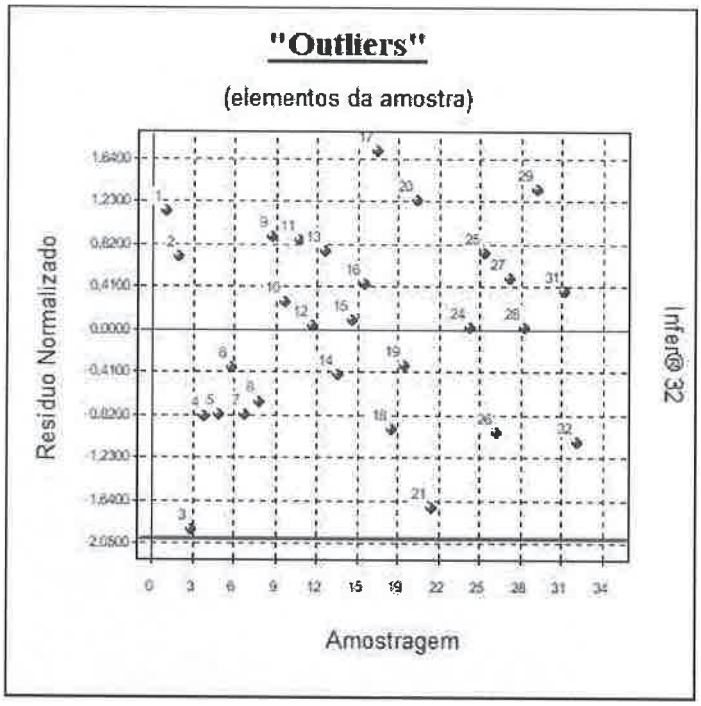
Presença de Outliers

Critério de identificação de outlier :
Intervalo de +/- 2,00 desvios padrões em torno da média.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls 682
RUBRICA

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

Gráfico de Indicação de Outliers



Efeitos de cada Observação na Regressão

F tabelado : 5,977 (para o nível de significância de 0,10 %)

Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
1	0,0244	0,0797	Sim
2	$8,7187 \times 10^{-3}$	0,0763	Sim
3	0,0827	0,0924	Sim
4	0,0535	0,2281	Sim
5	0,2211	0,4629	Sim
6	$7,9011 \times 10^{-3}$	0,1863	Sim
7	0,0668	0,2645	Sim
8	0,0421	0,2445	Sim
9	0,2750	0,4767	Sim
10	$4,0464 \times 10^{-3}$	0,1933	Sim
11	0,0229	0,1232	Sim
12	$4,5566 \times 10^{-5}$	0,1134	Sim
13	0,0130	0,0947	Sim
14	$9,1533 \times 10^{-3}$	0,1674	Sim

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 683
RUBRICA

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

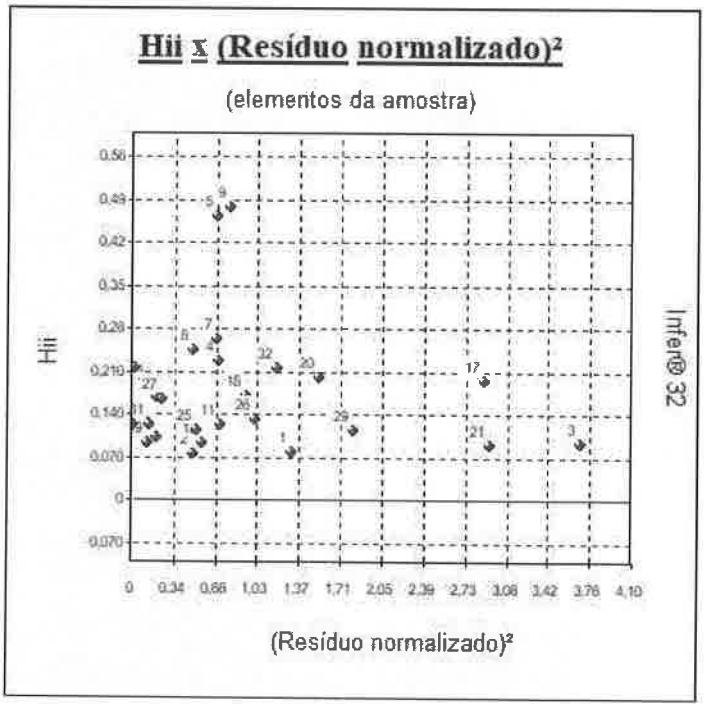
(48) 3665-1751 / 3665-1743

15	$5{,}6099 \times 10^{-4}$	0,2169	Sim
16	$4{,}8864 \times 10^{-3}$	0,1029	Sim
17	0,1749	0,1957	Sim
18	0,0461	0,1707	Sim
19	$2{,}7420 \times 10^{-3}$	0,0944	Sim
20	0,0956	0,2000	Sim
21	0,0646	0,0913	Sim
24	$3{,}0444 \times 10^{-6}$	0,1221	Sim
25	0,0152	0,1133	Sim
26	0,0351	0,1314	Sim
27	0,0113	0,1647	Sim
28	$1{,}4258 \times 10^{-5}$	0,1385	Sim
29	0,0531	0,1152	Sim
31	$4{,}1430 \times 10^{-3}$	0,1221	Sim
32	0,0837	0,2163	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".

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 684
RUBRICA

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 %	72,41 %
-1,64; +1,64	89,9 %	89,66 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

Teste de Kolmogorov-Smirnov

Amostr.	Resíduo	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
3	-0,4276	0,0274	0,0345	0,0274	$7,0348x10^{-3}$
21	-0,3810	0,0436	0,0690	$9,1077x10^{-3}$	0,0253
32	-0,2429	0,1378	0,1034	0,0688	0,0343
26	-0,2238	0,1575	0,1379	0,0540	0,0195
18	-0,2146	0,1676	0,1724	0,0296	$4,8048x10^{-3}$
4	-0,1863	0,2014	0,2069	0,0290	$5,4789x10^{-3}$
5	-0,1848	0,2033	0,2414	$3,6031x10^{-3}$	0,0380
7	-0,1841	0,2043	0,2759	0,0371	0,0716
8	-0,1563	0,2415	0,3103	0,0343	0,0688
14	-0,0969	0,332	0,3448	0,0213	0,0131
6	-0,0834	0,354	0,3793	$9,1214x10^{-3}$	0,0253
19	-0,0768	0,365	0,4138	0,0142	0,0487
24	$2,1833x10^{-3}$	0,504	0,4483	0,0901	0,0556
28	$4,3543x10^{-3}$	0,508	0,4828	0,0595	0,0250
12	$8,8505x10^{-3}$	0,516	0,5172	0,0330	$1,3968x10^{-3}$
15	0,0198	0,535	0,5517	0,0182	0,0162
10	0,0581	0,603	0,5862	0,0512	0,0167
31	0,0805	0,641	0,6207	0,0549	0,0204
16	0,0973	0,669	0,6552	0,0482	0,0137
27	0,1093	0,688	0,6897	0,0330	$1,4141x10^{-3}$
2	0,1554	0,757	0,7241	0,0677	0,0332
25	0,1617	0,766	0,7586	0,0420	$7,5271x10^{-3}$
13	0,1673	0,774	0,7931	0,0150	0,0194
11	0,1884	0,801	0,8276	$8,0393x10^{-3}$	0,0264
9	0,1979	0,813	0,8621	0,0146	0,0491
1	0,2539	0,873	0,8966	0,0107	0,0237
20	0,2754	0,892	0,9310	$4,6898x10^{-3}$	0,0391
29	0,2992	0,910	0,9655	0,0206	0,0551
17	0,3788	0,955	1,0000	0,0100	0,0445

Maior diferença obtida : 0,0901
Valor crítico : 0,2816 (para o nível de significância de 5 %)

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls 685
RUBRICA

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

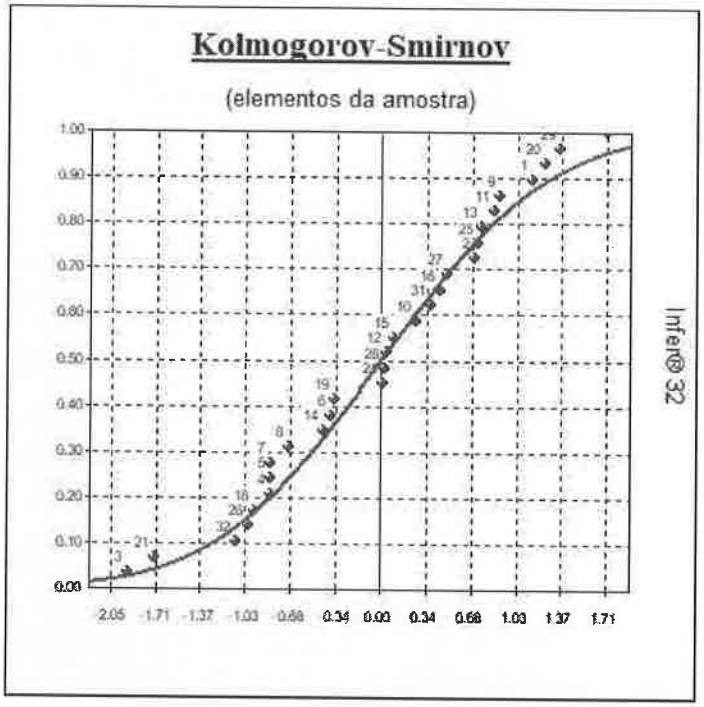
Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC

(48) 3665-1751 / 3665-1743

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 14653-3 Regressão Grau II.

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

Gráfico de Kolmogorov-Smirnov



Teste de Sequências/Sinais

Número de elementos positivos ..	: 17
Número de elementos negativos .	: 12
Número de sequências	: 12
Média da distribuição de sinais	: 14,5
Desvio padrão	: 2,693

Teste de Sequências

(desvios em torno da média) :

Limite inferior	: -1,0025
Limite superior .	: -1,3927

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE Fls 666 RUBRICA

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.

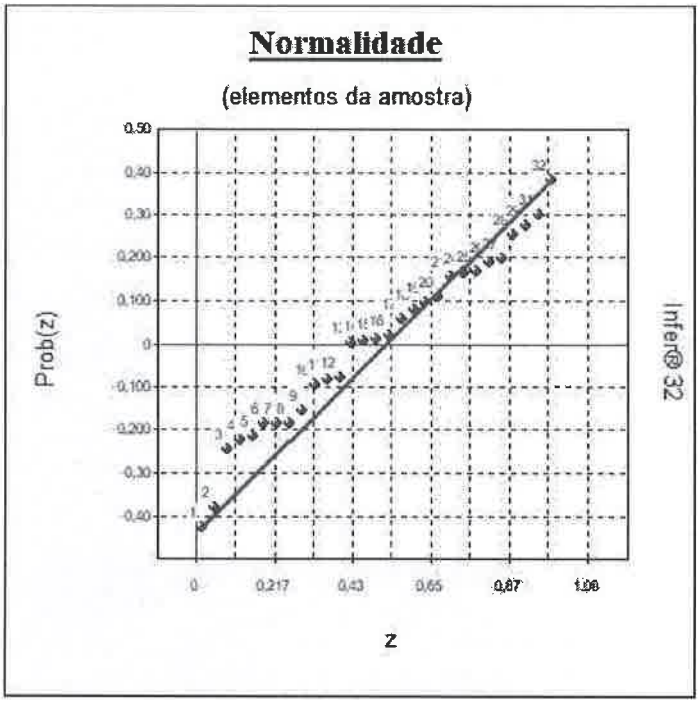
Teste de Sinais

(desvios em torno da média)

Valor z (calculado) ..... : 0,9285
Valor z (crítico) ..... : 1,6452 (para o nível de significância de 5%)

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

Reta de Normalidade



Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 2,0369
(nível de significância de 5,0%)

Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 1,14
Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 2,86

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

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 687
RUBRICA

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

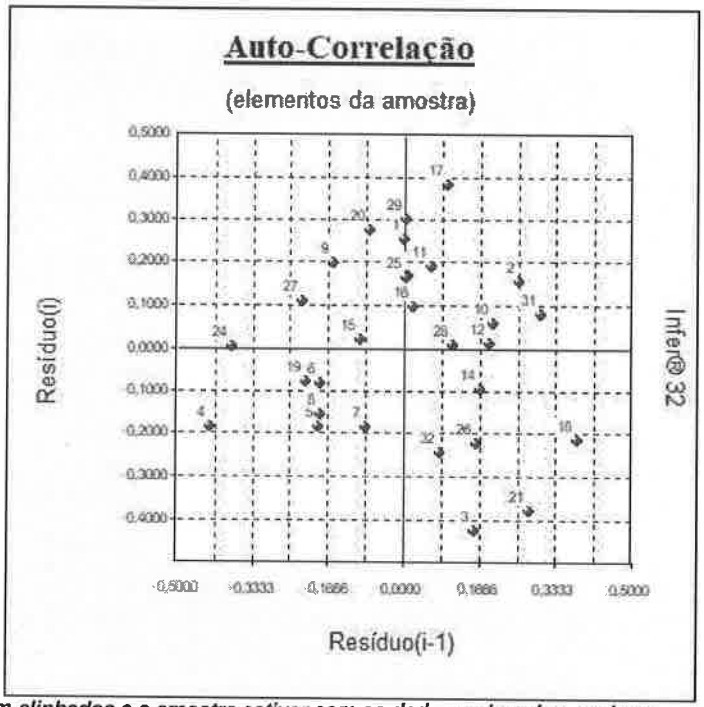
(48) 3665-1751 / 3665-1743

DU = 1,74 4-DU = 2,26

Pelo teste de Durbin-Watson, não existe autocorrelação.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-3 Regressão Grau II.

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

Gráfico de Auto-Correlação

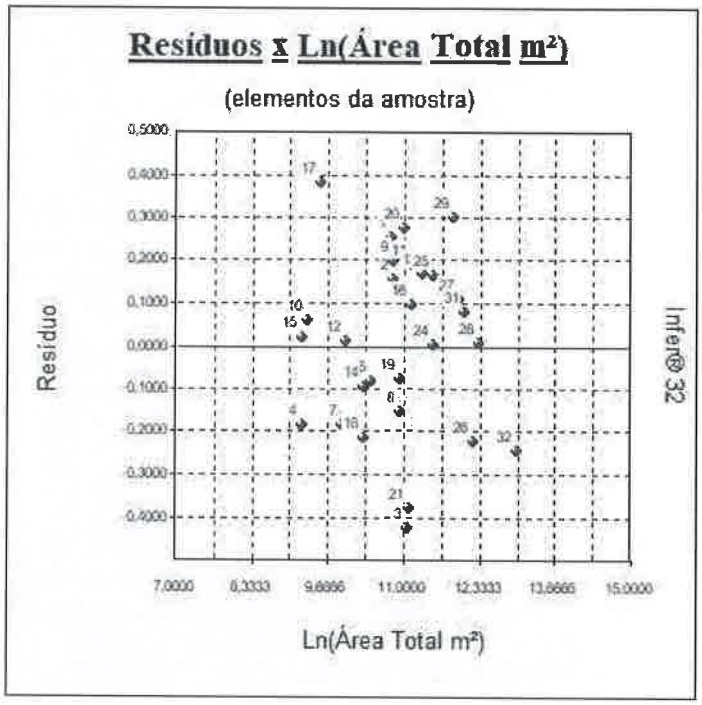


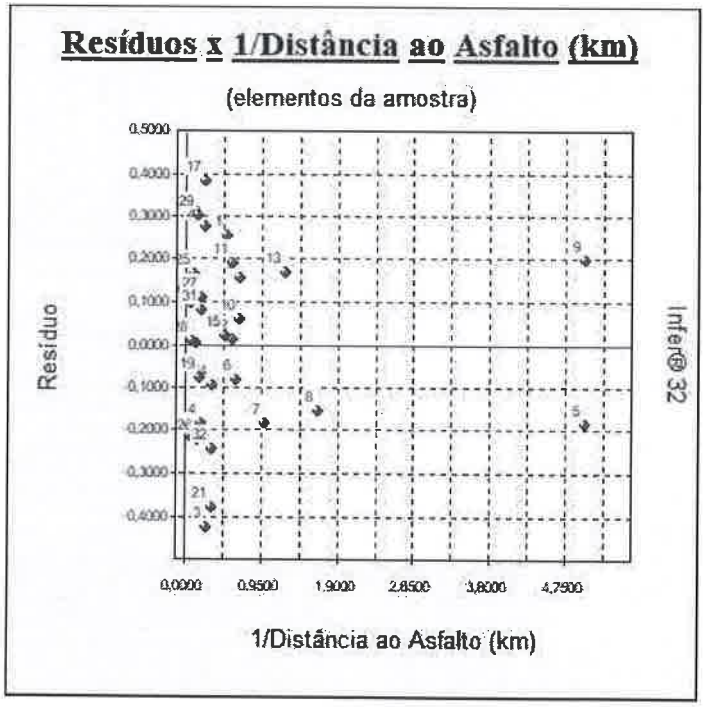
Se os pontos estiverem alinhados e a amostra estiver com os dados ordenados, pode-se suspeitar da existência de auto-correlação.

Resíduos x Variáveis Independentes

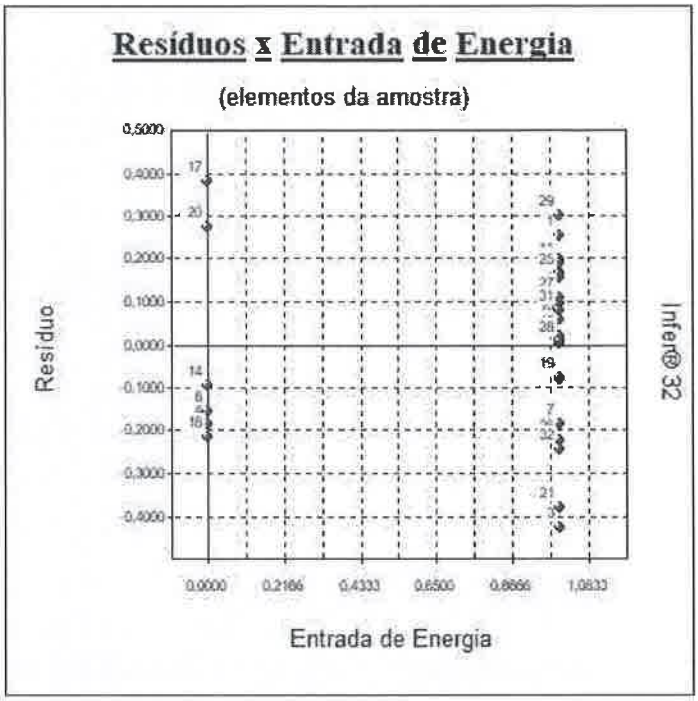
Verificação de multicolinearidade :

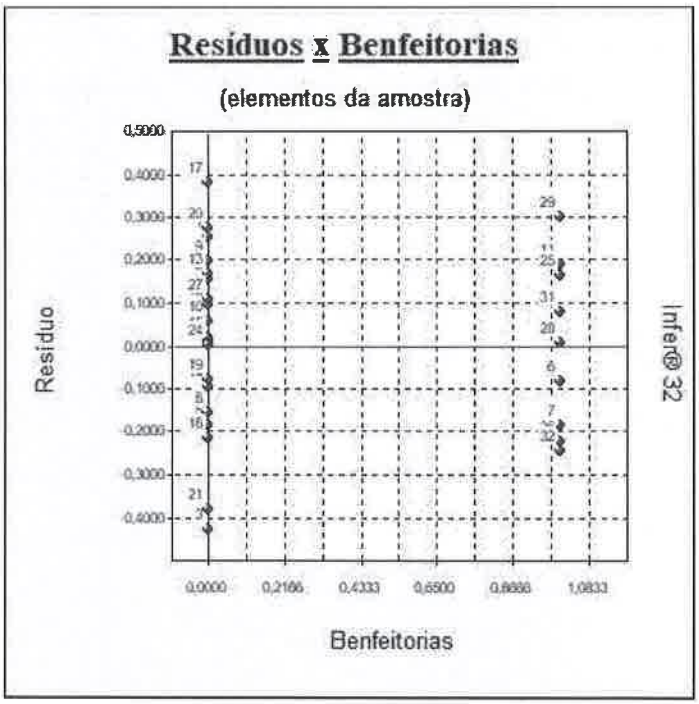
COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls 688
RUBRICA





COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 689
RUBRICA





Resíduos x Variáveis Omitidas

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 690
RUBRICA

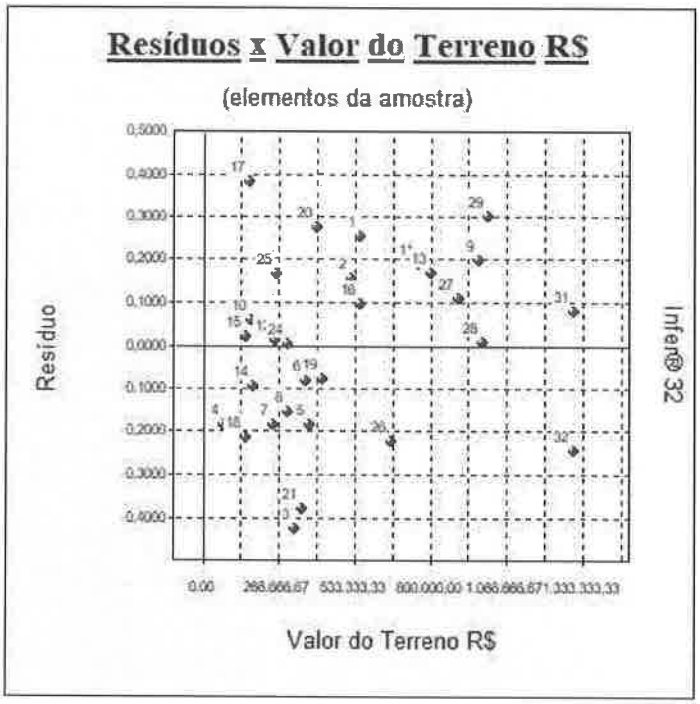
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

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



Estimativa x Amostra

Nome da Variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Imóvel Avaliando
Área Total m²	10.000,00	430.000,00	209.515,59
Distância ao Asfalto (km)	0,20	15,00	4,00
Entrada de Energia	Longe	Perto	Perto
Benfeitorias	Não	Sim	Não

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

Formação dos Valores

Variáveis independentes :

- Área Total m² ..... = 209.515,59
- Distância ao Asfalto (km) ..... = 4,00
- Entrada de Energia ..... = Perto
- Benfeitorias ..... = Não

Outras variáveis não usadas no modelo :

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE Fls 691 RUBRICA

• Valor do Terreno R$ .....= ???

Estima-se Valor Unitário R$/m² do Terreno Rural = 5,26

O modelo utilizado foi :

[Valor Unitário R$/m²] = Exp(5,1859 - 0,3270 x Ln([Área Total m²]) + 0,13451 /[Distância ao Asfalto (km)] + 0,4466 x [Entrada de Energia] + 0,15242 x [Benfeitorias])

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

Mínimo : 4,60
Máximo : 6,01

O valor estimado está de acordo com os limites estabelecidos em NBR 14653-3 Regressão Grau II

Para uma Área de $2{,}0951 \times 10^5$, teremos :
Valor de Mercado obtido = 1.101.755,90
Valor de Mercado mínimo = 964.256,73
Valor de Mercado máximo = 1.258.861,91

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
Área Total m²	10.000,00	430.000,00	209.515,59	Dentro do intervalo
Distância ao Asfalto (km)	0,20	15,00	4,00	Dentro do intervalo
Entrada de Energia	Longe	Perto	Perto	Dentro do intervalo
Benfeitorias	Não	Sim	Não	Dentro do intervalo

Variável	Aprovada (*)
Área Total m²	Aprovada
Distância ao Asfalto (km)	Aprovada
Entrada de Energia	Aprovada
Benfeitorias	Aprovada

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE Fls 692 RUBRICA

* Segundo NBR 14653-3 Regressão Grau II, é admitida uma variação de 100,0% além do limite amostral superior e de -50,0% além do limite inferior para as variáveis independentes.
Nenhuma variável independente extrapolou o limite amostral.

Extrapolação para o valor estimado nos limites amostrais

Variável	Valor estimado no limite inferior	Valor estimado no limite superior	Valor estimado no ponto de avaliação
Área Total m²	14,22	4,16	5,26
Distância ao Asfalto (km)	9,96	5,13	5,26
Entrada de Energia	3,36	5,26	5,26
Benfeitorias	5,26	6,12	5,26

Variável	Maior variação	Aprovada (**)
Área Total m²	Dentro do intervalo	Aprovada
Distância ao Asfalto (km)	Dentro do intervalo	Aprovada
Entrada de Energia	Dentro do intervalo	Aprovada
Benfeitorias	Dentro do intervalo	Aprovada

** É admitida uma variação de 15,0% além dos limites amostrais para o valor estimado. No modelo, somente uma variável pode extrapolar o limite amostral.
Nenhuma variável independente extrapolou o limite amostral.

Intervalos de Confiança

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

Intervalo de confiança de 80,0 % :

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média (%)
Área Total m²	4,78	5,78	1,00	18,95
Distância ao Asfalto (km)	5,14	5,38	0,24	4,61
Entrada de Energia	5,10	5,43	0,33	6,27
Benfeitorias	5,03	5,49	0,46	8,77
E(Valor Unitário R$/m²)	3,81	7,26	3,45	62,34
Valor Estimado	4,60	6,01	1,41	26,50

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

Segundo os criterios da NBR 14653-3 Regressão Grau II:
O E(Valor Unitário R$/m²) possui uma amplitude no intervalo de confiança superior a 40,0% em torno do valor central da estimativa.

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

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE Fls 693 RUBRICA

Variação da Função Estimativa

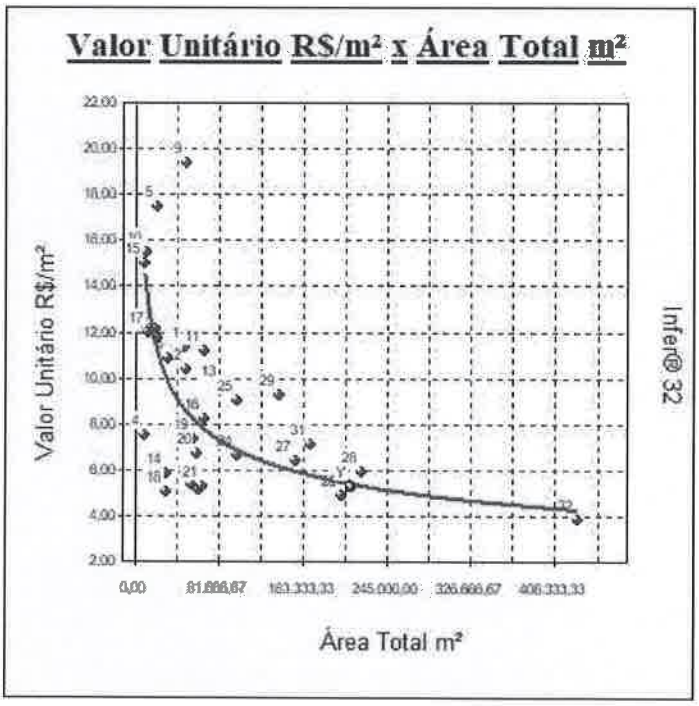
Variação da variável dependente (Valor Unitário R$/m²) em função das variáveis independentes, tomada no ponto de estimativa.

Variável	dy/dx (*)	dy % (**)
Área Total m²	$-8{,}2066 \times 10^{-6}$	-0,3270%
Distância ao Asfalto (km)	-0,0442	-0,0336%
Entrada de Energia	2,3483	0,4466%
Benfeitorias	0,8014	0,0000%

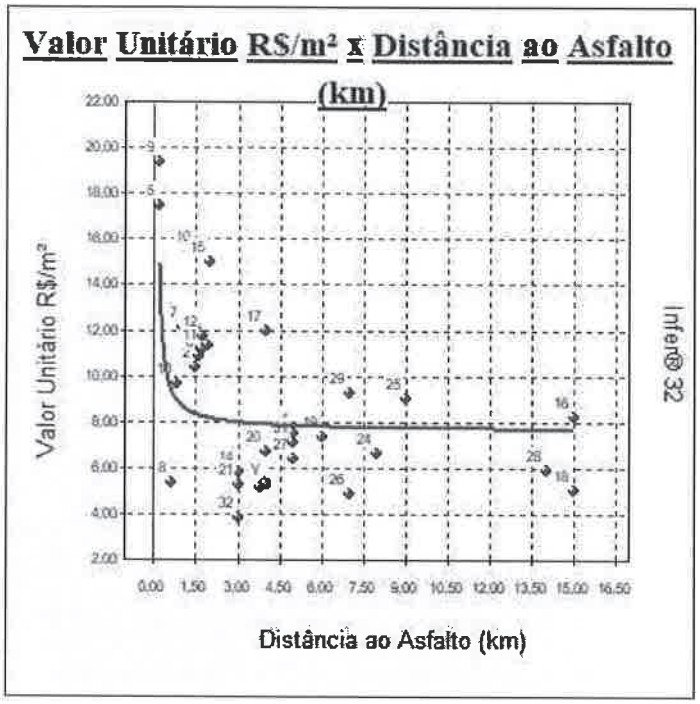
(*) derivada parcial da variável dependente em função das independentes.
(**) variação percentual da variável dependente correspondente a uma variação de 1% na variável independente.

Gráficos da Regressão (2D)

Calculados no ponto médio da amostra, para :
- Área Total m² = 53125,2877
- Distância ao Asfalto (km) = 1,3593
- Entrada de Energia = 0,7931
- Benfeitorias = 0,3103



COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 694
RUBRICA

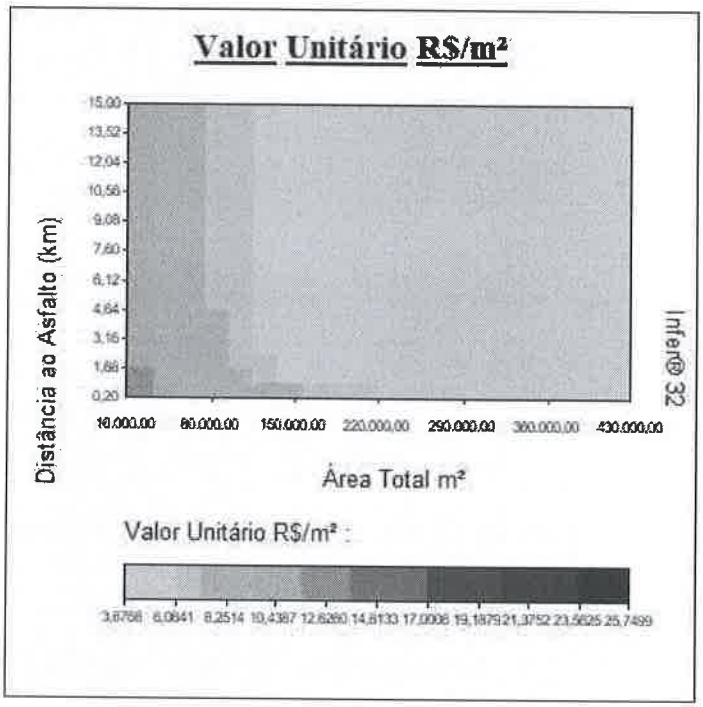


Curvas de Nível

Calculados no ponto médio da amostra, para :

- Área Total m² = 53125,2877
- Distância ao Asfalto (km) = 1,3593
- Entrada de Energia = 0,7931
- Benfeitorias = 0,3103

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE Fls 695 RUBRICA



Gráficos da Regressão (3D)

Calculados no ponto médio da amostra, para :

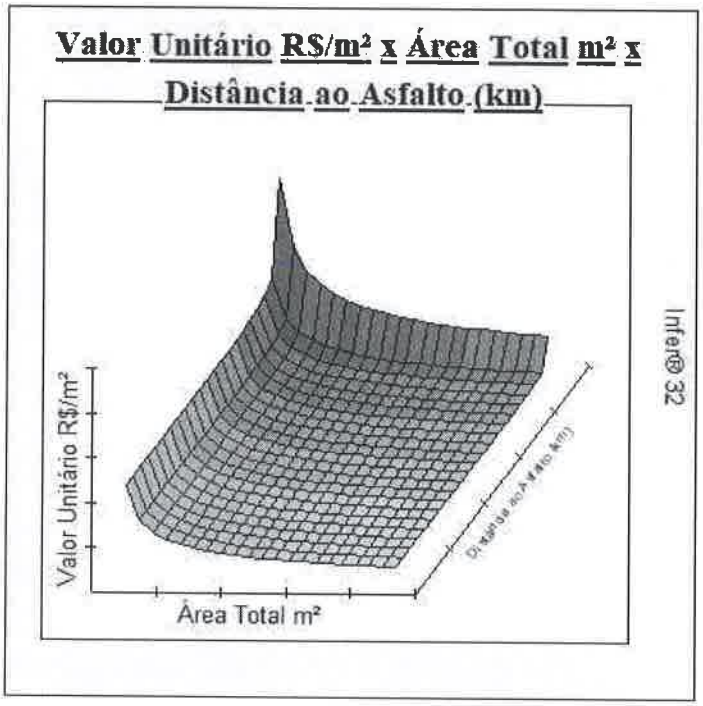
- Área Total m² = 53125,2877
- Distância ao Asfalto (km) = 1,3593
- Entrada de Energia = 0,7931
- Benfeitorias = 0,3103

Limites dos eixos dos gráficos :

- Valor Unitário R$/m² : [3,8400 ; 19,4000]
- Área Total m² : [10000,0000 ; $4,3000 \times 10^5$]
- Distância ao Asfalto (km) : [0,2000 ; 15,0000]
- Entrada de Energia : [0,0000 ; 1,0000]
- Benfeitorias : [0,0000 ; 1,0000]

Centro Administrativo, SC-401, Km 05, nº 4600, Saco Grande II, Florianópolis/SC
(48) 3665-1751 / 3665-1743

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 696
RUBRICA



COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls 694
RUBRICA

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

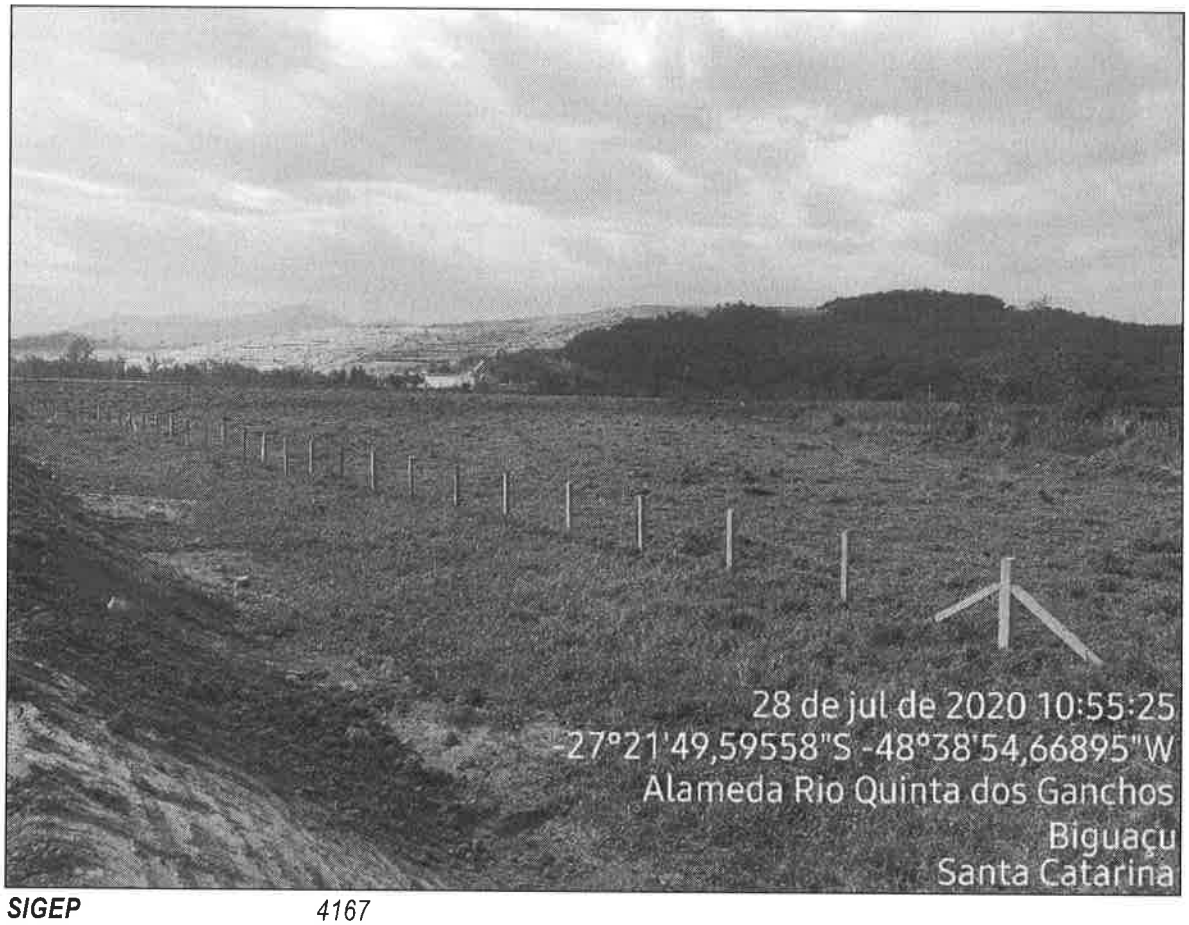
Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

Laudo de Avaliação
Terreno Rural SIGEP 4167-D - Biguaçu- SC



SIGEP	*4167*
Imóvel:	*Terreno Rural, sem benfeitorias*
Matrículas: (S)	*Matrícula 22.467 - Registro de Imóveis da Comarca de Biguaçu.*
CCIR - INCRA:	*950.106.681.733-6 – **NIRF – Receita Federal:** 6.936.371-4*
Endereço:	*Estrada Geral do Inferninho – Estiva do Inferninho, distrito de Guaporanga, Biguaçu-SC*
Interessado:	*Governo do Estado de Santa Catarina.*
Objetivo:	*Determinação do valor de Mercado do imóvel em tela.*
Método Utilizado:	*Comparativo Direto de Dados de Mercado*
Valor Adotado:	***R$ 675.000,00 (Seiscentos e setenta e cinco mil reais).***

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 698
RUBRICA

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

RESUMO EXECUTIVO:

DATA DA AVALIAÇÃO:	05 de agosto de 2020.
DATA DA VISTORIA:	28 de julho de 2020.
OBJETO:	Terreno Rural, sem benfeitorias, com área útil de 100.958,85 m², localizado na Estrada Geral do Inferninho – Estiva do Inferninho, distrito de Guaporanga, Biguaçu- SC, matriculada sob o nº 22.467 no Ofício de Registro Geral de Imóveis da Comarca de Biguaçu.
FINALIDADE:	Determinação do valor de mercado.
ESPECIFICAÇÃO (S):	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado – Grau II de fundação e Grau III de precisão. A metodologia aqui empregada está em conformidade com as normas da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas – NBR 14.653 - Partes 1, 2 e 3.
LOCALIZAÇÃO:	Estrada Geral do Inferninho – Estiva do Inferninho, distrito de Guaporanga, Biguaçu-SC.
ÁREA (S):	Área Total em matrícula: 160.000,00 m² Área Doada: 59.041,15 m² **(Área de Útil descontado a área doada: 100.958,85 m²). (Considerada).** Área de Preservação Permanente: A ser levantada. Área de Reserva Legal: 32.000,00m² **Área Útil Total do Terreno: 68.958,85m²**
DOCUMENTAÇÃO:	▪ Matrícula 22.467 – Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Biguaçu; ▪ CCIR- Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - 950.106.681.733-6; ▪ NIRF - Número De Identificação Junto À Receita Federal - 6.936.371-4; ▪ Certidão Negativa De Débitos Relativos Aos Tributos Federais e à Dívida; Ativa Da União De Imóvel Rural; ▪ Leis Estaduais de doação 17.835/2019 e 17.409/2017.
MERCADO:	▪ Liquidez: Regular; ▪ Desempenho de mercado: Regular; ▪ Absorção pelo mercado: Médio/longo prazo.

AVALIAÇÃO DE MERCADO:

Mínimo:	R$ 609.314,08.
Estimado:	**R$** 674.042,58. **(Adotado)**
Máximo:	R$ 745.647,30.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 698
RUBRICA

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE:

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

2. IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO:

Secretaria da Administração do Estado de Santa Catarina (SEA), sob CNPJ de nº: 82.951.351/0001-42.

3. OBJETIVO:

O presente Laudo de Avaliação tem como objetivo a apuração do *valor de mercado* do imóvel objeto do laudo. A NBR-14.653-2/219 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 2: Procedimentos Gerais - da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, regramento da matéria, define em seu item 3.1.47:

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

4. FINALIDADE:

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

5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Foi realizada vistoria do imóvel em conformidade com o item 6.3.2 da NBR-14.653-1/2019 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Imóveis Urbanos da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, *in verbis*:

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 700
RUBRICA

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

5.1. Terreno

A presente avaliação versa sobre um terreno rural com área territorial de 160.000,00 m² localizado Estrada Geral do Inferninho – Estiva do Inferninho, distrito de Guaporanga, Biguaçu-SC, distante cerca de 22 km do centro deste município, destes aproximadamente 4 km é de estrada de chão, matriculado sob o nº 22.467 no Ofício de Registro Geral de Imóveis da Comarca de Biguaçu, com CCIR – Certificado de Cadastro de Imóvel Rural de nº 950.106.681.733-6 e cadastro junto à Receita Federal de nº 6.936.371-4.

O terreno apresenta geometria irregular e topografia plana em toda sua área, possui uma área de Área de Preservação Permanente-APP a ser levantada, possui uma área de 59.041,15 m² que foi doada para composição da faixa de domínio do Contorno Viário de Florianópolis por meio das Leis Estaduais 17.835/2019 e 17.409/2017, possui ainda uma área de 32.000,00 m² referente a 20 % do imóvel, objeto desta presente avaliação, que constitui Área de **Reserva Legal,** em que se compõe **através de compensação,** recaindo assim, a respectiva reserva, sobre o imóvel matriculado sob o nº 18.069, segundo a Lei nº 12.727, DE 17 de Outubro de 2012, que em seu art. 12 dispõe o seguinte:

"Art. 12. *Todo imóvel rural deve manter área com cobertura de vegetação nativa, a título de Reserva Legal, sem prejuízo da aplicação das normas sobre as Áreas de Preservação Permanente, observados os seguintes percentuais mínimos em relação à área do imóvel, excetuados os casos previstos no art. 68 desta Lei:*

I - Localizado na Amazônia Legal: a) 80% (oitenta por cento), no imóvel situado em área de florestas; b) 35% (trinta e cinco por cento), no imóvel situado em área de cerrado; c) 20% (vinte por cento), no imóvel situado em área de campos gerais;

II - Localizado nas demais regiões do País: 20% (vinte por cento). "

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 741
RUBRICA

O terreno encontra-se cercado por uma estrutura de mourões de madeira e arame farpado todo o perímetro, fazendo divisa com área pertencente ao aterro sanitário.

5.2 Benfeitorias

Não existem benfeitorias no terreno.

5.3 Caracterizações da região

O imóvel avaliando encontra-se inserido em uma região denominada Estiva do Inferninho vale do Rio Inferninho, cerca de 4 km de distância da BR-101, zona rural de Biguaçu, possuindo pouco mais de 70 famílias que moram na região, posto de saúde, o aterro sanitário da ProActiva, uma indústria e coleta de ossos e sebos, o depósito de carros apreendidos pela polícia civil e um



centro de recuperação para dependentes químicos.

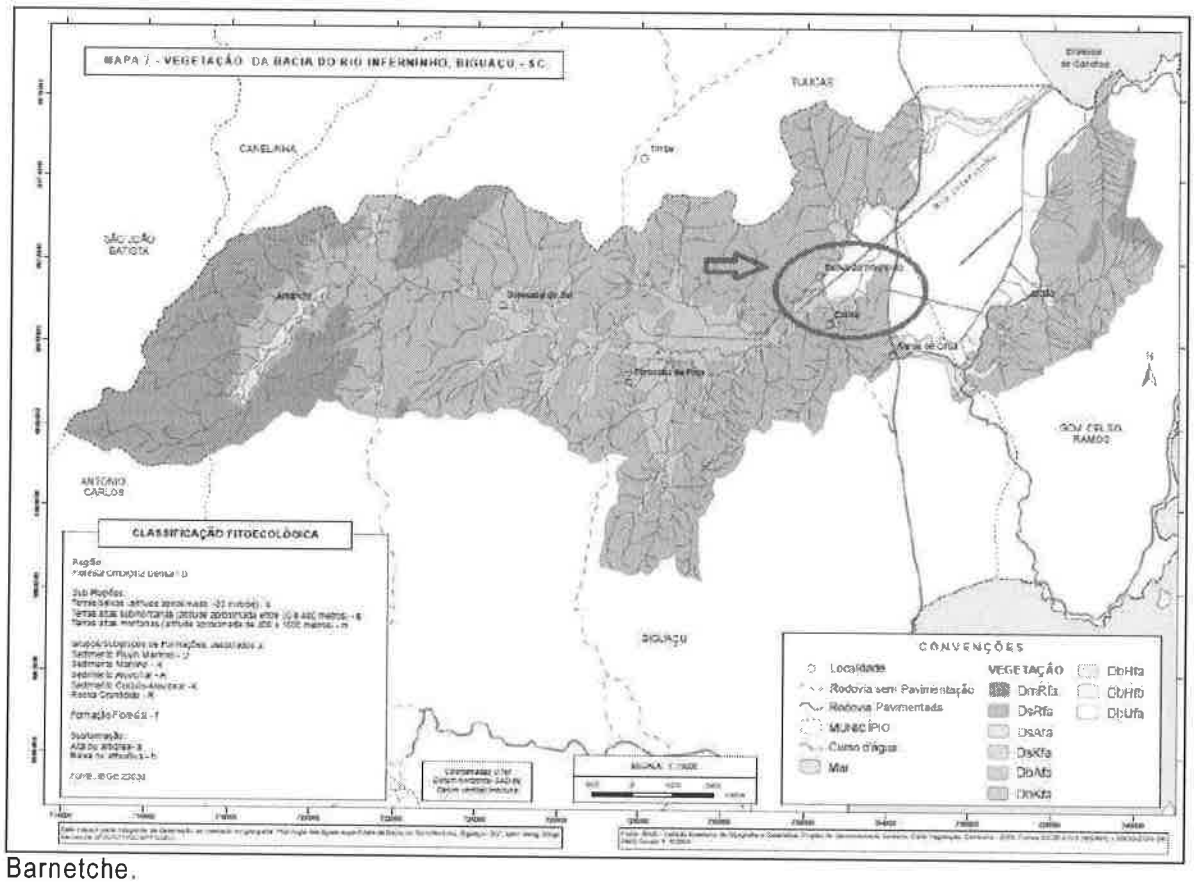
Imagem 01 – Localização do Imóvel avaliando.

Sobre a infraestrutura, a telefonia fixa ainda não chegou no local, possuindo apenas a móvel, que funciona em determinados pontos do bairro, porém a internet pode ser acessada por

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE Fls. 702 RUBRICA

via rádio. Possui transporte com ônibus que funcionam em cinco horários por dia. A escola foi fechada há aproximadamente 13 (treze) anos e os alunos transferidos para as localidades de Cachoeiras e Tijuquinhas. A via de acesso ao terreno não é pavimentada e as ruas da pequena vila foram pavimentadas com lajotas calçadas recentemente, a energia elétrica passa em frente ao terreno.

Quanto à vegetação predominante na região pode-se citar a Floresta Ombrófila Densa, de Terras Baixas, associado a Sedimentos Aluvionar com formação florestal Alta ou Arbórea, conforme imagem 02, mapa que faz parte integrante da dissertação de mestrado em geografia "Hidrologia das águas superficiais da Bacia do Rio Inferninho, Biguaçu-SC - 2006" do autor Diogo



Barnetche.

Imagem 02 – Mapa da vegetação do Rio Inferninho (Diogo Barnetche).

Conforme o estudo citado anteriormente publicado por Diogo Barnetche, as principais atividades econômicas desenvolvidas na bacia do Rio Inferninho são o plantio de Eucalipto e

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 743
RUBRICA

Pinus, a Pecuária extensiva, a rizicultura próxima a foz e a carcinicultura, dentre essas pode-se destacar pecuária.

Outro fator importante é que o canal do rio foi retificado, ou seja, canalizado, fazendo com que o escoamento que antes era retardado pelo meandramento natural do canal, deixe de provocar inundações na planície. Entretanto, esse processo pode evitar temporariamente que ocorram inundações na área em que o rio foi canalizado, porém nas áreas à jusante, ou seja, para baixo, no sentido para onde o rio corre, a inundação provavelmente será maior já que no trecho em que o rio foi canalizado sua velocidade aumentou. O que pôde ser observado na vistoria em entrevistas com moradores locais, os mesmos informaram que as cotas de enchentes chegam a 1,50 metros (um metro e meio de altura).

Dentre os pontos negativos da região pode-se destacar 02 (dois): O aterro sanitário e a indústria de beneficiamento de restos de animais para produção de farinha de ossos, que segundo os morados a depender da direção dos ventos infesta os ares da região. O imóvel avaliando encontra-se cerca de 2,8 km de distância dessas duas localidades.

Por outro lado, há um empreendimento de grande porte sendo construído próximo ao terreno; o Contorno Rodoviário de Florianópolis, que é uma nova rodovia, em pista dupla, Classe 1A, iniciando no km 177+760 da BR-101 e terminando no km 220+000, com aproximadamente 50,0 km de extensão, o qual se desenvolverá pelo Vale do Rio Inferninho em Biguaçu, passando pelo Vale do Rio Biguaçu, seguindo pela região de Forquilhas no município de São José, prosseguindo a leste do Espigão da Pedra Branca, pela Vale do Rio Maruim, Rio Passa Vinte e Rio Aririú no município de Palhoça, retornando à diretriz da BR-101 nas proximidades da margem direita do Rio Aririú, a aproximadamente 1,0 km ao norte da antiga praça de pedágio.

De acordo com termo de ajuste de conduta parcial assinado entre o Ministério Público Federal (MPF) e a concessionária da obra, Autopista Litoral Sul, em 20/02/2020, prevê a conclusão total da obra até maio de 2023.

O imóvel, objeto desta matrícula, encontra-se em uma área delimitada pelo empreendimento e denominada de Área de Influência Direta (AID), conforme imagem 03, que compreende as áreas reais ou potencialmente ameaçadas pelos impactos diretos da implantação e operação do empreendimento, bem como das atividades associadas e decorrentes.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 704
RUBRICA

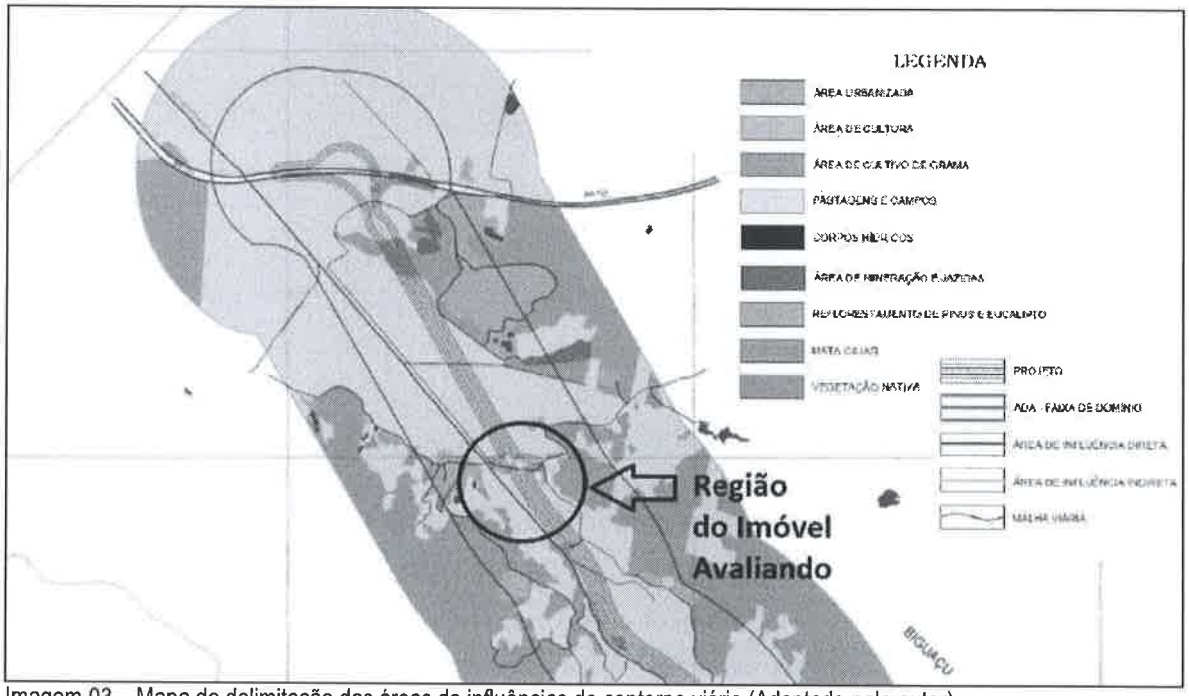


Imagem 03 – Mapa de delimitação das áreas de influências do contorno viário (Adaptado pelo autor).

O plano diretor, de acordo com a Lei Complementar Nº 71, de 30 de setembro de 2014, no seu Anexo I, caracteriza área como sendo Zona de Expansão Industrial (ZEI), e em seu Anexo III define os parâmetros de uso e ocupação do solo para a referida área, conforme mostra as imagens 4 e 5.

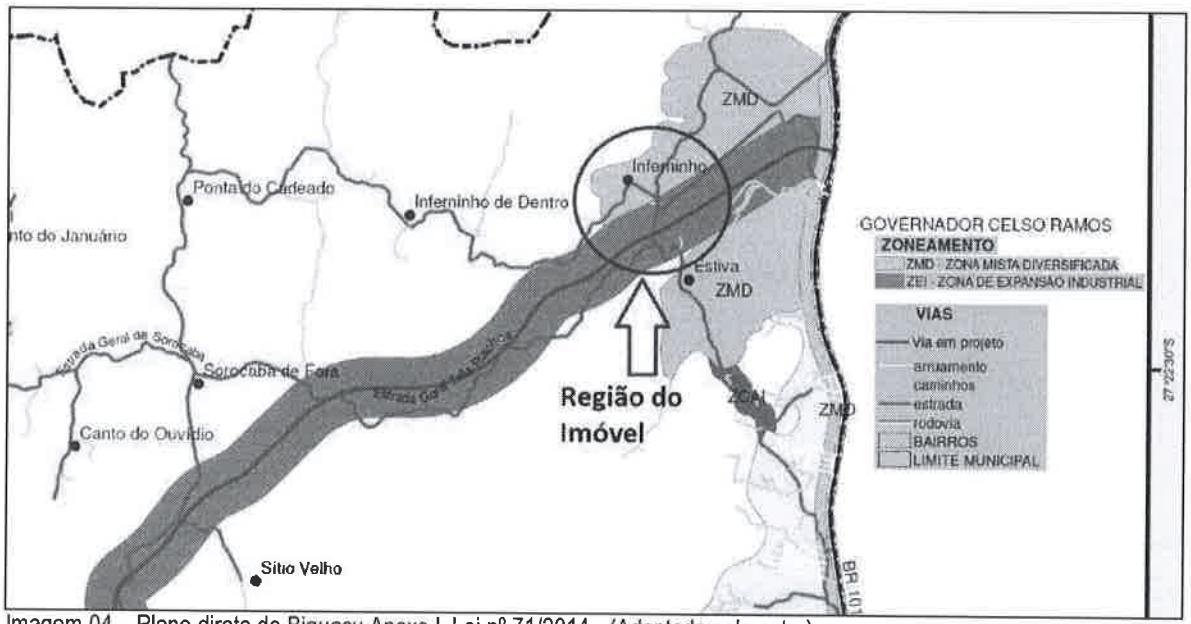


Imagem 04 – Plano direto de Biguaçu Anexo I, Lei nº 71/2014 - (Adaptado pelo autor)

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE Fls. 765 RUBRICA

PLANO DIRETOR

Anexo III - Tabela I - Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo

	PARÂMETROS URBANÍSTICOS									
	RECUOS MÍNIMOS (m)			TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA (%)	GABARITO Nº. DE PAVIMENTOS	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO		TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA (%)	LOTE MÍNIMO(m²)	TESTADA MÍNIMA (m)
	Frontal	Lateral (f)	Fundos			Iab (índice de aproveitamento básico)	Iam (índice de aproveitamento máximo)			
ZC 1 - ZONA COMERCIAL 1	4	1/8 da h do prédio sendo mínimo de 1,50 metros		60%	12 + 8	4	6	20% (g)	360	12
ZC 2 - ZONA COMERCIAL 2	6	1/6 da h do prédio sendo mínimo de 1,5 metros		60%	12 + 8	5	8	20%(g)	720	15
ZC 3 - ZONA COMERCIAL 3	4	1/6 da h do prédio sendo mínimo de 1,50 metros		60%	8 + 4	4	6	20%(g)	360	12
ZCC - ZONA DE CORREDOR COMERCIAL	(a)	1/6 da h do prédio sendo mínimo de 1,50 metros		60%	06 + 4	4	6	20%	360	12
ZMD - ZONA MISTA DIVERSIFICADA	6 (c) (d)	1/6 da h do prédio sendo mínimo de 1,50 metros		60%	06 + 4	4	6	15%	360	12
ZI – ZONA INDUSTRIAL	10 (b) (c)	1/6 da h do prédio sendo mínimo de 1,50 metros		70%	4	1,5	-	10%	1500	24
ZEI - ZONA DE EXPANSÃO INDUSTRIAL	10	5	5	60%	4	1,2	-	20%	5000	24

Imagem 04 – Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo – Anexo III, Lei nº71/2014 (Adaptado pelo autor)

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), Parte 2 (Imóveis Urbanos) e Parte 3 (Imóveis rurais), e baseia-se em:

a) Matrícula de nº 22.467 do Registro de Imóveis da Comarca de Biguaçu-SC, atualizada na data de 15 de maio de 2020.

b) Certidão Negativa De Débitos Relativos Aos Tributos Federais e à Dívida Ativa Da União De Imóvel Rural;

c) CCIR- Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - 950.106.681.733-6

d) NIRF - Número De Identificação Junto À Receita Federal - 6.936.371-4;

e) Plano Diretor de Biguaçu, Lei Complementar Nº 71, de 30 de setembro de 2014;

f) RIMA – Relatório de Impacto Ambiental – Contorno Viário de Florianópolis, 2013, MPB Engenharia;

g) Leis estaduais 17.835/2019 e 17.409/2017;

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE Fls. 746 RUBRICA

h) Verificação dos a aspectos geográficos, recursos naturais e topografia da região em que o imóvel se encontra 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) Verificação das características do entorno onde o imóvel encontra-se inserido com observação dos aspectos atuais referentes ao mercado imobiliário da região.

7. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

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

II. Para obtenção do valor desta avaliação foi considerada a área total informada na matrícula e descontada a área doada pelas Leis estaduais 17.835/2019 e 17.409/2017, restando uma área útil de 100.958,85 m²;

III. O valor da área doada encontra-se explicitado no item 10 - Determinação do valor;

IV. Devido os dados coletados, para composição da amostra, apresentarem no anúncio o somatório da Área Total do terreno ofertado, será considerado embutido no valor unitário, obtido pela inferência estatística, o valor das Áreas de Preservação Permanentes – APP' s e Áreas de Reserva Legal.

V. Vale ressaltar que as doações realizadas necessitam de registro em matrícula junto ao cartório;

VI. Será realizado o georreferênciamento do terreno, o que implicará reanálise desta avaliação caso a área divergir da matrícula;

VII.O terreno encontra-se desocupado, sendo utilizado por moradores locais para criação de gado;

VIII.Não foi realizada pesquisa de viabilidade junto a prefeitura, baseando-se apenas com as informações colhidas no plano diretor da cidade;

IX. Foi considerado na presente avaliação o **valor da terra nua**, dentro dos critérios e variáveis escolhidas no método comparativo direto de dados de mercado, desconsiderando qualquer tipo de benfeitoria e não entrando, portanto, no mérito da avaliação de culturas, semoventes, pastagens, dentre outros que compõe o universo dos imóveis rurais;

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 747
RUBRICA

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

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

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

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

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

8. DIAGNÓSTICO DE MERCADO:

Foi considerado que o imóvel possui vocação para fins rurais, mais especificamente para criação de gado, de acordo com as características do terreno identificadas *in loco* e a documentação acolhida, apesar de que houve alteração do uso e ocupação do solo através do plano diretor de 2014 já citado, em que a região passou a ser caracterizada como zona de expansão industrial, entretanto, é válido ressaltar e citar alguns aspectos negativos do terreno para o atual momento da avaliação como o acesso que ainda é dificultoso, a região que apresenta risco de enchentes, o terreno estar próximo ao aterro sanitário e indústria de reciclagem de ossos e não estar concluído o anel viário da Grande Florianópolis, com previsão para conclusão em 3,50 anos - o que gera uma expectativa de valorização para o terreno, mas não a valorização imediata, pois é considerada como uma área de expansão, visto que os preços das terras de mesma características do imóvel avaliando, ofertados próximos ao empreendimento, não apresentam supervalorização de acordo com a pesquisa realizada para compor o universo amostral desta avaliação.

Vale ressaltar que o Brasil se encontra atualmente em situação de quarentena devido à pandemia causada pelo vírus COVID-19, com o comércio quase que integralmente fechado desde 01 de março de 2020, retornando, aos poucos, gerando, com isso, incertezas em vários ramos da economia brasileira.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 746
RUBRICA

Portanto, diante do exposto, considera-se que o desempenho do mercado imobiliário de terras rurais da cidade de Biguaçu, no atual momento desta avaliação, encontra-se normal, o que significa dizer que a liquidez do imóvel é moderada e com uma absorção somente de médio a longo prazo.

9. METODOLOGIA AVALIATÓRIA APLICADA:

9.1 Informações utilizadas no Laudo:

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).

Para a avaliação do imóvel, foi adotado o **"Método Comparativo Direto de Dados de Mercado"**, sendo aquele que deve ser utilizado preferencialmente em uma avaliação, segundo a NBR 14653/2019, quando existir um número suficiente de imóveis com características semelhantes ao imóvel avaliando.

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

Para o adequado tratamento dos dados foi utilizado o tratamento científico que deduz uma equação de regressão a partir dos dados pesquisados, através da estatística inferencial. A análise da regressão é a técnica mais utilizada quando se deseja estudar o comportamento de uma variável dependente em relação a outras que são responsáveis pela variabilidade observada nos preços.

Com base em uma amostra extraída do mercado, os parâmetros populacionais são estimados por inferência estatística com o auxílio de software específico. No caso da presente avaliação foi utilizado o software INFER 32, para Windows 10, produzido pela empresa Ária Informática.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE Fls. 709 RUBRICA

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

Apresentamos abaixo os conceitos fundamentais utilizados no trabalho:

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

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

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

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

A NBR-14.653-3/2019 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 3: Imóveis Rurais - da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, regramento da matéria, define em seu item 3.12 e 10.1:

> *" 3.22 - **Terra nua terra** - Sem a consideração de benfeitorias*
> *3.23 - Valor da terra nua diferença entre o valor total do imóvel e o valor de suas benfeitorias, considerada, quando for o caso, a existência de passivos ou ativos ambientais"*

Devido a impossibilidade de visitar todos os imóveis da amostra para se obter as características das benfeitorias e com isso definir um valor mais apurado para aqueles elementos da amostra que continham em sua benfeitorias, foi considerado no modelo estatístico (para fins de dedução do valor das benfeitorias aproximado) a variável qualitativa dicotômica "benfeitoria" apontando a existência ou não de benfeitoria no imóvel ofertado (Quando não havia a informação disponível nos anúncios, a informação era colhida através de ligação ao corretor ou proprietário da terra), uma vez que essa qualidade reflete diretamente no valor de mercado do imóvel.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 710
RUBRICA

9.2 Variáveis Estudadas:

No presente caso, o método comparativo passou a ser o mais indicado, dado a gama de imóveis pesquisados inicialmente, 32 (Trinta e dois) ao todo, foi necessário retirar os elementos 22, 23 e 30 pois se afastavam muito do intervalo amostral possuindo um comportamento atípico, observado através do gráfico de outliers e dos resíduos elevados em relação aos demais pontos. Para um aprofundamento de maior grau de precisão, utilizamos a inferência estatística com 04 variáveis: Entrada de energia, distância ao asfalto; área e benfeitoria. Segue abaixo a descrição de cada uma delas:

Variável Dependente:

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

Variáveis Independentes:

1. **Área Total**: Variável numérica, referente à área total do terreno, uma vez que foi verificado a linearidade da variável que quanto maior o terreno; menor será o seu valor unitário do metro quadrado, utilizada a área total do terreno, considerando as áreas de APP' s e Reserva Legal.
2. **Entrada de energia:** Variável qualitativa dicotômica, considerando o acesso a rede elétrica de energia como perto ou longe, visto que os imóveis rurais que possuem acesso fácil à rede elétrica têm valores maiores, o que foi constatado no modelo;
3. **Distância ao asfalto:** Variável numérica referente à distância em km (quilômetros) do imóvel rural à via principal asfaltada, que se situa em direção aos grandes centros urbanos. Foi verificado que quanto mais próximo a esses acessos pavimentados maior é o valor dos imóveis;
4. **Benfeitoria:** Variável qualitativa dicotômica referente a existência ou não de benfeitorias, visto de acordo com gráfico de linearidade que quando o imóvel possui benfeitoria os valores tendem a serem maiores.

9.3 Análises do Modelo:

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE Fls. 711 RUBRICA

Procedidas às análises recomendadas pela NBR 14.653, o modelo proposto foi considerado satisfatório, enquadrando-se no grau de fundamentação II, conforme item 11.1. Segue abaixo a equação de regressão:

[Valor Unitário R$/m²] = Exp(5,1859 - 0,3270 x Ln([Área Total m²]) + 0,13451 /[Distância ao Asfalto (km)] + 0,4466 x [Entrada de Energia] + 0,15242 x [Benfeitorias])

Intervalo de confiança de 80,00%:

Variáveis	Coeficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área Total m²	b1 = -0,3269	0,0525	-0,3962	-0,2577
Distância ao Asfalto (km)	b2 = 0,1345	0,0360	0,0870	0,1820
Entrada de Energia	b3 = 0,4465	0,1149	0,2951	0,5980
Benfeitorias	b4 = 0,1524	0,1073	0,0109	0,2938

Tabela 01 – Intervalo de Confiança

9.4 Coeficientes de Correlação:

O coeficiente de correlação mede a quantidade de dispersão em torno da equação linear ajustada. Já o coeficiente de correlação encontrado r = 0,8718 o que 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.

9.5 Coeficientes de Determinação:

O coeficiente de determinação encontrado r^2 = 0,7600 evidencia que a equação encontrada explica 76,00% da variação dos desvios em relação à média, sendo 24,00% atribuídos a fatores aleatórios e às variáveis não consideradas no modelo. Esse valor está condizente com as recomendações normativas.

9.6 Análises da Variância:

A análise da variância efetuada pelo teste estatístico de Fischer-Snedecor, indica se a hipótese de regressão é confirmada. No caso presente, o coeficiente F de Snedecor indica uma Significância do Modelo de $3,7x10^{-5}$% aceitando-se a hipótese da regressão.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE Fls. 712 RUBRICA

A análise da variância indica o grau de insegurança de todas as variáveis juntas no sistema. O índice pesquisado confirma a existência da regressão e como o nível de significância atingida foi menor de 1% este se enquadra na NBR 14653-3 – Regressão Grau III.

9.7 Significâncias dos Regressores:

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

Teste bicaudal - significância 20,00%

Coeficiente t de Student : t(crítico) = 1,3178

Variável	Coeficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área Total m²	b1	-7,506	$9,6x10^{-6}$%	Sim
Distância ao Asfalto (km)	b2	3,955	0,06%	Sim
Entrada de Energia	b3	4,373	$2,0x10^{-2}$%	Sim
Benfeitorias	b4	1,704	10%	Sim

Tabela 02 – Teste bicaudal

Os coeficientes são importantes na formação do modelo. Aceita-se a hipótese de ß diferente de zero.

Nível de significância se enquadra em NBR 14653-3 Regressão Grau II.

Teste unicaudal - significância 20,00%

Coeficiente t de Student: t (crítico) = 0,8569

Variável	Coeficiente	t Calculado	Significância
Área Total m²	b1	-6,222	$9,9x10^{-5}$%
Distância ao Asfalto (km)	b2	3,732	0,05%
Entrada de Energia	b3	3,886	0,04%
Benfeitorias	b4	1,420	8,4%

Tabela 03 – Teste Unicaudal

9.8 Verificações da Autocorrelação:

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 713
RUBRICA

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.**

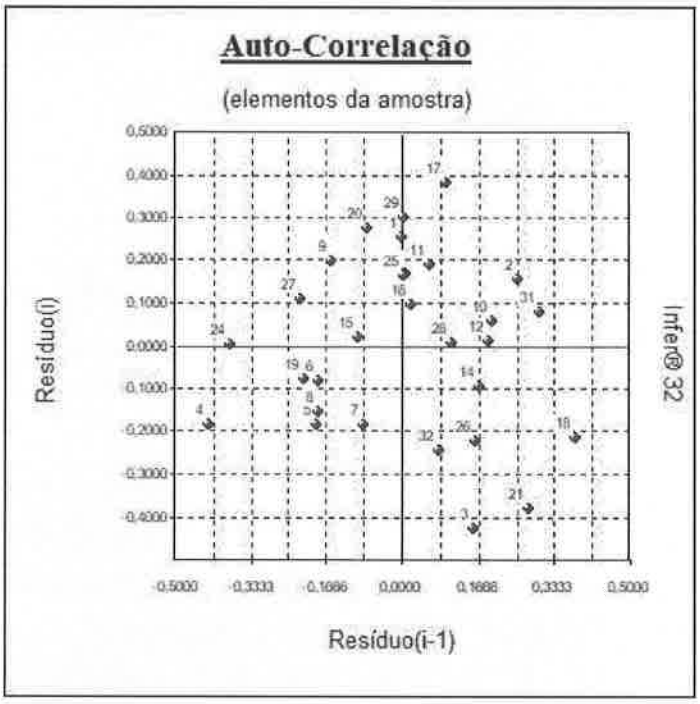


Gráfico 01 – Auto Correlação.

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

9.9 Distribuições dos resíduos normalizados:

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

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Resíduos no Intervalo

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 714
RUBRICA

-1; +1	68,3 %	72,41 %
-1,64; +1,64	89,9 %	89,66 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

Tabela 04 – Distribuição dos Resíduos

Segundo o teste de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 5 %, aceita-se a hipótese alternativa de que há normalidade. Nível de significância se enquadra em NBR 14653-3 Regressão Grau II.

9.10 Homocedasticidade:

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

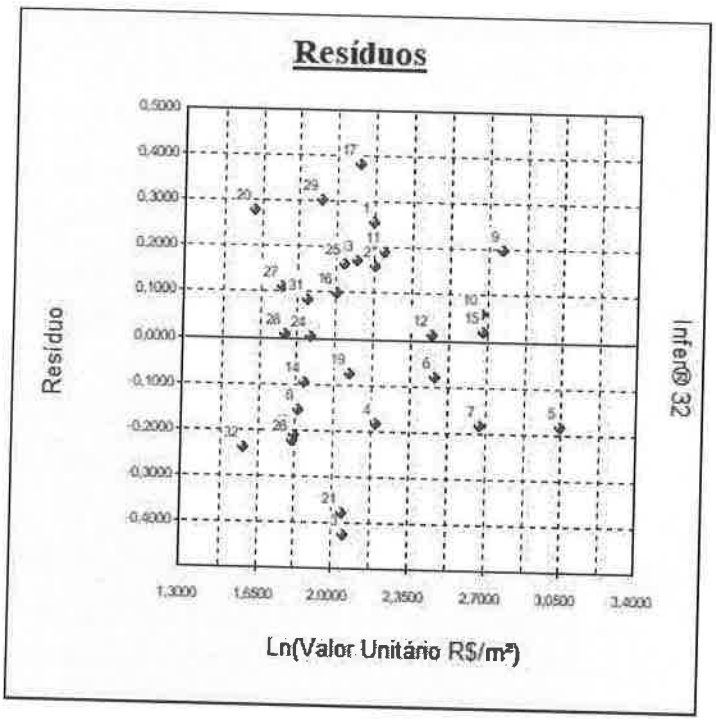


Gráfico 02 – Análise da Homocedasticidade.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE Fls. 715 RUBRICA

9.11 Linearidade:

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

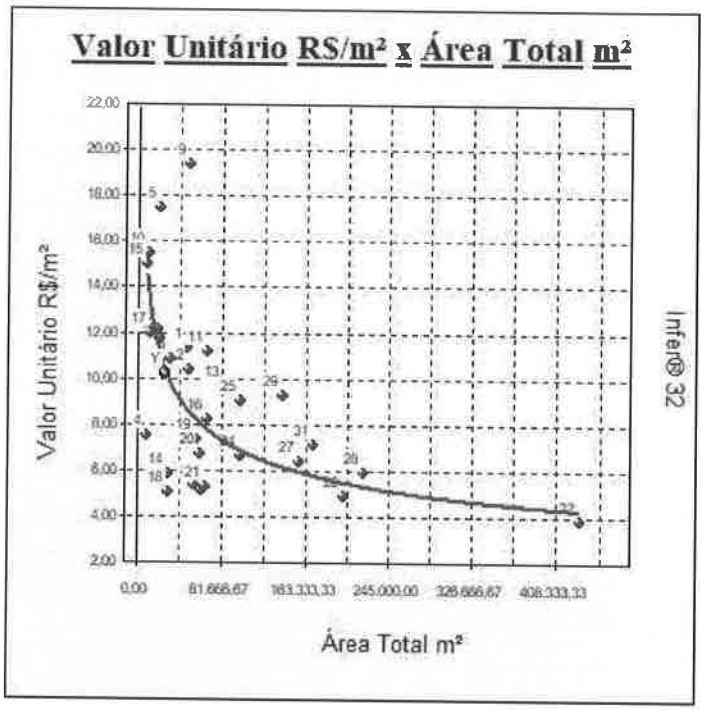


Gráfico 03 – Valor Unitário (R$/m²) x Área do Terreno

DORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 716
RUBRICA

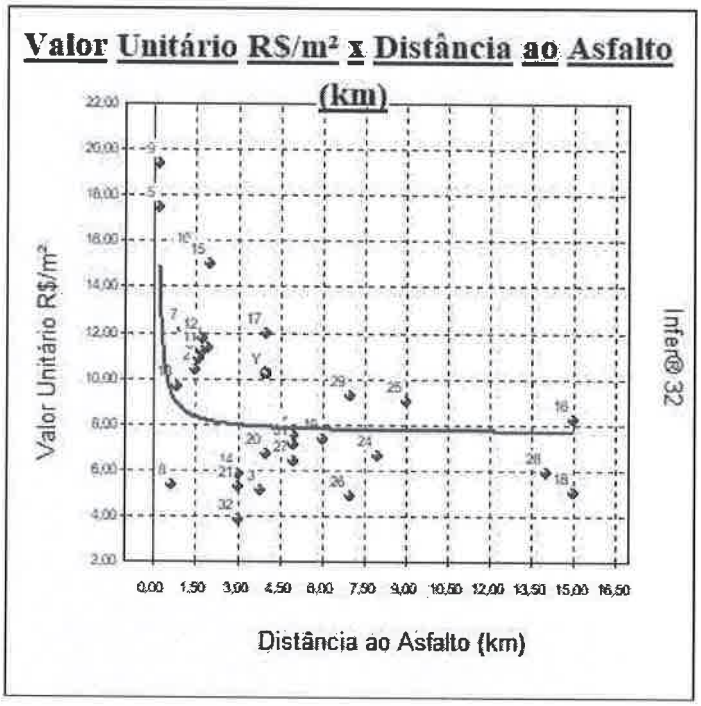


Gráfico 04 – Valor Unitário (R$/m²) x Distância ao asfalto (km)

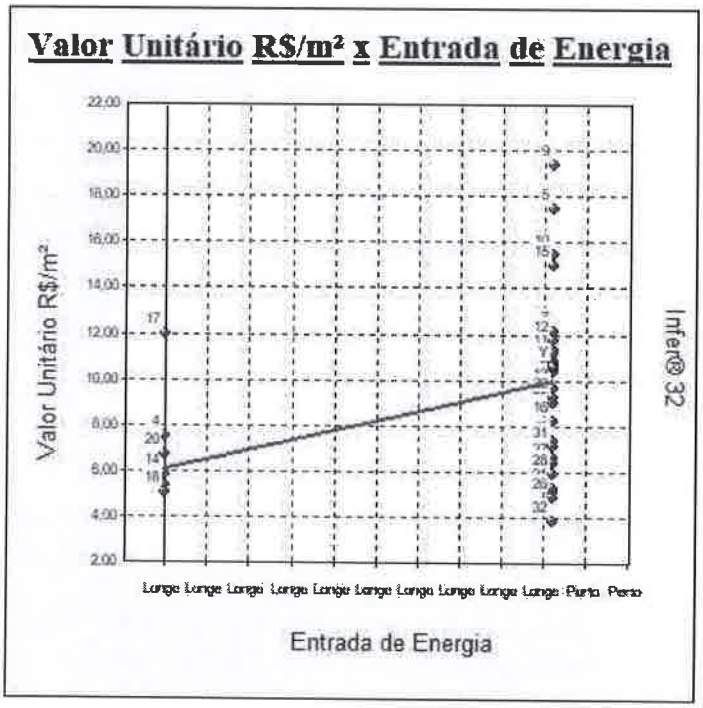


Gráfico 05 – Valor Unitário (R$/m²) x Entrada de Energia.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 714
RUBRICA

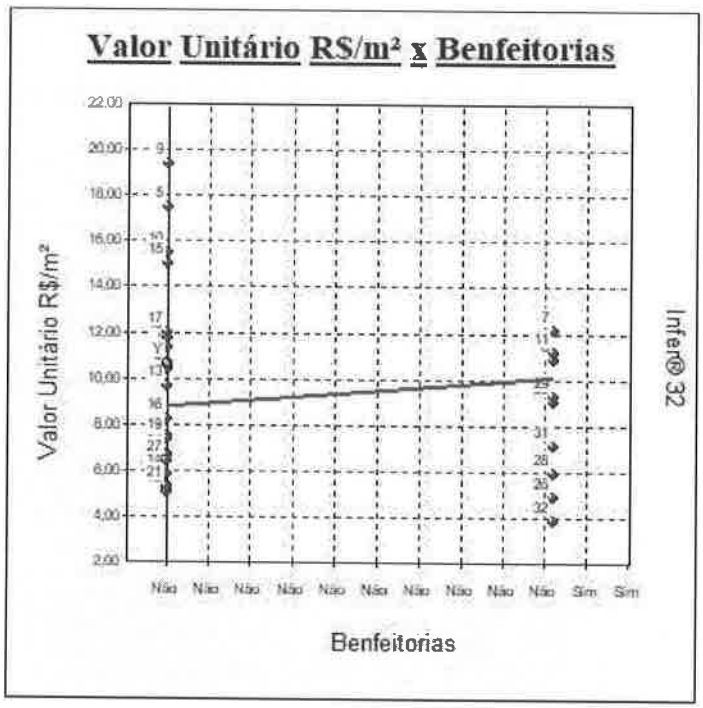


Gráfico 06 – Valor Unitário (R$/m²) x Benfeitorias

9.12 Multicolinearidade:

Uma forte dependência linear entre duas ou mais variáveis independentes provoca degenerações no modelo e limita a sua utilização. Quando existir mais de duas variáveis independentes relacionadas fortemente, pode haver a multicolinearidade, o que é comum ocorrer em avaliações de móveis. A multicolinearidade afeta significativamente os coeficientes da equação de regressão, alterando o valor e até o sinal em relação ao que ocorreria se não houvesse este problema.

Conforme item A.2.1.5.2 da NBR 14653-2/2011, a verificação da existência de colinearidade é realizada através do exame da "matriz de colinearidade", relacionando todas as variáveis da análise, com atenção especial para resultados superiores a 0,80.

A tabela 5, logo abaixo, representa a matriz da colinearidade do modelo encontrado, pode-se notar que todos os valores relacionados entre as variáveis independentes se mostraram abaixo de 0,80, portanto, indício de ausência de multicolinearidade.

Correlações Parciais

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE Fls. 718 RUBRICA

	Valor Unitário R$/m²	Área Total m²	Distância ao Asfalto (km)
Valor Unitário R$/m²	1,0000	-0,5888	0,5627
Área Total m²	-0,5888	1,0000	-0,2030
Distância ao Asfalto (km)	0,5627	-0,2030	1,0000
Entrada de Energia	0,2731	**0,3573**	0,1153
Benfeitorias	-0,1404	**0,5037**	**-0,2087**

	Entrada de Energia	Benfeitorias
Valor Unitário R$/m²	0,2731	-0,1404
Área Total m²	0,3573	0,5037
Distância ao Asfalto (km)	0,1153	-0,2087
Entrada de Energia	1,0000	0,3426
Benfeitorias	**0,3426**	1,0000

9.12 Intervalos de Confiança:

O intervalo de confiança significa a faixa de valor em que se pode, estatisticamente, adotar o valor de mercado, ao nível de confiança máxima permitida pela NBR 14.653-2 é de 80%. Para o terreno avaliando com área total de 100.958,85 m², localizado na área rural de Biguaçu:

Imóvel avaliando:

- Área Total m² ..... = 100.958,85
- Distância ao Asfalto (km) ..... = 4,00
- Entrada de Energia ..... = perto

Mínimo: 6,04/m² x 100.958,85= R$609.314,08;

Estimado: 6,68/m² x 100.958,85= R$674.042,58 (Amplitude de 20,12 %);

Máximo: 7,39/m² x 100.958,85= R$745.647,30.

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:

A) Ao intervalo de predição ou ao intervalo de confiança de 80% para a estimativa de tendência central;

B) Ao campo de arbítrio.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 719
RUBRICA

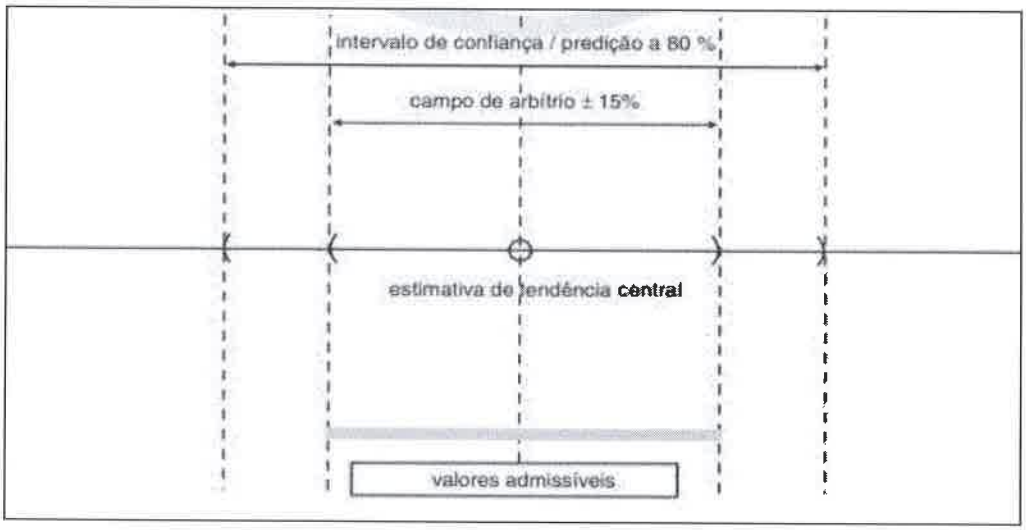


Gráfico 6 – Valores admissíveis quando for adotada a estimativa de tendência central

Segundo a NBR 14653-2, em 8.2.1.5.1 temos:

> *"**O campo de 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 ao campo de arbítrio, conforme abaixo:

Estimado: R$674.042,58 (Valor Adotado)

10. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO BEM:

Para esta avaliação, o valor de mercado do terreno rural foi obtido através da utilização do Valor Médio obtido, através do MCDDM com o devido tratamento científico dado aos dados coletados, de R$ 6,68/m², multiplicado pela área total de 100.958,85,00 m², aplicando o arredondamento admitido dentro dos limites previstos na norma:

VT = Vu x AT

VT: Valor do Terreno

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 720
RUBRICA

Vu: Valor Unitário R$/m²

AT: Área Total do Terreno

VT= 6,68/m² x 100.958,85= R$674.042,58

VALOR ADOTADO PARA O IMÓVEL= R$ 675.000,00 (Seiscentos e setenta e cinco mil reais).

Para a área doada à união com a finalidade de composição da faixa de domínio foi utilizado o mesmo modelo matemático de regressão linear e encontrado os valores abaixo:

Mínimo: 7,69/m² x 50.041,15= R$ 384.907,97;

Estimado: 8,40/m² x 50.041,15= R$ 420.278,45 (Amplitude de 17,54 %);

Máximo: 9,17/m² x 50.041,15= R$ 458.899,24.

Adota-se o Estimado, arredondado: R$420.000,00 (Quatrocentos e quarenta mil reais).

Valor total do Imóvel= R$420.000,00 + R$675.000,00

R$1.095.000 (Um milhão noventa e cinco mil reais)

Para esta avaliação será considerado o valor da área útil do terreno, que é a área total da matrícula descontada a área doada, totalizando 100.958,85 m², cujo valor fora calculado anteriormente.

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.

11. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO ENQUADRAMENTO GLOBAL DO LAUDO:

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 721
RUBRICA

11.1 Grau de Fundamentação:

O presente trabalho enquadra-se no Grau II de Fundamentação, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT - NBR-14.653-2/2011 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis urbanos. O detalhamento do enquadramento final do Laudo encontra-se na tabela 1 do subitem 9.2.1 e tabela 2 do subitem 9.2.1.6.1:

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE Fls. 720 RUBRICA

Tabela 2 – Grau de fundamentação no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado com modelos de regressão linear (para a identificação do valor do imóvel ou do valor da terra nua)

Item	Descrição	Grau			Pontuação Obtida
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto às variáveis consideradas influenciantes a priori	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	4(k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3(k+1), onde k é o número de variáveis independentes	2(k+1), onde k é o número de variáveis independentes	2
3	Apresentação dos dados	Todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto	Todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Atributos relativos 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 ao dobro 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 a referida variável, em módulo	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores ao dobro do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 30 % 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%	2
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	2
TOTAL DE PONTOS					13
ÍTENS ATINGIDOS NO GRAU CORRESPONDENTE			ÍTENS 1,2,3,4,5 e 6		GRAU II

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE Fls. 723 RUBRICA

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, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 5 e 6 no mínimo No grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

11.2 Intervalo de Confiança:

A amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa indica uma variação de 20,12% valor, Grau III de precisão, conforme a tabela 6 do item 9.3.8 da NBR 14.653-3/2019.

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

- Limite inferior de Intervalo de Confiança (LI-ic): R$ 6,04/m²;
- Limite superior de Intervalo de Confiança (LS-ic): R$ 7,39/m²;
- Valor médio do Intervalo de Confiança (LM-ic): R$ 6,68/m².

Logo: Ampl. IC/Estimativa= $\frac{(7{,}39-6{,}04) \times 100\%}{6{,}68} = 20{,}12\%$

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 a Amplitude IC/Estimativa é menor que 40% foi atingido grau II na precisão da estimativa de valor.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 124
RUBRICA

12. ANEXOS:

ANEXO I – Relatório Fotográfico;
ANEXO II –Matrículas e Certidões;
ANEXO III – CND – Certidão Negativa de Débitos Federais;
ANEXO IV –CCIR – Certificado de Cadastro de Imóvel Rural;
ANEXO V – Pesquisa de Terrenos;
ANEXO VI – Modelo de inferência estatística (Infer 32);

Florianópolis, 05 de agosto de 2020.

Eng.º Robson Júnior Pereira Peres
Engenheiro Civil - CREA/SC 170.171-0
Mat. 01.611.361-3

Eng.º Nilo Fries Filho
Engenheiro Civil - CREA/SC 16.503-1
Mat. 01.611.074-6

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 725
RUBRICA

ANEXO I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Figura 01 – Limite do terreno



Figura 02 – Fundos do terreno.



Figura 03 – Vista geral do terreno.



Figura 04 – Limite do terreno.



Figura 05 – Vista geral.



Figura 06 – Vista geral.

ANEXO II – MATRÍCULAS E CERTIDÕES

COORDENADORIA DE EXPROPRIANTE
Fls. 126
RUBRICA

Para verificar a autenticidade, acesse https://portal.certisign.com.br/validacao informe o código 7FCAC86F-2AA6-3C5F-04229010

ESTADO DE SANTA CATARINA

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BIGUAÇU

Municípios que compõem a comarca: Antônio Carlos, Biguaçu e Gov. Celso Ramos

Oficial Titular: Maurício Passaia - CPF: 002.560.610-76

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Certifico que esta é a certidão de Inteiro Teor da Matrícula número 22.467, datada de 26 de janeiro de 2010, conforme imagem abaixo:

REGISTRO DE IMÓVEIS

Livro nº 2 - RG

Fls. 154

Mat. 2010

Matrícula nº 22.467 (vinte e dois mil, quatrocentos e sessenta e sete) Data: 26 de janeiro de 2010. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Um terreno situado neste Município, no lugar Estiva, com a área superficial de 160.000,00m², com as seguintes matragens e confrontações: ao Norte, mede 683,20 metros e confronta com terras dos Proprietários Edi Vand de Sand e sua esposa; ao Sul, mede 601,41 metros e confronta com terras de Luiz Marcelino, neste lance a estrada geral do Inferninho passa ao meio; ao Leste, com a extensão de 429,06 metros confronta com terras de Francisco Vieira e com uma linha sinuosa da margem esquerda do Rio Velho do Inferninho, e ao Oeste numa extensão de 367,61 metros e confronta com o Canal do DNOS. Cadastrado no INCRA sob n.º 950.106.681.733-6, e na Receita Federal sob NIRF 6.936.371-4. PROPRIETÁRIOS: EDI VAND DE SAND, brasileiro, comerciante, portador da Carteira de Identidade RG n.º 127.629-8-SSP/SC, inscrito no CPF/MF sob n.º 082.554.589-72 e sua esposa ARZERINA BROERING VAND DE SAND, brasileira, do lar, portadora da Carteira de Identidade RG n.º portadora da Carteira de Identidade RG n.º 4.621.869-8-SSP/SC, inscrita no CPF/MF sob n.º 593.494.259-04, casados pelo Regime da Comunhão Universal de Bens, anteriormente a vigência da Lei n.º 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua 25 de dezembro, 444, Flor de Nápoles, São José, neste Estado. REGISTRO ANTERIOR: registro n.º R.2-14.703, a fls. 82, do livro n.º 2-CC, datado de 18 de fevereiro de 2003, deste Ofício. A ESCREVENTE:

R.1-22.467. Biguaçu, 26 de janeiro de 2010. TRANSMITENTES: EDI VAND DE SAND, e sua esposa ARZERINA BROERING VAND DE SAND, anteriormente qualificados, representados por Guilherme Bertes Jurema, brasileiro, advogado, portador da Carteira de Identidade RG n.º 148.262-OAB/RJ, inscrito no CPF/MF sob n.º 786.611.964-34, com escritório Profissional a Av. Rio Branco, n.º 01, 14º, Centro, Rio de Janeiro-RJ, nos termos da Procuração lavrada no Cartório Santos, de Antônio Carlos, nesta Comarca, do Tabelião Airton José dos Santos, a fls. 205, do Livro n.º 081-E, em 07/10/2010, e Substabelecimento lavrado no 23º Ofício de Notas de Cidade do Rio de Janeiro-RJ, a fls. 50, do Livro n.º 9.183, em 21/01/2010. ADQUIRENTE: OSX ESTALEIRO S.A, sociedade anônima de capital fechado, inscrita no CNPJ sob n.º 11.196.242/0001-58, com sede na Rua Mauro Ramos, 1.450, sala 602, Centro, Florianópolis, neste Estado, representada por Guilherme Bertes Jurema, anteriormente qualificado, nos termos da Procuração lavrada no 23º Ofício de Notas da cidade do Rio de Janeiro/RJ, a fls. 47, do Livro n.º 9183, em 21/01/2010. TÍTULO DA TRANSMISSÃO: compra e venda. FORMA DO TÍTULO: Escritura lavrada no Cartório da cidade de Antônio Carlos, nesta Comarca, do Tabelião Airton José dos Santos, as fls. 033 a 036, do livro n.º 082-E, em 22 de janeiro de 2010 e Escritura de RE-Ratificação lavrada no Cartório Faria, desta Cidade, da Tabeliã Elza Fernandes de Alcântara e Faria, no Livro n.º 155, nas folhas 001/001v., datada de 26 de janeiro de 2010. VALOR: R$ 912.000,00. OBSERVAÇÃO: da Escritura de Re-Ratificação referente ao presente Registro consta que a Área da Reserva Florestal Legal com 32.000,00m², correspondente a 20% do imóvel objeto de presente Matrícula recai por compensação sobre o imóvel objeto da Matrícula n.º 18.069, a qual encontra-se inserida nas Áreas de Reservas Florestais Legais Averbadas sob n.ºs.: AV.5-18.069 (referente a 21.329,05m²) e AV.6-18.069 (referente a 10.670,95m²), a fls. 126, do Livro n.º 2-CW, deste Ofício, conforme cita a Averbação n.º AV.3-14.703, a fls. 82, do Livro n.º 2-CC, deste Ofício, e que a Adquirente tem ciência da citada Área de Reserva Legal. Emolumentos: R$ 554,66 Selo de Fiscalização: R$ 1,00. PROTOCOLOS: prenotados sob n.ºs.: 59.971 e 60.009, págs. 82 e 84, do livro n.º 01-K, datados de 22 de janeiro de 2010 e 26 de janeiro de 2010, respectivamente. A ESCREVENTE:

R.2-22.467. Biguaçu, 18 de Junho de 2010. **PERMUTA SEM TORNA. TRANSMITENTE(S):** OSX ESTALEIROS S.A., sociedade anônima de capital fechado, inscrita no CNPJ(MF) sob n.º 11.196.242/0001-58, com sede na Rua Mauro Ramos, n.º 1.450, sala 602, Centro, Florianópolis, neste Estado, representada por Luiz Eduardo Lessa Silva, brasileiro, casado, advogado, portador da Carteira de Identidade RG n.º 32.868-OAB/RJ, inscrito no CPF/MF sob n.º 555.534.547-68, residente e domiciliado na Av. Graça Aranha, 182, 10º andar, Rio de Janeiro/RJ, conforme Procuração Pública lavrada em 26/01/2010, no 23º Ofício de Notas da Cidade e Comarca do Rio de Janeiro/RJ, no Livro n.º 9183, fls. 85, Ato 50. **ADQUIRENTE(S):** SECRETARIA DA ADMINISTRAÇÃO DO ESTADO DE SANTA CATARINA, inscrita no CNPJ(MF) sob n.º 82.951.351/0001-42, com sede na Rodovia SC-401, 4600, Saco Grande, Florianópolis, neste Estado, representada por seu procurador Pedro Roberto Abel, brasileiro, divorciado, policial militar da reserva, portador da Carteira de Identidade RG n.º 01115386257-DETRAN/SC, inscrito no CPF/MF sob n.º 049.185.099-91, residente e domiciliado na

Continua

Documento Assinado Digitalmente por Leanara Silveira

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE Fls. 724 RUBRICA

Para verificar a autenticidade, acesse https://centralrtdpj.com.br/validacao informe o código TFCACB9F-2AA6-9D5F-0429-B10

ESTADO DE SANTA CATARINA

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BIGUAÇU

Municípios que compõem a comarca: Antônio Carlos, Biguaçu e Gov. Celso Ramos

Oficial Titular: Maurício Passaia - CPF: 002.560.610-76

CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº 22.467 154v.

Rua Lauro Mendes, n.º 131, Pântano do Sul, Florianópolis, neste Estado, que exerce a função de Diretor de Gestão Patrimonial da Secretaria de Estado da Administração, designado conforme Ato n.º 088 do Exmo. Sr. Governador do Estado de Santa Catarina, publicado no Diário Oficial do Estado de Santa Catarina, edição n.º 18.043, de 15/01/2007, nos termos da Procuração lavrada a fls. 164, sob n.º 00069, no Cartório Distrital de Santo Antônio de Lisboa, município de Florianópolis, neste Estado. **TÍTULO:** permuta sem torna. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura de Permuta lavrada as fls. 22 a 24, do Livro n.º 155, datada de 18 de fevereiro de 2010 e Escritura de Re-Ratificação lavrada a fls. 196ev, do Livro n.º 155, datada de 21 de maio de 2010, no Cartório desta Cidade, da Tabelã Elza Fernandes de Alcântara e Faria. **VALOR:** R$ 1.895.800,00, representado por um terreno de posse da Polícia Militar do Estado de Santa Catarina situado neste Município, no distrito de Guaporanga, no lugar Tijuquinhas, com a área superficial de 205.995,00m², cuja descrição consta da Escritura de Re-Ratificação citada acima, permutado pelo imóvel objeto desta Matrícula e os objetos das Matrículas n.ºs.: 22.466, 18.068 e 18.067 deste Ofício. **OBSERVAÇÃO:** consta da Escritura de Permuta que originou este Registro que a Adquirente tem ciência da Área de Reserva Legal citada nas Observações referidas no registro n.º R.1-22.467 supra. Documentos mencionados na Escritura, em nome da Transmitente: Certidão Negativa de Débitos Estaduais, Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União; Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros; a Certidão Simplificada da Junta Comercial do Estado de Santa Catarina; em nome da Adquirente: Certidão Negativa de Débitos Estaduais, Certidão Positiva com efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União; Certidão Positiva com efeitos de Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros. Transmitente e Adquirente dispensam a apresentação das Certidões Negativas Municipais. A Adquirente está isenta do recolhimento do ITBI, conforme Lei municipal de isenção de ITBI n.º 599/89, de 29/12/1989, e também está isenta do recolhimento do FRJ de acordo com a letra "d", § 2º, do artigo 10 da Lei Complementar n.º 156/97, com a redação dada pela LC 161/97. Emolumentos: isento. Selo de Fiscalização: isento. **PROTOCOLO:** prenotado sob n.º 61.467, do livro n.º 01-L, datado de 18/06/2010. O Oficial. (Maurício Passaia)

Documento Assinado Digitalmente por Lenamara Silveira

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE Fls. 728 RUBRICA

Para verificar a autenticidade, acesse https://certidao.ribigua.com.br/validacao informe o código TFC4C86P-3AA8-9C5F-042B-B10

ESTADO DE SANTA CATARINA

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BIGUAÇU

Municípios que compõem a comarca: Antônio Carlos, Biguaçu e Gov. Celso Ramos

Oficial Titular: Maurício Passaia - CPF: 002.560.610-76

Continuação da certidão de Inteiro Teor da Matrícula 22.467.

FFS48904-FSLP

selo.tjsc.jus.br

Observação: caso tenha sido transferida alguma área do imóvel objeto desta matrícula em razão de parcelamento, desapropriação, usucapião ou outro motivo qualquer **e não tenha havido a especialização objetiva da área remanescente, necessária a readequação da descrição do imóvel através do procedimento de retificação** (arts. 176, § 1º, e 212 e 213 da Lei 6.015/73) para o registro de atos de parcelamento do solo, unificações, incorporação imobiliária, instituição de condomínio edilício ou transferência voluntária desta propriedade.

O referido é verdade e dou fé. Biguaçu-SC, 15 de maio de 2020.

Documento Assinado Digitalmente por Lilamara Silveira

Emolumentos:
01 Certidão Atualizada - ISENTO..... R$ 0,00
Selos: R$ 0,00
ISS: R$ 0,00
Total: R$ 0,00

Validade: 30 dias

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 729
RUBRICA

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

Para verificar a autenticidade, acesse https://certidao.sinoreg.org.br/validacao e informe o código A1ESA30 75R9 7E0C 8E5DA0D6

ESTADO DE SANTA CATARINA

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE BIGUAÇU

Municípios que compõem a comarca: Antônio Carlos, Biguaçu e Gov. Celso Ramos

OFICIAL TITULAR: MAURÍCIO PASSAIA

CPF: 002.560.610-78

CERTIDÃO NEGATIVA DE AÇÕES

Certifico, a pedido de parte interessada, que, revendo os arquivos do Livro nº 2 (Registro Geral) e os Livros de Transcrições desta Serventia, sobre o imóvel da matrícula número 22.467, datada de 26 de janeiro de 2010, de propriedade de **SECRETARIA DA ADMINISTRAÇÃO DO ESTADO DE SANTA CATARINA** - 82.951.351/0001-42, NÃO consta registro de ação real ou pessoal reipersecutória até a presente data.

O referido é verdade e dou fé.
Biguaçu-SC, 15 de maio de 2020.

Selo Digital de Fiscalização emitido FFS48912-6WVA Consulte a validade do selo em selo.tjsc.jus.br

Documento Assinado Digitalmente por Linamara Silveira

Emolumentos:
01 Certidão de Ações Reipersecutórias - ISENTO..... R$ 0,00
Selos: R$ 0,00
ISS: R$ 0,00
Total: R$ 0,00

Validade: 30 dias

Endereço: Rua Coronel Teixeira de Oliveira, nº 288, Sala 501, Ed. Alcântara Business Center, Centro, CEP 88160-130 - Biguaçu/SC.
Fone: (48) 3285-9656 - E-mail: ribigua@ribigua.com.br - Site: http://www.ribigua.com.br

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 730
RUBRICA

Para verificar a autenticidade, acesse https://selodigital.tjsc.jus.br e informe o código FCAT90008140004259370778

ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE BIGUAÇU
Municípios que compõem a comarca: Antônio Carlos, Biguaçu e Gov. Celso Ramos
OFICIAL TITULAR: MAURICIO PASSAIA
CPF: 002.560.610-78

CERTIDÃO NEGATIVA DE ÔNUS

Certifico, a pedido de parte interessada, que, revendo os arquivos do Livro 2 de Registro Geral e os Livros de Transcrições desta Serventia, o imóvel da matrícula número **22.467**, datada de 26 de janeiro de 2010, de propriedade de **SECRETARIA DA ADMINISTRAÇÃO DO ESTADO DE SANTA CATARINA** - 82.951.351/0001-42, **NÃO** possui registro de ônus até a presente data.

Observação: caso tenha sido transferida alguma área do imóvel objeto desta matrícula em razão de parcelamento, desapropriação, usucapião ou outro motivo qualquer e não tenha havido a especialização objetiva da área remanescente, necessária a readequação da descrição do imóvel através do procedimento de retificação (arts. 176, § 1°, e 212 e 213 da Lei 6.015/73) para o registro de atos de parcelamento do solo, unificações, incorporação imobiliária, instituição de condomínio edilício ou transferência voluntária desta propriedade.

O referido é verdade e dou fé.
Biguaçu-SC, 15 de maio de 2020.

Documento Assinado Digitalmente por Liamara Silveira

Poder Judiciário Estado de Santa Catarina Selo Digital de Fiscalização Serviço
FFS48908-Y2EB
Confira os dados do ato em selo.tjsc.jus.br

Emolumentos:
01 Certidão de Ônus - Isento..... R$ 0,00
Selos: R$ 0,00
ISS: R$ 0,00
Total: R$ 0,00

"Validade: 30 dias"

Endereço: Rua Coronel Teixeira de Oliveira, nº 288, Sala 501, Ed. Alcântara Business Center, Centro, CEP 88160-130 - Biguaçu/SC.
Fone: (48) 3285-8656 - E-mail: ribigua@ribigua.com.br - Site: http://www.ribigua.com.br

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 131
RUBRICA

ANEXO III – CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS FEDERAIS

MINISTÉRIO DA FAZENDA
Secretaria da Receita Federal do Brasil
Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS FEDERAIS E À DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO DE IMÓVEL RURAL

Número do Imóvel na Receita Federal - NIRF: 6.936.371-4
Nome do Imóvel: MATRICULA 20889,20890

Município: BIGUACU **UF: SC**
Área total (em hectares): 99,8

Contribuinte: RGJ EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
CNPJ: 08.938.503/0001-14

Ressalvado o direito de a Fazenda Nacional cobrar e inscrever quaisquer dívidas do imóvel rural acima identificado que vierem a ser apuradas, é certificado que não constam pendências para esse imóvel rural, relativas a créditos tributários administrados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e a inscrições em Dívida Ativa da União (DAU) junto à Procuradoria-Geral da Fazenda nacional (PGFN).

Esta certidão se refere à situação do imóvel rural no âmbito da RFB e da PGFN.

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, nos endereços <http://rfb.gov.br> ou <http://www.pgfn.gov.br>.

Certidão emitida gratuitamente com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 2/10/2014.
Emitida às 14:20:23 do dia 27/07/2020 <hora e data de Brasília>.
Válida até 23/01/2021.
Código de controle da certidão: **2618.FAD8.73E7.DEB4**
Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 132
RUBRICA

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 IV – CCIR – CERTIFICADO DE CADASTRO DE IMÓVEL RURAL

MINISTÉRIO DA AGRICULTURA, PECUÁRIA E ABASTECIMENTO - MAPA
INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA
CERTIFICADO DE CADASTRO DE IMÓVEL RURAL - CCIR
EMISSÃO EXERCÍCIO 2019

2ª VIA - PÁG.: 1 / 1

DADOS DO IMÓVEL RURAL

CÓDIGO DO IMÓVEL RURAL	DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL RURAL				
950.106.681.733-6	Matrícula - 14703				
ÁREA TOTAL (ha)	CLASSIFICAÇÃO FUNDIÁRIA		DATA DO PROCESSAMENTO DA ÚLTIMA DECLARAÇÃO		ÁREA CERTIFICADA
16,0000	Pequena Propriedade Improdutiva[5]		28/07/2020		0,0000
INDICAÇÕES PARA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL RURAL			MUNICÍPIO SEDE DO IMÓVEL RURAL		UF
Estiva			BIGUAÇU		SC
MÓDULO RURAL (ha)	Nº MÓDULOS RURAIS	MÓDULO FISCAL (ha)	Nº MÓDULOS FISCAIS	FRAÇÃO MÍNIMA DE PARCELAMENTO (ha)	
10,0000	1,60	12,0000	1,3333	2,00	

SITUAÇÃO JURÍDICA DO IMÓVEL RURAL (ÁREAS REGISTRADAS)

UF/MUNICÍPIO DO CARTÓRIO	DATA REGISTRO	CAD OU OFÍCIO	MATRÍCULA OU TRANSCRIÇÃO	REGISTRO	LIVRO OU FICHA	ÁREA (ha)
SC/BIGUAÇU	18/06/2010	106423	22467	R2	2	16,0000

ÁREA DO IMÓVEL RURAL (ha)

REGISTRADA	POSSE A JUSTO TÍTULO	POSSE POR SIMPLES OCUPAÇÃO	ÁREA MEDIDA
16,0000	0,0000	0,0000	-

DADOS DO DECLARANTE

NOME	CPF/CNPJ
Secretaria Estado De Desenv. Regional De Videira	82.951.351/0001-42
NACIONALIDADE	TOTAL DE PESSOAS RELACIONADAS AO IMÓVEL
BRASILEIRA	1

DADOS DOS TITULARES

CPF/CNPJ	NOME	CONDIÇÃO	DETENÇÃO (%)
82.951.351/0001-42	Secretaria Estado De Desenv. Regional De Videira	Proprietario Ou Posseiro Individual	100,00

DADOS DE CONTROLE

DATA DE LANÇAMENTO	NÚMERO DO CCIR	DATA DE EMISSÃO DO CCIR	
02/09/2019	30117267203	28/07/2020	**DATA DE VENCIMENTO: 26/08/2020**

TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS (R$)

DÉBITOS ANTERIORES	TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS	VALOR COBRADO	MULTA	JUROS	VALOR TOTAL
192,13	16,26	208,39	3,25	1,46	213,10

OBSERVAÇÕES

1. ESTE DOCUMENTO SÓ TEM VALIDADE APÓS A QUITAÇÃO DA DÍVIDA TÁXA.
2. LANÇAMENTO COM ÁREA COMPROVADA EDOU EFETUADO NO EXERCÍCIO SEGUINTE.
3. IMÓVEL NÃO POSSUI DADOS GEORREFERENCIADOS CADASTRADOS NA BASE GEOESPACIAL PARA APRESENTAR O GEOGRAFLANTA

ESCLARECIMENTOS GERAIS

1. ESTE CERTIFICADO É DOCUMENTO HÁBIL PARA DESMEMBRAR, ARRENDAR, HIPOTECAR, VENDER OU PROMETER EM VENDA O IMÓVEL RURAL E PARA HOMOLOGAÇÃO DE PARTILHA AMIGÁVEL OU JUDICIAL "SUCESSÃO CAUSA MORTIS", DE ACORDO COM OS TARGUINTES 1º e 2º DO ARTIGO 22 DA LEI 4.947/66.
2. SEMPRE QUE OCORRER ALTERAÇÃO NO SEU IMÓVEL, SEJA POR COMPRA, VENDA, PERMUTA, DOAÇÃO, ETC, OU NAS CONDIÇÕES DE UTILIZAÇÃO E EXPLORAÇÃO, ALÉM DE DECLARAÇÃO DE ATUALIZAÇÃO, ATRAVÉS DA DECLARAÇÃO ELETRÔNICA DE PROPRIEDADE (DCIR) DO PROCURE O INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA – INCRA DO SEU MUNICÍPIO DE CADASTRAMENTO – CRC PARA ATUALIZAR O SEU CADASTRO RURAL.
3. AS INFORMAÇÕES DESTE CERTIFICADO SÃO EXCLUSIVAMENTE CADASTRAIS, NÃO LEGITIMANDO DIREITO DE DOMÍNIO OU POSSE, CONFORME PRECEITUA O ARTIGO 9º DA LEI 8.629/93.
4. A TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS FOI LANÇADA COM BASE NAS DECLARAÇÕES (LEIS 8.022/90 E 9.393/96, DECRETO 84.685 E DECRETOS 83.57/80).
5. O TERMO TEMPORÁRIO FOI NO CAMPO "CLASSIFICAÇÃO FUNDIÁRIA" INDICA QUE O IMÓVEL RURAL NÃO ATINGIU OS PERCENTUAIS QUE O CLASSIFICARIAM COMO PRODUTIVO, DE ACORDO COM O ESTABELECIDO NO ARTIGO 9º DA LEI 8.629/93.
6. FMP – FRAÇÃO MÍNIMA DE PARCELAMENTO DE ACORDO COM O ESTABELECIDO NO PARÁGRAFO 1º DO ARTIGO 8º DA LEI 8.629/93.
7. ÁREA CERTIFICADA CONFORME DISPOSTO NA LEI 10.267/01 E SUAS ALTERAÇÕES.

TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS

1. O PRESENTE DOCUMENTO SÓ PODERÁ SER PAGO NO BANCO DO BRASIL.
2. O CCIR COM A TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS NÃO QUITADA ATÉ A DATA DE VENCIMENTO DEVERÁ SER REEMITIDO, PARA ATUALIZAÇÃO DOS CÁLCULOS DE MULTA E JUROS - LEIS 8.022/90, 8.847/94 E 9.393/96.
3. O CCIR NÃO É VÁLIDO COM A QUITAÇÃO DA TAXA.
4. A COBRANÇA DA TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS OBEDECERÁ OS SEGUINTES CRITÉRIOS:
   A) PARA OS IMÓVEIS RURAIS CONSTANTES NO SNCR ANTES DO ÚLTIMO LANÇAMENTO MASSIVO, O VALOR DA TAXA É RELATIVO A TODOS OS EXERCÍCIOS NÃO LANÇADOS;
   B) PARA OS IMÓVEIS RURAIS INCLUÍDOS NO SNCR APÓS O ÚLTIMO LANÇAMENTO MASSIVO, O VALOR DA TAXA REFERE-SE AOS EXERCÍCIOS NÃO LANÇADOS, A PARTIR DO EXERCÍCIO DE INCLUSÃO;
5. O VALOR DE DÉBITOS ANTERIORES REFERE-SE AS TAXAS DE EXERCÍCIOS ANTERIORES E AOS EXERCÍCIOS CORRESPONDENTES AO ÚLTIMO LANÇAMENTO MASSIVO, CUJA CONFIRMAÇÃO DE PAGAMENTO NÃO FOI REGISTRADA ATÉ A DATA DE EMISSÃO DESTE CERTIFICADO.

CONTADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 733
RUBRICA

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

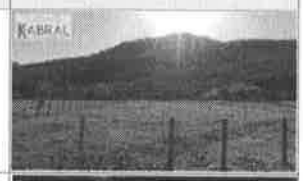
Diretoria de Gestão Patrimonial

Gerência de Bens Imóveis

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

(48) 3665-1751 / 3665-1743

ANEXO V – PESQUISA DE TERRENOS

Elemento	Imobiliária / endereço / Link	Endereço	Descrição	Valor R$	Área (m²)	R$/m²	Distância ao asfalto mais próximo (km)	Energia Próxima	Rendosterra	Foto/localização
1	Kabral Imóveis (48) 3224 4577 (48) 99181 6945 (Tereza)	Bairro Três Riachos em Biguaçu SC	Chácara localizada no Bairro Três Riachos em Biguaçu SC com uma área de 40.400 m²	550.000,00	40.400,00	13,36	1,50	sim	NÃO	
2	Imobiliária Diamond Fixo (48) 3208-5600 Pamela (48) 99407-1762	Rancho - Biguaçu/SC	Ampla área para sítio ou loteamento rural. Um alto dentro da cidade com linda vista mar Possui escritura Estudo permuta por imóvel na região	550.000,00	30.000,00	18,33	1,50	sim	NÃO	
3	Caixinha Imobiliária (48) 3240-3324 (48) 99180-4550	Sítio localizado na Fazenda do Limite Acesso BR-101, localizado a 150 metros da BR-101	com 62.220 m2 , testada 95,75 m de frente e 1.750m de fundos. Área localizada confortável, vista do morro ao redor da Ilha de Florianópolis. Pista de fluxo do morro para a mata nativa cercada toda. **Água para cristalina**. Área plana e com declive. Escritura e escritura local Distante 12km de Biguaçu aproximadamente.	320.000,00	62.220,00	5,09	2,80	sim	NÃO	

Elemento	Imobiliária / endereço / Link	Endereço	Descrição	Valor R$	Área (m²)	R$/m²	Distância ao asfalto mais próximo (km)	Energia Próxima	Rendosterra	Foto/localização
4	Imóvel a Venda (48) 99827-7656	Na fazenda Biguaçu Próximo ao anel viário	Terreno medindo 055+88 Na fazenda Biguaçu Próximo ao anel viário Ótimo pra quem quer lucrar e ar livre. Extrema natureza, a cerca da cidade de Biguaçu.	75.000,00	10.000,00	7,50	0,00	não	NÃO	
5	Diamond Imóveis (48) 3296-0570 (48) 99955-9038	Rancho / Alto / Chácara em Três Riachos, Biguaçu - ZAP Imóveis localizada de Canudos-Três Riachos- Biguaçu	**Casa** é um terreno totalmente dentro dos demais que você terá vistas na **região de Três Riachos** - Biguaçu nas serras, sem dar tempo pedagem essencialmente é totalmente plano e com **água atendente cortando o terreno**. Ele , a frente da BR-101, sendo o acesso boa estrutura. Terreno ideal para quem procura um local plano, amplo e de fácil acesso. Agende uma visita e venha ver este lindo terreno.	315.000,00	21.000,00	17,43	0,00	sim	NÃO	
6	Imobiliária Ejemplo 48099999999 / 48 3099 9999	Rancho / Alto / Chácara em Três Riachos, Biguaçu - ZAP Imóveis	Área de terreno com 23.315,00m² Com localização privilegiada. Possui uma testada com 4,14 metros e 26,50 metros. Testada no terreno com 33,00 metros + 665,00 metros de comprimento/aproximado. Frente para rua principal.	360.000,00	23.315,00	10,81	0,00	sim	SIM	

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 734
RUBRICA

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 V – PESQUISA DE TERRENOS

Elemento	Imobiliária	Fonte encontrada/nome endereço/Link	Endereço	Descrição	Valor R$	Área (m²)	R$/m²	Distância ao asfalto mais próximo (km)	Energia Próxima	Sanitária	Foto/localização
7	[illegible]	[illegible]	Fazenda / Sítio / Chácara com 2 quartos e com quartos, Biguaçu - ZAP Imóveis	Localizado a apenas 3,8km da BR-101, dois lotes da estrada de chão bem conservada. 933.20 [illegible] da área dos lotes 70% ainda com mata nativa, árvores frutíferas. Uma casa de alvenaria e uma de madeira, galpões, vários locais de água pela propriedade. [illegible] para minérios. Sítio e chácaras, lote condomínio, mas sem cobrança de taxa.	245.000,00	20.940,00	12,10	5,00	sim	sim	
8	[illegible]	[illegible]	Localizado a 30 930 Metros	Ótimo local para descansar e curtir a natureza. Localizado de São Miguel. Próximo a mina mirador, mercearias, bares, padaria. Cerca 900 m de rio para os adultos	300.000,00	84.000,00	3,30	0,60	não	NÃO	
9	Corretor imobiliário William 48 99151843	[illegible]	Fazendinha de São Pedro	Terreno de Chácaras na região para de São Pedro com todas as documentações em dia! Você sabe o comprador que deseja plantar, criar animais, construir pousada, ou até mesmo fazer seu fim de semana, o momento é agora. Fica localizado a 2,5km do Centro de Biguaçu	970.000,00	60.000,00	16,40	0,20	sim	NÃO	

Elemento	Imobiliária	Fonte encontrada/nome endereço/Link	Endereço	Descrição	Valor R$	Área (m²)	R$/m²	Distância ao asfalto mais próximo (km)	Energia Próxima	Sanitária	Foto/localização
10	[illegible]	Beto (48) 99945-7374	Terreno - Costeiras Do Amanhã - Biguaçu - SC	Venda de terreno com 11.000m2 aprox. no Amanhã (Biguaçu) ? com nascentes de água (potável) no terreno, excelente localização - local muito bonito. Estuda-se propostas. Corretores e proprietários acesso do WhatsApp (48) 99945-7374, retornarei o mais rápido possível.	170.000,00	11.000,00	15,45	1,50	sim	não	
11	REYNALDO MANUEL ROCHA E CRECENCIO (48) 9 9988-4520	Corretores imobiliários	Na região de Canudos em três Riachos em Biguaçu/SC	Vendo glebas e lote rico de três nascentes * Bela Vista Panorâmica * Pequena casa de alvenaria * Riacho e Nascentes Preservadas * Bolsão verde * Acesso pela gleba das três Riachos * Localizado - 10 km de BR 101 acesso pela Bairro Praia - 2 km da igreja da Lamarão e o Bairro Contenda Valor: 1,5 km de Porto de Cabeçudas * Avaliado em R$ 780.000,00	780.000,00	53.900,00	13,18	1,70	sim	SIM	
12	Corretor Marcos CRECI 20411 (48) 99631-5014	São João Batista Biguaçu SC	Terreno com Área total 21.325,27m², frente 45,00 metros, fundo 47,00 metros, lateral direita 476,52, lateral esquerda 467,60 metros, [illegible] para a construção de uma área total, para regularizar, está área que está dentro de uma [illegible] Localizado a 5 km do Centro de Antônio Carlos-SC. VALOR R$ 250.000,00, 47%/R$ PROPOSTA.	250.000,00	21.325,27	11,72	1,70	sim	não	

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 735
RUBRICA

ANEXO V – PESQUISA DE TERRENOS

Elemento	Hyperlink	Fonte (corretagem/ imobiliária/ internet/ entrevista)	Endereço	Descrição	Valor R$	Área (m²)	R$/m²	Distância ao asfalto/ rua principal (km)	Energia Próxima	Benfeitoria	Foto/localização
13		Fábio 48 9969-4177	Rua próximo ao hotel do governador Carlos Ramos Km quilômetro mais ou menos da BR, Bairro Jaboleta Florianópolis 1 direita	Venda de excelente fazenda, localização e topografia para latifundiário/industrial, a 800m da BR 101, localizado na R. Antônio José Garcia Estrada com área total de 631558,07m² Para mais informações entre em contato pelo telefone: 48 9969-4177	600.000,00	63.158,07	9,52	0,00	sim	NÃO	
14		Corretor Nicolas +55 47 9976-1304	Localidade do Barro Branco - Tijucas/SC	SÍTIO COM 5 HECTARES e (50.000 m2) Terreno com aproximadamente 7 hectare e meio de Plaide e 1 hectare e meio de Mata nativa/ rica com Cachoeira, Palmito, etc. Pra quem busca sossego em meio a Natureza	375.000,00	50.000,00	8,82	3,00	não	NÃO	
15		Corretor Nicolas +55 47 9976-1304	Venda - Tijucas	Vendo Sítio com 13.000 m2 em Tijucas - 3 casas	150.000,00	13.000,00	15,00	2,00	sim	NÃO	

Elemento	Hyperlink	Fonte (corretagem/ imobiliária/ internet/ entrevista)	Endereço	Descrição	Valor R$	Área (m²)	R$/m²	Distância ao asfalto/ rua principal (km)	Energia Próxima	Benfeitoria	Foto/localização
16		Whatsapp 48 99668 3722 MICHEL	Bairro Maria Conceição	Área de 67.000m² (6,7 Hect) Terreno cercado com moirão de concreto e arame farpado, nascente, cachoeira, energia elétrica, ótima localização, lugar muito valorizado. - OUTRA PROPRIEDADE a mais pra referendado - Possui projeto pronto para condomínio rural com 24 lotes Terreno ideal para sítio, com boa localização e muita água de cachoeira e nascente	190.000,00	67.000,00	0,21	15,00	sim	NÃO	
17		Neto Machado (48) 99178-9733	Localizado no Morro do Mirador em Canelinha SC, localidade está que se encontra o Sítio Família Bitoni De Faria, cerca de aproximadamente 40 minutos do Grande Florianópolis e 20 minutos de Tijucas	Vende-se excelente propriedade, onde o acesso através de 3 pontos de acesso ao empreendimento, é cortada por mananciais e cristalinas águas de um belo ribeirão e nascentes de água. O terreno em questão conta com uma área total de 13.400 m², com belos platôs prontos para construir, possui estrada privada. Energia elétrica liberada para o terreno	185.000,00	13.400,00	11,95	4,00	não	NÃO	
18		Corretora Juliana (48) 9964-6643 +55 48 9964 6643	Localizado em Canelinha no bairro Maria	Localizado em Canelinha no bairro Maria, só 15 km de distância do centro da cidade O terreno não é plano! - É em uma determinada parte do terreno possui a mata de árvores em torno Terreno com área de 30.000 metros ideal para fazer uma chacrinha, plantar e criar animais	150.000,00	30.000,00	5,00	15,00	não	NÃO	

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 736
RUBRICA

ANEXO V – PESQUISA DE TERRENOS

Elemento	Hipótese	Fonte (endereço/telefone/e-mail)	Endereço	Descrição	Valor R$	Área (m²)	R$/m²	Distância ao asfalto mais próximo (km)	Energia Próxima	Benfeitoria	Foto/localização
19				Terreno com escritura pública medindo Frente ao sul com 57 metros e Fundos ao norte com 1.000 metros. Totalizando 57.000 m²	420.000,00	57.000,00	7,37	8,00	sim	não	
20				vendo terreno com 3 hectares ou 60 mil metros quadrados e cria com água, mata nativa, banana, eucaliptos, lugar perfeito p/ descanso, muito calmo ou construir pra outra família assim como ou fer vertical do meu interesse, vendo por R$ 150.000,00 a vista ou 400.000,00 MAIS INFORMAÇÕES PELO WHATS 48 [illegible] com filtro	400.000,00	60.000,00	6,67	4,00	não	não	
21				Excelente Localização Próximo Contorno Viário da Grande Florianópolis.	850.000,00	60.000,00	0,30	7,00	sim	não	

Elemento	Hipótese	Fonte (endereço/telefone/e-mail)	Endereço	Descrição	Valor R$	Área (m²)	R$/m²	Distância ao asfalto mais próximo (km)	Energia Próxima	Benfeitoria	Foto/localização
22				Terreno com escritura Pública, com aproximadamente 5.000 pés de Eucalipto. Obs: Eucaliptos com área maior a que está sendo vendida	360.000,00	144.000,00	2,50	10,00	sim	não	
23				Terreno com escritura Pública, com aproximadamente 5.000 pés de Eucalipto, área 10.000,00 m² de Área para plantio, com nascente de água. Obs: Eucaliptos com Área maior a que está sendo vendida.	200.000,00	10.000,00	2,00	10,00	sim	não	
24				Lindo Sítio em Tijucas! Sítio em Tijucas medindo 100 metros de frente e 5000 metros de profundidade	980.000,00	500.000,00	1,96	8,00	sim	não	

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 737
RUBRICA

ANEXO V – PESQUISA DE TERRENOS

Elemento	Hiperlink	Fonte (endereço/nome/telefone/e-mail)	Endereço	Descrição	Valor R$	Área (m²)	R$/m²	Distância ao asfalto mais próximo (km)	Energia Próxima	Bombeiros	Foto/localização
25		Jacinto Serafim 48 996529537 / 48 991247056	Tijucas SC - Bairro Terra Nova	Lindo terreno para criação de gado, lugar tranquilo junto à natureza. Área 100.000 de metros quadrados. Escritura Pública. Com reserva legal (APP). Casa Piloto com varandão de frente. Lagoa com peixes entre dois (Tilápia, Carpa Capim e outros). Para quem for um criação por todo o terreno. Galpão com mangueira para gado. Pasto para gado, cavalo, suíno. A 10 min de Centro de Tijucas. Tijucas SC - Bairro Terra Nova	900.000,00	100.000,00	9,00	9,00	sim	Não	
26		PL Imóveis 47335858535	Terra Nova, Tijucas	Linda Sítio Com 200.000 m². Com Água Corrente E Nascente Lindo terreno Rural Area de 200.000 metros quadrados	980.000,00	200.000,00	4,90	7,00	sim	Sim	
27		Corretor Especializado Imóveis 048999975992	Antonio Carlos	Otimo Sítio Localizado no Distrito de Antônio Carlos, geografia privilegiada e incrível, possuindo uma casa pronta, mata muito bem conservada. Este sítio é composto por: *Pasto *Nascentes *Mangueiras *Cachoeiras *Pomares	1.400.000,00	153.769,00	9,42	5,00	Sim	Não	

Elemento	Hiperlink	Fonte (endereço/nome/telefone/e-mail)	Endereço	Descrição	Valor R$	Área (m²)	R$/m²	Distância ao asfalto mais próximo (km)	Energia Próxima	Bombeiros	Foto/localização
28		Jacinto Serafim 48 996529537 / 48 991247056	Tijucas sc - Bairro Oliveira	220 metros de frente por 1.012 metros de fundos. Casa com 126 metros de área construída. Salão de festas com 100 m2, água e luz e infraestrutura. Garagem para 3 carros. Piscina com pedreira e Petreira as plaquetas. Lagoa Mas onde os água dentro tenha Galpão empreiteira para gado. Plantação de cana para o gado no verão. Aproximadamente 10 mil pés de eucalipto. Tenta área tem possibilidade de fazer pastagens	1.200.000,00	220.000,00	5,91	15,00	sim	Sim	
29		PL Imóveis 47335858535	Tijucas - Terra Nova	Lindo terreno Rural com alto potencial para lavoura e pecuária. Área de 140.000 metros quadrados. Possui uma nascente perfeita com água, para irrigação em um córrego de água dentro do terreno. Ideal para criação de bois, possui pasto para quem mora. Salão de festas, Galpão, Vestiário com chuveiro. Poucas casas próximas do terreno. Água e Luz Iguais. Casa de caseiro 2 quartos, sala, cozinha, banheiro, garagem, área de serviço, piscina. Galpão com estrutura para fazer com	1.500.000,00	140.000,00	9,00	7,00	sim	Sim	
30		Jacinto Serafim 48 996529537 / 48 991247056	Tijucas, bairro Oliveira, s	Lindo sítio alto padrão a venda em Tijucas Terreno rural próximo ao litoral e as melhores praias da região disponível, Porto Belo, Bombinhas Camboriú, com 300.000,00 metros quadrados (30 hectares). Localizado no município de Tijucas, bairro Oliveira, cerca uma distância de 20 km da BR-101. Local perfeito para você desfrutar seu fim de semana com a família junto a natureza e ao sossego.	780.000,00	300.000,00	2,60	28,00	sim	Sim	

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 736
RUBRICA

ANEXO V – PESQUISA DE TERRENOS

Elemento	Hipótese	Fonte Imobiliária Nome/ Referência URM	Referência	Descrição	Valor R$	Área (m²)	R$/m²	Distância ao asfalto mais próximo (km)	Energia Próxima	Benfeitoria	Foto/localização
31		Jasmar Serafim 48.0000.0637 / 48.0612.1760	Rua Dona Terra Nova, Oeste, Tijucas	Terreno Rural a venda em Tijucas "Terreno para fazer pastagem para gado, cavalo, ovelha. "Uma linda área com 179.000,00 metros quadrados. Sendo 112 de frente por 1600 de fundos (17 hectares) "Irrigação de sobrando % agua. "Casa de madeira 170 Tijucas sc - Bairro Terra Nova, apenas 2 km a cidade	1.200.000,00	179.000,00	7,26	5,00	sim	Sim	
32		Jasmar Serafim 48.0000.0637 / 48.0612.1760	localizado na estrada de São João Batista, apenas 3 km da BR 101 e 411	Oportunidade Terreno à Venda em São João Batista. Terreno com 4.3 hectares localizado na estrada de São João Batista, apenas 3 km da BR 101 e 411, com livre direção de uma linda área de lazer com nascente de água, rapo, cana de diversão	1.650.000,00	435.000,00	3,84	3,00	sim	Sim	
33							#DIV/0!				

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 739
RUBRICA

VI – MODELO DE INFERÊNCIA ESTATÍSTICA (INFER 32)

Infer 32 - Modo de Estatística Inferencial.

Data : 04/Fev/2021
Nome do Arquivo : C:\Users\robso\OneDrive\SEA - SC\Documentos 2020\LAUDOS_4ª_ETAPA\Concluídos\4167_TER_Biguaçú\Avaliação\RELATÓRIO INFER FINAL\ESTATÍSTICO - BIGUAÇU - FINAL.IW3

Amostra

Nº Am.	«Valor do Terreno R$»	Área Total m²	Valor Unitário R$/m²
1	550.000,00	48.400,00	11,36
2	519.000,00	50.000,00	10,38
3	320.000,00	62.920,00	5,09
4	75.000,00	10.000,00	7,50
5	375.000,00	21.510,00	17,43
6	360.000,00	33.316,00	10,81
7	245.000,00	20.240,00	12,10
8	300.000,00	56.000,00	5,36
9	970.000,00	50.000,00	19,40
10	170.000,00	11.000,00	15,45
11	760.000,00	68.000,00	11,18
12	250.000,00	21.326,27	11,72
13	800.000,00	83.159,07	9,62
14	175.000,00	30.000,00	5,83
15	150.000,00	10.000,00	15,00
16	550.000,00	67.000,00	8,21
17	165.000,00	13.800,00	11,96
18	150.000,00	30.000,00	5,00
19	420.000,00	57.000,00	7,37
20	400.000,00	60.000,00	6,67
21	350.000,00	66.000,00	5,30
«22»	300.000,00	144.000,00	2,08
«23»	260.000,00	93.000,00	2,80
24	660.000,00	100.000,00	6,60
25	900.000,00	100.000,00	9,00
26	980.000,00	200.000,00	4,90
27	1.000.000,00	155.769,00	6,42
28	1.300.000,00	220.000,00	5,91
29	1.300.000,00	140.000,00	9,29
«30»	700.000,00	300.000,00	2,33
31	1.200.000,00	170.000,00	7,06
32	1.650.000,00	430.000,00	3,84

Nº Am.	Distância ao Asfalto (km)	Entrada de Energia	Benfeitorias
1	1,90	[x]Perto	[ ]Não

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 740
RUBRICA

2	1,50	[x]Perto	[ ]Não
3	3,80	[x]Perto	[ ]Não
4	5,00	[ ]Longe	[ ]Não
5	0,20	[x]Perto	[ ]Não
6	1,60	[x]Perto	[x]Sim
7	1,00	[x]Perto	[x]Sim
8	0,60	[ ]Longe	[ ]Não
9	0,20	[x]Perto	[ ]Não
10	1,50	[x]Perto	[ ]Não
11	1,70	[x]Perto	[x]Sim
12	1,70	[x]Perto	[ ]Não
13	0,80	[x]Perto	[ ]Não
14	3,00	[ ]Longe	[ ]Não
15	2,00	[x]Perto	[ ]Não
16	15,00	[x]Perto	[ ]Não
17	4,00	[ ]Longe	[ ]Não
18	15,00	[ ]Longe	[ ]Não
19	6,00	[x]Perto	[ ]Não
20	4,00	[ ]Longe	[ ]Não
21	3,00	[x]Perto	[ ]Não
«22»	10,20	[x]Perto	[ ]Não
«23»	10,20	[x]Perto	[ ]Não
24	8,00	[x]Perto	[ ]Não
25	9,00	[x]Perto	[x]Sim
26	7,00	[x]Perto	[x]Sim
27	5,00	[x]Perto	[ ]Não
28	14,00	[x]Perto	[x]Sim
29	7,00	[x]Perto	[x]Sim
«30»	20,00	[x]Perto	[x]Sim
31	5,00	[x]Perto	[x]Sim
32	3,00	[x]Perto	[x]Sim

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

Modelos Pesquisados

Nº Modelo	Correlação	r² ajustado	F Calculado	Regressores	Nº de "Outliers"
1	0,9092	0,7978	28,6266	4 em 4	0
2	0,9002	0,7876	35,6035	3 em 3	1
3	0,8865	0,7502	22,0188	3 em 4	0
4	0,8857	0,7586	30,3372	3 em 3	0
5	0,8718	0,7200	18,9987	4 em 4	0
6	0,8601	0,7086	23,6958	3 em 3	1
7	0,8586	0,6934	16,8329	3 em 4	1
8	0,8544	0,6977	22,5368	3 em 3	1
9	0,8455	0,6674	15,0465	3 em 4	0
10	0,8429	0,6623	14,7261	4 em 4	1

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 741
RUBRICA

11	0,8382	0,6669	19,6882	3 em 3	2
12	0,8376	0,6518	14,1017	3 em 4	1
13	0,8376	0,6657	19,5856	3 em 3	1
14	0,8358	0,6624	19,3128	3 em 3	1
15	0,8343	0,6596	19,0817	3 em 3	1
16	0,8298	0,6366	13,2608	4 em 4	2
17	0,8273	0,6318	13,0111	4 em 4	3
18	0,8238	0,6250	12,6669	4 em 4	2
19	0,8237	0,6400	17,5905	3 em 3	1
20	0,8207	0,6192	12,3804	4 em 4	3
21	0,8143	0,6069	11,8052	3 em 4	1
22	0,8137	0,6216	16,3296	3 em 3	1
23	0,8131	0,6205	16,2611	3 em 3	3
24	0,8120	0,6026	11,6166	3 em 4	0
25	0,8118	0,6022	11,5959	3 em 4	0
26	0,8113	0,6320	25,0429	2 em 2	2
27	0,8079	0,6110	15,6610	3 em 3	3
28	0,8072	0,6097	15,5781	3 em 3	0
29	0,8069	0,6242	24,2571	2 em 2	1
30	0,8047	0,6053	15,3111	3 em 3	2
31	0,8047	0,5888	11,0219	4 em 4	2
32	0,8041	0,6042	15,2477	3 em 3	2
33	0,8036	0,5867	10,9373	3 em 4	1
34	0,8014	0,5994	14,9630	3 em 3	1
35	0,7992	0,5954	14,7363	3 em 3	2
36	0,7974	0,5751	10,4760	3 em 4	1
37	0,7939	0,5686	10,2277	3 em 4	1
38	0,7939	0,5858	14,2023	3 em 3	1
39	0,7923	0,5830	14,0505	3 em 3	3
40	0,7901	0,5791	13,8414	3 em 3	1
41	0,7879	0,5754	13,6456	3 em 3	2
42	0,7879	0,5752	13,6383	2 em 3	1
43	0,7861	0,5542	9,7025	3 em 4	1
44	0,7846	0,5694	13,3424	3 em 3	1
45	0,7842	0,5687	13,3084	3 em 3	2
46	0,7840	0,5850	20,7334	2 em 2	2
47	0,7816	0,5642	13,0850	3 em 3	2
48	0,7804	0,5621	12,9789	3 em 3	0
49	0,7770	0,5378	9,1435	2 em 4	0
50	0,7740	0,5323	8,9666	3 em 4	2

Nº Modelo	Normalidade	Auto-Correlação	Valor Avaliado	Mínimo	Máximo
1	Sim	Não há	6,94	6,13	7,76
2	Sim	Não há	7,61	7,04	8,19
3	Sim	Não há	7,31	6,43	8,19
4	Sim	Não há	7,49	6,86	8,12
5	Sim	Não há	6,68	6,04	7,39
6	Sim	Não há	7,22	6,72	7,75
7	Sim	Não há	7,55	6,58	8,52
8	Sim	Não há	7,97	7,30	8,65

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE Fls. 142 RUBRICA

9	Sim	Não há	6,99	6,29	7,78
10	Sim	Não há	8,07	7,11	9,02
11	Sim	Não há	7,42	6,89	7,99
12	Sim	Não há	7,91	6,91	8,91
13	Sim	Não há	7,92	7,20	8,64
14	Sim	Não há	6,03	5,05	7,01
15	Sim	Não há	8,62	7,93	9,31
16	Sim	Não há	7,50	6,76	8,34
17	Sim	Não há	7,01	6,42	7,73
18	Sim	Não há	7,12	6,52	7,84
19	Sim	Não há	6,38	5,41	7,34
20	Sim	Não há	7,70	6,94	8,55
21	Sim	Não há	7,07	6,29	7,94
22	Sim	Não há	7,18	6,60	7,80
23	Sim	Não há	8,13	7,53	8,78
24	Sim	Não há	8,45	7,44	9,46
25	Sim	Não há	6,43	5,87	7,12
26	Sim	Não há	6,97	6,22	7,71
27	Sim	Não há	8,25	7,64	8,90
28	Sim	Não há	8,84	8,12	9,57
29	Sim	Não há	7,07	6,33	7,80
30	Sim	Não há	7,63	7,10	8,25
31	Sim	Não há	7,49	6,83	8,29
32	Sim	Não há	7,69	7,16	8,30
33	Sim	Não há	7,41	6,58	8,34
34	Sim	Não há	6,83	6,37	7,35
35	Sim	Não há	7,73	7,11	8,41
36	Sim	Não há	6,61	6,01	7,33
37	Sim	Não há	7,39	6,58	8,31
38	Sim	Não há	7,42	6,82	8,07
39	Sim	Não há	7,13	6,20	8,06
40	Sim	Não há	6,93	6,47	7,47
41	Sim	Não há	8,03	7,47	8,69
42	Sim	Não há	7,28	6,47	8,20
43	Sim	Não há	8,26	7,09	9,42
44	Sim	Não há	8,49	7,67	9,31
45	Sim	Não há	7,47	6,80	8,28
46	Sim	Não há	7,58	6,98	8,23
47	Sim	Não há	6,71	5,62	7,80
48	Sim	Não há	6,01	5,34	6,76
49	Sim	Não há	6,82	6,16	7,62
50	Sim	Não há	8,36	7,49	9,34

MODELOS

(1) : [Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]

(2) : [Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia]

(3) : [Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*1/[Área Total m²] + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]

(4) : [Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*1/[Área Total m²] + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE Fls. 743 RUBRICA

Energia]
(5) : Ln([Valor Unitário R$/m²]) = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]
(6) : Ln([Valor Unitário R$/m²]) = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia]
(7) : [Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*Ln([Distância ao Asfalto (km)]) + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]
(8) : [Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*Ln([Distância ao Asfalto (km)]) + b3*[Entrada de Energia]
(9) : Ln([Valor Unitário R$/m²]) = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*Ln([Distância ao Asfalto (km)]) + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]
(10) : [Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*[Área Total m²] + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]
(11) : Ln([Valor Unitário R$/m²]) = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*Ln([Distância ao Asfalto (km)]) + b3*[Entrada de Energia]
(12) : [Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*1/[Área Total m²] + b2*Ln([Distância ao Asfalto (km)]) + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]
(13) : [Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*1/[Área Total m²] + b2*Ln([Distância ao Asfalto (km)]) + b3*[Entrada de Energia]
(14) : [Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Benfeitorias]
(15) : [Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*[Área Total m²] + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia]
(16) : Ln([Valor Unitário R$/m²]) = b0 + b1*[Área Total m²] + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]
(17) : 1/[Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*[Área Total m²] + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]
(18) : 1/[Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*[Área Total m²] + b2*Ln([Distância ao Asfalto (km)]) + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]
(19) : [Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*1/[Área Total m²] + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Benfeitorias]
(20) : Ln([Valor Unitário R$/m²]) = b0 + b1*[Área Total m²] + b2*Ln([Distância ao Asfalto (km)]) + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]
(21) : Ln([Valor Unitário R$/m²]) = b0 + b1*1/[Área Total m²] + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]
(22) : Ln([Valor Unitário R$/m²]) = b0 + b1*1/[Área Total m²] + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia]
(23) : Ln([Valor Unitário R$/m²]) = b0 + b1*[Área Total m²] + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia]
(24) : [Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*[Área Total m²] + b2*Ln([Distância ao Asfalto (km)]) + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]
(25) : 1/[Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]
(26) : [Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*1/[Área Total m²] + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)]
(27) : Ln([Valor Unitário R$/m²]) = b0 + b1*[Área Total m²] + b2*Ln([Distância ao Asfalto (km)]) + b3*[Entrada de Energia]
(28) : [Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*[Área Total m²] + b2*Ln([Distância ao Asfalto (km)]) + b3*[Entrada de Energia]
(29) : [Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)]
(30) : 1/[Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*[Área Total m²] + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia]
(31) : 1/[Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*[Área Total m²] + b2*[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]
(32) : 1/[Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*[Área Total m²] + b2*Ln([Distância ao Asfalto (km)]) + b3*[Entrada de Energia]
(33) : Ln([Valor Unitário R$/m²]) = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]
(34) : 1/[Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia]
(35) : Ln([Valor Unitário R$/m²]) = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia]
(36) : 1/[Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*Ln([Distância ao Asfalto (km)]) + b3*[Entrada

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE Fls. 744 RUBRICA

de Energia] + b4*[Benfeitorias]
(37) : Ln([Valor Unitário R$/m²]) = b0 + b1*1/[Área Total m²] + b2*Ln([Distância ao Asfalto (km)]) + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]
(38) : Ln([Valor Unitário R$/m²]) = b0 + b1*1/[Área Total m²] + b2*Ln([Distância ao Asfalto (km)]) + b3*[Entrada de Energia]
(39) : [Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*[Área Total m²] + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Benfeitorias]
(40) : 1/[Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*Ln([Distância ao Asfalto (km)]) + b3*[Entrada de Energia]
(41) : 1/[Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*[Área Total m²] + b2*[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia]
(42) : Ln([Valor Unitário R$/m²]) = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*[Entrada de Energia] + b3*[Benfeitorias]
(43) : [Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]
(44) : [Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia]
(45) : 1/[Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*[Área Total m²] + b2*[Entrada de Energia] + b3*[Benfeitorias]
(46) : Ln([Valor Unitário R$/m²]) = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*[Entrada de Energia]
(47) : [Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*Ln([Distância ao Asfalto (km)]) + b3*[Benfeitorias]
(48) : Ln([Valor Unitário R$/m²]) = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*1/[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Benfeitorias]
(49) : 1/[Valor Unitário R$/m²] = b0 + b1*Ln([Área Total m²]) + b2*[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]
(50) : Ln([Valor Unitário R$/m²]) = b0 + b1*[Área Total m²] + b2*[Distância ao Asfalto (km)] + b3*[Entrada de Energia] + b4*[Benfeitorias]

Observações :

(a) Regressores testados a um nível de significância de 20,00%
(b) Critério de identificação de outlier :
Intervalo de +/- 2,00 desvios padrões em torno da média.

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

Descrição das Variáveis

Variável Dependente :

- Valor Unitário R$/m² ***Equação :***
[Valor do Terreno R$]÷[Área Total m²]

Variáveis Independentes :

- Valor do Terreno R$ ***(variável não utilizada no modelo)***
- Área Total m²
- Distância ao Asfalto (km)
- Entrada de Energia
Opções : Perto |Longe
- Benfeitorias
Opções : Sim|Não

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 745
RUBRICA

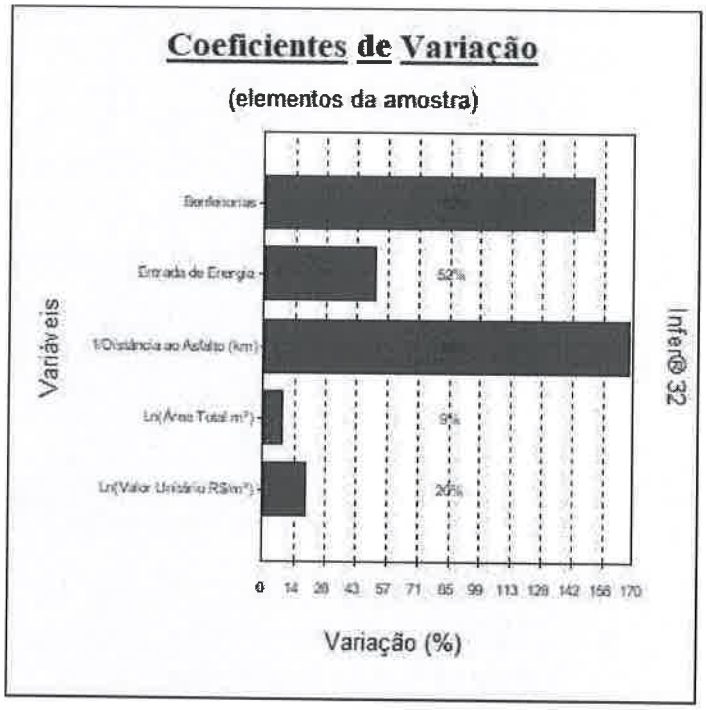
Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra	: 29
Nº de variáveis independentes	: 4
Nº de graus de liberdade	: 24
Desvio padrão da regressão	: 0,2227

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
Ln(Valor Unitário R$/m²)	2,1287	0,4210	19,78%
Ln(Área Total m²)	10,8804	0,9665	8,88%
1/Distância ao Asfalto (km)	0,7356	1,2378	168,26%
Entrada de Energia	0,79	0,4122	51,98%
Benfeitorias	0,31	0,4708	151,71%

Número mínimo de amostragens para 4 variáveis independentes : 20.

Distribuição das Variáveis



Estatísticas das Variáveis Não Transformadas

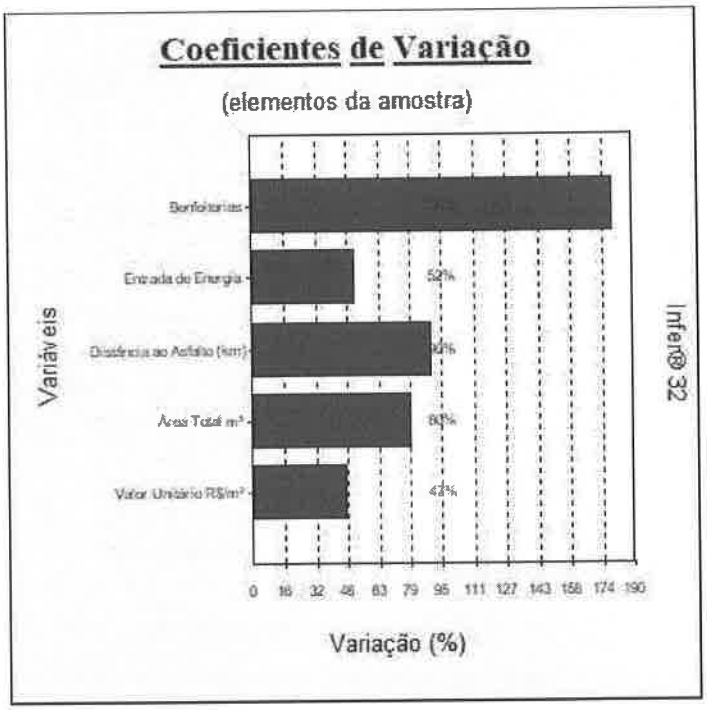
Nome da	Valor	Desvio	Valor	Valor	Amplitude

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE Fls. 746 RUBRICA

Variável	médio	Padrão	Mínimo	Máximo	total
Valor Unitário R$/m²	9,16	3,9918	3,84	19,40	15,56
Área Total m²	82256,56	87884,9323	10000,00	430000,00	420000,00
Distância ao Asfalto (km)	4,53	4,2244	0,20	15,00	14,80
Entrada de Energia	0,7931	0,4122	0,0000	1,0000	1,0000
Benfeitorias	0,3103	0,4708	0,0000	1,0000	1,0000

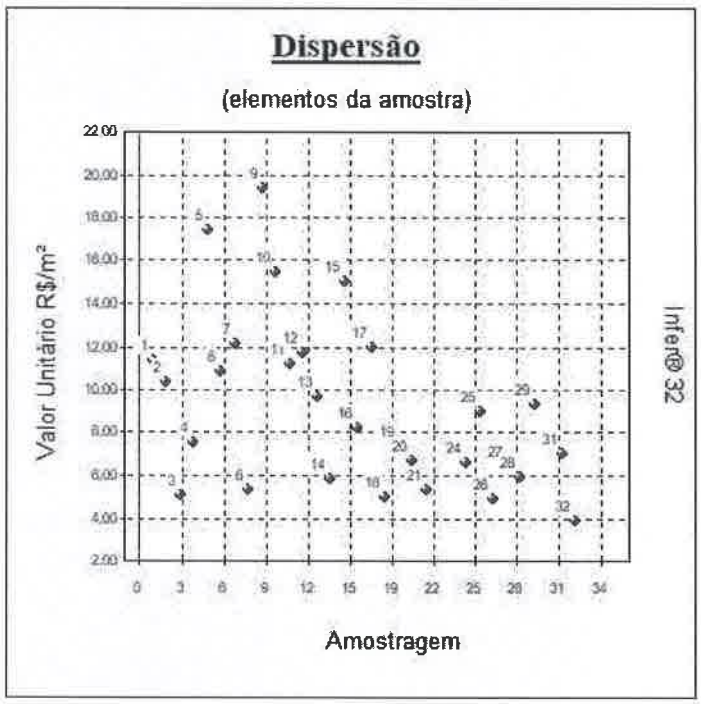
Nome da Variável	Coeficiente de variação
Valor Unitário R$/m²	43,5600
Área Total m²	106,8424
Distância ao Asfalto (km)	93,1626
Entrada de Energia	51,9794
Benfeitorias	151,7098

Distribuição das Variáveis não Transformadas



Dispersão dos elementos

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 74
RUBRICA



Dispersão em Torno da Média

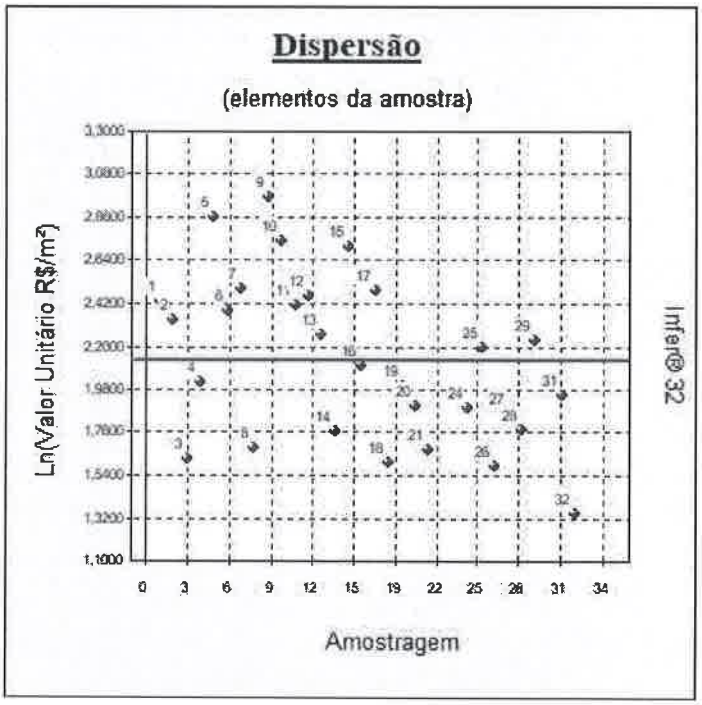


Tabela de valores estimados e observados

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE Fls. 148 RUBRICA

Valores para a variável Valor Unitário R$/m².

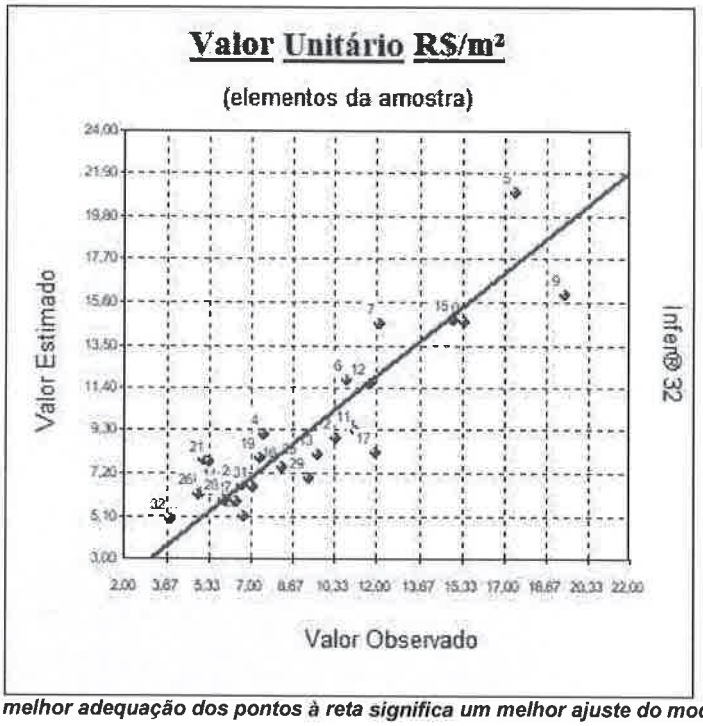
Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
1	11,36	8,81	-2,55	-22,4273 %
2	10,38	8,89	-1,49	-14,4007 %
3	5,09	7,81	2,72	53,3697 %
4	7,50	9,04	1,54	20,4874 %
5	17,43	20,97	3,54	20,3090 %
6	10,81	11,75	0,94	8,7056 %
7	12,10	14,55	2,45	20,2182 %
8	5,36	6,27	0,91	16,9182 %
9	19,40	15,92	-3,48	-17,9622 %
10	15,45	14,58	-0,87	-5,6484 %
11	11,18	9,26	-1,92	-17,1727 %
12	11,72	11,62	-0,10	-0,8811 %
13	9,62	8,14	-1,48	-15,4080 %
14	5,83	6,42	0,59	10,1839 %
15	15,00	14,71	-0,29	-1,9643 %
16	8,21	7,45	-0,76	-9,2778 %
17	11,96	8,19	-3,77	-31,5370 %
18	5,00	6,20	1,20	23,9476 %
19	7,37	7,96	0,59	7,9903 %
20	6,67	5,06	-1,61	-24,0787 %
21	5,30	7,76	2,46	46,3843 %
24	6,60	6,59	-0,01	-0,2181 %
25	9,00	7,66	-1,34	-14,9381 %
26	4,90	6,13	1,23	25,0856 %
27	6,42	5,75	-0,67	-10,3591 %
28	5,91	5,88	-0,03	-0,4345 %
29	9,29	6,89	-2,40	-25,8628 %
31	7,06	6,51	-0,55	-7,7397 %
32	3,84	4,90	1,06	27,4974 %

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

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE Fls. 749 RUBRICA



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

Modelo da Regressão

Ln([Valor Unitário R$/m²]) = 5,1859 - 0,3270 x Ln([Área Total m²]) + 0,13451 /[Distância ao Asfalto (km)] + 0,4466 x [Entrada de Energia] + 0,15242 x [Benfeitorias]

Modelo para a Variável Dependente

[Valor Unitário R$/m²] = Exp(5,1859 - 0,3270 x Ln([Área Total m²]) + 0,13451 /[Distância ao Asfalto (km)] + 0,4466 x [Entrada de Energia] + 0,15242 x [Benfeitorias])

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coeficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área Total m²	b1 = -0,3269	0,0525	-0,3962	-0,2577
Distância ao Asfalto (km)	b2 = 0,1345	0,0360	0,0870	0,1820
Entrada de Energia	b3 = 0,4465	0,1149	0,2951	0,5980
Benfeitorias	b4 = 0,1524	0,1073	0,0109	0,2938

COORDENADORIA DE EXPEDIENTE
Fls. 750
RUBRICA

Correlação do Modelo

Coeficiente de correlação (r) ..... : 0,8718
Valor t calculado ..... : 8,718
Valor t tabelado (t crítico) ..... : 2,064 (para o nível de significância de 5,00 %)
Coeficiente de determinação (r^2) ... : 0,7600
Coeficiente r^2 ajustado ..... : 0,7200

Classificação : Correlação Forte

Tabela de Somatórios

	1	Valor Unitário R$/m²	Área Total m²
Valor Unitário R$/m²	61,7337	136,3788	664,9799
Área Total m²	315,5318	664,9799	3459,2714
Distância ao Asfalto (km)	21,3341	53,6261	225,3246
Entrada de Energia	23,0000	50,2882	254,2359
Benfeitorias	9,0000	18,3797	104,3413

	Distância ao Asfalto (km)	Entrada de Energia	Benfeitorias
Valor Unitário R$/m²	53,6261	50,2882	18,3797
Área Total m²	225,3246	254,2359	104,3413
Distância ao Asfalto (km)	58,5969	18,5675	3,2148
Entrada de Energia	18,5675	23,0000	9,0000
Benfeitorias	3,2148	9,0000	9,0000

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	3,7718	4	0,9429	19,00
Residual	1,1912	24	0,0496	
Total	**4,9630**	**28**	**0,1772**	

F Calculado : 19,00
F Tabelado : 3,579 (para o nível de significância de 2,000 %)

Significância do modelo igual a $3,7x10^{-5}$%

Aceita-se a hipótese de existência da regressão.
Nivel de significância se enquadra em NBR 14653-3 Regressão Grau II.