



Prefeitura de Timbó

EDITAL DE LEILÃO Nº 296/2024

DECISÃO

OBJETO: ALIENAÇÃO DE BEM IMÓVEL DE PROPRIEDADE DO MUNICÍPIO, AUTORIZADA PELO LEGISLATIVO ATRAVÉS DA LEI COMPLEMENTAR Nº 574 DE 21/02/2023 E Nº 581 DE 27/04/2023, NAS CONDIÇÕES EM QUE SE ENCONTRAM, OBSERVADAS AS DISPOSIÇÕES DA LEI Nº 14.133/2021, DO DECRETO Nº 6.770/2023, conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas neste Edital e seus anexos (repetição parcial do Leilão nº 133/2024).

RECORRENTE: LEONARDO BERTOLDI (OAB/SC 47.782)

DOS FATOS

O Município de Timbó, através da Secretaria da Fazenda e Administração, lançou licitação na modalidade de Leilão nº 296/2024 PMT, objetivando a alienação de bem imóvel de propriedade do Município, autorizada pelo legislativo através da Lei Complementar nº 574 de 21/02/2023 e da Lei Complementar nº 581 de 27/04/2023, conforme especificações constantes do Termo de Referência anexo ao Edital.

O Sr. Leonardo Bertoldi (OAB/SC 47.782) apresentou impugnação aos termos do edital, asseverando, em suma, que a avaliação imobiliária não observou as regras da NBR 14653-2, não revelando o campo amostral, havendo subvalorização do terreno de 3.500 m², avaliando em R\$ 170,00/m².

Em que pese a sua intempestividade, procedeu-se o conhecimento e análise da impugnação apresentada, concluindo-se por sua **IMPROCEDÊNCIA**, ante a estrita observância da legislação afeta a matéria.





Prefeitura de Timbó

Inconformado, apresentou Pedido de Reconsideração repisando os argumentos anteriores, asseverando que a avaliação imobiliária não observou as regras da NBR B14653-2, o que atrairia o vício da legalidade decorrente da ausência de fundamentação.

Suscita, ainda, que a empresa que subscreveu a avaliação estaria em desvio de finalidade, posto que não exerce atividade de avaliação de imóveis, mas sim atividades de incorporação de empreendimentos imobiliários e compra e venda de imóveis próprios.

Sendo este, em síntese, o relatório, passamos à análise e decisão do pedido de reconsideração.

DO MÉRITO

Inicialmente cumpre esclarecer que o valor inicial do bem não foi fixado sem qualquer critério pela Administração, mas é objeto de avaliação realizada por profissional técnico devidamente habilitado.

Além disso, a empresa responsável pela realização da avaliação imobiliária ora impugnada, se trata de empresa devidamente credenciada junto ao Município de Timbó, desde 15/05/2023, por meio do cumprimento de todas as regras previstas no Edital de Credenciamento n. 23/2021, estando apta para a prestação do serviço de AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS E RURAIS E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS PARA FINS DIVERSOS.

Não há razão, portanto, para falar em desvio de finalidade por parte da empresa que procedeu à avaliação do bem objeto do Edital de Leilão n. 296/2024.

Encaminhado o recurso para a empresa credenciada, esta manifestou-se nos seguintes termos:





Prefeitura de Timbó

8. Metodologia e critérios empregados na avaliação

a) Terras

Para formação da base amostral, foram colhidos elementos diretamente no mercado regional contemplando, negócios efetivamente realizados na região (maioria) e ofertas de anunciantes e informantes idôneos. Esta Base foi submetida a Tratamento por Fatores Homogeneização seguido pelo Saneamento da Amostra, onde utilizamos o critério da média aritmética onde são eliminados aqueles elementos com valores que se situam 30% acima e abaixo da média, de modo a atender ao disposto na NBR 14.653.

Foi utilizado o Método comparativo direto de dados de mercado (NBR 14.653) com o objetivo de identificar o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Para a presente pesquisa foram seguidos os ditames recomendados pela NORMA BRASILEIRA REGISTRADA - NBR 14.653, da Associação Brasileira de Normas Técnicas, ABNT.

Todos os elementos foram homogeneizados utilizando-se como elemento paradigma áreas urbanas, sem benfeitorias.

b) Construções

Para as construções, quando avaliadas, utiliza-se o Método Combinado de Ross-Heideck onde, a partir do valor novo estimado para a construção, procede-se o cálculo do valor depreciado em função dos índices: Estado de Conservação e Idade Aparente x

Laudo de avaliação de imóvel urbano, conforme NBR 14.653
Não tem validade para outros usos ou exibição a terceiros

5





Prefeitura de Timbó

Avaliação de Imóvel Conforme OS N° 765/2024
Laudo Completo

Vida Útil. Após o cálculo do valor depreciado aplica-se um índice de Funcionalidade com o objetivo de considerar, no cálculo do valor final, os aspectos funcionais considerando o aproveitamento da benfeitoria no contexto socioeconômico do imóvel e da região, em conjunto com a obsolescência e a funcionalidade do mesmo.

9. Pesquisa de valores:

A pesquisa de valores foi realizada entre anúncios de imobiliárias, compradores, vendedores e pessoas que se envolveram diretamente nos negócios realizados.

Obteve-se um total de 5 elementos relativos a negócios realizados sendo que, após a homogeneização, todos foram considerados válidos pelo critério da Média Aritmética onde são eliminados aqueles que se situam 10% acima e abaixo da média.

Período de pesquisa: de 15/05/2024 a 01/06/2024.

10. Tratamento dos dados:

Os roteiros para pesquisa de preço com a respectiva homogeneização para Classe I, situação Ótima, bem como os cálculos da média da amostra, média da amostra saneada, desvio padrão da média saneada, coeficiente de variação, soma dos quadrados dos resíduos e cálculo do intervalo de confiança encontram-se em anexo.

11. Determinação do valor do bem.

De acordo com as características do mercado analisadas, entendemos que o terreno possui absorção pelo mercado considerada difícil, pois se trata de um terreno com grande área, a faixa sanitária no meio do terreno, edificação com características específicas, onde os interessados deverão ter a demanda de negócio de acordo com as características do avaliando, para assim serem absorvidos.





Prefeitura de Timbó

12. Diagnóstico de mercado.

a) Mercado:

Pela grande área do avaliando entendemos que seu segmento principal seja comercial pelas características do Galpão, por estar as margens da Rua Rio Negrinho podemos ver uma dificuldade para este segmento, uma vez que a rua é considerada residencial, mas encontramos poucas ofertas próximo ao avaliando, dificultando assim sua absorção pelo mercado, mesmo com a crise o mercado imobiliário vem crescendo em áreas urbanas residenciais o avaliando tem uma vocação comercial, com características específicas tendo uma absorção difícil no mercado atual.

De acordo com o item 7.7.2 da ABNT NBR 14.653-1 temos:

- a) Liquidez: Média liquidez.
- b) Desempenho de mercado: Normal.
- c) Número de ofertas: Baixo.
- d) Absorção pelo mercado: Difícil.
- e) Público-alvo para absorção do bem: Pequenas Empresas
- f) Facilitadores para negociação do bem: A área do terreno.

Laudo de avaliação de imóvel urbano, conforme NBR 14.653
Não tem validade para outros usos ou exibição a terceiros

6





Prefeitura de Timbó

Avaliação de Imóvel Conforme OS N° 765/2024
Laudo Completo

b) Classificação do bem quanto à liquidez:

Imóvel de Liquidez **Média**.

13. Data/período da vistoria: 06 de junho de 2024.

14. Local e data do laudo: Timbó, 07 de junho de 2024.

15. Corretores de Imóveis:

Anderson Colombo
CPF: 009.084.689-38
Corretor de Imóveis
CRECI nº 18551

Marcos Antonio Loch
CPF : 078.560.049-32
Corretor de Imóveis
CRECI 27 119

Adilson Vezentanha
CPF: 994.664.499-15
Corretor de Imóveis
CRECI nº 28555





Prefeitura de Timbó

Imóvel avaliando

Rua Rio Negrinho
Área: 3.500m²

Método empregado:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o *Critério Excludente de Chauvenet* e o tratamento estatístico fundamentou-se na *Teoria Estatística das Pequenas Amostras (n<30)* com a distribuição 't' de *Student* com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

- F1: Oferta
- F2: Localização
- F3: Tipologia

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

Terreno no Bairro Nações em Timbó com 22444 m² - P151249 (imóveis-sc)	
Área:	22.444m²
Valor:	R\$650.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$28,96
Fator de homogeneização Oferta:	1,00
Fator de homogeneização Localização:	1,50
Fator de homogeneização Tipologia:	1,00

Imóvel 2:





Prefeitura de Timbó

Imóvel 2:
Terreno no Bairro Nações em Timbó com 9000 m² - TER177 (Imóveis – SC - vendido)
Área: 9.000m²
Valor: R\$1.100.000,00
Valor por metro quadrado: R\$122,22
Fator de homogeneização Oferta: 1,00
Fator de homogeneização Localização: 1,00
Fator de homogeneização Tipologia: 1,00

Imóvel 3:
Terreno no Bairro Nações em Timbó com 10029 m² - TE0478
Área: 10.029m²
Valor: R\$3.000.000,00
Valor por metro quadrado: R\$299,13
Fator de homogeneização Oferta: 1,00
Fator de homogeneização Localização: 0,90
Fator de homogeneização Tipologia: 1,00

Imóvel 4:

10

Laudo de avaliação de imóvel urbano, conforme NBR 14.653
 Não tem validade para outros usos ou exibição a terceiros

Avaliação de Imóvel Conforme OS N° 765/2024
 Laudo Completo

Imobiliária Avenida
Área: 7.860m²
Valor: R\$2.450.000,00
Valor por metro quadrado: R\$311,70
Fator de homogeneização Oferta: 1,00
Fator de homogeneização Localização: 1,00
Fator de homogeneização Tipologia: 1,00

Imóvel 5:
Terreno no Bairro Nações em Timbó com 4734 m² - T89 (imóveis-SC-vendido)
Área: 4.734m²
Valor: R\$490.000,00
Valor por metro quadrado: R\$103,51
Fator de homogeneização Oferta: 1,00
Fator de homogeneização Localização: 1,00
Fator de homogeneização Tipologia: 1,00





Prefeitura de Timbó

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m ²	F1	F2	F3	R\$/m ² homog.
1	28,96	1,00	1,50	1,00	43,44
2	122,22	1,00	1,00	1,00	122,22
3	299,13	1,00	0,90	1,00	269,22
4	311,70	1,00	1,00	1,00	311,70
5	103,51	1,00	1,00	1,00	103,51

Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m²:

$$\text{Média: } X = \frac{\sum(Xi)}{n}$$

$$X = 170,02$$

$$\text{Desvio padrão: } S = \sqrt{\frac{\sum(X - Xi)^2}{(n-1)}}$$

$$S = 114,72$$

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

$$\text{Ou seja: } d = |Xi - X| / S < VC$$

Valor crítico para 5 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,65

Amostra 1:	$d = 43,44 - 170,02 / 114,72 = 1,10 < 1,65$	(amostra pertinente)
Amostra 2:	$d = 122,22 - 170,02 / 114,72 = 0,42 < 1,65$	(amostra pertinente)
Amostra 3:	$d = 269,22 - 170,02 / 114,72 = 0,86 < 1,65$	(amostra pertinente)
Amostra 4:	$d = 311,70 - 170,02 / 114,72 = 1,24 < 1,65$	(amostra pertinente)
Amostra 5:	$d = 103,51 - 170,02 / 114,72 = 0,58 < 1,65$	(amostra pertinente)

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.





Prefeitura de Timbó

Avaliação de Imóvel Conforme OS N° 765/2024
Laudo Completo

Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = X - tc * S/\sqrt{(n-1)}$ e $Ls = X + tc * S/\sqrt{(n-1)}$, onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 4 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 170,02 - 1.53 * 114,72/\sqrt{(5 - 1)} = 82,26$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 170,02 + 1.53 * 114,72/\sqrt{(5 - 1)} = 257,78$$

Cálculo do campo de arbítrio:

Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.

Campo de arbítrio: de R\$153,02 a R\$187,02

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.

Como não há valores dentro do campo de arbítrio, sugerimos utilizar a média das amostras como valor unitário.

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$170,02

Resultado final:

Valor final = Valor unitário * área

$$\text{Valor final} = \text{R}\$170,02 * 3.500,00 = \text{R}\$595.066,00$$

Valor do imóvel avaliando:

R\$595.066,00

4) Avaliação de construções

TIPO	M²	CUSTO M²	ESTADO CONSERVAÇÃO	IDADE	VIDA ÚTIL	TABELA ROSS- HEIDECKE	FATOR DE DEPRECIÇÃO	VALOR
GALPÕES	718,08	890	g	10	70	0,618	R\$ 394.958,36	R\$ 244.132,84





Prefeitura de Timbó

O método empregado pela empresa avaliadora foi o comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito a Norma Brasileira NBR-14653, sendo que o imóvel foi avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea, culminando no valor final de R\$ 595.066,00.

Frisa-se que todo o método de avaliação foi pormenorizadamente informado, conforme se denota da íntegra do documento anexo.

Inexistem, portanto, quaisquer irregularidades ou ilegalidades na avaliação que serviu de amparo para o valor inicial do imóvel objeto do Edital de Leilão n. 296/2024 PMT.

Aludido Edital não ofende veementemente qualquer legislação ou norma, sendo cediço que a Administração busca selecionar a proposta mais vantajosa, atendendo, assim, o interesse público.

Não é de forma alguma o objetivo desta Administração Municipal alijar licitantes, pelo contrário, todos os procedimentos visam garantir os princípios basilares da licitação pública, tais como a isonomia, competitividade, legalidade e eficiência.

DA CONCLUSÃO:

Ante todo o exposto e atendendo ao princípio da eficiência, legalidade, impessoalidade, interesse público e considerando os fundamentos acima apresentados, decido conhecer e, no mérito, **JULGAR IMPROCEDENTE** o pedido de reconsideração apresentado pelo Sr. Leonardo Bertoldi, nos termos da fundamentação.





Prefeitura de Timbó

Dê-se ciência ao recorrente e publicidade da presente decisão, bem como se procedam às demais formalidades determinadas em lei.

Timbó, 23 de outubro de 2024.

MARIA ANGELICA FAGGIANI
Secretária Municipal da Fazenda e Administração

