



**GOVERNO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, GOVERNANÇA E GESTÃO
SUBSECRETARIA DE PATRIMÔNIO DO ESTADO
DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO**

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 101/2023



**Terreno Urbano com Benfeitorias
Rua Voluntários da Pátria, Lote 02, Quadra H-1 – Centro
Agudo/RS**



**DIVISÃO DE AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS – DIAVA
JULHO / 2023**



Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 101/2023

FICHA RESUMO

Objeto

Terreno urbano com benfeitorias, objeto da **matrícula nº 1779** e **GPE nº 19.268**

Objetivo

Determinação do **valor de mercado** do imóvel e posterior cálculo de uso oneroso

Finalidade

Instruir processo **PROA nº 17/2400-0003045-1 – Alienação**

Localização

Rua Voluntários da Pátria, Lote 02, Quadra H-1
Centro, Agudo/RS

Área avalianda

Área do terreno: 599,301 m²

Área da benfeitoria – Pavilhão 01: 214,372 m²

Área da benfeitoria – Pavilhão 02: 245,543 m²

Proprietário

Estado do Rio Grande do Sul

Resultado da avaliação

Valor de mercado do imóvel: **R\$ 380.137,38**

Valor de mercado Terreno P01 + Pavilhão 01: **R\$ 246.727,68**

Valor de mercado Terreno P02 + Pavilhão 02: **R\$ 133.409,70**

Avaliadores

Arquiteta Urbanista Thaís Wölfle Danelon

Arquiteta Urbanista Patricia Furni Cousseau

Arquiteta Urbanista Marina Nobre Cerqueira

Engenheiro Civil Rafael Parmeggiani Gering

Porto Alegre – RS, Julho de 2023

¹ Conforme Certidão de Matrícula nº 1779

² Conforme Laudo 60/2017, pág. 19 do PROA nº 17/2400-0003045-1

³ Conforme Laudo 60/2017, pág. 19 do PROA nº 17/2400-0003045-1





Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

SUMÁRIO

1	SOLICITANTE	4
2	OBJETIVO DA AVALIAÇÃO	4
3	FINALIDADE	4
4	PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	4
5	PROPRIETÁRIO	6
6	ENDEREÇO	6
7	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	7
8	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	11
9	METODOLOGIA	11
10	ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	12
11	AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS	13
12	VALOR DO IMÓVEL	16
13	CONCLUSÃO	16
14	RESPONSÁVEIS PELO LAUDO	17
15	ANEXOS	18





Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

1 SOLICITANTE

SPGG/DIAVA/DEAPE

2 OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinação do **valor de mercado** do imóvel e posterior cálculo de uso oneroso

3 FINALIDADE

Instruir processo **PROA nº 17/2400-0003045-1 – Alienação**

4 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

4.1 FUNDAMENTAÇÃO TÉCNICA

Este laudo se fundamenta no que estabelecem as normas técnicas da **ABNT**, Avaliação de Bens, registradas no **INMETRO** como **NBR 14653 – Parte 1** (Procedimentos Gerais) e **Parte 2** (Imóveis Urbanos), e baseia-se:

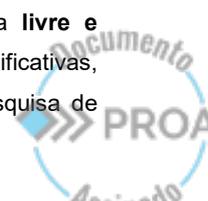
- na **Certidão de Matrícula nº 1779**, referência livro 02, à fl. 01, datada de 23/06/2023, obtida junto ao Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Agudo - RS.
- na **Ficha cadastral GPE nº 19.268**;
- no **PROA: 17/2400-0003045-1**;
- nas informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, intermediários, agentes imobiliários, etc.);
- nas informações constatadas "in loco", conforme vistoria ao imóvel realizada no dia **03/07/2023**.

O terreno avaliando, conforme demonstrado abaixo (pág. 9), possui formato irregular que se aproxima de um L. Por conta dessa particularidade, não foram encontrados dados amostrais no mercado imobiliário que possuam características e dimensões semelhantes. Assim, esse laudo foi desenvolvido adotando uma **situação-paradigma**, de acordo com o item 6.3.1 na Norma Brasileira ABNT NBR 14653-1:2019, tendo sua utilidade restrita a essa situação.

Considerando a sua finalidade, esta avaliação tem **prazo de validade limitado a dois anos** a partir de sua lavratura, conforme determinado pela Lei N° 15.764 de 15 de dezembro de 2021.

4.2 ESCOPO DE TRABALHO

Na presente análise considerou-se que toda a **documentação pertinente se encontrava correta e devidamente regularizada** e que o imóvel objeto estaria **livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou gravames**. Eventuais divergências, se significativas, alteram os resultados deste trabalho. Ainda, as informações obtidas durante a pesquisa de mercado foram tomadas como de boa-fé.





Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

Não fez parte do escopo deste trabalho:

- Investigações quanto à correção dos documentos analisados;
- Investigações envolvendo aspectos legais;
- Levantamento de áreas e de confrontações através de instrumentos de medição;
- Avaliação de máquinas e/ou equipamentos, as quais não estão contempladas nos valores calculados.

4.3 JUSTIFICATIVAS – PARÂMETROS ADOTADOS

➤ **Área utilizada (Área Matriculada X Área Total):**

Para o cálculo do valor do terreno, foi adotada como área 599,30 m², valor que consta na **Certidão de Matrícula nº 1779** do Livro nº 2, fl. 1 do Registro Geral da Comarca de Agudo, datada de 23/06/2023. Já para as benfeitorias, foi considerada a área de 214,375 m² para o Pavilhão 01, valor averbado na Certidão de Matrícula nº 1779, e área de 245,54 m² para o Pavilhão 02, que não possui averbação na matrícula, sendo considerada a área para o cálculo do valor do imóvel conforme Laudo 060/2019, pág. 16 do **PROA nº 17/2400-0003045-1**.

	Área	Fonte
Imóvel (terreno)	599,30 m²	Matrícula 1779
Pavilhão 01	214,375 m ²	Matrícula 1779
Pavilhão 02	245,54 m ²	Laudo 060/2017

➤ **Vistoria/ localização:**

Conforme Mapa de Localização em anexo e constatado na vistoria realizada no dia 03/07/2023, o imóvel está localizado em uma região valorizada da cidade de Agudo, na Rua Voluntários da Pátria, que está conectada à RS-348, uma das principais vias de acesso à cidade. Percebe-se que a cidade é desenvolvida em dois eixos principais, formada pela Avenida Concórdia e a Rua Voluntários da Pátria.

Nessa perspectiva, próximo a esse eixo, forma-se um núcleo urbano mais densamente ocupado por imóveis comerciais e, a partir de seu afastamento, encontram-se os imóveis residenciais. Dessa forma, de acordo com os agentes imobiliários locais, os imóveis na Avenida Concórdia tendem a ser mais valorizados.

No entanto, embora o imóvel esteja localizado em uma região valorizada, as benfeitorias existentes, que são galpões comerciais, apresentam estado de conservação com necessidade de reparos, possivelmente relacionados à ação do tempo. Verificou-se que os imóveis apresentam disfunções como a precariedade das calhas, esquadrias oxidadas com tendência à corrosão e algumas rachaduras. Ademais, comparando a situação atual do imóvel com a apresentada no Laudo 060/2017, aferiu-se que o mesmo se apresenta deteriorado devido à ação do tempo.

Observou-se na vistoria que o Pavilhão 01 está sendo parcialmente utilizado pelo particular Rui Valdir Milbradt. Segundo ele, o mesmo vem sendo utilizado temporariamente





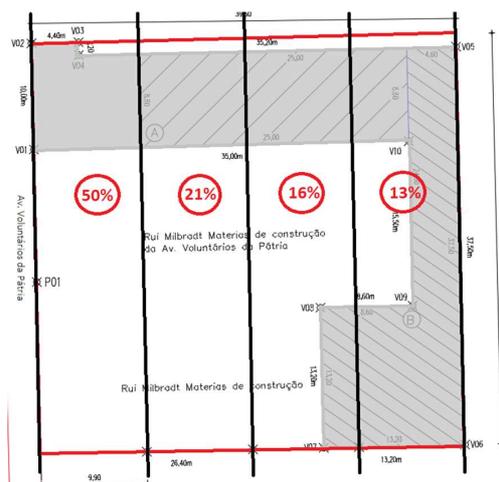
Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

para guardar materiais por conta de uma ampliação em suas benfeitorias. Além disso, conforme fotos em anexo, verificou-se a presença de um carro do Estado, com logotipo da Secretaria de Agricultura, Pecuária e Desenvolvimento Rural – DTERS.

Ademais, o Pavilhão 02 também é ocupado pelo particular Rui Valdir Milbradt, que de acordo com o PROA nº 17/2400-0003045-1, pág. 25, tem autorização de uso oneroso.

➤ **Procedimento para o cálculo do valor unitário – Terreno Paradigma:**

Uma vez que a área onde se localiza o terreno objeto deste PROA nº 17/2400-0003045-1 possui um formato irregular, com apenas parcela deste terreno com testada para o logradouro público, tendo uma extensão e formato não usual no mercado, utiliza-se HARPER BERRINI, que estabelece uma variação proporcional à raiz quadrada da profundidade do lote, ou seja, obedece a uma lei matemática representada por uma parábola. Segundo HARPER, à medida que o terreno avança em direção aos fundos, o valor do unitário diminui, resultando, respectivamente, a contar da frente, em 50%, 21%, 16% e 13% do valor do terreno para os 4/4. Logo, a maior parte do valor do terreno concentra-se junto à sua testada, sendo decrescente à medida que se distancia da frente.



5 PROPRIETÁRIO

Estado do Rio Grande do Sul

6 ENDEREÇO

Rua Voluntários da Pátria, Lote 02, Quadra H-1
Centro, Agudo/RS

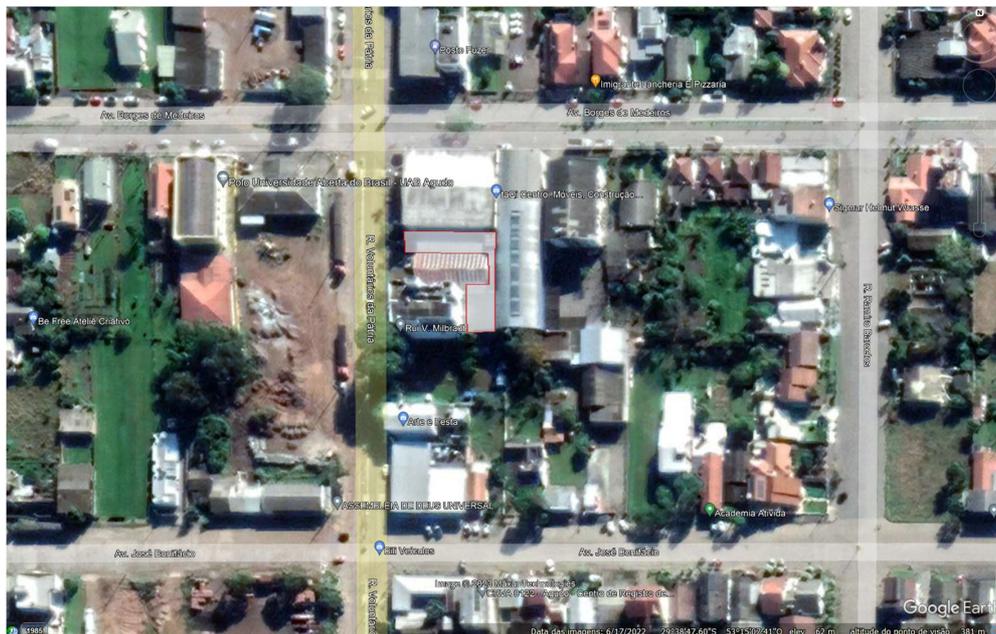




Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

7 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

7.1 TERRENO



Latitude: 29°38'47.60" S

Fonte: Google Earth Junho/2022 (Acesso em Junho de 2023)

Longitude: 53°15'07.41" O



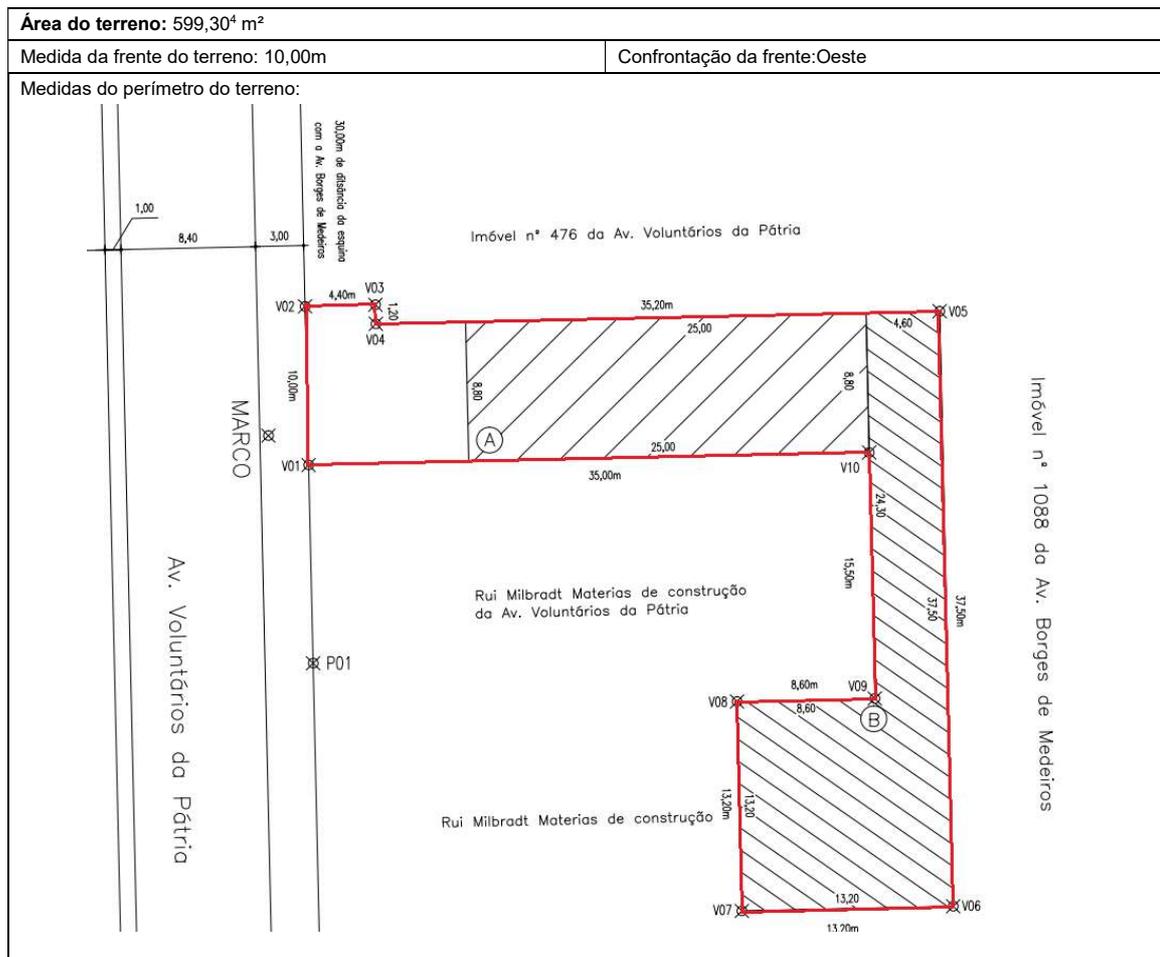


Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

Identificação
<p>Descrição conforme a Certidão de Matrícula nº 1779:</p> <p>IMÓVEL: TERRENO NÚMERO DOIS (2), lado par, distante 27,30 metros da esquina formada pela rua Voluntários da Pátria e Avenida Borges de Medeiros, com um prédio de alvenaria com 214,375 metros quadrados, sito sob a Quadra H-1, da cidade de Agudo, no quarteirão formado pelas ruas: Avenida Borges de Medeiros e ruas Voluntários da Pátria e Ramiro Barcelos e José Bonifácio, contendo a área superficial de 599,30 metros quadrados, confrontando-se: ao OESTE, na extensão de 10,00 metros, com a rua Voluntários da Pátria; ao NORTE, na extensão de 4,40 metros, com o lote nº 1 da requerente; partindo na direção norte-sul, face LESTE, na extensão de 1,20 metros, e seguindo na direção oeste-leste, face NORTE, na extensão de 35,20 metros, também com terreno nº 1 da requerente; ao LESTE, na extensão de 37,50 metros, com o lote nº 3, da requerente; ao SUL, na extensão de 13,20 metros, com Orlando Wrasse; partindo na direção sul-norte, face OESTE, na extensão de 13,20 metros, com Hildor Forsch; seguindo na direção oeste-leste, face NORTE, na extensão de 8,60 metros, na direção sul-norte, face OESTE, na extensão de 15,50 metros e na direção leste-oeste, face SUL, na extensão de 35,00 metros, todas as faces com terreno da requerente, até atingir o início da presente descrição.-</p>
Características da região e entorno
Atividade predominante:Mista
Padrão construtivo do entorno:Normal
Zoneamento:Centro
Tráfego de pedestres:Médio
Tráfego de veículos:Alto
Pavimentação logradouro:Asfalto
Pavimentação passeio: Concreto
Infraestrutura: <input checked="" type="checkbox"/> Acessibilidade, <input checked="" type="checkbox"/> Água potável, <input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica, <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto pluvial, <input type="checkbox"/> Esgoto sanitário, <input type="checkbox"/> Gás canalizado, <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública, <input checked="" type="checkbox"/> Logradouro, <input checked="" type="checkbox"/> Meio fio/sarjetas, <input checked="" type="checkbox"/> Passeio público, <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação, <input checked="" type="checkbox"/> Telefone, <input type="checkbox"/> Sem infraestrutura
Serviços públicos: <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de lixo, <input checked="" type="checkbox"/> Comércio, <input checked="" type="checkbox"/> Correios, <input checked="" type="checkbox"/> Educação, <input checked="" type="checkbox"/> Lazer, <input checked="" type="checkbox"/> Rede bancária, <input type="checkbox"/> Saúde, <input checked="" type="checkbox"/> Segurança, <input type="checkbox"/> Transporte coletivo, <input type="checkbox"/> Sem serviços públicos
Influências valorizantes: <input checked="" type="checkbox"/> Clubes, <input checked="" type="checkbox"/> Comércio, <input type="checkbox"/> Empreendimentos, <input checked="" type="checkbox"/> Escolas, <input type="checkbox"/> Estações, <input type="checkbox"/> Hospital, <input checked="" type="checkbox"/> Mercados e ou supermercados, <input type="checkbox"/> Orla/praias/lagos, <input checked="" type="checkbox"/> Parques/pracas, <input checked="" type="checkbox"/> Posto policial, <input type="checkbox"/> Posto de saúde, <input type="checkbox"/> Shopping, <input checked="" type="checkbox"/> Universidades/faculdades, <input type="checkbox"/> Zona incorporação, <input type="checkbox"/> Sem influências valorizantes
Influências desvalorizantes: <input type="checkbox"/> Aeroporto, <input type="checkbox"/> Área inundável, <input type="checkbox"/> Aterro sanitário, <input type="checkbox"/> Estação tratamento esgoto, <input type="checkbox"/> Indústria, <input checked="" type="checkbox"/> Presídio, <input type="checkbox"/> Sub-habitação, <input type="checkbox"/> Unidades carentes, <input type="checkbox"/> Sem influências desvalorizantes
Características do imóvel
Formato do terreno:Irregular
Situação de quadra:Meio de quadra
Cota:No nível
Vegetação:Sem vegetação
Uso do solo:Comercial
Acesso:Muito bom
Topografia:Plano
Tipo de cercamento: <input type="checkbox"/> Arame, <input type="checkbox"/> Gradil, <input type="checkbox"/> Muro, <input type="checkbox"/> Tela, <input checked="" type="checkbox"/> Sem cerca
Superfície: <input type="checkbox"/> Alagadiça, <input type="checkbox"/> Arenoso, <input type="checkbox"/> Argiloso, <input type="checkbox"/> Com aterro, <input type="checkbox"/> Com entulhos, <input type="checkbox"/> Pantanosa, <input checked="" type="checkbox"/> Seca



Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**



Condição de ocupação*	
<input checked="" type="checkbox"/> Ocupado (Rui Valdir Milbradt)	<input type="checkbox"/> Desocupado

*Conforme verificado na data de vistoria

⁴ Conforme Certidão de Matrícula nº 1779





Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

7.2 BENFEITORIAS

7.2.1 FICHA DE VISTORIA

Benfeitoria 01		Idade aparente: 30	Área = 214,37 m²		Nº de pav. 01
PAVILHÃO 01		Padrão	Conservação		Tipologia
		<input type="checkbox"/> Rústico	<input type="checkbox"/> Novo		<input type="checkbox"/> Apartamento
		<input type="checkbox"/> Proletário	<input type="checkbox"/> Entre novo e regular		<input type="checkbox"/> Box
		<input checked="" type="checkbox"/> Econômico	<input type="checkbox"/> Regular		<input type="checkbox"/> Casa
		<input type="checkbox"/> Simples	<input type="checkbox"/> Entre regular e reparos simples		<input checked="" type="checkbox"/> Galpão
		<input type="checkbox"/> Médio	<input type="checkbox"/> Reparos simples		<input type="checkbox"/> Loja
		<input type="checkbox"/> Superior	<input checked="" type="checkbox"/> Entre reparos simples e importantes		<input type="checkbox"/> Pavimento
		<input type="checkbox"/> Fino	<input type="checkbox"/> Reparos importantes		<input type="checkbox"/> Prédio
		<input type="checkbox"/> Luxo	<input type="checkbox"/> Entre reparos importantes e s/ valor		<input type="checkbox"/> Terreno
		<input type="checkbox"/> Outros	<input type="checkbox"/> Sem valor		<input type="checkbox"/> Outros
Material utilizado:					
Piso	Forro	Telhado	Esquadrias	Rev. Fachadas	Estrutura
<input type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> Cerâmica	<input type="checkbox"/> Alumínio	<input checked="" type="checkbox"/> Pintura	<input type="checkbox"/> Portante
<input type="checkbox"/> Lajota	<input type="checkbox"/> Laje	<input type="checkbox"/> Fibrocim. ondulado	<input checked="" type="checkbox"/> Ferro	<input type="checkbox"/> Tijolo à vista	<input checked="" type="checkbox"/> Concreto
<input checked="" type="checkbox"/> Cerâmica	<input type="checkbox"/> Gesso	<input type="checkbox"/> Fibrocim. estrutural	<input type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> Fulget	<input type="checkbox"/> Madeira
<input type="checkbox"/> Basalto	<input type="checkbox"/> PVC	<input type="checkbox"/> Alumínio	<input type="checkbox"/> PVC	<input type="checkbox"/> Cerâmica	<input type="checkbox"/> Metálica
<input type="checkbox"/> Granitina	<input type="checkbox"/> Placas acústicas	<input checked="" type="checkbox"/> Galvanizado	<input type="checkbox"/> Outros	<input type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> N. identificada
<input type="checkbox"/> Vinílico	<input type="checkbox"/> Aglomerado	<input type="checkbox"/> Laje		<input type="checkbox"/> Vidro	
<input type="checkbox"/> Carpete	<input checked="" type="checkbox"/> S/forro	<input type="checkbox"/> Capim		<input type="checkbox"/> Pedra	
<input type="checkbox"/> Cimento		<input type="checkbox"/> Telha de zinco		<input type="checkbox"/> Reboco chapiscado	
<input type="checkbox"/> Outros		<input type="checkbox"/> Outros		<input type="checkbox"/> Outros	
Benfeitoria 02		Idade aparente: 40	Área = 245,54 m²		Nº de pav. 01
PAVILHÃO 02		Padrão	Conservação		Tipologia
		<input type="checkbox"/> Rústico	<input type="checkbox"/> Novo		<input type="checkbox"/> Apartamento
		<input type="checkbox"/> Proletário	<input type="checkbox"/> Entre novo e regular		<input type="checkbox"/> Box
		<input checked="" type="checkbox"/> Econômico	<input type="checkbox"/> Regular		<input type="checkbox"/> Casa
		<input type="checkbox"/> Simples	<input type="checkbox"/> Entre regular e reparos simples		<input checked="" type="checkbox"/> Galpão
		<input type="checkbox"/> Médio	<input type="checkbox"/> Reparos simples		<input type="checkbox"/> Loja
		<input type="checkbox"/> Superior	<input checked="" type="checkbox"/> Entre reparos simples e importantes		<input type="checkbox"/> Pavimento
		<input type="checkbox"/> Fino	<input type="checkbox"/> Reparos importantes		<input type="checkbox"/> Prédio
		<input type="checkbox"/> Luxo	<input type="checkbox"/> Entre reparos importantes e s/ valor		<input type="checkbox"/> Terreno
		<input type="checkbox"/> Outros	<input type="checkbox"/> Sem valor		<input type="checkbox"/> Outros
Material utilizado:					
Piso	Forro	Telhado	Esquadrias	Rev. Fachadas	Estrutura
<input type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> Cerâmica	<input type="checkbox"/> Alumínio	<input checked="" type="checkbox"/> Pintura	<input type="checkbox"/> Portante
<input type="checkbox"/> Lajota	<input type="checkbox"/> Laje	<input checked="" type="checkbox"/> Fibrocim. ondulado	<input type="checkbox"/> Ferro	<input type="checkbox"/> Tijolo à vista	<input type="checkbox"/> Concreto
<input type="checkbox"/> Cerâmica	<input type="checkbox"/> Gesso	<input type="checkbox"/> Fibrocim. estrutural	<input type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> Fulget	<input type="checkbox"/> Madeira
<input type="checkbox"/> Basalto	<input type="checkbox"/> PVC	<input type="checkbox"/> Alumínio	<input type="checkbox"/> PVC	<input type="checkbox"/> Cerâmica	<input checked="" type="checkbox"/> Metálica
<input type="checkbox"/> Granitina	<input type="checkbox"/> Placas acústicas	<input type="checkbox"/> Galvanizado	<input type="checkbox"/> Outros	<input type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> N. identificada
<input type="checkbox"/> Vinílico	<input type="checkbox"/> Aglomerado	<input type="checkbox"/> Laje		<input type="checkbox"/> Vidro	
<input type="checkbox"/> Carpete	<input checked="" type="checkbox"/> S/forro	<input type="checkbox"/> Capim		<input type="checkbox"/> Pedra	
<input checked="" type="checkbox"/> Cimento		<input type="checkbox"/> Telha de zinco		<input type="checkbox"/> Reboco chapiscado	
<input type="checkbox"/> Outros		<input type="checkbox"/> Outros		<input type="checkbox"/> Outros	



Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

8 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O município de Agudo localiza-se no estado do Rio Grande do Sul e possui população estimada de 16.344⁵. Segundo agentes imobiliários locais, a economia da cidade é baseada fortemente no cultivo agrícola, destacando a cultura do arroz, morango e fumo, além de outras como milho, feijão e soja. Na pecuária, cria-se o gado de forma extensiva, para uso da própria família criadora e vende-se o excedente. Por conta disso, identificou-se as seguintes características de mercado:

Desempenho do mercado	<input type="checkbox"/> Desaquecido	<input checked="" type="checkbox"/> Normal	<input type="checkbox"/> Aquecido
Número de ofertas	<input type="checkbox"/> Baixo	<input checked="" type="checkbox"/> Médio	<input type="checkbox"/> Alto
Liquidez	<input checked="" type="checkbox"/> Baixa	<input type="checkbox"/> Média	<input type="checkbox"/> Alta
Absorção pelo mercado	<input checked="" type="checkbox"/> Demorada	<input type="checkbox"/> Normal	<input type="checkbox"/> Rápida

9 METODOLOGIA

MÉTODO EVOLUTIVO: identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes.

$$VI = (VT + CB) * FC$$

Onde:

VI – Valor do imóvel.

VT – Valor do Terreno: por meio do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

- Tratamento dos dados:

(**x**) **Metodologia científica** – inferência estatística: **19/33** dados utilizados

() Metodologia clássica – fatores de homogeneização.

CB – Custo das Benfeitorias: por meio do Método da Quantificação do Custo, identificando o custo de reprodução das benfeitorias, considerada a respectiva depreciação através da aplicação do Critério de Ross-Heidecke, levando-se em consideração a idade aparente, o estado de conservação e a vida útil das edificações.

FC – Fator de Comercialização: () calculado; (**X**) justificado; () arbitrado.

9.1 FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO

De acordo com o item 3.20 da NBR 14.653-1:2011, o “Fator de Comercialização é a razão entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reedição ou de substituição, que pode ser maior ou menor que 1 (um)”.

Também de acordo com o item 8.2.4 da mesma norma para determinação do Fator de Comercialização deve ser “levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação”.

⁵Fonte: IBGE, 2021. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/rs/>





Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

O fator de comercialização pode ser maior do que um, refletindo a vantagem da coisa feita, ou refletindo uma desvantagem quando resultar em valores menores que 1, neste caso reduzindo e não agregando valor à soma do valor do terreno e suas benfeitorias.

De acordo com o estudo “O Cálculo Fundamentado do fator de Comercialização”, apresentado na edição de 2017 do COBREAP por ALONSO, N. E D'AMATO, M., o fator de comercialização segue a seguinte tabela:

ESTRUTURA	GRUPO	PADRÃO	FATORES DE COMERCIALIZAÇÃO												
			Novos	de 0	a 10 anos	de 10	a 20 anos	de 20	a 30 anos	de 30	a 40 anos				
Grande	Apartamento	Fino c/ elev.	1,73	1,73	a	1,44	1,44	a	1,15	1,15	a	0			
		Médio Alto c/ elev.	1,69	1,69	a	1,46	1,46	a	1,23	1,23	a	0			
	Médio c/ elev.		1,54	1,54	a	1,36	1,36	a	1,18	1,18	a	0			
	Escritório	Fino c/ elev.	1,52	1,52	a	1,31	1,31	a	1,10	1,10	a	0			
Média	Apartamento	Médio s/ elev.	1,36	1,36	a	1,24	1,24	a	1,12	1,12	a	0			
	Escritório	Médio s/ elev.	1,35	1,35	a	1,21	1,21	a	1,07	1,07	a	0			
	Residência	Fino	1,36	1,36	a	1,24	1,24	a	1,12	1,12	a	0			
Pequena	Residência	Popular	1,17	1,17	a	1,11	1,11	a	1,06	1,06	a	0			
	Residência	Médio	1,24	1,24	a	1,17	1,17	a	1,10	1,10	a	1,03	1,03	a	0
	Residência	Popular	1,24	1,24	a	1,17	1,17	a	1,10	1,10	a	1,03	1,03	a	0
	Galpão		1,36	1,36	a	1,27	1,27	a	1,18	1,18	a	1,09	1,09	a	1,00

ESTRUTURA	FATORES DE COMERCIALIZAÇÃO												
	Novos	de 0	a 10 anos	de 10	a 20 anos	de 20	a 30 anos	de 30	a 40 anos				
Grande estrutura	1,62	1,62	a	1,39	1,39	a	1,16	1,16	a	0,00			
Pequena estrutura	1,36	1,36	a	1,23	1,23	a	1,10	1,10	a	0,00			
Industrial comum	1,36	1,36	a	1,27	1,27	a	1,18	1,18	a	1,09	1,09	a	0
Residencial modes.	1,21	1,21	a	1,15	1,15	a	1,09	1,09	a	0,69	1,03	a	1,00

No caso em tela, o FC, justificado, com base na tabela acima, é 1,00, considerando que o imóvel apresenta idade aparente entre 30 a 40 anos, se localiza no centro do município, tem potencial para o uso comercial com disponibilidade de serviços públicos e comerciais e com infraestrutura urbana consolidada.

10 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Método comparativo direto de dados de mercado

Grau de Fundamentação Grau I Grau II Grau III

Pontos obtidos: 13

Grau de Precisão Grau I Grau II Grau III

Método da quantificação de custo

Grau de Fundamentação Grau I Grau II Grau III

Pontuação obtida: 6

Método Evolutivo

Grau de Fundamentação Grau I Grau II Grau III

Pontuação obtida: 6





Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

11 AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

11.1 AVALIAÇÃO DO TERRENO

11.1.1 EQUAÇÃO DE REGRESSÃO

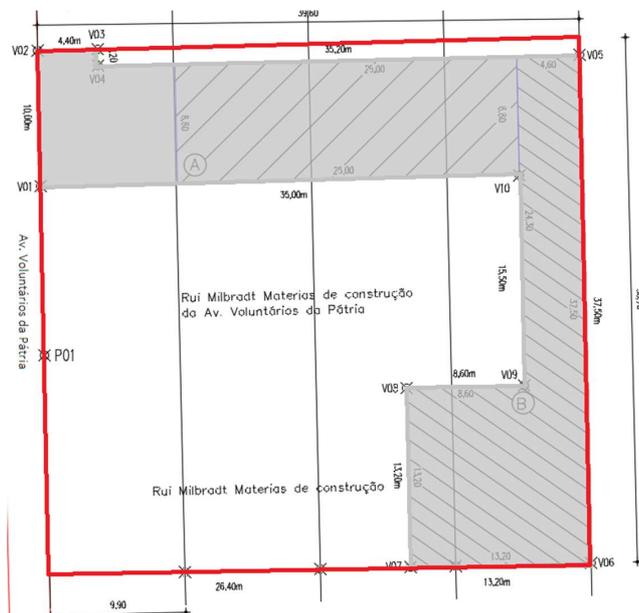
Unitário = 464,14972 + -0,050721774 * Área + 56,114342 * Esquina + -161,15561 * 1/IA

11.2 DADOS DO IMÓVEL AVALIADO

Para o cálculo estimado do valor unitário, tendo em vista a metodologia MCDM, observa-se que os dados amostrais disponíveis no mercado apresentam frente/testada para o logradouro. O terreno avaliando, conforme demonstrado abaixo, possui formato irregular que se aproxima de um L. Por conta dessa peculiaridade, não foram encontrados dados amostrais no mercado imobiliário que possuam características e dimensões semelhantes. Por esse motivo, esse laudo foi desenvolvido adotando uma situação-paradigma.

Nesse contexto, a fim de avaliar o terreno de 599,30 m² (de acordo com o informado na fl. 20 do PROA nº 17/2400-0003045-1), adotou-se um terreno paradigma de 38,70 m de largura por 39,60 m de profundidade, que é o polígono necessário para que todo o terreno tenha testada para a Avenida Voluntários da Pátria, tendo a área total desse terreno paradigma 1.532,52 m².

Assim, de acordo com o croqui abaixo, a área cinza é o terreno com área de 599,30 m² e o perímetro em vermelho é o terreno paradigma de 1.532,52 m² utilizada para o cálculo do unitário.





Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

11.2.1 DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Variáveis do modelo de cálculo	Parâmetros do imóvel
Área (Área do terreno, em metros quadrados)	1.532,52
Esquina (dicotômica: 1 – de esquina; 2 – meio de quadra)	2,00
IA (Índice de Aproveitamento de acordo com o regime urbanístico)	1,20
Unitário (Valor unitário do terreno, em R\$/m²)	364,35

*Área paradigma

11.2.2 RESULTADOS

11.2.2.1 Resultados da **moda** para 80% de confiança.

	Intervalo de Confiança	Unitário (R\$/m²)	Total
Mínimo	-8,37%	333,85	R\$ 511.631,80
Calculado	-	364,35	R\$ 558.373,66
Máximo	8,37%	394,85	R\$ 605.115,52

11.2.2.2 Resultados para o Campo de Arbitrio (+/-15%)

	Amplitude	Unitário (R\$/m²)	Total
Mínimo	-15%	309,70	R\$ 474.621,44
Calculado	-	364,35	R\$ 558.373,66
Máximo	+15%	419,00	R\$ 642.125,88
Valor calculado R\$ 558.373,66			

Logo, a área total do terreno paradigma de 1.532,52 m² representa teoricamente 383,13 m² cada quarto, em uma hipótese de área regular.

-Valor a aplicar:

- Valor unitário do 1/4 (frente do terreno) = $(0,50 \times R\$ 558.373,66 / 383,13 \text{ m}^2) = R\$ 728,70/\text{m}^2$.
Considerando que o primeiro quadrante da área total do terreno paradigma de 1.532,52 m² está na frente do terreno, teremos:
- Valor do primeiro quadrante = 92,40 m² (área 1º quadrante) x R\$ 728,70/m² = **R\$ 67.331,88**
- Valor unitário do 2/4 (meio do terreno) = $(0,21 \times R\$ 558.373,66 / 383,13 \text{ m}^2) = R\$ 306,05/\text{m}^2$.
Considerando que o segundo quadrante da área total do terreno paradigma de 1.532,52 m² está no meio do terreno, teremos:
- Valor do segundo quadrante = 87,12 m² (área 2º quadrante) x R\$ 306,05/m² = **R\$ 26.663,08**
- Valor unitário do 3/4 (meio do terreno) = $(0,16 \times R\$ 558.373,66 / 383,13 \text{ m}^2) = R\$ 233,18/\text{m}^2$.





Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

Considerando que o terceiro quadrante da área total do terreno paradigma de 1.532,52 m² está no meio do terreno, teremos:

- Valor do terceiro quadrante Parte 01 = 87,12 m² (área 3º quadrante Parte 01) x R\$ 233,18/m² = **R\$ 20.314,64**
- Valor do terceiro quadrante Parte 02 = 43,56 m² (área 3º quadrante Parte 02) x R\$ 233,18/m² = **R\$ 10.157,32**
- Total terceiro quadrante: **R\$ 30.471,96**

- Valor unitário do 4/4 (fundos do terreno) = (0,13 x R\$ 558.373,66 / 383,13 m²) = R\$ 189,46/m²

Considerando que o quarto quadrante da área total do terreno paradigma de 1.532,52 m² está nos fundos do terreno, teremos:

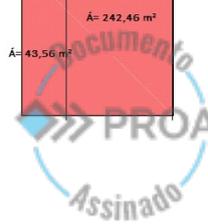
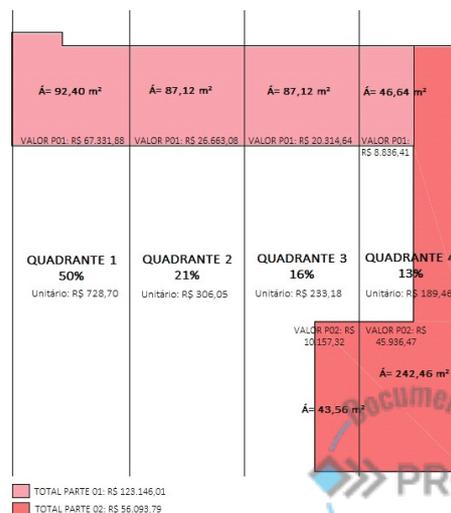
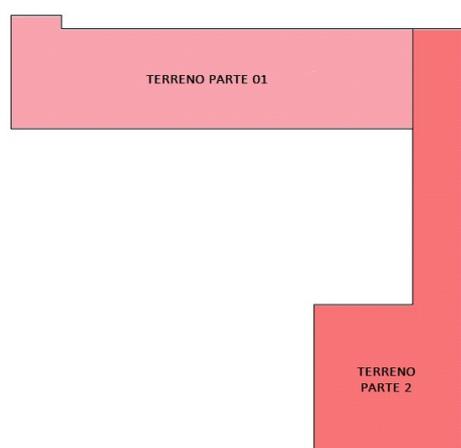
- Valor do quarto quadrante Parte 01 = 46,64 m² (área do 4º quadrante Parte 01) x R\$ 189,46/m² = **R\$ 8.836,41**
- Valor do quarto quadrante Parte 02 = 242,46 m² (área do 4º quadrante Parte 02) x R\$ 189,46/m² = **R\$ 45.936,47**
- Total terceiro quadrante: **R\$ R\$ 54.772,89**

VALOR TOTAL A APLICAR – PARTE TERRENO 01: R\$ 123.146,01

VALOR TOTAL A APLICAR – PARTE TERRENO 02: R\$ 56.093,79

VALOR TOTAL A APLICAR: R\$ 179.239,81

	Proporção R\$ (%)	Valor unitário (R\$/m ²)	Área P01 (m ²)	Área P02 (m ²)	Valor P01 (R\$)	Valor P02 (R\$)	Valor Total Quadrante (R\$)
QUADRANTE 01	50%	728,70	92,40	-	R\$ 67.331,88		R\$ 67.331,88
QUADRANTE 02	21%	306,05	87,12	-	R\$ 26.663,08		R\$ 26.663,08
QUADRANTE 03	16%	233,18	87,12	43,56	R\$ 20.314,64	R\$ 10.157,32	R\$ 30.471,96
QUADRANTE 04	13%	189,46	46,64	242,46	R\$ 8.836,41	R\$ 45.936,47	R\$ 54.772,89
						VALOR TOTAL:	R\$ 179.239,80





Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

11.3 AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

ITEM	DESCRIÇÃO IMÓVEL	IDADE A.	VIDA U.	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	RESIDUAL	ÁREA	UNIT.	V. NOVO	DEPREC.	V. ATUAL
1	GALPAO ECONOMICO MED	30	60	ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES	20%	214,37	R\$ 1.079,56	R\$ 231.426,34	46,60%	R\$ 123.581,67
2	GALPAO ECONOMICO MIN	40	60	ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES	20%	245,54	R\$ 719,71	R\$ 176.717,59	50,25%	R\$ 77.315,91
VALOR DO CUB CSL 8-N		R\$ 2.382,83		REFERENCIA JUN/2023			25,65%	TOTAL		R\$ 200.897,57

Onde:

DESCRIÇÃO IMÓVEL = Descrição do imóvel conforme tipologia construtiva (IBAPE/SP)
IDADE A. = Idade aparente do imóvel (x)
VIDA U. = Vida útil do imóvel conforme tipologia (IBAPE/SP) (n)
ESTADO DE CONSERVAÇÃO = Conforme critério de depreciação de Heidecke
RESIDUAL = Valor residual ou de demolição referente ao valor do imóvel (Vr)

ÁREA = Área do imóvel em metros quadrados
UNIT. = Valor estimado de reprodução do imóvel em R\$/m²
V. NOVO = Valor estimado de reprodução do imóvel em R\$
DEPREC. = Parte do valor de novo do imóvel sujeito à depreciação (Vd)
V. ATUAL = Valor do imóvel depreciado

$$A = \left(\frac{1}{2}\right) \cdot \left(\frac{x}{n} + \frac{x^2}{n}\right) \quad V. ATUAL = \{1 - [A + (1 - A) \cdot c]\} \cdot Vd + Vr$$

12 VALOR DO IMÓVEL

$$VI = (VT + CB) \cdot FC$$

VALOR DO TERRENO (R\$)	BENFEITORIAS(R\$)	FC ⁶	VALOR DO IMÓVEL (R\$)
179.239,81	200.897,57	1,00	380.137,38

13 CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em estudo o seguinte valor de mercado:

VALOR TOTAL DO TERRENO: R\$ 179.239,81
VALOR TERRENO PARTE 1 – R\$: 123.146,01
VALOR TERRENO PARTE 2 – R\$: 56.093,79
VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS: R\$ 200.897,57
VALOR PAVILHÃO 1 – R\$: 123.581,67
VALOR PAVILHÃO 2 – R\$: 77.315,91
VALOR DE MERCADO TERRENO PARTE 1 + PAVILHÃO 1: R\$ 246.727,68
VALOR DE MERCADO TERRENO PARTE 2 + PAVILHÃO 2: R\$ 133.409,70
VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL:
R\$ 380.137,38
(trezentos e oitenta mil, cento e trinta e sete reais e trinta e oito centavos)
data de referência da avaliação: Julho/2023

⁶Arbitrado.





Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

14 RESPONSÁVEIS PELO LAUDO

THAÍS WÖLFLE DANELON

Arquiteta Urbanista – CAU(RS) A150365-0

Analista Arquiteta DIAVA/DEAPE

ID 4819101/01

PATRICIA FURNI COUSSEAU

Arquiteta Urbanista – CAU(RS) A115526-1

Analista Arquiteta DIAVA/DEAPE

ID 4819110/01

RAFAEL PARMEGGIANI GERING

Engenheiro Civil - CREA (RS) 256.932

Analista Engenheiro DIAVA/DEAPE

ID 4859502/01

MARINA NOBRE CERQUEIRA

Arquiteta Urbanista – CAU (BA) A150907-1

Analista Arquiteta DIAVA/DEAPE

ID 4860110/01

De acordo,

LEANDRO PEIXOTO MAIA

Engenheiro Civil – CREA(RS) 82.744

Analista Engenheiro DIAVA/DEAPE

ID 4506073/01

Porto Alegre, Julho de 2023





15 ANEXOS

15.1 DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

Figura 1: Fachada Pavilhão 01



Fonte: Vistoria (03/07/2023)

Figura 2: Pavilhão 01



Fonte: Vistoria (03/07/2023)

Figura 3: Pavilhão 01



Fonte: Vistoria (03/07/2023)

Figura 4: Pavilhão 01



Fonte: Vistoria (03/07/2023)

Figura 5: Pavilhão 01



Fonte: Vistoria (03/07/2023)

Figura 6: Pavilhão 01



Fonte: Vistoria (03/07/2023)





Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

Figura 7: Carro do DTERS



Fonte: Vistoria (03/07/2023)

Figura 8: Carro do DTERS



Fonte: Vistoria (03/07/2023)

Figura 9: Carro DTERS



Fonte: Vistoria (03/07/2023)

Figura 10: Pavilhão 02



Fonte: Vistoria (03/07/2023)

Figura 11: Pavilhão 02



Fonte: Vistoria (03/07/2023)

Figura 12: Pavilhão 02



Fonte: Vistoria (03/07/2023)





Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

15.2 DOCUMENTAÇÃO DOS IMÓVEIS
CERTIDÃO DE MATRÍCULA Nº 1779:

1.779 MATRÍCULA	 <p>OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE AGUDO LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL</p>	<table border="1"> <tr> <td>FLS.</td> <td>MATRÍCULA</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">01</td> <td style="text-align: center;">1.779</td> </tr> </table>	FLS.	MATRÍCULA	01	1.779
FLS.	MATRÍCULA					
01	1.779					
<p>IMÓVEL: TERRENO NÚMERO DOIS (2), lado par, distante 27,30 metros da esquina formada pela rua Voluntários da Pátria e Avenida Borges de Medeiros, com um prédio de alvenaria com 214,375 metros quadrados, sito sob a Quadra H-1, da cidade de Agudo, no quarteirão formado pelas ruas: Avenida Borges de Medeiros e ruas Voluntários da Pátria e Ramiro Barcelos e José Bonifácio, contendo a área superficial de 599,30 metros quadrados, confrontando-se: ao OESTE, na extensão de 10,00 metros, com a rua Voluntários da Pátria; ao NORTE, na extensão de 4,40 metros, com o lote nº 1 da requerente; partindo na direção norte-sul, face LESTE, na extensão de 1,20 metros, e seguindo na direção oeste-leste, face NORTE, na extensão de 35,20 metros, também com terreno nº 1 da requerente; ao LESTE, na extensão de 37,50 metros, com o lote nº 3, da requerente; ao SUL, na extensão de 13,20 metros, com Orlando Wrasse; partindo na direção sul-norte, face OESTE, na extensão de 13,20 metros, com Hildor Forsch; seguindo na direção oeste-leste, face NORTE, na extensão de 8,60 metros, na direção sul-norte, face OESTE, na extensão de 15,50 metros e na direção leste-oeste, face SUL, na extensão de 35,00 metros, todas as faces com terreno dela requerente, até atingir o início da presente descrição.-</p> <p>PROPRIETÁRIO: LAURINDO V. KIRSCH & CIA. LTDA., com sede à rua Voluntários da Pátria, nº494, nesta cidade de Agudo, RS, inscrito no CGCMF sob nº87.448.292/0001-31.-</p> <p>TÍTULO AQUISITIVO: Matrícula nº 11.731, fls. 01, do livro 2 RG, datada de 26 de novembro de 1991, do Ofício do Registro de Imóveis de Faxinal do Soturno, conforme certidão arquivada neste Ofício.-</p> <p>Agudo, 27 de maio de 2002. O Registrador de Imóveis <i>Jorge Magoga</i> Emol.R\$6,20</p>						
<p>AV-1/1.779: Procede-se a esta averbação nos termos R.1, da matrícula supra citada, para constar que, por mandado expedido aos 11 de maio de 1995, pelo Cartório Judicial de Agudo e subscrito pelo Dr. José Eduardo Iop, Juiz de Direito, Juiz de Direito, extraído dos autos de Execução Fiscal nº1.420, que o Estado do Rio Grande do Sul move contra Laurindo V. Kirsch & Cia Ltda, verifica-se que, o imóvel desta matrícula foi PENHORADO para pagamento da dívida de R\$442,03, tendo sido nomeado fiel depositário o Sr. Laurindo V. Kirsch e sua esposa.-</p> <p style="text-align: right;">Continua verso</p>						

Visualização disponibilizada pelo SAEC (www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em:23/06/2023 14:38:27





Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

Agudo, 27 de maio de 2002.- O Registrador desig. Jorge Magoga
Emol.: R\$12,30 Jorge Magoga

R-2/1.779: TÍTULO: Adjudicação;
ADQUIRENTE: ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL;
DEVEDORA: : LAURINDO V. KIRSCH & CIA. LTDA., com sede à rua Voluntários da Pátria, nº494, nesta cidade de Agudo, RS, inscrito no CGCMF sob nº87.448.292/0001-31.-
FORMA DO TÍTULO: Carta de Adjudicação extraída dos autos dos processos 2479, 955, 956, 1702, 1703, 1507, 1420, em execução fiscal, expedida pelo Cartório Judicial desta Comarca, assinada pelo Exmo senhor Dr. Rafael Pagnon Cunha, Juiz de Direito Substituto;
IMÓVEL: O imóvel objeto desta matrícula;
VALOR DA DÍVIDA: R\$57.837,38;
CONDICÕES: Não constam;
Prot.: Nº2701, liv.01, em 22.05.2002.
Agudo, 27 de maio de 2002.- O Registrador desig. Jorge Magoga
Emol.: R\$221,80 Jorge Magoga

Visualização disponibilizada pelo SAEC (www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em:23/06/2023 14:38:27





Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

GPE Nº 19.268:



GOVERNO DO ESTADO
RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO,
GOVERNANÇA E GESTÃO

**DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 19268**

DADOS GERAIS

Número do Cadastro:	19268	Classificação:	PROPRIO
Nome de Referência do Imóvel:		Nome de Referência das Unidade Associada:	
Classificação do Bem Público:	USO ESPECIAL	Situação de Destinação:	DESTINADO PARCIAL
Tipo do Imóvel:	AREA/TERRENO/GLEBA	Índice de Destinação (%):	43,420100
Situação de Regularização:	REGULARIZADO	Descrição: Tramita expediente 17/2400-0003045-1 interesse de compra e regularização do uso ao Corpo de Bombeiros e desafetação da Sec Agricultura.	
Em Alienação:	Não	Nº Incorporação PROA/SPI:	18/2400-0005779-7
Lei Autorizativa de Alienação:		Nº Alienação PROA/SPI:	
Data Lei Autorizativa Alienação:		NIRF:	
Nº tomo antigo do imóvel:	7562	CCIR:	
Uso irregular:		CAR:	
Tombado Patr. Histórico:	Não	VALOR DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL	
Nº Inscrição Municipal:	0	Tipo de Valor	Esfera Competente Legislação Número/Ano

BAIXA IMÓVEL

Motivo da Baixa:	Data da Baixa:
Nº Processo da Baixa SPI:	Nº Processo da Baixa PROA:
Informações Adicionais Baixa:	

PROCESSOS

Data Consulta	Nº Processo	Data Abertura	Assunto	Tipo Assunto	Situação
21/07/2021	21130000054782	14/07/2021	Imóveis		Ativo

LOCALIZAÇÃO

Zona:	Urbana
Unidade da Federação:	Rio Grande do Sul
Município	AGUDO
Bairro/Distrito:	CENTRO
Logradouro/Localidade:	RUA VOLUNTARIOS DA PATRIA
Numero/Lote:	2
Quadra:	H - I
Complemento:	LT02,Q H -1
CEP:	
Ponto Referência:	Lojas taQi - Imóvel nº 476 .

PROPRIEDADE

Situação regularização Estado:	REGULARIZADO
Tipo de Registro:	Matrícula
Número do Registro:	1779
Livro:	2RG
Folha:	01
Cartório:	RI
Comarca:	AGUDO
Data do Registro:	22/05/2002
Forma de Incorporação:	OUTRAS FORMAS
Valor de Incorporação:	R\$ 57.837,38
Propriedade / Posse:	RIO GRANDE DO SUL GOVERNO DO ESTADO
Data registro patrimônio União:	
Certidão autorizativa transf.:	

20/06/2023

pag. 1 de 3





Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**



GOVERNO DO ESTADO
RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO,
GOVERNANÇA E GESTÃO

DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 19268

TERRENO

Matriculada

Área Total (m²):	599,30
Frente (m):	10,00
Área com fração (m²):	0,0000
Fração Ideal (m²):	0,000000
Profundidade Equivalente (m):	
Área Disponível (m²):	353,76

Situação terra rural:

EDIFICAÇÕES/BENFEITÓRIAS

Espécie	Data baixa	Nome referência	Área útil (m²)	Área total (m²)	Averbação	Nº pavimentos	Área disp
PAVILHÃO		pavilhão	214,37	214,37		0	0,00
PAVILHÃO		pavilhão 2	245,54	245,54		0	245,54

HISTÓRICO

HISTÓRICO DE SOLICITAÇÕES

Número Solicitação	Tipo Solicitação	Situação Solicitação	Situação Destinação
18956	D	AUTORIZADA	
28118	D	AUTORIZADA	
28119	D	AUTORIZADA	
28120	D	AUTORIZADA	

20/06/2023

pag. 2 de 3



Laudo de Avaliação nº 101 / 2023

23





Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**



GOVERNO DO ESTADO
RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO,
GOVERNANÇA E GESTÃO

DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 19268

USO TERCEIROS DO IMÓVEL

Tipo Documento:	TERMO	Nº Processo PROA/SPI:	0004192-2400/03-0
Tipo Uso Terceiros:	Autorização de Uso		
Finalidade Uso:	REGULARIZAR A SITUAÇÃO FÁTICA		
Número Documento:	165	Quantidade Prazo:	
Área Mov. Terreno (m²):	245,5400	Data Pub. Diário Oficial:	25/11/03 00:00
Prazo:	Determinado	Data Término:	
Tipo Dia Mês Ano Prazo:		Representante Legal:	Não
Data Início:	25/11/2003	Nome Repres. Legal:	
Interveniência:	Não	Nome Interveniente:	

ONEROSIDADE

Valor Arrecadação:	1730,27		
Sigla índice reajuste:			
Índice Reajuste:	100,00000 %	Percentual Juros:	100,00000 %
Vencimento (dia):	4	Percentual Multa:	1.000,00000 %

DADOS USUÁRIO

CPF/CGC:	56142498004		
Nome Usuário:	RUI VALDIR MILBRADT	Nome Município:	
Unidade da Federação:			
Bairro/Distrito:			
Nome Logradouro:		Telefone:	
Cep:			

EDIFICAÇÕES USO TERCEIROS

Espécie Edificação	Área Mov. Edificação (m²)	Área Disponível (m²)	Data Inicial
PAVILHÃO	245,54 214,37		

VISTORIA

Data da vistoria:	08/03/2018
Empresa vistoriadora:	EMPRESA 1
Vistoriador (a):	VISTORIADOR 1
Observações da vistoria:	Segue em anexo, como "outros anexos", croquis fornecidos referente a área matriculada e localização do imóvel referente a este GPE.
Situação de localização:	A inspetoria Veterinária e Bombeiros utilizam a garagem para guardar carros, caminhões e barcos.
Obstruído:	Outra parte do imóvel é utilizado pela loja Rui Milbradt Materiais de construção.
Motivo da obstrução:	
Contato no local:	Localizado
Telefone do contato:	Não
Pertence ao Estado do RS:	Rui Valdir Milbradt - Ocupante. (55) 99922-7801 Pertence

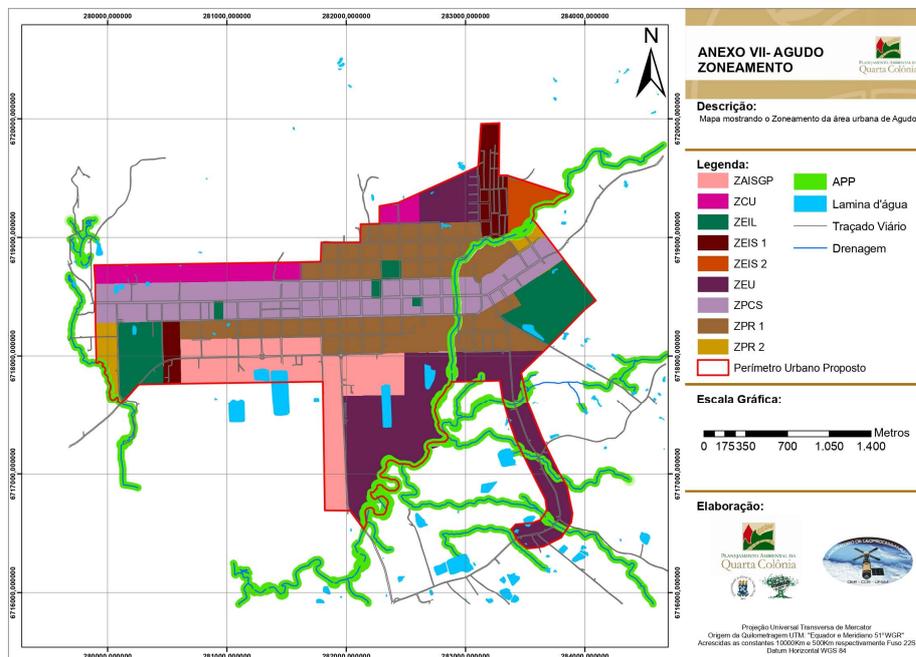
20/06/2023

pag. 3 de 3





15.3 DOCUMENTAÇÃO DO MUNICÍPIO
PLANO DIRETOR, MAPA DE ZONEAMENTO MUNICIPAL E REGIME URBANÍSTICO



MACROZONA	Área de Preservação Permanente - APP	ZONA	1.1
------------------	--------------------------------------	-------------	-----

Caracterização da zona: Área comumente conhecida como de preservação permanente e assim determinada por legislação federal e estadual (30 metros ao longo de cursos d'água de menor porte), permite certo grau de ocupação humana, dotada de atributos abióticos, bióticos, estéticos ou culturais especialmente importantes para a qualidade de vida e o bem-estar das populações humanas, e tem como objetivos básicos proteger a diversidade biológica, disciplinar o processo de ocupação e assegurar a sustentabilidade do uso dos recursos naturais*.

REGIME URBANÍSTICO			
Índice de Aproveitamento	0,2	Taxa de Ocupação	0,4
Índice Verde	0,6	Recuo para jardim (metros)	6
Altura específica (número de pavimentos)	2	Altura específica (metros)	6
Critério de medição da altura	PARÂMETRO SUPERIOR – laje de forro do último pavimento ocupado; PARÂMETRO INFERIOR – cota da soleira de acesso ao prédio.		
Afastamento laterais	5	Afastamento de fundos	5
Não serão computáveis, no cálculo de aproveitamento, em prédios multifamiliares, as áreas:	1. As rampas de acesso aos pavimentos de garagens; 2. Os acessos aos pavimentos de garagem, circulações, escadas e elevadores de todos os pavimentos, as casas de máquinas, depósitos condominiais, reservatórios, cisternas, central de gás e outras áreas de uso comum exigidas por lei, até o limite de 30% das áreas privadas do prédio; 3. A área de estacionamento construída até o limite de um box, com sua área de uso comum, correspondendo a um limite máximo de 25,00m², por unidade residencial de até 100,00 m² de área privativa; 4. A área de estacionamento construída, até o limite de dois boxes, com sua área de uso comum, correspondendo a um limite máximo de 50,00m² por unidade residencial maior que 100,00 m² de área privativa.		

PADRÕES DE PARCELAMENTO

Não serão permitidos novos parcelamentos do solo.**

USOS	
Índice de aproveitamento segundo uso	Conforme Anexo 06 (predominantemente usos recreacionistas, institucionais e de lazer).

OBSERVAÇÕES GERAIS

* - Lei Federal 9985 de 18 de Julho de 2000. ** - Apenas serão permitidos remembramentos.





Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

MACROZONA	Zona Especial de Interesse Social 1	ZONA	1.2
------------------	-------------------------------------	-------------	-----

Caracterização da zona: zona gravada como de incentivo à ocupação de habitação de interesse social, de acesso à moradia.

REGIME URBANÍSTICO			
Índice de Aproveitamento	1	Taxa de Ocupação	0,8
Índice Verde	0,2	Recuo para jardim (metros)	-
Altura específica (número de pavimentos)	4	Altura específica (metros)	16
Critério de medição da altura	PARÂMETRO SUPERIOR – laje de forro do último pavimento ocupado; PARÂMETRO INFERIOR – cota da soleira de acesso ao prédio.		
Afastamentos laterais	-	Afastamento de fundos	-
Não serão computáveis, no cálculo de aproveitamento, em prédios multifamiliares, as áreas:	As rampas de acesso aos pavimentos de garagens; 1. Os acessos aos pavimentos de garagem, circulações, escadas e elevadores de todos os pavimentos, as casas de máquinas, depósitos condominiais, reservatórios, cisternas, central de gás e outras áreas de uso comum exigidas por lei, até o limite de 30% das áreas privativas do prédio; 2. A área de estacionamento construída até o limite de um box, com sua área de uso comum, correspondendo a um limite máximo de 25,00m ² por unidade residencial de até 100,00 m ² de área privativa; 3. A área de estacionamento construída, até o limite de dois boxes, com sua área de uso comum, correspondendo a um limite máximo de 50,00m ² por unidade residencial maior que 100,00 m ² de área privativa.		

ESTACIONAMENTOS			
Mínimo obrigatório residencial	-	Máximo não computável residencial	-
Critério de ocupação	Não existem exigências pré-definidas para esta zona, fica a critério do Conselho.		

PADRÕES DE PARCELAMENTO			
Gleba mínima para novos parcelamentos	125m ²		
Quadra máxima	Área	Lado máximo	Relação testada/comprimento
	22.500m ²	150m	1:1
Lote mínimo	Área	Testada mínima	Relação testada/comprimento
	125m ²	8	1:3
Lote máximo	Área	Testada mínima	Relação testada/comprimento
	500m ²	5	1:3
Área máxima condomínio fechado	5 ha - EIV - raio de abrangência equipamentos, fechamentos, percentual áreas públicas.		

USOS	
Índice de aproveitamento segundo uso	Residencial para fins de interesse social

OBSERVAÇÕES GERAIS

MACROZONA	Zona Especial de Interesse de Lazer - ZEIL	ZONA	1.4
------------------	--	-------------	-----

Caracterização da zona: Zona que grava áreas para se incentivarem espaços abertos, ocupação do solo escassa para que se instalem atividades que se relacionem ao lazer da população

REGIME URBANÍSTICO			
Índice de Aproveitamento	1	Taxa de Ocupação	0,8
Índice Verde	0,2	Recuo para jardim (metros)	4 ***
Altura específica (número de pavimentos)	3	Altura específica (metros)	12
Critério de medição da altura	PARÂMETRO SUPERIOR – laje de forro do último pavimento ocupado; PARÂMETRO INFERIOR – cota da soleira de acesso ao prédio.		
Afastamentos laterais	-	Afastamento de fundos	-
Não serão computáveis, no cálculo de aproveitamento, em prédios multifamiliares, as áreas:	1. As rampas de acesso aos pavimentos de garagens; 2. Os acessos aos pavimentos de garagem, circulações, escadas e elevadores de todos os pavimentos, as casas de máquinas, depósitos condominiais, reservatórios, cisternas, central de gás e outras áreas de uso comum exigidas por lei, até o limite de 30% das áreas privativas do prédio; 3. A área de estacionamento construída até o limite de um box, com sua área de uso comum, correspondendo a um limite máximo de 25,00m ² por unidade residencial de até 100,00 m ² de área privativa; 4. A área de estacionamento construída, até o limite de dois boxes, com sua área de uso comum, correspondendo a um limite máximo de 50,00m ² por unidade residencial maior que 100,00 m ² de área privativa.		

PADRÕES DE PARCELAMENTO	
Não serão permitidos novos parcelamentos do solo.**	

USOS	
Índice de aproveitamento segundo uso	Conforme Anexo 5 (predominantemente usos recreacionistas, institucionais e de lazer).

OBSERVAÇÕES GERAIS
 * - Lei Federal 9985 de 18 de Julho de 2000. ** - Apenas serão permitidos remembramentos. *** - Recuo de jardim só se aplica para residências.





Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

MACROZONA	Zona Predominantemente Residencial 1 - ZPR 1	ZONA	2.1
------------------	--	-------------	-----

Caracterização da zona:	zona de densificação prioritária, com maiores índices de ocupação e de aproveitamento
--------------------------------	---

REGIME URBANÍSTICO

Índice de Aproveitamento	1,2	Taxa de Ocupação	0,8
Índice Verde	0,2	Recuo para jardim (metros)	-
Altura específica (número de pavimentos)	8	Altura específica (metros)	32
Critério de medição da altura	PARÂMETRO SUPERIOR: laje do forro do último pavimento ocupado PARÂMETRO INFERIOR: cota média do terreno		
Afastamentos laterais	-	Afastamento de fundos	-
Não serão computáveis, no cálculo de aproveitamento, em prédios multifamiliares, as áreas:	Os acessos ao pavimento de garagem, escadas, circulações e elevadores de todos os pavimentos, as casas de máquinas, depósitos condominiais, reservatórios e sistemas, sempre que somados, não superem 12% das áreas privadas do prédio;		

ESTACIONAMENTOS

Mínimo obrigatório residencial	1 box para cada unidade residencial 0,5 box para cada unidade comercial e/ou de serviços	Máximo não computável/residencial	1,5
Critério de ocupação	1. Habitações multifamiliares de interesse social não necessitam dispor de box e/ou estacionamentos; 2. Para edificações destinadas a uso comercial e/ou de serviços com área de até 100m², é exigida 1 vaga de estacionamento, no mínimo; 3. Para edificações destinadas a uso comercial e/ou de serviços, com área superior a 100m², é exigida 1 vaga de estacionamento, no mínimo, para cada 100m² ou fração; 4. Uma vaga de estacionamento para cada 100m² ou fração.		

PADRÕES DE PARCELAMENTO

Gleba mínima para novos parcelamentos	264m²		
Quadra máxima	Área	Lado máximo	Relação testada/comprimento
	20.000m²	145,20m	01,04
Lote mínimo	Área	Testada mínima	Relação testada/comprimento
	264m²	10m	01,04
Área máxima condomínio fechado	5 ha - EV - raio de abrangência equipamentos, fechamentos, percentual áreas públicas		

USOS

Índice de aproveitamento segundo uso	Conforme Anexo 06.
---	--------------------

OBSERVAÇÕES GERAIS

MACROZONA	Zona Especial de Interesse Turístico - ZEIT	ZONA	1.5
------------------	---	-------------	-----

Caracterização da zona:	Zona destinada às atividades que busquem o interesse ao desenvolvimento turístico amplo.
--------------------------------	--

REGIME URBANÍSTICO

Índice de Aproveitamento	6	Taxa de Ocupação	0,5
Índice Verde	0,25	Recuo para jardim (metros)	4
Altura específica (número de pavimentos)	-	Altura específica (metros)	-
Critério de medição da altura	-		
Afastamentos laterais	-	Afastamento de fundos	-

+ OBS: No caso de existir lei específica, seguir os índices estabelecidos na respectiva lei.

PADRÕES DE PARCELAMENTO

Para aprovação de parcelamento do solo e a implantação de empreendimentos dentro de uma "ZEIT" devem ser observadas as exigências previstas em Lei Federal, Estadual e Municipal, que tratam do assunto. Para a constituição de uma "ZEIT" caberá ao município definir em lei específica a sua respectiva delimitação territorial, assim como, deve definir parâmetros a serem utilizados para cada tipo/uso de empreendimento. Ex: Lei de chacaramento de sítios de recreio - Lei Municipal.

USOS

Índice de aproveitamento segundo uso	Conforme Anexo 06.
---	--------------------

OBSERVAÇÕES GERAIS

Serão permitidos empreendimentos e/ou atividades, tais como: Residenciais, Comerciais, Educacionais, Culturais e Serviços. Poderão ser implementados empreendimentos como: Chacaras de sítios de recreio, Pousadas, Resorts, Parques Temáticos, Balneários, Ecovilas, Sistemas de Multipropriedades, entre outras. Objetiva-se o apoio ao desenvolvimento sustentável dos demais diversos tipos de turismo, dentre os quais: cultural, formação/estudos, negócios, gastronomia, ecológico, aventura, religioso, incentivo, esporte, agro turismo, rural, saúde/ bem-estar.





Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

MACROZONA	Zona de Atividades Industriais e Serviços de Grande Porte - ZAISGP	ZONA	2.3
Caracterização da zona:	zona localizada ao longo da rodovia de acesso à cidade, com fluxo pesado de veículos, e por isto se pretende incentivar a instalação de serviços e atividades de grande porte; não propensa à ocupação residencial em função de topografia e fluxo pesado		
REGIME URBANÍSTICO			
Índice de Aproveitamento	1	Taxa de Ocupação	0,8
Índice Verde	0,2	Recuo para jardim (metros)	-
Altura específica (número de pavimentos)	8	Altura específica (metros)	32
Critério de medição da altura	PARÂMETRO SUPERIOR: laje do topo do último pavimento ocupado PARÂMETRO INFERIOR: cota média do terreno		
Afastamentos laterais	-	Afastamento de fundos	-
Não serão computáveis, no cálculo de aproveitamento, em prédios multifamiliares, as áreas:	Os acessos ao pavimento de garagem, escadas, circulações e elevadores de todos os pavimentos, as casas de máquinas, depósitos condominiais, reservatórios e cisternas; sempre que somados, não superem 12% das áreas privativas do prédio		
ESTACIONAMENTOS			
Mínimo obrigatório residencial	1 box para cada unidade residencial cada unidade comercial e/ou de serviços	0,5 box para	Máximo não computável residencial 1,5
Critério de ocupação	1. Habitações multifamiliares de interesse social não necessitam dispor de box e/ou estacionamentos; 2. Para edificações destinadas a uso comercial e/ou de serviços com área de até 100m², é exigida 1 vaga de estacionamento, no mínimo; 3. Uma vaga de estacionamento, no mínimo, para cada 100m² ou fração;		
PADRÕES DE PARCELAMENTO			
Gleba mínima para novos parcelamentos	254m²		
Quadra máxima	Área 20.000m²	Lado máximo 145,20m	Relação testada/comprimento 01,04
Lote mínimo	Área 254m²	Testada mínima 10m	Relação testada/comprimento 01,04
Área máxima condomínio fechado	5 ha - EV - raio de abrangência equipamentos, fechamentos, percentual áreas públicas		
USOS			
Índice de aproveitamento segundo uso	Conforme Anexo 06.		
OBSERVAÇÕES GERAIS			
* - Observar legislação DAER – Área de Domínio ** - Trecho da Avenida Euclides Klemann/RS 348, entre as Ruas Voluntários da Pátria e Luiz Janner.			

MACROZONA	Zona de Contenção Urbana - ZCU	ZONA	3
Caracterização da zona:	zona que extrapola limites físicos conhecidos da cidade, para onde não se deve incentivar a ocupação urbana; índices de ocupação e aproveitamento baixos		
REGIME URBANÍSTICO			
Índice de Aproveitamento	1	Taxa de Ocupação	0,8
Índice Verde	0,2	Recuo para jardim (metros)	-
Altura específica (número de pavimentos)	4	Altura específica (metros)	16
Critério de medição da altura	PARÂMETRO SUPERIOR: laje do topo do último pavimento ocupado PARÂMETRO INFERIOR: cota média do terreno		
Afastamentos laterais	-	Afastamento de fundos	-
Não serão computáveis, no cálculo de aproveitamento, em prédios multifamiliares, as áreas:	Os acessos ao pavimento de garagem, escadas, circulações e elevadores de todos os pavimentos, as casas de máquinas, depósitos condominiais, reservatórios e cisternas; sempre que somados, não superem 12% das áreas privativas do prédio;		
ESTACIONAMENTOS			
Mínimo obrigatório residencial	1 box para cada unidade residencial 0,5 box para cada unidade comercial e/ou de serviços	Máximo não computável residencial	1,5
Critério de ocupação	1. Habitações multifamiliares de interesse social não necessitam dispor de box e/ou estacionamentos; 2. Para edificações destinadas a uso comercial e/ou de serviços com área de até 100m², é exigida 1 vaga de estacionamento, no mínimo; 3. Para edificações destinadas a uso comercial e/ou de serviços, com área superior a 100m², é exigida 1 vaga de estacionamento, no mínimo, para cada 100m² ou fração; 4. Uma vaga de estacionamento para cada 100m² ou fração.		
PADRÕES DE PARCELAMENTO			
Gleba mínima para novos parcelamentos	254m²		
Quadra máxima	Área 20.000m²	Lado máximo 145,20m	Relação testada/comprimento 01,04
Lote mínimo	Área 254m²	Testada mínima 10m	Relação testada/comprimento 01,04
Área máxima condomínio fechado	5 ha - EV - raio de abrangência equipamentos, fechamentos, percentual áreas públicas		
USOS			
Índice de aproveitamento segundo uso	Conforme Anexo 06.		
OBSERVAÇÕES GERAIS			





Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

MACROZONA	Zona de Expansão Urbana - ZEU	ZONA	4
Caracterização da zona:	zona que tem a função de unificar a cidade, agora segregada, e para onde se intenciona que a cidade cresça; índices de ocupação e aproveitamento secundários		
REGIME URBANÍSTICO			
Índice de Aproveitamento	0,5	Taxa de Ocupação	0,8
Índice Verde	0,2	Recuo para jardim (metros)	4
Altura específica (número de pavimentos)	4	Altura específica (metros)	12
Critério de medição da altura	PARÂMETRO SUPERIOR: laje do topo do último pavimento ocupado PARÂMETRO INFERIOR: cota média do terreno		
Afastamentos laterais	-	Afastamento de fundos	-
Não serão computáveis, no cálculo de aproveitamento, em prédios multifamiliares, as áreas:	Os acessos ao pavimento de garagem, escadas, circulações e elevadores de todos os pavimentos, as casas de máquinas, depósitos condominiais, reservatórios e cisternas; sempre que somados, não superem 12% das áreas privativas do prédio;		
ESTACIONAMENTOS			
Mínimo obrigatório residencial	1 box para cada unidade residencial 0,5 box para cada unidade comercial e/ou de serviços	Máximo não computável residencial	1,5
Critério de ocupação	1. Habitações multifamiliares de interesse social não necessitam dispor de box e/ou estacionamentos; 2. Para edificações destinadas a uso comercial e/ou de serviços com área de até 100m², é exigida 1 vaga de estacionamento, no mínimo; 3. Para edificações destinadas a uso comercial e/ou de serviços, com área superior a 100m², é exigida 1 vaga de estacionamento, no mínimo, para cada 100m² ou fração; 4. Uma vaga de estacionamento para cada 100m² ou fração.		
PADRÕES DE PARCELAMENTO			
Gleba mínima para novos parcelamentos	254m²		
Quadra máxima	Área 20.000m²	Lado máximo 145,20m	Relação testada/comprimento 01:04
Lote mínimo	Área 254m²	Testada mínima 10m	Relação testada/comprimento 01:04
Área máxima condomínio fechado	5 ha - EV - raio de abrangência equipamentos, fechamentos, percentual áreas públicas		
USOS			
Índice de aproveitamento segundo uso	Conforme Anexo 06		
OBSERVAÇÕES GERAIS			

MACROZONA	Zona Predominantemente de Comércio e Serviços - ZPCS	ZONA	5
Caracterização da zona:	zona que corresponde a área central e mais consolidada da área urbana, com privilégio à implantação de uso do solo comercial e de serviços.		
REGIME URBANÍSTICO			
Índice de Aproveitamento	6	Taxa de Ocupação	0,8
Índice Verde	0,2	Recuo para jardim (metros)	Não tem
Altura específica (número de pavimentos)	8	Altura específica (metros)	32
Critério de medição da altura	PARÂMETRO SUPERIOR: laje do topo do último pavimento ocupado PARÂMETRO INFERIOR: cota média do terreno		
Afastamentos laterais	-	Afastamento de fundos	-
Não serão computáveis, no cálculo de aproveitamento, em prédios multifamiliares, as áreas:	Os acessos ao pavimento de garagem, escadas, circulações e elevadores de todos os pavimentos, as casas de máquinas, depósitos condominiais, reservatórios e cisternas; sempre que somados, não superem 12% das áreas privativas do prédio;		
ESTACIONAMENTOS			
Mínimo obrigatório residencial	1 box para cada unidade residencial 0,5 box para cada unidade comercial e/ou de serviços	Máximo não computável residencial	1,5
Critério de ocupação	1. Habitações multifamiliares de interesse social não necessitam dispor de box e/ou estacionamentos; 2. Para edificações destinadas a uso comercial e/ou de serviços com área de até 100m², é exigida 1 vaga de estacionamento, no mínimo; 3. Para edificações destinadas a uso comercial e/ou de serviços, com área superior a 100m², é exigida 1 vaga de estacionamento, no mínimo, para cada 100m² ou fração; 4. Uma vaga de estacionamento para cada 100m² ou fração.		
PADRÕES DE PARCELAMENTO			
Gleba mínima para novos parcelamentos	254m²		
Quadra máxima	Área 20.000m²	Lado máximo 145,20m	Relação testada/comprimento 01:04
Lote mínimo	Área 254m²	Testada mínima 10m	Relação testada/comprimento 01:04
Área máxima condomínio fechado	5 ha - EV - raio de abrangência equipamentos, fechamentos, percentual áreas públicas		
USOS			
Índice de aproveitamento segundo uso	Conforme Anexo 05.		
OBSERVAÇÕES GERAIS			





Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

MACROZONA	Zona Predominantemente Residencial 2 - ZPR 2	ZONA	2.2
Caracterização da zona:	zona de densificação secundária, com índices de ocupação e de aproveitamento intermediários.		
REGIME URBANÍSTICO			
Índice de Aproveitamento	1	Taxa de Ocupação	0,8
Índice Verde	0,2	Recuo para jardim (metros)	-
Altura específica (número de pavimentos)	4	Altura específica (metros)	16
Critério de medição da altura	PARÂMETRO SUPERIOR: laje do forro do último pavimento ocupado PARÂMETRO INFERIOR: cota média do terreno		
Afastamentos laterais	-	Afastamento de fundos	-
Não serão computáveis, no cálculo de aproveitamento, em prédios multifamiliares, as áreas:	Os acessos ao pavimento de garagem, escadas, circulação e elevadores de todos os pavimentos, as casas de máquinas, depósitos condominiais, reservatórios e cisternas; sempre que somados, não superem 12% das áreas privativas do prédio.		
ESTACIONAMENTOS			
Mínimo obrigatório residencial	1 box para cada unidade residencial 0,5 box para cada unidade comercial e/ou de serviços	Máximo não computável residencial	1,5
Critério de ocupação	<ol style="list-style-type: none"> 1. Para edificações destinadas a residências multifamiliares em prédios de até 24 apartamentos, que não superem 50,00m² de área privativa por unidade autônoma, o coeficiente mínimo de box é de 0,5 vagas de estacionamento por apartamento, arredondando a maior; 2. Para edificações destinadas a uso de serviços, com área de até 100,00m² é exigida uma vaga de estacionamento, no mínimo; 3. Para edificações destinadas a uso de serviços, com área superior a 100,00m², é exigida 1 vaga de estacionamento, no mínimo, para cada 100,00 m², ou fração; 4. Na troca de uso, para edificações de até 100,00m² é dispensada a exigência de box; 5. Uma vaga de estacionamento, no mínimo, para cada 100,00 m², ou fração; 6. Quando o uso da edificação for misto, a área de cada uso deve obedecer ao percentual mínimo de box por tipo de uso, conforme incisos anteriores, arredondando para mais o resultado desta operação; 7. São exigidos os requisitos de estacionamento em ampliações de prédios, quando as mesmas superem os 50% da superfície construída existente; 8. Fica em qualquer tempo, terminantemente proibida a troca de destinação de uso destas áreas mínimas de estacionamento. 		
PADRÕES DE PARCELAMENTO			
Gleba mínima para novos parcelamentos	264m ²		
Quadra máxima	Área	Lado máximo	Relação testada/comprimento
	20.000m ²	145,20m	01:04
Lote mínimo	Área	Testada mínima	Relação testada/comprimento
	264m ²	10m	01:04
Área máxima condomínio fechado	5 ha - EV - raio de abrangência equipamentos, fechamentos, percentual áreas públicas		
USOS			
Índice de aproveitamento segundo uso	Conforme Anexo 06.		
OBSERVAÇÕES GERAIS			





15.4 MEMÓRIA DE CÁLCULO

MODELO:

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS	VARIÁVEIS
Total da Amostra : 33	Total : 7
Utilizados : 19	Utilizadas : 4
Outlier : 0	Grau Liberdade : 15

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: y

COEFICIENTES	VARIAÇÃO
Correlação : 0,96777	Total : 164583,32746
Determinação : 0,93658	Residual : 3309241,33964
Ajustado : 0,92390	Desvio Padrão : 26,37902

F-SNEDECOR	D-WATSON
F-Calculado : 73,84014	D-Calculado : 2,85453
Significância : < 0,01000	Resultado Teste : Região não conclusiva 98%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	78
-1,64 a +1,64	90	94
-1,96 a +1,96	95	100

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

$$Y = 464,149723 + -0,050722 * X_1 + 56,114342 * X_2 + -161,155606 * 1/X_3$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

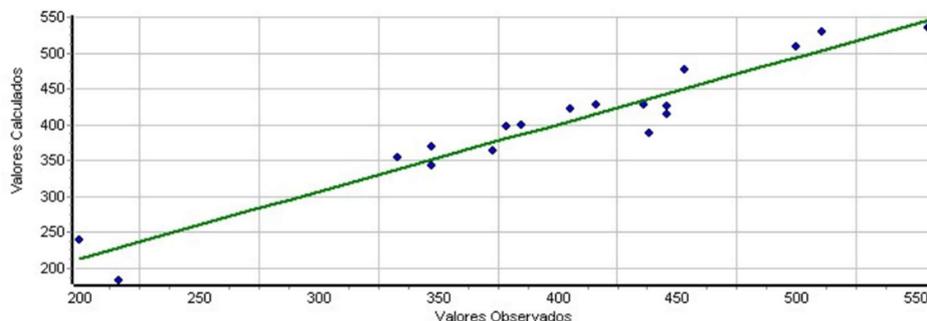
AMOSTRA	MODELO
Média : 407,50	Coefic. Aderência : 0,93658
Varição Total : 164583,33	Varição Residual : 10437,79
Variância : 8662,28	Variância : 695,85
Desvio Padrão : 93,07	Desvio Padrão : 26,38



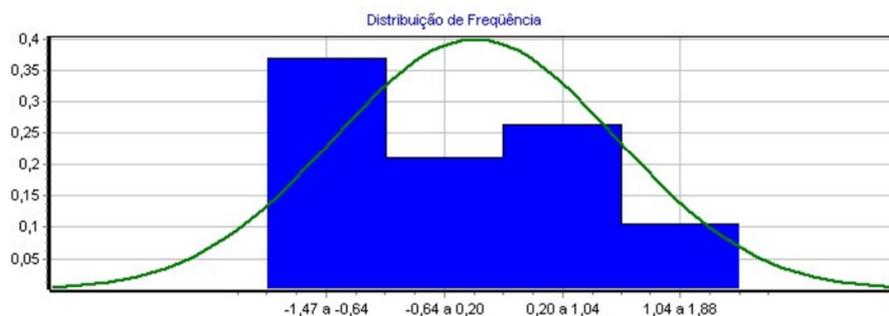


Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

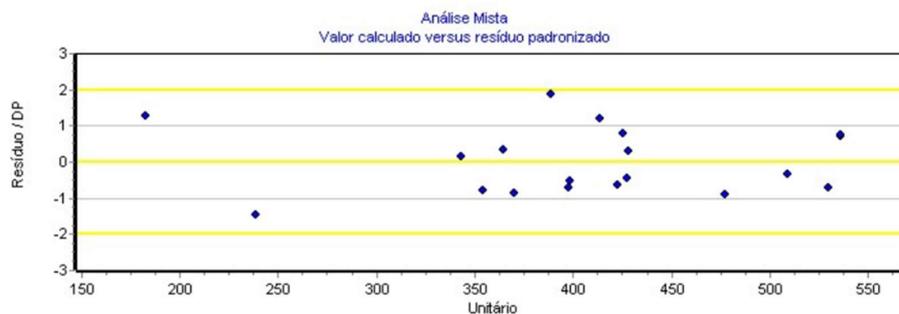
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados

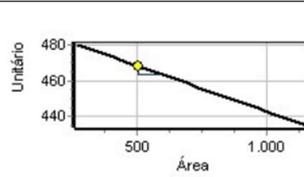




DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

X₁ Área

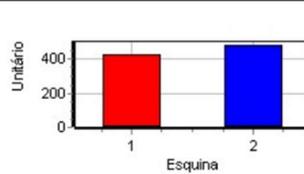
Área do terreno, em metros quadrados (m²).
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 270,00 a 1200,00
 Impacto esperado na dependente: Negativo
 10% da amplitude na média: -1,01 % na estimativa



X₂ Esquina

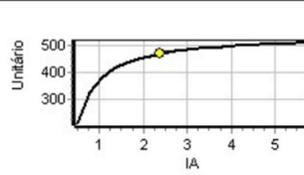
O imóvel é de:
 1 - Esquina
 2 - Meio de quadra

 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 1,00 a 2,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: 13,10 % na estimativa



X₃ IA

Potencial construtivo, conforme regime urbanístico do local.
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 0,50 a 6,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: 2,74 % na estimativa



Y Unitário

Valor unitário do terreno, em R\$/m².
 Tipo: Dependente
 Amplitude: 200,00 a 555,56
 Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,92390)
X ₁ Área	x	-2,28	3,79	0,90401
X ₂ Esquina	x	3,76	0,19	0,86140
X ₃ IA	1/x	-13,35	0,01	0,08085





Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Área	Esquina	IA	Unitário
X ₁	x		57	48	51
X ₂	x	34		63	70
X ₃	1/x	-3	-20		96
Y	y	-4	39	-93	





Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

Avaliação

Endereço: Rua Voluntários da Pátria, Lote 02, Quadra H-1 – Centro
Município: Agudo/RS

1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Extp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Área	1.532,52	1.532,52	27,7 1	270,00	1.200,00
Esquina	2,00	2,00		1,00	2,00
IA	1,20	1,20		0,50	6,00
Unitário	364,35	364,35		200,00	555,56

2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	333,85	364,35	394,85	-8,37%	8,37%	16,74%
Predição (80%)	317,64	364,35	411,06	-12,82%	12,82%	25,64%
Campo de Arbitrio	309,70	364,35	419,00	-15,00%	15,00%	30,00%

3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80 %)	511.631,80	558.373,66	605.115,52
Predição (80%)	486.789,65	558.373,66	629.957,67
Campo de Arbitrio	474.621,44	558.373,66	642.125,88

4. VALOR UNITÁRIO ARBITRADO: 364,35

5. VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 558.373,66 (quinhentos e cinquenta e oito mil, trezentos e setenta e três reais com sessenta e seis centavos)

6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

Mínimo (R\$): 511.631,80
Arbitrado (R\$): 558.373,66
Máximo (R\$): 605.115,52

7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO

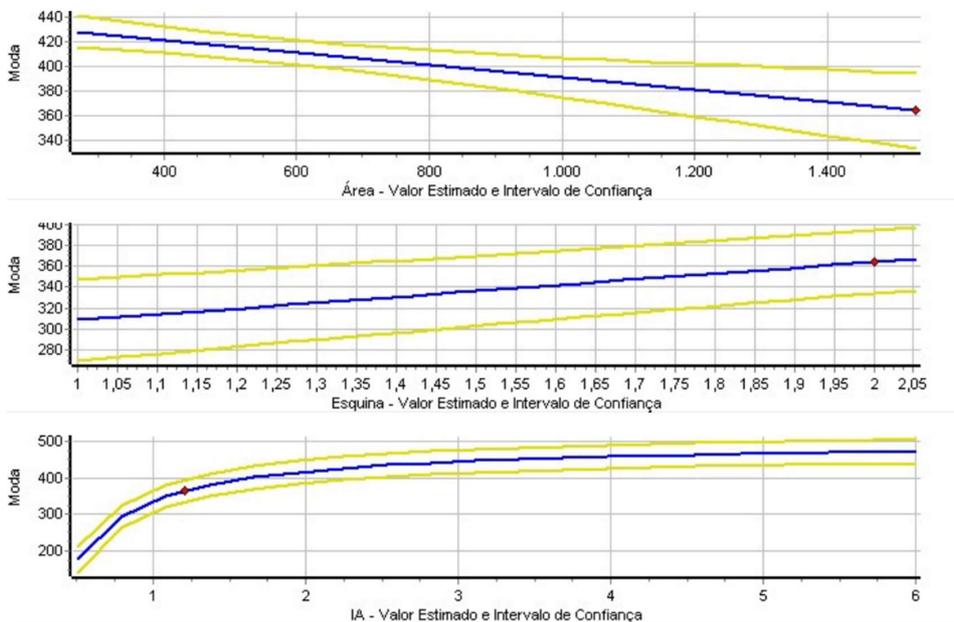
Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 16,74 %
Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão



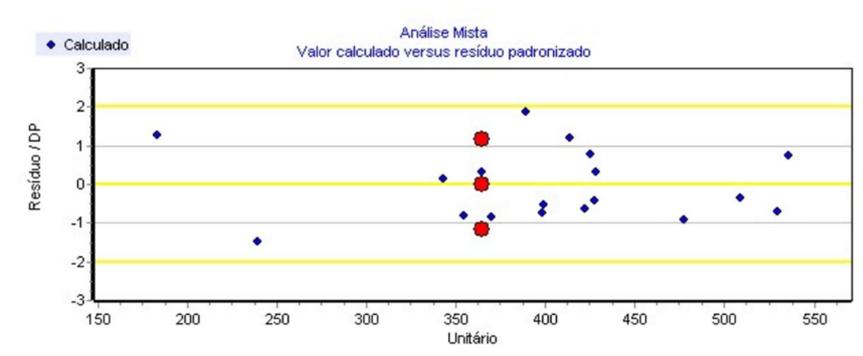


Avaliação

8. COMPORTAMENTO DO MODELO NO PONTO DE ESTIMAÇÃO



9. VALOR ESTIMADO PARA O IMÓVEL NO CONTEXTO DA AMOSTRA





15.5 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Segundo ABNT NBR 14.653-2:2011

FUNDAMENTAÇÃO

Item	Descrição	Pontos obtidos					
		III	Ptos	II	Ptos	I	Ptos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas		Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo		Adoção de situação paradigma	X
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	X	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo		Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	X	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	
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 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo	X	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	X	20%		30%	
6	Nível de Significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	X	2%		5%	
		PONTUAÇÃO		13 Pontos			
Item 9.2.1.1 da NBR 14.653-2:2011 (Assinalar com "X" caso o item seja atendido)							
a)	Apresentação do laudo na modalidade completa.						X
b)	Apresentação da análise do modelo no laudo de avaliação, com verificação da coerência do comportamento das variações das variáveis em relação ao mercado, bem como suas elasticidades em torno do ponto de estimação.						X
c)	Identificação completa dos endereços dos dados de mercado usados no modelo, bem como das fontes de informação.						
d)	Adoção da estimativa central.						X
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO				GRAU II			

PRECISÃO

(para um intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa)

Valor central estimado no modelo de regressão		364,35
Valores do intervalo de confiança	MAX	394,85
	MÍN	333,85
Desvios relativos do Intervalo de confiança	MAX	8,37%
	MÍN	-8,37%
Amplitude do intervalo de confiança		16,74%
GRAU DE PRECISÃO		GRAU III





Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO
Segundo ABNT NBR 14.653-2:2011

FUNDAMENTAÇÃO

Item	Descrição	Pontos obtidos					
		III	Ptos	II	Ptos	I	Ptos
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético		Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	X	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes	
2	BDI	Calculado		Justificado	X	Arbitrado	
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deduzir o 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	X	Arbitrada	
PONTUAÇÃO				6 Pontos			
Item 9.3.1 da NBR 14.653-2:2011 (Assinalar com "x" caso o item seja atendido)							
a)	Apresentação do laudo na modalidade completa.						X
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO				GRAU II			

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO
Segundo ABNT NBR 14.653-2:2011

FUNDAMENTAÇÃO

Item	Descrição	Pontos obtidos					
		III	Ptos	II	Ptos	I	Ptos
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	X	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo inferido em mercado semelhante		Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	X	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo	
3	Fator de comercialização			Justificado	X	Arbitrado	
PONTUAÇÃO				6 Pontos			
Item 9.3.1 da NBR 14.653-2:2011 (Assinalar com "x" caso o item seja atendido)							
a)	Apresentação do laudo na modalidade completa.						X
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO				GRAU II			

15.6 DADOS DA AMOSTRA

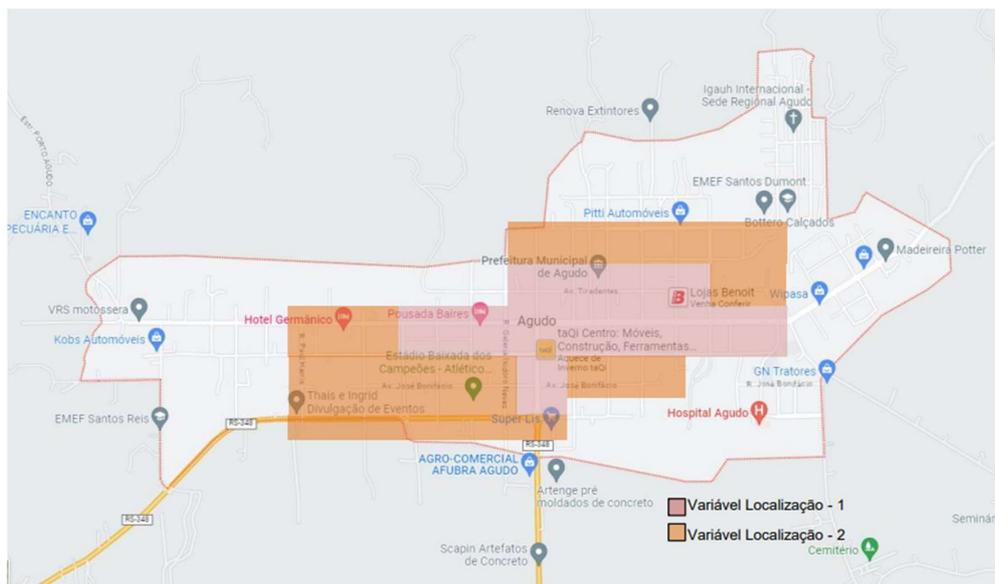
Nº	Dados	Endereço	Observação	Área	Frete	Esqna	Localizaçã	IA	Oferta	Unidade
1		Av. José Bonifácio (Em frente ao Ivo Aguiar) - 29°38'43.11" S 53°14'58.9" W	Bairro Centro, Imobiliaria Mein Haus, Cód. 533	871,20	13,00	2,00		1,20	145.000,00	370,79
2		Av. Concedida esq. Rua Senador Lauro Muller - 29°38'40.9" S 53°15'40.6" W	Bairro Centro, Imobiliaria Mein Haus, Cód. 523	320,00	16,00	1,00	2,00	6,00	145.000,00	453,12
3		Travessa Luz B. E. Polter - 29°38'38.3" S 53°14'15.4" W	Bairro Centro, Imobiliaria Mein Haus, Cód. 491	400,00	10,00	2,00	3,00	6,00	98.000,00	245,00
4		Av. Paraíso (ao lado da Wipasa Veículos) - 29°38'36.9" S 53°14'16.6" W	Bairro Centro, Imobiliaria Alne Imóveis, Cód. 99996	800,00	20,00	2,00	3,00	6,00	400.000,00	500,00
5		Rua General Ildaro Neves - 29°38'48.8" S 53°15'14.3" W	Bairro Centro, Imobiliaria Alne Imóveis, Cód. 99971	1.049,40	31,80	2,00	2,00	1,20	460.000,00	438,35
6		Rua Prof. Willy Roos esq. Rua Marechal Floriano esq. Rua Floriano Zarewski - 29°38'24.1" S 53°14'50.9" W	Bairro Centro, Imobiliaria Alne Imóveis, Cód. 7379	320,00	16,00	1,00	2,00	1,20	160.000,00	500,00
7		Av. Tridentes - 29°38'25.8" S 53°14'31.4" W	Bairro Centro, Imobiliaria Alne Imóveis, Cód. 99965	594,00	22,35	2,00	2,00	6,00	180.000,00	203,34
8		Rua Luiz Janner esq. Av. José Bonifácio - 29°38'50.0" S 53°16'05.6" W	Bairro Centro, Imobiliaria Alne Imóveis, Cód. 99951	316,87	12,00	1,00	3,00	1,00	110.000,00	347,15
9		Av. Borges de Medeiros - 29°38'41.5" S 53°15'10.2" W	Bairro Centro, Imobiliaria Alne Imóveis, Cód. 99945	259,00	11,60	2,00	2,00	6,00	120.000,00	413,13
10		Rua Voluntários da Pátria - 29°38'37.8" S 53°15'10.2" W	Bairro Centro, Imobiliaria Alne Imóveis, Cód. 41768	476,00	14,00	2,00	1,00	6,00	300.000,00	630,25
11		Av. Tridentes - 29°38'25.4" S 53°14'30.8" W	Bairro Centro, Imobiliaria Alne Imóveis, Cód. 7317	446,80	11,17	2,00	2,00	6,00	150.000,00	335,72
12		Rua B. Lotamento Moradas - 29°38'32.2" S 53°15'21.3" W (aproximadamente)	Bairro Centro, Imobiliaria Alne Imóveis, Cód. 100020	283,50	10,50	2,00	3,00	1,20	116.000,00	416,23
13		Rua General Ildaro Neves - 29°38'25.6" S 53°14'28.0" W	Bairro Centro, Imobiliaria Alne Imóveis, Cód. 100002	499,20	16,00	2,00	1,00	6,00	140.000,00	346,03
14		Rua Floriano Zarewski - 29°38'25.6" S 53°14'28.0" W	Bairro Centro, Imobiliaria Alne Imóveis, Cód. 100002	1.400,00	20,00	2,00	2,00	1,20	320.000,00	228,57
15		Rua General Ildaro Neves - 29°38'52.0" S 53°15'14.5" W	Bairro Centro, Imobiliaria Alne Imóveis, Cód. 99992	561,00	17,00	2,00	2,00	1,20	250.000,00	445,63
16		Rua Capitão Gama, quadra J6, do Lotamento Moradas	Bairro Centro, Imobiliaria Alne Imóveis, Cód. 99996	270,00	10,00	2,00	2,00	6,00	150.000,00	555,96
17		Rua Capitão Gama, quadra J6, do Lotamento Moradas	Bairro Centro, Imobiliaria Alne Imóveis, Cód. 99997	270,25	10,00	2,00	2,00	6,00	150.000,00	555,04
18		Avenida José Bonifácio - 29°38'48.7" S 53°14'58.8" W	Bairro Centro, Imobiliaria Alne Imóveis, Cód. 99994	658,00	13,00	2,00	2,00	1,20	330.000,00	384,62
19		Avenida José Bonifácio, esq. com Rua Luiz Janner	Bairro Centro, Imobiliaria Alne Imóveis, Cód. 99951	316,87	12,00	1,00	2,00	1,20	110.000,00	347,15
20		Rua Voluntários da Pátria - 29°38'27.4" S 53°15'09.8" W	Bairro Centro, Imobiliaria Alne Imóveis, Cód. 41768	476,00	14,00	2,00	1,00	6,00	300.000,00	630,25
21		Avenida Tridentes - 29°38'25.8" S 53°14'31.4" W	Bairro Centro, Imobiliaria Alne Imóveis, Cód. 7317	446,80	11,17	2,00	2,00	6,00	150.000,00	335,72
22		Rua Arnaldo Enle - 29°38'01.2" S 53°14'25.5" W	Bairro Cajuru, Imobiliaria Flair Imóveis, Cód. 034	300,00	12,00	2,00	3,00	0,50	60.000,00	200,00
23		Rua Arnaldo Enle - 29°38'00.9" S 53°14'25.5" W	Bairro Cajuru, Imobiliaria Flair Imóveis, Cód. 035	300,00	12,00	1,00	3,00	0,50	60.000,00	216,87
24		Rua Cel. Dionísio da Fonseca Reis - 29°38'13.3" S 53°14'39.5" W	Bairro Centro, Imobiliaria Flair Imóveis, Cód. 012	425,00	17,00	1,00	3,00	0,50	150.000,00	319,54
25		Rua Emilio Treptow - 29°38'23.4" S 53°14'21.1" W	Bairro Centro, Imobiliaria Flair Imóveis, Cód. 028	390,00	13,00	2,00	3,00	1,20	150.000,00	405,13
26		Travessa João Nevoles - 29°38'42.3" S 53°15'31.9" W	Bairro Centro, Imobiliaria Flair Imóveis, Cód. 011	391,50	13,50	2,00	1,00	6,00	200.000,00	510,66
27		Av. Euclides Klemann - 29°38'56.3" S 53°15'31.3" W	Bairro Centro, Imobiliaria Flair Imóveis, Cód. 061	1.200,00	12,00	2,00	2,00	1,00	400.000,00	333,33
28		Avenida Concedida - 29°38'41.5" S 53°15'10.2" W	Bairro Centro, Imobiliaria Flair Imóveis, Cód. 009	870,00	15,00	2,00	1,00	6,00	800.000,00	919,54
29		Avenida Borges de Medeiros	Bairro Centro, Imobiliaria Flair Imóveis, Cód. 033	275,00	11,00	2,00	2,00	1,20	150.000,00	436,36
30		Avenida Borges de Medeiros	Bairro Centro, Imobiliaria Flair Imóveis, Cód. 99939	10,00	1,00	1,00	1,00	1,00	114.000,00	28,59
31		Avenida Borges de Medeiros	Bairro Centro, Imobiliaria Estrutura Imóveis, Cód. 5345	336,60	10,00	2,00	1,00	1,20	150.000,00	445,63
32		R. Euclides Klemann esq. com R. Dr. Nilo Cechela - 29°38'54.7" S 53°14'25.6" W	Bairro Centro, Imobiliaria Atha, Cód. 1010243	429,00	13,00	1,00	3,00	1,20	160.000,00	372,96





Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

MAPA DE LOCALIZAÇÃO - VARIÁVEL LOCALIZAÇÃO





Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

CUSTO DA CONSTRUÇÃO – SINDUSCON/RS:

 <p>SINDUSCON-RS</p>	<p>PREÇOS E CUSTOS DA CONSTRUÇÃO</p>
--	---

CUB/RS do mês de JUNHO/2023- NBR 12.721- Versão 2006

PROJETOS	Padrão de acabamento	Código	Custo R\$/m ²	Variação %		
				Mensal	Anual	12 meses
RESIDENCIAIS						
R - 1 (Residência Unifamiliar)	Baixo	R 1-B	2.165,28	0,12	1,93	7,01
	Normal	R 1-N	2.787,16	0,19	1,90	6,96
	Alto	R 1-A	3.744,15	0,09	2,16	6,40
PP (Prédio Popular)	Baixo	PP 4-B	2.062,13	0,39	1,92	6,35
	Normal	PP 4-N	2.739,36	0,24	1,89	6,50
R - 8 (Residência Multifamiliar)	Baixo	R 8-B	1.964,94	0,36	1,67	5,67
	Normal	R 8-N	2.387,01	0,25	1,68	6,16
	Alto	R 8-A	3.032,40	0,11	1,62	5,13
R - 16 (Residência Multifamiliar)	Normal	R 16-N	2.337,75	0,22	1,85	6,39
	Alto	R 16-A	3.091,75	0,25	1,59	5,92
PIS (Projeto de Interesse Social)		PIS	1.580,74	0,41	1,90	7,37
RPQ1 (Residência Popular)		RP1Q	2.223,60	0,44	2,05	8,45
COMERCIAIS						
CAL- 8 (Comercial Andar Livres)	Normal	CAL 8-N	3.059,90	0,09	1,77	6,42
	Alto	CAL 8-A	3.473,82	0,06	1,83	6,24
CSL- 8 (Comercial Salas e Lojas)	Normal	CSL 8-N	2.382,83	0,20	1,52	6,00
	Alto	CSL 8-A	2.742,17	0,19	1,65	5,88
CSL- 16 (Comercial Salas e Lojas)	Normal	CSL 16-N	3.205,43	0,24	1,47	5,88
	Alto	CSL 16-A	3.688,55	0,22	1,62	5,77
GI (Galpão Industrial)		GI	1.216,27	0,06	0,48	4,34

Fonte: DEE – Sinduscon/RS

Tendo em vista a publicação da NBR 12.721/2006, os Custos Unitários Básicos por m² de construção passaram, a partir de fevereiro/2007, a ser calculados de acordo, com os novos projetos-padrão e, em consequência, de novos lotes de insumos. Essa atualização invalida, portanto, a comparação direta dos Custos Unitários obtidos a partir da NBR 12.721/2006 com aqueles obtidos com base na NBR vigente até janeiro/2007 (NBR12.721/1999).

Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuros, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador.





Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

COMPOSIÇÃO DE BDI

Contratação de obras e serviços				
TIPO DE OBRA	BDI para serviços		BDI para materiais e equipamentos	
	EDIFICAÇÕES residenciais, comerciais e mistas e seus respectivos serviços de conservação e manutenção	INFRAESTRUTURA, incluindo pavimentação, iluminação pública, praças, saneamento, sistemas de água, esgoto cloacal e pluvial e seus respectivos serviços de conservação e manutenção	EDIFICAÇÕES residenciais, comerciais e mistas e seus respectivos serviços de conservação e manutenção	INFRAESTRUTURA, incluindo pavimentação, iluminação pública, praças, saneamento, sistemas de água, esgoto cloacal e pluvial e seus respectivos serviços de conservação e manutenção
Parcelas				
(AC) - Administração Central	4,03		1,00	
(S) + (G) - Seguro e Garantia	0,65		0,00	
(R) - Risco	1,33		0,50	
(DF) - Despesas Financeiras	1,52		1,52	
(L) - Lucro	8,00		5,00	
Impostos (I= I1+I2+I3+I4):				
(I1) - PIS	0,65		0,65	
(I2) - COFINS	3,00		3,00	
(I3) - ISSQN	4,00		0,00	
(I4) - Contribuição Previdenciária (CPRB)	4,50		4,50	
BDI com Desoneração (incluindo I4)	32,30%		17,79%	
BDI sem Desoneração (desconsiderando I4)	25,85%		12,29%	

Art. 5º Para fins deste Decreto, a contar de 1º de dezembro de 2015, os índices propostos pelo GT/BDI/PMPA, aplicáveis para a contratação de projetos e serviços técnicos, consideram-se:





Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

ESTADO DE CONSERVAÇÃO DAS BENFEITORIAS. “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS” DO IBAPE-SP, 2019. PG 17 E 18

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

NOTA: As características relativas aos estados de conservação supra explicitadas devem ser tomadas como referência geral, cabendo ao avaliador a ponderação das observações colhidas em vistoria.





GRUPO 3 – GALPÃO

3.1 PADRÃO ECONÔMICO

Com um só pavimento e vãos de pequenas proporções, podendo chegar até dez metros, fechamentos com alvenaria de tijolos ou blocos de concreto, podendo ou não ser totalmente vedados. Cobertura em telhas de barro, metálicas ou de fibrocimento, sobre estrutura de madeira ou metálica, sem forro. Fachadas sem revestimentos, podendo ser pintadas a látex sobre emboço ou reboco. Normalmente, não possuem piso de alta resistência e o pé-direito em geral chega até seis metros de altura.

Caracterizam-se pela utilização apenas de materiais de acabamentos essenciais, tais como:

- **Pisos:** em geral concreto rústico; podendo ter revestimento comum nos banheiros.
- **Paredes:** geralmente sem revestimentos ou pintura sobre reboco, eventualmente barra impermeável nos banheiros.
- **Instalações hidráulicas:** sumárias, dotado de aparelhos sanitários simples.
- **Instalações elétricas:** mínimas com poucos pontos de luz e tomadas, podendo apresentar fiações aparentes.
- **Esquadrias:** madeira, alumínio e/ou ferro simples e de baixa qualidade.



Padrão	Intervalo de Índices – Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
3.1 – Padrão Econômico	0,518	0,609	0,700



Nome do documento: Laudo 101 2023 GPE 19268 Agudo versao 2.pdf

Documento assinado por	Órgão/Grupo/Matrícula	Data
Thais Wolffe Danelon	SPGG / DIAVA/DEAPE / 4819101	21/07/2023 11:54:57
Marina Nobre Cerqueira	SPGG / DIAVA/DEAPE / 4860110	21/07/2023 13:49:12
Rafael Parmeggiani Gering	SPGG / DIAVA/DEAPE / 4859502	21/07/2023 15:15:05
Patricia Furni Cousseau	SPGG / DICORP/DEAPE / 4819110	25/07/2023 09:43:33
Leandro Peixoto Maia	SPGG / DIAVA/DEAPE / 450607301	01/08/2023 11:06:55

