



**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 194/2022



Terreno Urbano com Benfeitorias

**Núcleo E-31, nº 39, próximo à Avenida Darci dos Santos Lima – Vila Aços Finos,
Piratini
Charqueadas/RS**



**DIVISÃO DE AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS – DIAVA
DEZEMBRO/2022**



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO 194/2022

FICHA RESUMO

Objeto

Terreno urbano com benfeitorias **matrícula nº 13.080 e GPE nº 17.383**

Objetivo

Determinação do valor de mercado do imóvel para fins de alienação

Finalidade

Instruir processo **PROA nº 21/1300-0007965-3 - Alienação**

Localização

Núcleo E-31, nº 39, próximo à Avenida Darci dos Santos Lima¹
Vila Aços Finos, Piratini - Charqueadas/RS

Área avalianda

Área do terreno²: 247,50 m²

Área da benfeitoria³: 77,49 m²

Área da ampliação⁴: 107,94 m²

Proprietário

Estado do Rio Grande do Sul

Resultados da avaliação

Valor de mercado do terreno R\$ 127.492,20

Valor de mercado da benfeitoria R\$ 141.614,48

Valor de mercado da ampliação R\$ 69.858,46

Valor de mercado total do imóvel R\$ 340.000,00

Avaliadores

Arquiteta Urbanista Patricia Furni Cousseau

Arquiteta Urbanista Thaís Wölfle Danelon

Porto Alegre/RS, Dezembro de 2022

1 Conforme GPE 17.383

2 Conforme Matrícula 13.080

3 Conforme Matrícula 13.080

4 Conforme a Certidão Cadastral do Imóvel na Prefeitura de Charqueadas (Área real construída – Área da matrícula)





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.....	5
6. ENDEREÇO.....	5
7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO.....	5
8. DIAGNÓSTICO DE MERCADO.....	8
9. METODOLOGIA.....	8
10. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.....	9
11. AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS.....	10
12. VALOR DO IMÓVEL.....	11
13. CONCLUSÃO.....	11
14. RESPONSÁVEIS PELO LAUDO.....	12
15. ANEXOS.....	13





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

1. SOLICITANTE

SPGG/FT IPE/DEAPE

2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinação do **valor de mercado do imóvel** para fins de alienação.

3. FINALIDADE

Instruir processo **PROA nº 21/1300-0007965-3 – Alienação.**

4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

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 13.080**, referência livro 02, às fls. 02, datada de 23/07/1989, obtida junto ao Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Jerônimo/RS.

- na ficha cadastral **GPE nº 17.383**;

- em informações constatadas "*in loco*" quando da vistoria ao imóvel, realizada no dia **22/12/2022**;

- em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, intermediários, etc.).

Verificou-se que o endereço constante no **PROA nº 21/1300-0007965-3** é diferente do endereço constante no **GPE nº 17.383**. Ademais, o endereço correto verificado na vistoria e na Prefeitura de Charqueadas é o Núcleo E-31, nº 39, próximo à Avenida Darci dos Santos Lima, - Vila Aços Finos, Piratini – Charqueadas/RS.

Além disso, de acordo com a Certidão Cadastral do Imóvel na Prefeitura de Charqueadas e a vistoria realizada, constatou-se a construção de uma ampliação de aproximadamente 107,94 m² que não está averbada na matrícula. Portanto, a área total da benfeitoria seria de 77,49 m² (averbada na matrícula) + 107,94 m² (área da ampliação).

Ademais, verificou-se que a localização do imóvel é muito valorizada na cidade e possui alto potencial residencial.

Devido à impossibilidade de acesso interno ao imóvel, este 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.

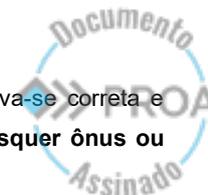
Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos analisados.

Investigações envolvendo aspectos legais não fizeram parte do presente trabalho.

Não fez parte do escopo do trabalho o levantamento de áreas e de confrontações através de instrumentos de medição.

Eventuais divergências, se significativas, alteram os resultados deste trabalho.

Na presente análise considerou-se que toda a documentação pertinente encontrava-se correta e devidamente regularizada, e que o imóvel objeto estaria **livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou gravames.**





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

As informações obtidas durante a pesquisa de mercado foram tomadas como de boa fé.
Não estão contemplados neste estudo máquinas e/ou equipamentos.
Considerando a sua finalidade, esta avaliação tem prazo de validade limitado a **dois anos** a partir de sua lavratura, conforme determinado pela Lei Nº15.764 de 15 de dezembro de 2021.

5. PROPRIETÁRIO

Estado do Rio Grande do Sul

6. ENDEREÇO

Núcleo E-31, nº 39, próximo à Avenida Darci dos Santos Lima
Vila Aços Finos, Piratini - Charqueadas/RS

7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

7.1 TERRENO



Latitude: 29°57'51.36" S

Longitude: 51°36'55.69" O

Fonte: Google Earth 23/09/2022 (Acesso em Dezembro de 2022)





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

Identificação	
Descrição conforme a Certidão de Matrícula nº 13.080 :	
 <p>MATRÍCULA Nº: 13.080 / feita em 07.07.1987. Protocolo nº 19.697. Imóvel: UM TERRENO, de formato regular, com a área de 247,50m², com a seguinte benfeitoria: uma casa de alvenaria, com 77,49m², situado no Núcleo E-31, casa 39, Vila Residencial AFP, zona urbana de Charqueadas-RS, inscrito no Registro Público Municipal na quadra nº 328 lote 2591, cadastrado no quarteirão formado pela RS/401, Perimetra Leste, Av. Central e Perimetral Oeste, lado ímpar do logradouro, - distante aproximadamente 40,00 metros da Av. Central, tendo as seguintes confrontações e dimensões: ao Norte, medindo 24,75mts, com herdeiros de Afonso Peres; ao Sul, medindo 24,75mts com terras de Dirceu Ubirajara Carneire Barcelos; ao Oeste, medindo 10,00 mts, - onde antesta com o núcleo E-31, e ao Leste, com terras de Aqos Finos Firatini, medindo por este lado, 10,00 metros.</p>	
Características da região e entorno	
Atividade predominante: Residencial	
Padrão construtivo do entorno: Normal	
Zoneamento: Bairro	
Tráfego de pedestres: Baixo	
Tráfego de veículos: Baixo	
Pavimentação do logradouro: Pedra regular	
Pavimentação do 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 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 type="checkbox"/> Comércio, <input checked="" type="checkbox"/> Correios, <input checked="" type="checkbox"/> Educação, <input type="checkbox"/> Lazer, <input type="checkbox"/> Rede bancária, <input checked="" type="checkbox"/> Saúde, <input type="checkbox"/> Segurança, <input type="checkbox"/> Transporte coletivo, <input type="checkbox"/> Sem serviços públicos	
Influências valorizantes: <input checked="" type="checkbox"/> Clubes, <input 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 type="checkbox"/> Parques/praças, <input type="checkbox"/> Posto policial, <input checked="" type="checkbox"/> Posto saúde, <input type="checkbox"/> Shopping, <input 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 type="checkbox"/> Presídio, <input type="checkbox"/> Sub-habitação, <input type="checkbox"/> Unidades carentes, <input checked="" type="checkbox"/> Sem influências desvalorizantes	

Características do imóvel	
Formato do terreno: Regular	
Situação de quadra: Meio de quadra	
Cota: No nível	
Vegetação: Médio porte	
Uso do solo: Residencial	
Acesso: 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 cercamento	
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	
Área do terreno: 247,50 m ²	
Medida da frente do terreno: 10,00 m	Confrontação da frente: Oeste
Medida lateral 1 do terreno: 24,75 m	Confrontação da lateral 1: Norte
Medida lateral 2 do terreno: 24,75 m	Confrontação da lateral 2: Sul
Medida dos fundos do terreno: 10,00 m	Confrontação dos fundos: Leste
Condição de ocupação*	
<input type="checkbox"/> Ocupado (autorizado)	<input checked="" type="checkbox"/> Ocupado (não autorizado)
<input type="checkbox"/> Desocupado	

*Conforme verificado na data de vistoria e no PROA nº 21/1300-0007965-3, pag. 9.





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

7.2 BENFEITORIAS

7.2.1 FICHA DE VISTORIA

Benfeitoria	Idade aparente: 50		Área = 77,49 m ²		Nº de Pav: 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 type="checkbox"/> Econômico		<input checked="" type="checkbox"/> Regular		<input checked="" type="checkbox"/> Casa
	<input checked="" type="checkbox"/> Simples		<input type="checkbox"/> Entre regular e reparos simples		<input type="checkbox"/> Galpão
	<input type="checkbox"/> Médio		<input type="checkbox"/> Reparos simples		<input type="checkbox"/> Loja
	<input type="checkbox"/> Superior		<input 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 checked="" type="checkbox"/> Cerâmica	<input type="checkbox"/> Alumínio	<input checked="" type="checkbox"/> Pintura	<input checked="" type="checkbox"/> Portante
<input type="checkbox"/> Lajota	<input type="checkbox"/> Laje	<input type="checkbox"/> Fibro cim. ondulado	<input type="checkbox"/> Ferro	<input checked="" type="checkbox"/> Plaqueta	<input type="checkbox"/> Concreto
<input type="checkbox"/> Cerâmica	<input type="checkbox"/> Gesso	<input type="checkbox"/> Fibro cim. estrutural	<input checked="" 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 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 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	

Ampliação	Idade aparente: 40		Área = 107,94 ⁵ m ²		Nº de Pav: 01
	Padrão		Conservação		Tipologia
	<input type="checkbox"/> Rústico		<input type="checkbox"/> Novo		<input type="checkbox"/> Apartamento
	<input checked="" type="checkbox"/> Proletário		<input type="checkbox"/> Entre novo e regular		<input type="checkbox"/> Box
	<input type="checkbox"/> Econômico		<input type="checkbox"/> Regular		<input checked="" type="checkbox"/> Casa
	<input type="checkbox"/> Simples		<input type="checkbox"/> Entre regular e reparos simples		<input 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 checked="" type="checkbox"/> Alumínio	<input type="checkbox"/> Pintura	<input checked="" type="checkbox"/> Portante
<input type="checkbox"/> Lajota	<input type="checkbox"/> Laje	<input checked="" type="checkbox"/> Fibro cim. ondulado	<input type="checkbox"/> Ferro	<input checked="" type="checkbox"/> Tijolo à vista	<input type="checkbox"/> Concreto
<input type="checkbox"/> Cerâmica	<input type="checkbox"/> Gesso	<input type="checkbox"/> Fibro cim. 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 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 type="checkbox"/> S/ forro	<input type="checkbox"/> Capim		<input type="checkbox"/> Pedra	

5 Conforme a Certidão Cadastral do Imóvel na Prefeitura de Charqueadas (Área real construída – Área da matrícula)





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

<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	

8. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

- desempenho do mercado desaquecido normal aquecido
- número de ofertas baixa médio alto
- liquidez baixa média alta
- absorção pelo mercado demorada normal 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: 21/26 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”.

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:





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

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			
	Escritório	Médio c/ elev.	1,54	1,54	a	1,36	1,36	a	1,18	1,18	a	0			
		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			
Pequena	Residência	Fino	1,36	1,36	a	1,24	1,24	a	1,12	1,12	a	0			
		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
		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 de 50 anos e localiza-se em um bairro muito valorizado na cidade, com alto potencial residencial.

10. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

- Método comparativo direto de dados de mercado** Grau I **Grau II** Grau III
Grau de Fundamentação
 Pontuação obtida: 14
- Grau de Precisão (MCDDM)** Grau I Grau II **Grau III**
- Método da quantificação de custos** Grau I **Grau II** Grau III
Grau de Fundamentação
 Pontuação obtida: 6
- Método Evolutivo** Grau I **Grau II** Grau III
Grau de Fundamentação
 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 = $886,72601 + -0,19510492 * \text{Área} + -1359,2942 * 1/\text{Frente} + -1439,1681 * 1/\text{Renda-Bairro}$

11.1.2 DADOS DO IMÓVEL AVALIADO

Variáveis do modelo de cálculo	Parâmetros do imóvel
Área (m²)	247,50
Frente (m)	10,00
Renda-Bairro (Atratividade medida através da renda média conforme setores censitários (IBGE) 2010)	7,68 rendimento nominal mensal domiciliar em salários-mínimos
Unitário (Valor unitário do imóvel, em R\$/m²)	515,12

11.1.3 RESULTADOS

11.1.3.1 Resultados da **moda** para 80% de confiança

	Intervalo de Confiança	Unitário (R\$/m²)	Total
Mínimo	-3,55%	496,81	R\$ 122.960,48
Calculado	-	515,12	R\$ 127.492,20
Máximo	3,55%	533,43	R\$ 132.023,93

11.1.3.2 Resultados para o Campo de Arbítrio (+/-15%)

	Amplitude	Unitário (R\$/m²)	Total
Mínimo	-15%	437,85	R\$ 108.367,87
Calculado	---	515,12	R\$ 127.492,20
Máximo	+15%	592,39	R\$ 146.616,52

Valor calculado: R\$ 127.492,20

11.2 AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

ITEM	DESCRIÇÃO IMÓVEL	IDADE A.	VIDA U.	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	RESIDUAL	ÁREA	UNIT.	V. NOVO	DEPREC.	V. ATUAL
0	CASA SIMPLES MED	50	70	REGULAR	20%	77,49	R\$ 3.637,67	R\$ 281.883,29	49,76%	R\$ 141.614,48
1	CASA PROLETARIO MED	50	60	ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES	20%	107,94	R\$ 1.984,19	R\$ 214.172,96	67,38%	R\$ 69.858,46
VALOR DO CUB R 1-N		R\$ 2.737,20		REFERÊNCIA NOV/ 2022	BDI	25,85%	TOTAL			R\$ 211.472,94

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

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





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

12. VALOR DO IMÓVEL

VI = (VT+CB).FC:

VALOR DO TERRENO (R\$)	BENFEITORIAS (R\$)	FC ⁶	VALOR DO IMÓVEL (R\$)
127.492,20	211.472,94	1,00	338.965,14

13. CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em estudo o seguinte valor (arredondado⁷) de mercado:

<p>VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL</p> <p>R\$ 340.000,00</p> <p>(trezentos e quarenta mil reais)</p> <p>data de referência da avaliação Dezembro/2022</p>
--

6 Justificado

7 Conforme item 6.8.1 na NBR 14.653-1:2019 o resultado final pode ser arredondado até 1%





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

14. RESPONSÁVEIS PELO LAUDO

PATRICIA FURNI COUSSEAU

Arquiteta Urbanista – CAU(RS) A115526-1

Analista Arquiteta DIAVA/DEAPE

ID 4819110/01

THAÍS WÖLFLE DANELON

Arquiteta Urbanista – CAU(RS) A150365-0

Analista Arquiteta DIAVA/DEAPE

ID 4819101/01

De acordo,

LEANDRO PEIXOTO MAIA

Engenheiro Civil – CREA(RS) 82.744

Analista Engenheiro DIAVA/DEAPE

ID 4506073/01

Porto Alegre, Dezembro de 2022





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

15. ANEXOS

15.1 DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Fachada Frontal



Fachada Frontal



Fachada Frontal



Fachada Frontal



Fachada Fundos



Fachada Fundos





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

15.2 DOCUMENTAÇÃO DOS IMÓVEIS

MATRÍCULA 13.080

Visualização disponibilizada pela Central Registradora de Imóveis (www.registradores.org.br) - Visualizado em: 14/12/2022 08:25:26

MATRÍCULA	OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA		FOL.	MATRÍCULA
	DE SÃO JERÓNIMO			
	LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL			
	SÃO JERÓNIMO, 07 de JULHO	de 19 87	01	-13.080-

MATRÍCULA Nº: 13.080/ feita em 07.07.1987. Protocolo nº19.697.

Imóvel: UM TERRENO, de formato regular, com a área de 247,50m², com a seguinte benfeitoria: uma casa de alvenaria, com 77,49m², situado no Núcleo E-31, casa 39, Vila Residencial AFP, zona urbana de Charqueadas-RS, inscrito no Registro Público Municipal na quadra nº328 lote 2591, cadastrado no quarteirão formado pela RS/401, Perimetral leste, Av. Central e Perimetral Oeste, lado ímpar do logradouro, - distante aproximadamente 40,00 metros da Av. Central, tendo as seguintes confrontações e dimensões: ao Norte, medindo 24,75mts, com herdeiros de Afonso Peres; ao Sul, medindo 24,75mts com terras de Dirceu Ubirajara Carneiro Barcelos; ao Oeste, medindo 10,00 mts, - onde entesta com o núcleo E-31, e ao Leste, com terras da Aços Finais Piratini, medindo por este lado, 10,00 metros.

PROPRIETÁRIO: ROBERTO JOSÉ ABRAHÃO GONÇALVES, brasileiro, industrial, casado com VERA LÚCIA FRÂNKE GONÇALVES, do lar, brasileira residente e domiciliados em Porto Alegre-RS, inscritos no CPF - sob nº121.068.010/68.-

PROCEDÊNCIAS ANTERIORES: Matrículas nºs: 4.613-R-2 e 5.805-R-1, ambas deste Ofício.-

UNIFICAÇÃO DE IMÓVEIS, conforme requerimento, Certidão de aprovação municipal de nº214/87 da Carteira de Lançamentos da Prefeitura Municipal de Charqueadas-RS e Mapa de Localização/Situação, aqui arquivados.- *Eu, [assinatura] (Jorge Hamilton A. Lima), Oficial Escrevente Autorizado, o datilografei; Eu, [assinatura] (Getulio Fagundes da Rocha), Oficial Titular, que fiz datilografar, conferi, dou fé e assino. Emolumentos: cz\$62,10.*

O Oficial Titular: *[assinatura]*

R-1/Mat.13.080/ feito em 23.07.1987. Prot. nº19.767.

COTORGANTES VENDEDORES: ROBERTO JOSÉ ABRAHÃO GONÇALVES, brasileiro casado, engenheiro eletrônico, CI 3003298241, CIC 121.068.010/68, e s/m VERA LÚCIA FRÂNKE GONÇALVES, brasileira, do lar, CI1023670688 CIC 121.068.010/368, residentes e domiciliados em Porto Alegre-RS.

COTORGADOS COMPRADORES: LUIZ CARLOS PFINGSTAG, brasileiro, casado industrial, CI 7032482601, CIC 216.384.700/49, e s/m MARIA INÊS RAMIRES PFINGSTAG, brasileira, do lar, CI 6004834278, CIC 216.384.700/49, residentes e domiciliados em Charqueadas-RS.-

IMÓVEL: o descrito e caracterizado na matrícula supra.

TÍTULO: COMPRA E VENDA.

FORMA DO TÍTULO: Contrato Particular de compra e venda com Pacto Adjeto de Hipoteca e Financiamento-PES, com força de Escritura-

CONTINUA NO VERSO





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

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis (www.registradores.org.br) - Visualizado em: 14/12/2022 08:25:26

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JERÔNIMO



LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL

Fil. MATRÍCULA
01vº -13.080-

Pública nos termos do art. 1º da Lei nº5.049 de 29.06.1966 e art. 26 do Decreto-Lei nº70 de 21.11.66, datado de 21 de Julho de 1987.
VALOR DA COMPRA E VENDA: CZ\$1.050.000,00, e avaliado pelo Fisco-Estadual no mesmo valor, sobre o qual foi recolhido a importância de cz\$9.875,00, conforme guia de Arrecadação s/nº, datada de 23-7-87, aqui arquivada.-
CONDIÇÕES: As do título, o qual ficou uma via arquivada neste Ofício. Eu, *[assinatura]* (Jorge Hamilton A. Lima), Oficial Escrevente-Autorizado, o datilografei; Eu, *[assinatura]* (Getulio Fagundes da Rocha) Oficial Titular, que o fiz datilografar, conferi, dou fé e assino. Emol. cz\$3.460,50.
 O Oficial Titular: *[assinatura]*

R-2/Mat.13.080- feito em 23.07.1987. Prot. nº19.767.
DEVEDORES: LUIZ CARLOS FRINGSTAG e sua esposa MARIA INÊS RAMIRES FRINGSTAG, já qualificados no R-1.
CREDORES: a CAIXA ECONOMICA ESTADUAL DO RIO GRANDE DO SUL-Autarquia de Assistência à pequena economia privada, com sede em Porto Alegre, à Av. Borges de Medeiros, nº521, inscrita no CGC/MF sob nº92.818.400/0001-27, neste ato, representada por sua bastante procuradora, Dra. Vera Cândida Camacho, brasileira, solteira, advogada, residente e domiciliada em Porto Alegre-RS.
IMÓVEL: o descrito e caracterizado na matrícula supra, que os devedores em consequência a a pagar a Credora, a importância indicada no campo 4.5, e, em garantia do integral resgate desta dívida, dão à mesma em **PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA**, a totalidade do mesmo, com todas as suas acessões, melhoramentos e benfeitorias que nele venham a ser feito ou incorporado.-
TÍTULO: HIPOTECA.
FORMA DO TÍTULO: Contrato Particular de Compra e Venda com Pacto Adjetivo de Hipoteca e Financiamento-PES- com força de escritura pública, datado de 21 de Julho de 1.987.
VALOR DO FINANCIAMENTO: CZ\$735.000,00.-
CONDIÇÕES: PRAZO: 240 meses. Taxa anual de juros: nominal: 10,0%; - efetiva: 10,471%. Sistema de amortização: PRICE. Plano de reajustamento: PES. Data do vencimento da 1ª prestação: 21.08.87. Valor total do encargo mensal: CZ\$9.970,49. Avaliação do imóvel: CZ\$1.100.000,00.- Eu, *[assinatura]* (Jorge Hamilton A. Lima), Oficial Escrevente Autorizado, o datilografei; Eu, *[assinatura]* (Getulio Fagundes da Rocha), Oficial Titular, que o fiz datilografar, conferi, dou fé e assino. Emol. cz\$3.460,50.
 O Oficial Titular: *[assinatura]*

CONTINUA A FOLHAS. 02...





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

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis (www.registradores.org.br) - Visualizado em 14/12/2022 08:25:28

MATRICULA	OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JERÔNIMO		Fls.	MATRICULA
	LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL			
	SÃO JERÔNIMO, 23 de JULHO		de 19 87	

AV. Nº03/Mat.13.080- feita em 23.07.1987. Prot. nº19.767. Certifico que, foi emitida pela credora, CAIXA ECONOMICA ESTADUAL DO RIO GRANDE DO SUL S/A, já qualificada, em seu próprio favor, - uma CÉDULA HIPOTECÁRIA INTEGRAL Nº143537-série "N", datada de 21, de julho de 1.987, no valor de CZ\$735.000,00, à taxa nominal de - juros de 10,0% a.a, constando outras condições. Eu, *Jorge Hamilton A. Lima* (Jorge Hamilton A. Lima), Oficial Escrevente Autorizado, o datilografei; Eu, *Getulio Fagundes da Rocha* (Getulio Fagundes da Rocha), Oficial Titular, que o fiz datilografar, conferi e assino. Emol. cz\$1.206,00.

O Oficial Titular: *Getulio Fagundes da Rocha*

R-4/13.080- feito em 12.05.1.997. Prot.30.810.
Título e Forma: ADJUDICAÇÃO. CARTA DE ADJUDICAÇÃO=PROCESSO NÚMERO 916/916-expedida pela Comarca de Charqueadas-RS, pelo Exmo. sr. Dr. Maurício Alves Duarte, Juiz de Direito Substituto, e passada pela Escriva Marilene Barbosa.
ADQUIRENTE: (Adjudicatária): a CAIXA ECONOMICA ESTADUAL DO RIO GRANDE DO SUL.
Transmitentes: (Devedores: Luiz Carlos Pflingstag e s/esposa Maria Inês Ramires Pflingstag, residentes em Charqueadas-RS, na Av. Central, núcleo E-31, casa 39.-
OBJETO: a totalidade do imóvel supra. **VALOR PARA FINS FISCAIS: R\$:-** 23.121,60 (vinte e três mil cento e vinte e um reais e sessenta centavos), conforme guia e/nº da Prefeitura de Charqueadas-RS datada de 30.05.1997. Dou fé.
E-R\$: 104,92. *Jorge Hamilton A. Lima* Oficial Reg. Escrevente Autorizado

R-05/13.080- Prenotado sob nº36.188.
Título: INCORPORAÇÃO. Certifico que, nos termos da Lei Estadual nº- 10.959 de 27.05.1997 e Decreto nº37.575 de 15.07.1.997 do Estado do Rio Grande do Sul, pelo qual, o imóvel objeto da presente matrícula fica INCORPORADO na sua totalidade ao ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, em razão da extinção da Caixa Economica Estadual, referente ao processo nº001463-14.41/98-0. Dou fé; Registrado em 20 de Outubro de 2000.-
 Emol.-
R\$21,10. *Maria Regina Trovati* Oficial Reg. Registradora Substituta

Av-06/Matr.13.080-Prenotado:42.207

CONTINUA NO VERSO





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

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis (www.registradores.org.br) - Visualizado em: 14/12/2022 08:25:26

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JERÔNIMO
LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL

	Fol.	MATRÍCULA
	02v	13.080

CANCELAMENTO DE CÉDULA HIPOTECÁRIA INTEGRAL. CERTIFICO que conforme Ofício nº 0534/05 da 11ª Procuradoria Regional de Guaíba/RS, passado pela Procuradora do Estado Ana Cristina Topor Beck, oriundo do processo de execução hipotecária nº. 916/916, tendo como partes a extinta Caixa Econômica Estadual e Luís Carlos Pfingstag e Maria Inês Ramires Pfingstag, determinou o cancelamento da hipoteca do AV-03/13.080. Dou fé. Averbado em 04 de maio de 2005.
Emol.: 02,00 URE'S
Oficiala Registradora *Mara Regina Virote* MARA REGINA VIROTE Registradora Substituto

Av-07/Matr.13.080-Prenotado:42.207
CANCELAMENTO DE COMPRA E VENDA. CERTIFICO que conforme Ofício nº 0534/05 da 11ª Procuradoria Regional de Guaíba/RS pela Procuradora do Estado Ana Cristina Topor Beck, oriundo do Processo de execução hipotecária de n. 916/916, tendo como partes a extinta Caixa Econômica Estadual e Luís Carlos Pfingstag e Maria Inês Ramires Pfingstag, determinou o cancelamento da compra e venda do R-02/13.080. Dou Fé. Averbado em 04 de maio de 2005.
Emol.: 02,00 URE'S
Oficiala Registradora *Mara Regina Virote* MARA REGINA VIROTE Registradora Substituto

Av-08/Matr.13.080
CERTIFICO, que no Av-07 onde se lê "cancelamento da compra e venda" leia-se "cancelamento da hipoteca" conforme R-02/13.080. Dou fé. Averbado em 04 de maio de 2005.
Emol.: nihil
Oficiala Registradora *Mara Regina Virote* MARA REGINA VIROTE Registradora Substituto

CONTINUA A FOLHAS





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

CADASTRO IMOBILIÁRIO - PREFEITURA DE CHARQUEADAS



PREFEITURA MUNICIPAL DE CHARQUEADAS
 AV DR JOSE ATHANÁSIO, 460
 CHARQUEADAS - RS
 51 39588400 - CNPJ : 88.743.604/0001-79
 fisco@charqueadas.rs.gov.br
 www.charqueadas.rs.gov.br

Dados do Imóvel
 Matrícula: 9787
 Setor: 0001 Quadra: 0328 Lote: 2591

DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL

Matrícula : 9787	Ref. Anterior: 0328.2591.000
Registro Cartográfico:	
Proprietário : 27790 - RIO GRANDE DO SUL - GOVERNO DO ESTADO	CPF/CNPJ: 879.346.750/00
Endereço: PRACA MARECHAL DEODORO, 0	Bairro: CENTRO
Município: PORTO ALEGRE/RS	CEP: 90010300
Promitente: 6853-LUIZ CARLOS PFINGSTAG	Endereço: NUCLEO E31 - AFP ,39
Município: CHARQUEADAS/RS	Telefone: 98280440

Setor : 0001 Quadra : 0328 Lote : 2591 Zona : 2 Bairro : 2 - VILA RESIDENCIAL AFP
 Logradouro: 117 - R NUCLEO E31 - AFP, 39 / FOLHA 09

Área lote : 290.00 m2

Área Privativa do Lote : 0 m2

Área real do lote : 290 m2

Área construída da matrícula: 185.43 m2

Número de edificações na matrícula: 1

Data baixa :

Área real construída no lote: 185.43 m2

Número edificações no lote:

CARACTERÍSTICAS DO LOTE

362 INTERNO (SITUAÇÃO DO LOTE)

Sem isenções.

ISENÇÕES

TESTADA

Logradouro: 117 R NUCLEO E31 - AFP 10 m Face: 934 Segmento: Sequencia: Zona:

CARACTERÍSTICAS DA FACE

101 ALIQUOTA 3% (ALIQUOTA)

Endereço de entrega Sem endereço de entrega cadastrado

EDIFICAÇÕES (Construções lançadas)

Construção: 1 Área: 185.43 Ano: 0 Inclusão: 27/07/2005 Frente: NUCLEO E31 - AFP 39 FOLHA 09
 Pontos: 0.00

Características:

301 RESIDENCIAL/ PRÓPRIA (USO)

312 ALVENARIA SUPERIOR (TIPO DE CONSTRUÇÃO)

OUTROS PROPRIETÁRIOS

Sem registros.

DADOS DO CÁLCULO - 2022

Área Lote: 290,00 Fração: 100,000000 Valor m2 Ter. 39,24 Alíquota: 0,50
 Venal Terreno: 11.380,31 Venal Constr.: 126.791,40 Valor Venal : 138.171,71

Construções:

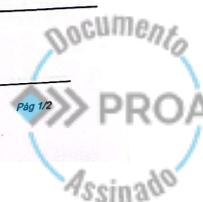
Cod	Área Construída	Ano	Valor M2	Pontos	Valor Venal
1	185,43	0	683,77	0	126.791,40

Valores Lançados:

Rec	Descrição	Hist	Descrição	Vir. Calculado	Vir. Isen	Saldo a pagar
861	IPU - PRINCIPA	1	IPU	690,86	0	690,86
			Total :	690,86	0,00	690,86

VALORES VENAIS ÚLTIMO CÁLCULO - EXERCÍCIO 2023

Base: charqueadas_cidade_proa
 Cadastro Técnico Municipal>Consultas>Cadastro Téc cad3_conscadastro_impressao.php Emissor: Claudemir Silveira Da Rosa Exerc: 2022 Data: 22-12-2022 - 10:12:14





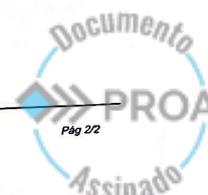
Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**



PREFEITURA MUNICIPAL DE CHARQUEADAS
AV DR JOSE ATHANÁSIO, 460
CHARQUEADAS - RS
51 39588400 - CNPJ : 88.743.604/0001-79
fisco@charqueadas.rs.gov.br
www.charqueadas.rs.gov.br

Dados do Imóvel
Matrícula: 9787
Setor: 0001 Quadra: 0328 Lote: 2591

Valor Venal Terreno: 12.536,55 Valor Venal Edificacao: 139.705,34





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

GPE 17.383



DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 17383

DADOS GERAIS					
Número do Cadastro:	17383	Classificação:	PROPRIO		
Nome de Referência do Imóvel:		Nome de Referência das			
Classificação do Bem Público:	USO ESPECIAL	Unidade Associada:			
Tipo do Imóvel:	AREA/TERRENO/GLEBA	Situação de Destinação:	DESTINADO		
Situação de Regularização:	REGULARIZADO	Índice de Destinação (%):	100,000000		
Descrição:	5686-24.00/15-0: Alienação 004957-2400/03-1 e 18/2400-0005451-8: Autorização de Uso - LUIZ CARLOS PFINGSTAG				
Em Alienação:	Sim	Nº Incorporação PROA/SPI:	18/2400-0005779-7		
Lei Autorizativa de Alienação:	10959	Nº Alienação PROA/SPI:	18/2400-0005779-7		
Data Lei Autorizativa Alienação:	27/05/1997	NIRF:			
Nº tomo antigo do imóvel:	6879	CCIR:			
Uso irregular:		CAR:			
Tombado Patr. Histórico:	Não	VALOR DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL			
Nº Inscrição Municipal:	9787	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
09/11/2020	49572400031	09/11/2020	VISTORIA		DESARQ
18/06/2021	18240000054518	30/10/2018	Imóveis		Ativo
23/06/2021	20130000035898	10/06/2020	Ação Judicial		Arquivad
04/10/2021	21130000079653	04/10/2021	Imóveis		Ativo
LOCALIZAÇÃO					
Zona:	Urbana				
Unidade da Federação:	Rio Grande do Sul				
Município	CHARQUEADAS				
Bairro/Distrito:					
Logradouro/Localidade:					
Numero/Lote:	39				
Quadra:	nt				
Complemento:					
CEP:					
Ponto Referência:	Av Darci dos Santos Lima				
GEORREFERÊNCIA					
DATUM:					
Fuso:					
Meridiano Central:					
Coordenadas Planas UTM do Marco			Coordenadas Geodésicas do Marco		
Altitude ortométrica:			Latitude grau:		
Este:			Latitude minuto:		
Norte:			Latitude segundo:		
			Longitude grau:		
			Longitude minuto:		
			Longitude segundo:		
PROPRIEDADE					

02/12/2022

pag. 1 de 4





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 17383

Situação regularização Estado: REGULARIZADO
 Tipo de Registro: Matrícula
 Número do Registro: 13080
 Livro: 2RG
 Folha: 01
 Cartório: REGISTRO DE IMOVEIS DA COMARCA DE SAO JERONIMO
 Comarca: SAO JERONIMO
 Data do Registro: 20/10/2000
 Forma de Incorporação: INCORPORAÇÃO AO PATRIMÔNIO PÚBLICO
 Valor de Incorporação: R\$ 23.121,60
 Propriedade / Posse: RIO GRANDE DO SUL GOVERNO DO ESTADO
 Data registro patrimônio União:
 Certidão autorizativa transf.:

TERRENO

Matriculada

Área Total (m²): 247,50
 Frente (m): 10,00
 Área com fração (m²): 0,0000
 Fração Ideal (m²): 0,000000
 Profundidade Equivalente (m):
 Área Disponível (m²): 0,00

Situação terra rural:

TERRENO REGISTRADO

Frente/Lateral 10,00 Confrontação da Frente/Lateral Confrontante

TERRENO VISTORIA

Informações complementares

Vegetação: Rasteira
 Uso do solo: Residencial
 Situação de quadra: Meio de quadra

Levantada (Vistoria)

Área Total (m²):
 Frente (m):

CONFRONTANTES VISTORIA

Leste:
 Oeste:
 Norte:
 Sul:

EDIFICAÇÕES/BENFEITÓRIAS

Espécie	Data baixa	Nome referência	Área útil (m ²)	Área total (m ²)	Averbação	Nº pavimentos	Área dispoñive
CASA			0,00	77,49		0	0,00





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



DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 17383

VISTORIA					
Data de Realização	Situação da Localização	Obstruído	Pertence ao Estado	Tel. Contato	Observação Vistoria
11/05/2015	Localizado	Sim	Pertence		

INFRAESTRUTURA

Serviços e Instalações

- Água
- Correio
- Escola
- Iluminação pública
- Praça
- Telefone
- Supermercado
- Energia elétrica

Tráfego de pedestres: Baixo
Tráfego de veículos: Baixo
Atividade predominante: Residencial

Pavimentação do logradouro: Pedra regular
Pavimentação passeio: Ladrilho
Zoneamento: Centro
Largura logradouro (m):

DOCUMENTOS

Data	Tipo Documento	Nome Documento
07/07/2020	MATRÍCULA	CERTIDAO_13080.PDF
09/08/2019	NOTIFICAÇÃO	OFICIO NA 5271-2019-DIACO.PDF
29/05/2019	PARECER	PARECER TECNICO 089-2019.PDF
27/05/2019	PARECER	PARECER TECNICO NA 55-
01/05/2019	LAUDO DE	LAUDO 17383_0_A_038_2019.PDF
11/03/2016	OUTROS	GPE 17383 SEM CÓPIA DA MATR
01/12/2015	NOTIFICAÇÃO	20151201064139636.pdf
21/10/2014	MATRÍCULA	Mat. 13080.pdf
23/08/2005	LAUDO DE	Laudo 077-05 Charqueadas.doc

VISTORIA - AGENTE EXTERNO

Data	Tipo Documento	Nome Documento
27/05/2015	ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE	ART2.pdf
21/10/2014	MATRÍCULA	Mat. 13080.pdf
27/05/2015	FOTO	Frente do Imóvel.JPG
27/05/2015	FOTO	Vista da Rua.JPG
27/05/2015	FOTO	Lindeiro Norte (1).JPG
27/06/2016	FOTO	Vizinho Oeste (1).JPG
27/05/2015	FOTO	Lindeiro Sul (2).JPG
27/05/2015	FOTO	Vista da Rua (8).JPG

IMAGENS

HISTÓRICO

HISTÓRICO DE SOLICITAÇÕES





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 17383

USO TERCEIROS DO IMÓVEL			
Tipo Documento:	TERMO	Nº Processo PROA/SPI:	0004957-2400/03-1
Tipo Uso Terceiros:	Autorização de Uso		
Finalidade Uso:	EXCLUSIVO PARA RESIDÊNCIA		
Número Documento:	144	Quantidade Prazo:	
Área Mov. Terreno (m²):	247,5000	Data Pub. Diário Oficial:	20/12/05 00:00
Prazo:	Determinado	Data Término:	
Tipo Dia Mês Ano Prazo:		Representante Legal:	Não
Data Início:	20/12/2005	Nome Repres. Legal:	
Interviniência:	Não	Nome Interveniente:	
ONEROSIDADE			
Valor Arrecadação:	1667,93		
Sigla índice reajuste:			
Índice Reajuste:	100,00000 %	Percentual Juros:	100,00000 %
Vencimento (dia):	4	Percentual Multa:	1.000,00000 %
DADOS USUÁRIO			
CPF/CGC:	21638470049		
Nome Usuário:	LUIZ CARLOS PFINGSTAG	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
CASA	247,50 77,49		
VISTORIA			
Data da vistoria:	11/05/2015		
Empresa vistoriadora:	EMPRESA 1		
Vistoriador (a):	VISTORIADOR 1		
Observações da vistoria:			
Situação de localização:	Localizado		
Obstruído:	Sim		
Motivo da obstrução:	Numa primeira visita (11/05/2015) ao imóvel estava apenas o filho do ocupante		
Contato no local:			
Telefone do contato:			
Pertence ao Estado do RS:	Pertence		

02/12/2022

pag. 4 de 4





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

QUADRO DE USOS E REGIMES URBANÍSTICOS – PREFEITURA DE CHARQUEADAS | RS

QUADRO DE USOS E REGIMES URBANÍSTICOS											
ZONA	USO	IA	TO (%)	TP (%)	Recuo Frente (m)	Recuo Lateral (m)	Recuo Fundos (m)	Altura (m)	Uso Permitido	Uso Conforme	Uso Proibido
ZH	Permitido	2	65	15		H/10 a partir do 3º pav.	H/10 a partir do 3º pav.	12 ou 4 pav.	RU, RM, RT, CSVR, SH		CSTP, 12
	Conforme	1,4	50	15	4	L/4	P/10	6 ou 2 pav.		I1, UE, CSD, CSP, ERLN, CBS	
ZHE	Permitido	2	50	20	Lei Especifica			6 ou 2 pav.	RU		I1, UE, CSD, CSP, ERLN, CRS, CSTP, 12
	Conforme	1,4	50	20						RM, RT, CSVR, SH	
ZOP	Permitido	2,2	70	15	4	L/4	P/10	12 ou 4 pav.	RU, RM, RT, CSVR, SH		CSTP, 12
	Conforme	1,6	55	15	4	L/4	P/10	6 ou 2 pav.		I1, UE, CSD, CSP, ERLN, CBS	
ZEIS	Permitido	2	65	15	4	H/10 a partir do 3º pav.	H/10 a partir do 3º pav.	12 ou 4 pav.	RU, RM, RT, CSVR, SH		CSTP, 12
	Conforme	1,4	55	15	4	H/10 a partir do 3º pav.	H/10 a partir do 3º pav.	6 ou 2 pav.		I1, UE, CSD, CSP, ERLN, CBS	
ZRU	Permitido	2	65	15	4	L/4	P/10	6 ou 2 pav.	RU, RM, RT, CSVR, SH		CSTP, 12
	Conforme	1,4	50	15	4	L/4	P/10	6 ou 2 pav.		AS, I1, UE, CSD, CSP, ERLN, CBS	
ZEIP	Permitido	x	x	x	x	x	x	x	INSTITUCIONAL, ADMINISTRATIVO, EQUIPAMENTOS CULTURAIS, LAZER E RECREAÇÃO		TODOS OS DEMAIS USOS
	Conforme	2	65	15	4	L/4	P/10	6 ou 2 pav.		RU, RM, RT, CSVR, SH, CRS	
ZCR	Permitido	2	80	15	4	H/10 a partir do 3º pav.	H/10 a partir do 3º pav.	24 ou 8 pav.	I1, CSD, CSP, SH, ERLN, CRS, CSTP		TODOS OS DEMAIS USOS
	Conforme	1,6	55	15	4	H/10 a partir do 3º pav.	H/10 a partir do 3º pav.	9 ou 3 pav.		UE, RT, CSVR	
ZIC	Permitido	4	70	15	4	H/10 a partir do 3º pav.	H/10 a partir do 3º pav.	24 ou 8 pav.	RU, RM, RT, CSVR, SH		CSTP, 12
	Conforme	2	65	15	4	L/4	H/10 a partir do 3º pav.	6 ou 2 pav.		I1, UE, CSD, CSP, ERLN, CBS	
ZPI	Permitido	2,2	70	15	6	H/10 a partir do 3º pav.		4	9 ou 3 pav.	I1, I2, CSTP, CSP, CRS	TODOS OS DEMAIS USOS
ZPI1	Permitido	2,2	70	15	6	H/10 a partir do 3º pav.	4	12 ou 4 pav.	I1, I2, UE, CSTP, ERLN, CSVR, CSD, RT, CSP, CRS		TODOS OS DEMAIS USOS
ZEI	Permitido	2,2	70	15	6	H/10 a partir do 3º pav.	4	9 ou 3 pav.	I1, I2, CSTP, CSP, CRS		
	Conforme	2	65	15	4	H/10 a partir do 3º pav.	H/10 a partir do 3º pav.	12 ou 4 pav.		RU, RM, RT, CSVR	
ZIA1	Permitido	2	50	15	5	L/4	P/10	6 ou 2 pav.	ERLN, RT, UE		TODOS OS DEMAIS USOS
	Conforme	1,4	50	15	5	L/4	p/10	6 ou 2 pav.		RU, RM, CSVR	
ZIA2	Permitido	2,2	70	15	10	L/4	P/10	6 ou 2 pav.	RT, UE		
ZIA3	Preservação Ambiental										TODOS OS DEMAIS USOS

Onde:
 I.A. = Índice de Aproveitamento
 T.O. = Taxa de Ocupação
 T.P. = Taxa Mínima de Permeabilidade
 L = Largura do Lote
 P = Profundidade do Lote

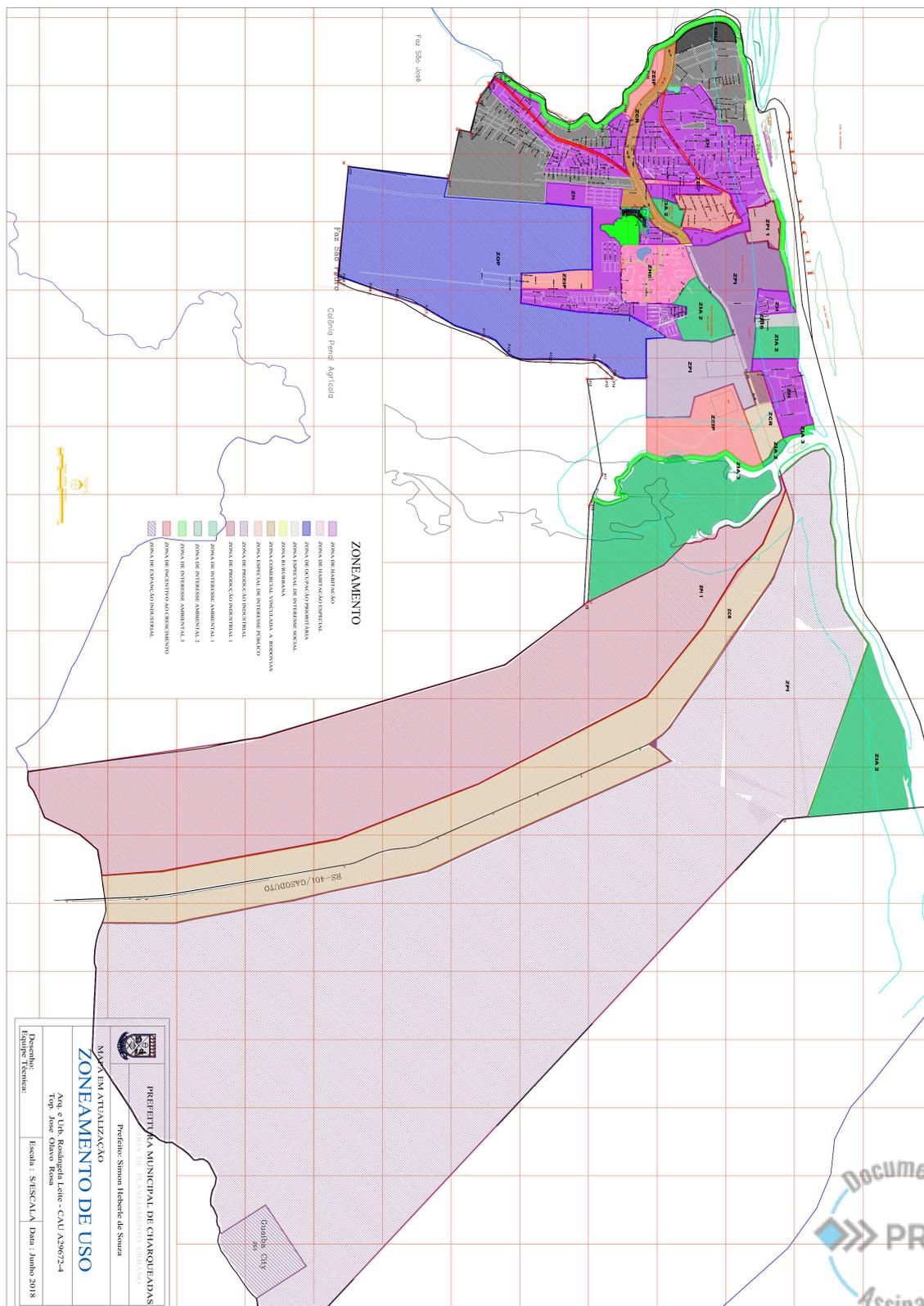
Observações:
 * Mediante apresentação de estudo prévio do entorno imediato, no caso de evidenciar-se no raio de 100 metros a partir do centro da testada do lote, a existência de mais de 60% das edificações construídas sem o recuo frontal, a obra poderá ficar isenta do recuo frontal.
 * As vagas de estacionamento dos edifícios de habitação multifamiliar deverão estar presentes na proporção de 01 vaga para cada unidade projetada com até dois dormitórios e na proporção de 02 vagas para cada unidade projetada com mais de dois dormitórios.
 * As vagas de estacionamento para as edificações comerciais, que possuam mais de 200m² de área construída, deverão contemplar uma vaga de estacionamento para cada fração de 50m² acima do teto da isenção. Poderão ser utilizadas no cômputo das vagas, 20% de vagas para ciclomotores e motocicletas, nos estabelecimentos que possuírem mais de cinco vagas para veículos. (Veículo 2,40x4,60 Moto 1,00x2,00)





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

MAPA DE ZONEAMENTO DE USO – PREFEITURA DE CHARQUEADAS | RS





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

15.3 MEMÓRIA DE CÁLCULO

MODELO:

Data: 26/12/2022

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS		VARIÁVEIS	
Total da Amostra	: 26	Total	: 7
Utilizados	: 21	Utilizadas	: 4
Outlier	: 0	Grau Liberdade	: 17

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: y

COEFICIENTES		VARIÇÃO	
Correlação	: 0,97910	Total	: 562710,13887
Determinação	: 0,95864	Residual	: 2630976,41368
Ajustado	: 0,95134	Desvio Padrão	: 36,99980

F-SNEDECOR		D-WATSON	
F-Calculado	: 131,34725	D-Calculado	: 1,58975
Significância	: < 0,01000	Resultado Teste	: Não auto-regressão 95%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	71
-1,64 a +1,64	90	95
-1,96 a +1,96	95	100

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

$$Y = 886,726010 + -0,195105 * X_1 + -1359,294162 * 1/X_2 + -1439,168091 * 1/X_3$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

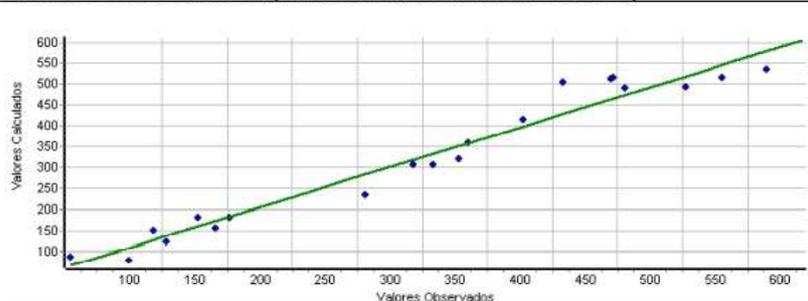
AMOSTRA		MODELO	
Média	: 315,59	Coefic. Aderência	: 0,95864
Varição Total	: 562710,14	Varição Residual	: 23272,75
Variância	: 26795,72	Variância	: 1368,99
Desvio Padrão	: 163,69	Desvio Padrão	: 37,00



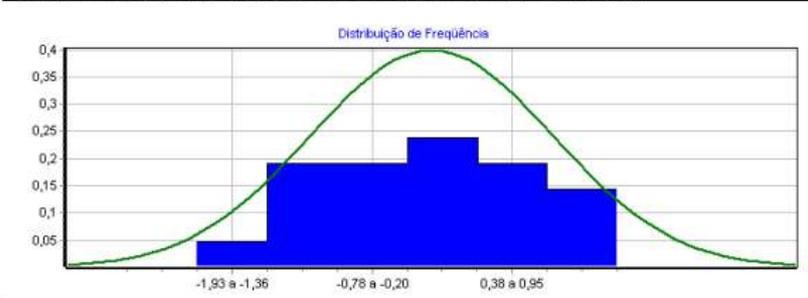


Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

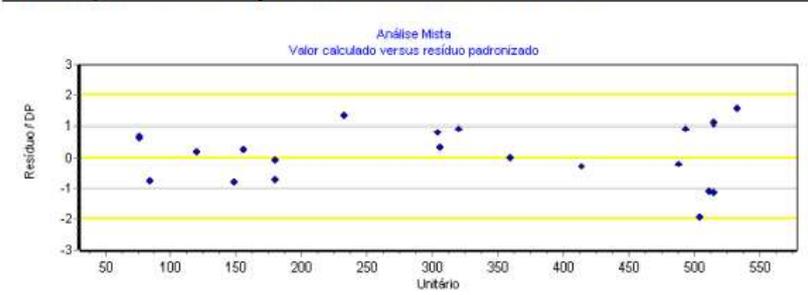
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados

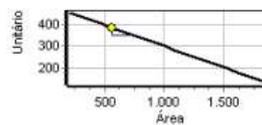




DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

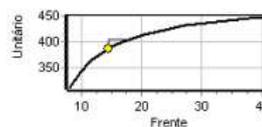
X₁ Área

Área total do terreno, em metros quadrados (m²).
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 208,00 a 1978,00
 Impacto esperado na dependente: Negativo
 10% da amplitude na média: -8,93 % na estimativa



X₂ Frente

Frente do imóvel para a via pública, em metros (m).
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 8,00 a 43,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: 4,76 % na estimativa

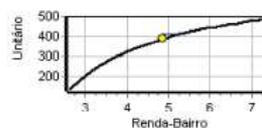


*** Esquina**

Esquina - 1
 Meio de Quadra - 2
 Tipo: Dicotômica Isolada
 Amplitude: 1,00 a 2,00
 Impacto esperado na dependente: Negativo
 Micronumerosidade: atendida.

X₃ Renda-Bairro

Atratividade medida através da renda média conforme setores censitários (IBGE) 2010
 Tipo: Proxy
 Amplitude: 2,63 a 7,68
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: 7,23 % na estimativa



*** Índice de Aproveitamento**

Potencial construtivo admitido, conforme regime urbanístico do local.
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 1,40 a 2,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo





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

*** Oferta**

Valor ofertado pelo imóvel em R\$:
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 55000,00 a 350000,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo

Y Unitário

Valor unitário do terreno, em R\$/m².
 Tipo: Dependente
 Amplitude: 54,79 a 589,90
 Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,95134)
X ₁ Área	X	-5,54	0,01	0,87095
X ₂ Frente	1/x	-1,83	8,54	0,94503
X ₃ Renda-Bairro	1/x	-16,14	0,01	0,24991

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Área	Frente	Renda-Bairro	Unitário
X ₁	x	77	80	80	80
X ₂	1/x	-83	47	41	41
X ₃	1/x	22	-36	97	97
Y	y	-54	55	-91	91





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

Data de referência: 26/12/2022

Endereço: Núcleo E-31, nº 39, próximo à Avenida Darci dos Santos Lima - Vila Aços Finos, Piratini
Município: Charqueadas/RS

1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Extp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Área	247,50	247,50		208,00	1.978,00
Frente	10,00	10,00		8,00	43,00
Renda-Bairro	7,68	7,68		2,63	7,68
Unitário	515,12	515,12		54,79	589,90

2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	496,81	515,12	533,43	-3,55%	3,55%	7,11%
Predição (80%)	462,51	515,12	567,73	-10,21%	10,21%	20,43%
Campo de Arbitrio	437,85	515,12	592,39	-15,00%	15,00%	30,00%

3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80 %)	122.960,48	127.492,20	132.023,92
Predição (80%)	114.471,23	127.492,20	140.513,17
Campo de Arbitrio	108.367,88	127.492,20	146.616,52

4. VALOR UNITÁRIO 515,12

5. VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 127.492,20 (cento e vinte e sete mil, quatrocentos e noventa e dois reais com vinte centavos)

6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

Mínimo (R\$): 122.960,48
Arbitrado (R\$): 127.492,20
Máximo (R\$): 132.023,92

7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO

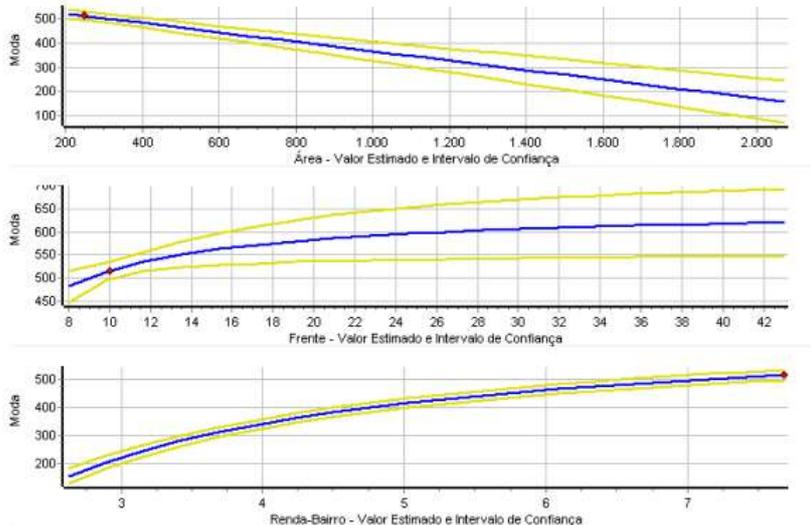
Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 7,11 %
Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão



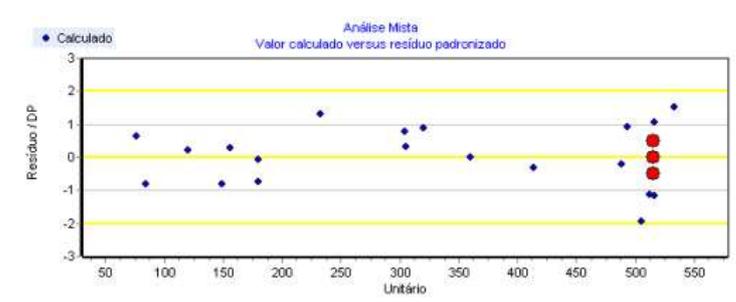


Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

8. COMPORTAMENTO DO MODELO NO PONTO DE ESTIMAÇÃO



9. VALOR ESTIMADO PARA O IMÓVEL NO CONTEXTO DA AMOSTRA





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

DADOS

Dador	Endereço	Observação	Área	Frente	Esquina	Renda	Índice de A	Oferta	Unitário
1	Rua Padre Cacique, 398 esq. Rua Fanapos	Bairro: Santa Fé, Zicuri Imobiliária	271,93	12,10	1,00	2,83	1,40	80.000,00	294,19
2	Rua Vitor Meirelles	Bairro: Piratini, Zicuri Imobiliária	300,00	10,00	2,00	7,68	1,40	130.000,00	433,33
3	Rua José Gonzales de Souza	Bairro: São Miguel, Zicuri Imobiliária	481,20	12,00	1,00	2,75	1,40	80.000,00	166,25
4	Bairro: Piratini, cód. 170	Bairro: Piratini, Imobiliária Construfoques	474,00	12,00	2,00	7,68	1,40	250.000,00	527,43
5	Rua Tancredo Neves, 156	Bairro: São Miguel, Imobiliária Construfoques, cód. 139	360,00	12,00	2,00	2,75	1,60	63.600,00	176,67
6	Av. 11 de Maio	Bairro: Centro, Imobiliária Construfoques, cód. 131	451,00	12,00	2,00	4,49	2,00	350.000,00	776,05
7	Bairro: Centro, cód. 88	Bairro: Centro, Imobiliária Construfoques	372,72	17,10	2,00	4,49	2,00	150.000,00	402,45
8	Próximo a Av. Bento Gonçalves, cód. 113	Bairro: Santa Fé, Imobiliária Construfoques	1.000,00	20,00	2,00	2,63	1,40	100.000,00	100,00
9	Rua Padre Réus	Bairro: Santa Fé, Imobiliária Construfoques, cód. 136	1.003,90	23,00	2,00	2,63	1,40	55.000,00	54,79
10	Rua Buenos Aires, Esquina com Rua, Canadá	Bairro: São Miguel João, ABM Corretora	663,77	12,00	1,00	2,75	1,60	85.000,00	128,06
11	Rua Ana Teodora Ferreira De Andrade, 1	Bairro: Orvisá, ABM Corretora	588,00	14,00	2,00	6,06	1,40	70.000,00	119,05
12	Rua Dona Clara, Lote 304	Bairro: Vila Rosa, ABM Corretora	339,60	12,00	2,00	3,72	1,40	120.000,00	353,36
13	Rua Paulo Alberto Grings	Bairro: Piratini, ABM Corretora	251,50	10,00	1,00	7,68	1,40	80.000,00	318,09
14	Rua Olavo Porto	Bairro: Centro, Toninho Imóveis	1.978,00	43,00	2,00	4,49	2,00	235.000,00	118,81
15	Av. Uruguaí	Bairro: São Miguel, Toninho Imóveis	360,00	12,00	2,00	2,75	1,60	55.000,00	152,78
16	Rua Dona Clara, Terreno 1 (29°57'38,6"S 51°37'57,9"	Bairro: Vila Rosa, Imobiliária Construfoques, cód. 195	409,12	11,90	2,00	3,72	1,40	130.000,00	317,76
17	Rua Dona Clara, Terreno 2 (29°57'38,6"S 51°37'57,9"	Bairro: Vila Rosa, Imobiliária Construfoques, cód. 195	420,00	12,00	2,00	3,72	1,40	140.000,00	333,33
18	Av. Darcy dos Santos Lima (29°57'51,7"S 51°37'01,2"	Bairro: Piratini, Imobiliária Construfoques, cód. 166	327,60	11,00	2,00	7,68	1,40	154.000,00	470,09
19	Avenida Perimetral Leste	Bairro: Piratini, Imobiliária Construfoques, cód. 140	360,00	12,00	1,00	7,68	1,40	170.000,00	472,22
20	Avenida Cruz de Malta	Bairro: Cruz de Malta, Imobiliária Construfoques, cód. 135	225,00	10,00	2,00	3,87	1,40	50.000,00	222,22
21	Rua José Rui de Ruz	Bairro: Centro, Toninho Imóveis, cód. 513756	1.245,00	15,00	2,00	4,49	1,40	350.000,00	281,12
22	Rua João Guerreiro de Souza	Bairro: Centro, Toninho Imóveis, cód. 672581	500,00	12,50	2,00	4,49	1,40	180.000,00	360,00
23	Av. Perimetral, Condomínio Monetti	Bairro: Piratini, Imobiliária Construfoques	208,00	8,00	2,00	7,68	1,40	100.000,00	480,77
24	Núcleo A-14 Q327	Bairro: Piratini, Imobiliária Construfoques	250,89	11,60	2,00	7,68	1,40	148.000,00	589,90
25	Av. Uruguaí	Bairro: São Miguel, Toninho Imóveis	360,00	12,00	2,00	2,75	1,60	55.000,00	152,78
26	Av. Perimetral Sul	Bairro: Piratini, Imobiliária Conexão Brokers	360,00	12,00	2,00	7,68	1,40	200.000,00	555,56





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

15.4 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Segundo ABNT NBR 14.653-2:2011

FUNDAMENTAÇÃO

Item	Descrição	Pontos obtidos					
		III	Ptos	II	Ptos		
1	Caracterização do imóvel avaliado	Completa quanto a todas as variáveis analisadas		Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo		Adoção de situação paradigmática	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	X	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliado não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo		Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliado 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		14 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		515,12
Valores do intervalo de confiança	MAX	533,43
	MIN	496,81
Desvios relativos do intervalo de confiança	MAX	3,55%
	MIN	-3,55%
Amplitude do intervalo de confiança		7,11%
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 deixá-lo no estado de novo ou casos de bens novos ou projetos hipotéticos		calculada por métodos técnicos consagrados considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	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

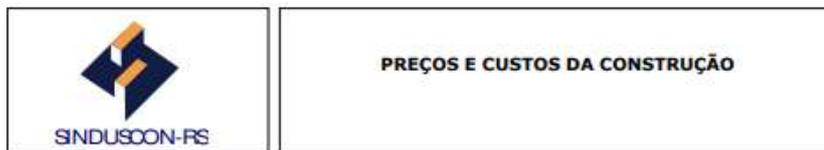
Item	Descrição	Pontos obtidos					
		III	Ptos	II	Ptos	I	Ptos
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo		Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	X	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo		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	Inferido em mercado semelhante		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			





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

CUSTO DA CONSTRUÇÃO - SINDUSCON/RS



CUB/RS do mês de NOVEMBRO/2022- NBR 12.721- Versão 2006

PROJETOS	Padrão de acabamento	Código	Custo R\$/m²	Variação %		
				Mensal	Anual	12 meses
RESIDENCIAIS						
R - 1 (Residência Unifamiliar)	Baixo	R 1-B	2.127,34	-0,23	9,89	9,85
	Normal	R 1-N	2.737,20	-0,29	9,83	10,09
	Alto	R 1-A	3.667,25	-0,58	10,12	10,48
PP (Prédio Popular)	Baixo	PP 4-B	2.022,90	-0,43	8,81	8,88
	Normal	PP 4-N	2.688,10	-0,49	9,64	9,85
R - 8 (Residência Multifamiliar)	Baixo	R 8-B	1.933,32	-0,48	8,55	8,52
	Normal	R 8-N	2.347,77	-0,54	9,28	9,46
	Alto	R 8-A	2.986,98	-0,61	9,13	9,31
R - 16 (Residência Multifamiliar)	Normal	R 16-N	2.294,09	-0,61	9,35	9,62
	Alto	R 16-A	3.041,79	-0,62	9,68	9,89
PIS (Projeto de Interesse Social)		PIS	1.549,24	-0,20	8,55	8,66
RPQ1 (Residência Popular)		RP1Q	2.175,19	-0,15	9,41	9,57
COMERCIAIS						
CAL- 8 (Comercial Andar Livres)	Normal	CAL 8-N	3.002,58	-0,70	10,65	10,90
	Alto	CAL 8-A	3.406,58	-0,63	10,97	11,36
CSL- 8 (Comercial Salas e Lojas)	Normal	CSL 8-N	2.347,13	-0,70	9,45	9,42
	Alto	CSL 8-A	2.697,30	-0,64	9,23	9,35
CSL- 16 (Comercial Salas e Lojas)	Normal	CSL 16-N	3.157,50	-0,69	9,08	9,11
	Alto	CSL 16-A	3.627,98	-0,65	8,95	9,12
GI (Galpão Industrial)		GI	1.213,42	-0,59	8,62	8,15

Fonte: 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 (NBR 12.721/1999).

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, subterramentos, paredes-diafragma, bridas, rebocamento de laje e forro; elevadores; equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incandescência, 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.

Indicadores Econômicos

Mês	IGP-M				INCC-M				IGP-DI (Col. 2)				INCC (Col. 35)			
	Índice	Variação %			Índice	Variação %			Índice	Variação %			Índice	Variação %		
	Mês	Ano	12 meses	Mês	Ano	12 meses	Mês	Ano	12 meses	Mês	Ano	12 meses	Mês	Ano	12 meses	
DEZ/21	1.100,888	0,87	17,78	17,78	960,894	0,30	14,03	14,03	1.088,489	1,25	17,74	17,74	962,321	0,35	13,85	13,85
JAN/22	1.120,999	1,82	1,82	16,91	967,003	0,64	0,64	13,70	1.110,398	2,01	2,01	16,71	969,184	0,71	0,71	13,65
FEV/22	1.141,546	1,83	3,68	16,12	971,651	0,48	1,12	13,04	1.127,077	1,50	3,55	15,35	972,904	0,38	1,10	11,97
MAR/22	1.161,418	1,74	5,49	14,77	978,717	0,73	1,85	11,63	1.153,777	2,37	6,00	15,57	981,244	0,86	1,97	11,47
ABR/22	1.177,809	1,41	6,98	14,66	987,218	0,87	2,74	11,54	1.158,546	0,41	6,44	13,53	990,543	0,95	2,93	11,52
MAI/22	1.183,953	0,52	7,54	10,72	1.001,923	1,49	4,27	11,20	1.166,542	0,69	7,17	10,56	1.013,164	2,28	5,28	11,59
JUN/22	1.190,882	0,59	8,16	10,70	1.030,105	2,81	7,20	11,75	1.173,831	0,62	7,84	11,12	1.034,824	2,14	7,53	11,57
JUL/22	1.193,337	0,21	8,39	10,08	1.042,029	1,16	8,44	11,66	1.169,425	0,38	7,44	9,13	1.043,760	0,86	8,46	11,59
AGO/22	1.185,004	-0,70	7,63	8,59	1.045,469	0,33	8,80	11,40	1.162,956	0,55	6,84	8,67	1.044,679	0,09	8,56	11,17
SET/22	1.173,793	-0,95	6,61	8,25	1.046,507	0,10	8,91	10,89	1.149,811	-1,22	5,54	7,94	1.045,616	0,09	8,66	10,7
OUT/22	1.162,391	-0,97	5,58	6,53	1.046,956	0,04	9,96	10,06	1.141,733	-0,62	4,89	5,59	1.046,896	0,12	8,79	9,90
NOV/22	1.155,829	-0,56	4,98	5,90	1.048,429	0,14	9,11	9,44								

Fonte: FGV - Fundação Getúlio Vargas





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

COMPOSIÇÃO 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/PM/PA, aplicáveis para a contratação de projetos e serviços técnicos, consideram-se:

Tipo de Contratação	BDI para Projetos e Serviços Técnicos de Engenharia relativos às atividades 7.03, 7.19 e 7.20 (Decreto 16.869/2010)	BDI para Consultorias e Serviços de Apoio Técnico relativos às atividades 7.01, 17.01, 17.03, 17.09 e 17.16 (Decreto 15.416/2006)
Parcelas		
(AC) - Administração Central	1,00	1,00
(S) + (G) - Seguro e Garantia	0,28	0,28
(R) - Risco	0,00	0,00
(DF) - Despesas Financeiras	1,25	1,25
(L) - Lucro	6,16	6,16
Impostos (I= I1+I2+I3):		
(I1) - PIS	0,65	0,65
(I2) - COFINS	3,00	3,00
(I3) - ISSQN	2,00	5,00
BDI	15,38%	19,17%

Art. 6º Os Encargos Complementares (alimentação, transporte, equipamentos de proteção individual - EPI, ferramentas, exames e seguros), considerados seus insumos, coeficientes e valores, deverão ser incluídos, no custo horário alocado diretamente à mão-de-obra, nas tabelas de composição de custos dos serviços, de cada órgão e entidade da Administração Pública Municipal Direta e Indireta, conforme a metodologia adotada pelo SINAPI, para o Município de Porto Alegre.

Parágrafo único. Os órgãos da Administração Pública Municipal Direta e Indireta observarão as atualizações periódicas, feitas pela Caixa Econômica Federal, das taxas referentes aos Encargos Sociais do SINAPI, para garantir a sua imediata adoção concomitantemente à renovação.

Art. 7º Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 8º Fica revogado o Decreto nº 19.142, de 18 de setembro de 2015.

PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE, 25 de novembro de 2015.

José Fortunati,





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

VIDA ÚTIL REFERENCIAL E O VALOR RESIDUAL DAS EDIFICAÇÕES. “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS” DO IBAPE-SP, 2017. PG 15

Tabela 1 – Vida referencial (IR) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo

CLASSE	TIPO	PADRÃO	Idade Referencial – IR (anos)	Valor Residual – R (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	5	0
		1.1.2- Padrão Simples	10	0
	CASA	1.2.1- Padrão Rústico	60	20
		1.2.2- Padrão Proletário	60	20
		1.2.3- Padrão Econômico	70	20
		1.2.4- Padrão Simples	70	20
		1.2.5- Padrão Médio	70	20
		1.2.6 - Padrão Superior	70	20
		1.2.7- Padrão Fino	60	20
		1.2.8 - Padrão Luxo	60	20
	APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	60	20
		1.3.2- Padrão Simples	60	20
		1.3.3- Padrão Médio	60	20
		1.3.4- Padrão Superior	60	20
1.3.5- Padrão Fino		50	20	
1.3.6- Padrão Luxo		50	20	
COMERCIAL, SERVIÇO E INDUSTRIAL	ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	70	20
		2.1.2- Padrão Simples	70	20
		2.1.3- Padrão Médio	60	20
		2.1.4- Padrão Superior	60	20
		2.1.5- Padrão Fino	50	20
		2.1.6- Padrão Luxo	50	20
	GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	60	20
		2.2.2- Padrão Simples	60	20
		2.2.3- Padrão Médio	80	20
		2.2.4- Padrão Superior	80	20
ESPECIAL	COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	20	10
		3.1.2- Padrão Médio	20	10
		3.1.3- Padrão Superior	30	10





ESTADO DE CONSERVAÇÃO DAS BENFEITORIAS. “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS” DO IBAPE-SP, 2017. PG 16



dráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos. Deve sopesar os custos para recuperação total da edificação.

3.2.9 O estado de conservação da edificação deve ser classificado segundo a graduação referencial que consta do *Quadro 1* seguinte.

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 sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco 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 ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna 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 externa e interna 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 de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, 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 substituição de 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 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	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.





Nome do documento: Laudo 194 2022 GPE 17383 Charqueadas F.pdf

Documento assinado por	Órgão/Grupo/Matrícula	Data
Patricia Furni Cousseau	SPGG / DIAVA/DEAPE / 4819110	29/12/2022 13:40:47
Thais Wolffe Danelon	SPGG / DIAVA/DEAPE / 4819101	29/12/2022 13:52:46
Leandro Peixoto Maia	SPGG / DIAVA/DEAPE / 450607301	29/12/2022 17:39:02

