



**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 200/2022



Terreno e Benfeitorias
Rua Amapá, 241 - Bairro São Paulo
Montenegro/RS



DIVISÃO DE AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS – DIAVA
JANEIRO 2023



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO 200/2022

FICHA RESUMO

Objeto

Terreno urbano matrícula nº 19039 e benfeitorias GPE nº 17308

Objetivo

Determinação do valor de mercado do imóvel

Finalidade

Instruir processo PROA nº 22/1300-0008042-8 - Alienação

Localização

Rua Amapa, 241 – Bairro São Paulo
Montenegro - RS

Área avalianda

Área terreno = 751,60m² (Conforme GPE 17308)

Área construída = 212,55m² (Conforme GPE 17308 e Matrícula RI Av.4-19.039)

Proprietário

Estado do Rio Grande do Sul

Resultados da avaliação

Valor de mercado atribuído ao imóvel R\$ 281.000,00

Avaliadores

Arquiteto Urbanista Ricardo Salerno Wilkens
Engenheiro Civil Rafael Parmeggiani Gering

Porto Alegre/RS, janeiro 2023





Sumário

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





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

1. SOLICITANTE

DIFIS/DEAPE/SPE/SPGG

2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

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

3. FINALIDADE

Instruir processo **22/1300-0008042-8 para fins de 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 19039**; referência Livro 2; às fls. 1; datada de 08/06/2001; obtida junto ao Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Montenegro/RS.

- na ficha cadastral **GPE nº 17308**;

- em informações constatadas "*in loco*" quando da vistoria ao imóvel, realizada no dia 26/12/2022;

- em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local

Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos analisados.

Investigações envolvendo aspectos legais não fizeram parte do presente trabalho.

As benfeitorias não estão averbadas na matrícula.

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**.

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 09 de dezembro de 2021.

5. PROPRIETÁRIO

Estado do Rio Grande do Sul

6. ENDEREÇO

Rua Amapa, 241.

Bairro São Paulo - Montenegro/RS





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

Características da região e entorno	
Atividade predominante:	Residencial
Padrão construtivo do entorno:	Baixo/Normal
Zoneamento:	Bairro
Tráfego de pedestres:	Baixo
Tráfego de veículos:	Baixo
Pavimentação do logradouro:	Sem pavimentação
Pavimentação do passeio:	Sem pavimentação
Infraestrutura:	<input checked="" type="checkbox"/> Acessibilidade, <input checked="" type="checkbox"/> Água potável, <input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica, <input 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 type="checkbox"/> Meio fio/sarjetas, <input checked="" type="checkbox"/> Passeio público, <input type="checkbox"/> Pavimentação, <input type="checkbox"/> Sem infraestrutura, <input checked="" type="checkbox"/> Telefone
Serviços públicos:	<input checked="" type="checkbox"/> Coleta de lixo, <input type="checkbox"/> Comércio, <input checked="" type="checkbox"/> Correios, <input type="checkbox"/> Educação, <input type="checkbox"/> Lazer, <input type="checkbox"/> Rede bancária, <input type="checkbox"/> Saúde, <input type="checkbox"/> Segurança, <input type="checkbox"/> Sem serviços públicos, <input checked="" type="checkbox"/> Transporte coletivo
Influências valorizantes:	<input type="checkbox"/> Clubes, <input type="checkbox"/> Comércio, <input type="checkbox"/> Empreendimentos, <input type="checkbox"/> Escolas, <input type="checkbox"/> Estações, <input type="checkbox"/> Hospital, <input type="checkbox"/> Mercados e ou supermercados, <input type="checkbox"/> Orla/praias/lagos, <input type="checkbox"/> Parques/praças, <input type="checkbox"/> Posto policial, <input type="checkbox"/> Posto saúde, <input checked="" type="checkbox"/> Sem influências valorizantes, <input type="checkbox"/> Shopping, <input type="checkbox"/> Universidades/faculdades, <input type="checkbox"/> Zona incorporação
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 checked="" type="checkbox"/> Sem influências desvalorizantes, <input type="checkbox"/> Sub-habitação, <input type="checkbox"/> Unidades carentes

Características do imóvel	
Formato do terreno:	Irregular
Situação de quadra:	Meio de quadra
Cota:	Acima
Vegetação:	Médio porte
Uso do solo:	Residencial
Acesso:	Bom
Topografia:	Aclive leve (até 10%)
Tipo de cercamento:	<input type="checkbox"/> Arame, <input type="checkbox"/> Gradil, <input type="checkbox"/> Muro, <input checked="" type="checkbox"/> Sem cercamento, <input type="checkbox"/> Tela
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:	751,60 m ²
Medida da frente do terreno: 20,00 m	Confrontação da frente1 : Leste
Medida do lado do terreno: 41,96 m	Confrontação da frente2: Norte
Medida dos fundos do terreno: 33,20 m	Confrontação dos fundos 1: Sul
Medida dos fundos do terreno: 20,00 m	Confrontação dos fundos 2: Oeste

Condição de ocupação*	
<input type="checkbox"/> Ocupado	<input checked="" type="checkbox"/> Desocupado

*Conforme verificado na data de vistoria






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

7.2 BENFEITORIAS

7.2.1 FICHA DE VISTORIA

Benfeitoria 01 Descrição	Idade aparente: 40 Anos	Área Construída= 990,00 m ²	Nº de Pav: 3		
	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"/> Simples	<input type="checkbox"/> Regular	<input 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 type="checkbox"/> Entre reparos simples e importantes	<input type="checkbox"/> Pavimento		
	<input type="checkbox"/> Fino	<input type="checkbox"/> Reparos importantes	<input checked="" type="checkbox"/> Prédio		
	<input type="checkbox"/> Luxo	<input checked="" 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 checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Laje	<input checked="" type="checkbox"/> Fibro cim. ondulado	<input checked="" type="checkbox"/> Ferro	<input type="checkbox"/> Tijolo à vista	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Basalto	<input type="checkbox"/> Pvc	<input type="checkbox"/> Alumínio	<input type="checkbox"/> PVC	<input type="checkbox"/> Cerâmica	<input type="checkbox"/> Metálica
<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> S/ forro	<input type="checkbox"/> Laje		<input type="checkbox"/> Vidro	
<input type="checkbox"/> Carpete	<input type="checkbox"/> Aglomerado	<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	

8. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

- desempenho do mercado desaquecido **normal** aquecido
- número de ofertas **baixo** médio alto
- liquidez baixa **média** alta
- absorção pelo mercado demorada **normal** rápida

9. METODOLOGIA

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO: identifica o valor do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

- Tratamento dos dados:

(x) metodologia científica – inferência estatística: 46/52 dados utilizados





() metodologia clássica – fatores de homogenização

10. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Método comparativo direto de dados de mercado Grau I Grau II Grau III

Grau de Fundamentação

Pontuação obtida: 16 Pontos

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 Pontos

Método Evolutivo **Grau I** Grau II Grau III

Grau de Fundamentação

Pontuação obtida: 6Pontos

11. AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

11.1 AVALIAÇÃO DO TERRENO

11.1.1 EQUAÇÃO DE REGRESSÃO

$V_{unit} = 4438,2682 * \text{área}^{-0,34289206} * e^{(0,22003418 * n^{\circ}frentes)} * e^{(0,010344903 * data)} * e^{(-1,732873 * 1/atratividade)} * \text{renda bairro}^{0,34336847}$

11.1.2 DADOS DO IMÓVEL AVALIADO

Variáveis do modelo de cálculo	Parâmetros do imóvel
Área (m²)	751,60
*Frente (m)	20,00
Número de frentes	1,00
*Evento	1,00
Data	44,00
*Porte	1,00
Atratividade	1,00
Renda/Bairro (Fonte: Média em salários-mínimos do bairro – CENSO 2010 IBGE)	4,09
*Frente/área	0,02660989888

*Não utilizadas no modelo

11.1.3 RESULTADOS

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

	Intervalo de Confiança	Unitário (R\$/m²)	Total
Mínimo	-12,76%	225,17	R\$ 169.237,77
Calculado	-	258,09	R\$ 193.980,44
Máximo	14,62%	295,82	R\$ 222.338,31

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

	Amplitude	Unitário (R\$/m²)	Total
Mínimo	-15%	219,38	R\$ 164.886,01
Calculado	---	258,09	R\$ 193.980,44
Máximo	+15%	296,80	R\$ 223.074,88
Valor calculado: R\$ 193.980,44			



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

11.2 AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

ITEM	DESCRIÇÃO IMÓVEL	IDADE A.	VIDA U.	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	RESIDUAL	ÁREA	UNIT.	V. NOVO	DEPREC.	V. ATUAL
0	APTO ECONOMICO MIN	55	60	ENTRE REPAROS IMPORTANTES E SEM VALOR	26%	212,55	R\$ 1.459,42	R\$ 310.199,62	71,92%	R\$ 87.118,94
	VALOR DO CUB R 8-B	R\$ 1.932,75		REFERENCIA DEZ/2022			25,85%	TOTAL		R\$ 87.118,94

Onde:

<p>DESCRIÇÃO IMÓVEL = Descrição do imóvel conforme tipologia construtiva (IBAPE/SP)</p> <p>IDADE A. = Idade aparente do imóvel (x)</p> <p>VIDA U. = Vida útil do imóvel conforme tipologia (IBAPE/SP) (n)</p> <p>ESTADO DE CONSERVAÇÃO = Conforme critério de depreciação de Heidecke</p> <p>RESIDUAL = Valor residual ou de demolição referente ao valor do imóvel (Vr)</p>	<p>ÁREA = Área do imóvel em metros quadrados</p> <p>UNIT. = Valor estimado de reprodução do imóvel em R\$/m²</p> <p>V. NOVO = Valor estimado de reprodução do imóvel em R\$</p> <p>DEPREC. = Parte do valor de novo do imóvel sujeito à depreciação (Vd)</p> <p>V. ATUAL = Valor do imóvel depreciado</p>
---	--

$$V. ATUAL = \{1 - [A + (1 - A) \cdot c]\} \cdot Vd + Vr$$

12. VALOR DO IMÓVEL

$$VI = (VT+CB).FC:$$

VALOR DO TERRENO (R\$)	BENFEITORIAS (R\$)	FC ¹	VALOR DO IMÓVEL (R\$)
193.980,44	87.118,94	1,00	281.099,38

13. CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em estudo o seguinte valor (arredondado²) de mercado:

<p>VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL</p> <p>R\$ 281.000,00</p> <p>(duzentos e oitenta e um mil reais)</p> <p>Data de referência da avaliação dezembro/2022</p>

14. RESPONSÁVEIS PELO LAUDO

RAFAEL PARMEGGIANI GERING
 Engenheiro Civil – CREA(RS) 256.932
 Analista Engenheiro DIAVA/DEAPE
 ID 4859502/01

RICARDO SALERNO WILKENS
 Arquiteto Urbanista – CAU(RS) A8286-4
 Analista Arquiteto DIAVA/DEAPE
 ID4705157/01

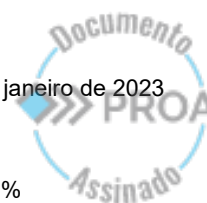
De acordo,

BRUNO SILVA PERES
 CHEFE SUBSTITUTO
 Engenheiro Agrônomo – CREA(RS) 209223
 Analista Ambiental - DIAVA/DEAPE
 ID 4376382/01

15. COLABORADOR

Pedro Mantovani – estagiário de arquitetura e urbanismo

Porto Alegre janeiro de 2023



1 Arbitrado

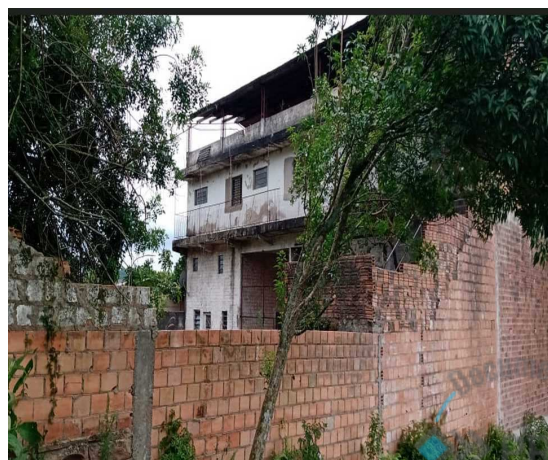
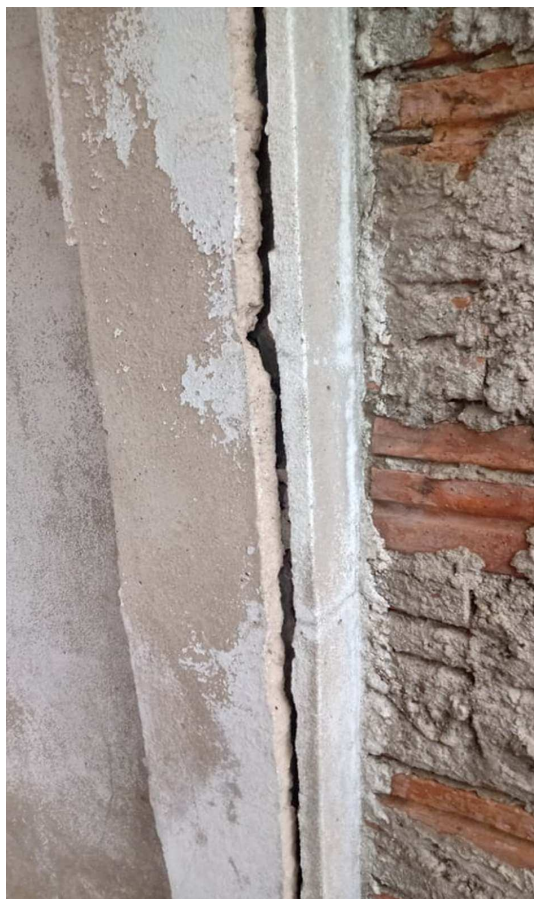
2 Conforme item 6.8.1 na NBR 14.653-1:2019 o resultado final pode ser arredondado até 1%



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

16. ANEXOS

16.1 DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA





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





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






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

16.2 DOCUMENTAÇÃO DOS IMÓVEIS

13
 1988



REGISTRO DE IMÓVEIS - MONTENEGRO

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
01	19.039

MONTENEGRO, 20 de julho de 1988

IMÓVEL:UM TERRENO, correspondente aos lotes 11 e 12 da quadra "AI" - da VILA SÃO PAULO, situado nesta cidade, zona urbana, distante 65,25 metros da esquina formada pelas ruas: Número 14 e Júlio Renner, medindo e confrontando-se: frente, a LESTE, onde mede 20,00m, com a rua nº 14; fundos, a OESTE, onde mede 20,00m, em ângulo reto, com sucessores de Albino Borchardt; por um lado, ao NORTE, na extensão de 41,96m, com o lote 10; e, pelo outro lado, ao SUL, na extensão de 33,20m, com Max Bändchen.-**PROPRIETÁRIA:**COMISSÁRIA DE CARGAS MONTENEGRO LTDA, CGCMF 90.486.770/0001-89, com sede na rua Apolinário de Moraes nº 1583, nesta cidade.-**REGISTRO ANTERIOR:**Lº 2-RG, R.1-11.269- e R.1-11.270.-**Custas:**Cz\$285,30

O Oficial: *Narciso Aldana*
Narciso Aldana

R.1-19.039 - Montenegro, 20 de julho de 1988.-**TRANSMITENTE:**COMISSÁRIA DE CARGAS MONTENEGRO LTDA.-**ADQUIRENTE:**LINEO ELY NUNES DA COSTA, CIC 123.111.970-53, brasileiro, casado, do comércio, residente e domiciliado na rua Apolinário de Moraes nº 1583, nesta cidade.-**TÍTULO:** Compra e Venda.-**FORMA DO TÍTULO:**Escritura Pública lavrada em 18 de julho de 1988, pelo Tabelionato desta cidade.-**VALOR:**Cz\$220.000,00 para compra e venda e Cz\$3.500.000,00 para efeitos fiscais.-**Custas:**... Cz\$11.926,50

O Oficial: *Narciso Aldana*
Narciso Aldana

R.2-19.039 - Montenegro, 18 de novembro de 1988.-**DEVEDORES:**LINEO ELY NUNES DA COSTA e sua mulher Elaine Guilhermina Gross da Costa.-**CREDORA:**CAIXA ECONÔMICA ESTADUAL DO RIO GRANDE DO SUL, CGCMF 92.818.400 / 0001-27, com sede em Porto Alegre-RS, à Av. Borges de Medeiros nº 521, 14º andar.-**TÍTULO:**Hipoteca em 1º grau.-**FORMA DO TÍTULO:**Contrato particular datado de 28 de outubro de 1988.-**VALOR:**Cz\$12.753.000,00 e equivalente a 4.299,16497 OTN.-**PRAZO:**Em 240 meses.-**JUROS:**Taxa anual nominal de 9,9% e efetiva de 10,361%.-**Custas:**Cz\$42.708,00

O Oficial: *Narciso Aldana*
Narciso Aldana





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

AV.3-19.039 - Montenegro, 13 de julho de 1989.-Foi edificado no imóvel objeto da presente um prédio de alvenaria, com 204,00m2 sob nº 241, conforme habite-se nº 254/89 datado de 20 de junho de 1989 e Certidão Negativa de Débito - IAPAS - série A, nº 973908, datada de 12 de julho de 1989.-Custas:NCz\$2,18

O Oficial: 
Narciso Aldana

AV.4-19.039 - Montenegro, 31 de julho de 1989.-Constou na AV.3-19039 um prédio de alvenaria com 204,00m2, quando na verdade o prédio de alvenaria (aumento) possui a área de 212,55m2. A presente averbação foi feita em virtude de requerimento de parte interessada e certidão fornecida pela Prefeitura Municipal desta cidade datada de 28 de julho de 1989, apresentada também Certidão Negativa de Débito - IAPAS - série A, nº 973921 datada de 26 de julho de 1989.-Custas:NCz\$2,18

O Oficial: 
Narciso Aldana


AV.5-19.039 - Montenegro, 31 de agosto de 1989.-Os valores da hipoteca que incide sobre o imóvel foram corrigidos e calculados em conformidade com o PES, a saber: valor da prestação e vencimento:240 prestações mensais e consecutivas, calculadas em conformidade com as disposições vigentes para o Sistema Financeiro da Habitação à taxa nominal de juros de 9,9%, correspondendo a primeira prestação nesta data a NCz\$1.170,26, vencendo a primeira delas em 02 de setembro de 1989- e as demais em igual dias dos meses subsequentes.-Valor da dívida hipotecária:NCz\$90.246,75.-Custas:NCz\$142,65

O Oficial: 
Narciso Aldana

AV.6-19.039 - Montenegro, 31 de agosto de 1989.-Foi emitida Cédula - Hipotecária Integral, representativa de 1º grau, número 167525, série N, dívida inicial de NCz\$90.246,75.-Custas:NCz\$142,65

O Oficial: 
Narciso Aldana

R.7-19.039 - Montenegro, 28 de dezembro de 1989.-AUTOR:JOSÉ CARLOS - KLEIN.-RÉU:COMISSÁRIA DE CARGAS CG LTDA e LINEO ELY NUNES DA COSTA.-TÍTULO:Penhora.-FORMA DO TÍTULO:Mandado lavrado em 29 de novembro de 1989, pelo 3º Cartório Judicial desta cidade.-VALOR:NCz\$22.620,59 .-Custas:NCz\$321,01

O Oficial:  Narciso Aldana

Continua fls. 02





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



REGISTRO DE IMÓVEIS - MONTENEGRO

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
02	19.039

MONTENEGRO, 08 de abril de 1993

AV.8-19.039 - Montenegro, 08 de abril de 1993.-Fica cancelada a penhora registrada no R.7-19.039, conforme Mandado de Cancelamento lavrado em 30 de abril de 1992 pelo 3º Cartório Judicial desta cidade assinado pelo Sr. Dr. Miguel Antonio Tuchen, Juiz de Direito.-VALOR Cr\$531.693,33.-

O Oficial: *Narciso Aldana*
Narciso Aldana

PROTOCOLO:Lº 1-E, fls. 026, nº 64.911 - 05.07.1994.-

R.9-19.039 - Montenegro, 26 de julho de 1994.-TRANSMITENTES:LINEO ELY NUNES DA COSTA e sua mulher ELAINE GUILHERMINA GROSS DA COSTA .-ADQUIRENTE:CAIXA ECONÔMICA ESTADUAL DO RIO GRANDE DO SUL.-TÍTULO:Adjudicação.-FORMA DO TÍTULO:Carta de Adjudicação datada de 10 de setembro de 1993 pelo 1º Cartório Judicial desta cidade.-(Processo nº 4726).-VALOR:Cr\$3.695.215,37 pela adjudicação e CR\$21.000.000,00 para efeitos fiscais.-

O Oficial: *Narciso Aldana*
Narciso Aldana

PROTOCOLO:Lº 1-E, fls. 030, nº 65.149 - 26.07.1994.-

AV.10-19.039 - Montenegro, 26 de julho de 1994.-O imóvel objeto da presente fica liberado da hipoteca R.2-19.039 bem como da Cédula Hipotecária Integral referida na AV.6-19.039, conforme instrumento - fornecido pela credora datado de 19 de novembro de 1993.-

O oficial: *Narciso Aldana*
Narciso Aldana

R.11-19.039-Montenegro, 03 de abril de 2001.-Pela Lei Estadual nº 10.959 de 27 de maio de 1997 e Decreto Estadual nº 37.575 de 15 de julho de 1997, fica extinta a CAIXA ECONÔMICA ESTADUAL DO RIO GRANDE DO SUL, relativamente ao R.9-19.039, fica transmitida a propriedade deste imóvel para o patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul, CGC nº 87.934.675/0001-94.-A averbação foi feita em razão de Instrumento Particular, datado de 01 de dezembro de 2000, por Suzana Maria Petrarca Guatimozim, Diretora do Departamento de Administração do Patrimônio do Estado.-Emol.:R\$11,10





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

O Registrador-Substituto:

Luiz Américo Alves Aldana
Luiz Américo Alves Aldana



O REFERIDO EM FORMA REPROGRAFICA nos termos do § 1º do art. 19 da Lei 6.015/73, É VERDADE. DOU FÉ

Montenegro RS 08 JUN. 2001 #13,30 EMOL. RS

Narciso Aldana
ASSINATURA

NARCISO ALDANA - Oficial
LUIZ AMERICO A. ALDANA - Reg. Substituto





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

GPE 17308



**DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 17308**

DADOS GERAIS

Número do Cadastro:	17308	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:	Tramita Avaliação imóvel - determinação Juíza Márcia Martins 18/2400-0001142-8 Tramita Reg.de Uso exp: 001301-2400/08-6 Tramita exp: 000993-24.00/16-0 - VENDA - Tramita processo nº 018/11800025898 de Reintegração de posse. Tramitou reversão de doação -2360-08-1 17/2400-0005840-2 - Tramitou processo de notificação - Uso irregular.		
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:	6904	CCIR:	
Uso irregular:		CAR:	
Tombado Patr. Histórico:	Não	VALOR DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL	
Nº inscrição Municipal:	937400	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
24/06/2021	21130000014448	01/03/2021	Programação		Arquivad
14/09/2022	22153800023509	29/06/2022	Normativas	Projeto de Lei	Ativo

LOCALIZAÇÃO

Zona:	Urbana
Unidade da Federação:	Rio Grande do Sul
Município:	MONTENEGRO
Bairro/Distrito:	SAO PAULO
Logradouro/Localidade:	RUA AMAPA
Numero/Lote:	241
Quadra:	
Complemento:	LOT.11E12-Q.AI
CEP:	
Ponto Referência:	PRÉDIO AI

PROPRIEDADE

Situação regularização Estado:	REGULARIZADO
Tipo de Registro:	Matricula
Número do Registro:	19039
Livro:	2RG
Folha:	01
Cartório:	REGISTRO DE IMOVEIS DA COMARCA DE MONTENEGRO
Comarca:	MONTENEGRO
Data do Registro:	01/12/2000
Forma de Incorporação:	INCORPORAÇÃO AO PATRIMÔNIO PÚBLICO
Valor de Incorporação:	R\$ 1,00
Propriedade / Posse:	RIO GRANDE DO SUL GOVERNO DO ESTADO

19/01/2023

pag. 1 de 3





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



DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 17308

Data registro patrimônio União:
Certidão autorizativa transf.:

TERRENO

Matriculada

Área Total (m²):	751,60
Frente (m):	20,00
Área com fração (m²):	0,0000
Fração Ideal (m²):	0,000000
Profundidade Equivalente (m):	
Área Disponível (m²):	0,00

Situação terra rural:

EDIFICAÇÕES/BENFEITORIAS

Espécie	Data baixa	Nome referência	Área útil (m²)	Área total (m²)	Averbação	Nº pavimentos	Área disponível
PREDIO			0,00	212,55		0	0,00

HISTÓRICO

HISTÓRICO DE SOLICITAÇÕES

USO TERCEIROS DO IMÓVEL

Tipo Documento:	NOTIFICACAO	Nº Processo PROA/SPI:	0001301-2400/08-6
Tipo Uso Terceiros:	Uso Irregular		
Finalidade Uso:	moradia da sra maria lucia couto- nome da filha para contato rosimeri couto e silva 98123731 - Tramita processo 018/11600025898 de reintegração de posse.		
Número Documento:	491	Quantidade Prazo:	
Área Mov. Terreno (m²):	751,6000	Data Pub. Diário Oficial:	
Prazo:	Indeterminado	Data Término:	
Tipo Dia Mês Ano Prazo:		Representante Legal:	Não
Data Início:	14/05/2008	Nome Repres. Legal:	
Interveniência:	Não	Nome Interveniente:	

ONEROSIDADE

Valor Arrecadação:	
Sigla indice reajuste:	
Índice Reajuste:	
Vencimento (dia):	Percentual Juros:
	Percentual Multa:

DADOS USUÁRIO

CPF/CGC:	465988000164	Nome Município:	
Nome Usuário:	RIO GRANDE DO SUL SECRET	Telefone:	
Unidade da Federação:			
Bairro/Distrito:			
Nome Logradouro:			
Cep:			

19/01/2023

pag. 2 de 3





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



DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 17308

EDIFICAÇÕES USO TERCEIROS			
Espécie Edificação	Área Mov. Edificação (m²)	Área Disponível (m²)	Data Inicial
PRÉDIO	751,60 212,55		

VISTORIA	
Data da vistoria:	03/07/2015
Empresa vistoriadora:	EMPRESA 1
Vistoriador (a):	VISTORIADOR 1
Observações da vistoria:	
Situação de localização:	Localizado
Obstruído:	Sim
Motivo da obstrução:	O ocupante não permitiu a realização dos levantamentos
Contato no local:	MARIA LUCIA COUTO
Telefone do contato:	(51)-9812-3731
Pertence ao Estado do RS:	Pertence

19/01/2023

pag. 3 de 3





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

16.3 MEMÓRIA DE CÁLCULO

MODELO: MODELO0

Data: 19/01/2023

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS

Total da Amostra	: 52
Utilizados	: 46
Outlier	: 0

VARIAÇÃO

Total	: 10
Utilizadas	: 6
Grau Liberdade	: 40

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: ln(y)

COEFICIENTE

Correlação	: 0,92778
Determinação	: 0,86078
Ajustado	: 0,84338

VARIAÇÃO

Total	: 22,85002
Residual	: 17085957,90084
Desvio Padrão	: 0,28201

F-SNEDECOR

F-Calculado	: 49,46407
Significância	: < 0,01000

D-WATSON

D-Calculado	: 2,22551
Resultado Teste	: Não auto-regressão 95%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	71
-1,64 a +1,64	90	91
-1,96 a +1,96	95	100

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)

$$Y = 4438,268173 * X_1^{-0,342892} * 2,718^{(0,220034 * X_2)} * 2,718^{(0,010345 * X_3)} * 2,718^{(-1,732873 * 1/X_4)} * X_5^{0,343368}$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA

Média	: 542,62
Varição Total	: 3859404,79
Variância	: 83900,10
Desvio Padrão	: 289,66

MODELO

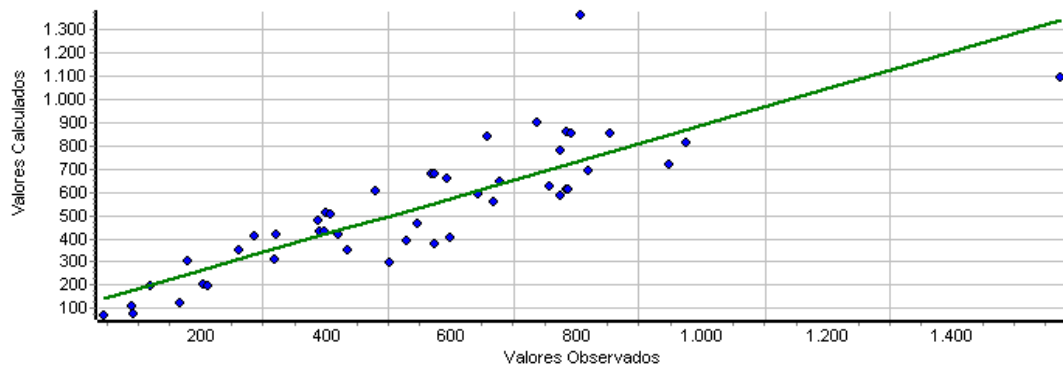
Coefic. Aderência	: 0,70935
Varição Residual	: 1121734,96
Variância	: 28043,37
Desvio Padrão	: 167,46



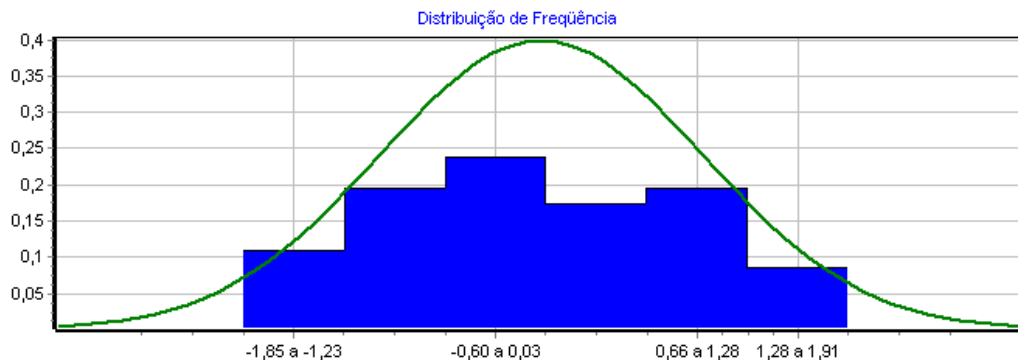


Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

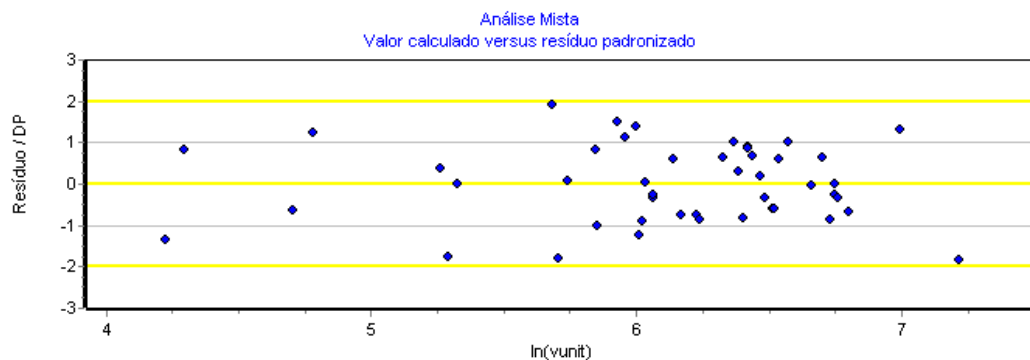
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados





DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

*** valor**

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 53000,00 a 1500000,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

X₁ area

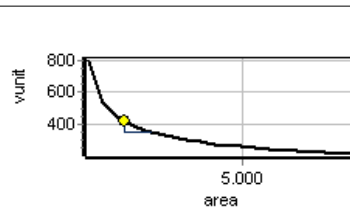
área total em m²

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 200,00 a 8856,00

Impacto esperado na dependente: Negativo

10% da amplitude na média: -16,00 % na estimativa



*** frente**

medida frente em metros

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 10,00 a 50,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

X₂ n°frentes

número de frentes existentes no imóvel

1= uma frente; 2= 2 frentes ou mais

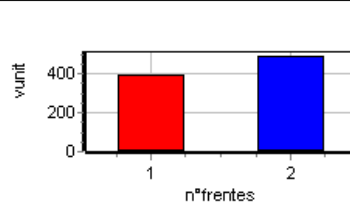
Tipo: Dicotômica Isolada

Amplitude: 1,00 a 2,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

Diferença entre extremos: 24,60 % na estimativa

Micronumerosidade: atendida.



*** evento**

0 = transação

1 = oferta

Tipo: Dicotômica Isolada

Amplitude: 1,00 a 1,00

Impacto esperado na dependente: Positivo





Micronumerosidade: atendida.

X₃ data

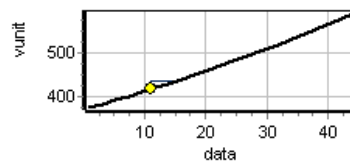
39 = julho 2022

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 1,00 a 44,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 4,55 % na estimativa



*** porte**

1= até 1000m²

0 = acima de 1001m²

Tipo: Dicotômica Isolada

Amplitude: 0,00 a 2,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

Micronumerosidade: atendida.

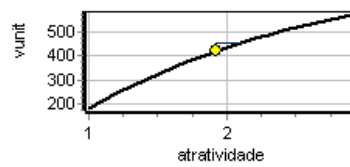
X₄ atratividade

atratividade do imóvel em relação a sua inserção na cidade

3- imóveis localizados em eixo comercial pelo PDDUA

2- imóveis localizados em zona mista

1- imóveis localizados em zona predominantemente residencial



Tipo: Código Alocado

Amplitude: 1,00 a 3,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 8,95 % na estimativa

Micronumerosidade: atendida.

X₅ renda bairro

renda bairro lbge 2010.

Tipo: Proxy

Amplitude: 2,79 a 6,99

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 3,00 % na estimativa



Y vunit





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

Tipo: Dependente

Amplitude: 46,82 a 1572,70

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	ESCALA LINEAR	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,84338)
X ₁ area	ln(x)	-7,33	0,01	0,64223
X ₂ n° frentes	x	2,25	3,02	0,82791
X ₃ data	x	3,54	0,10	0,79921
X ₄ atratividade	1/x	-8,20	0,01	0,59008
X ₅ renda bairro	ln(x)	2,38	2,20	0,82551





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	area	n°frentes	data	atratividade	renda bairro	vunit
X ₁	ln(x)		8	27	54	17	76
X ₂	x	-29		18	20	25	33
X ₃	x	-9	-3		61	13	49
X ₄	1/x	19	-13	41		5	79
X ₅	ln(x)	-20	-4	-11	-44		35
Y	ln(y)	-68	34	1	-69	48	





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

Dados da amostra

<	Dador	Endereço	Observação	valor	area	frente	n°frentes	evento	data	porte	atratividade	renda bairro	vunit
1		Rua Coronel Apolinário de Moraes, 682	Imobiliária Kindel - (51) 3632	53.000,00	440,46	10,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	3.244	120,32
2		Rua Treze de Maio, próxima à Escola V	Teto Imóveis - (51) 3632 550	500.000,00	2.980,00	30,00	1,00	1,00	1,00	0,00	2,00	5.481	503,35
3		Estrada Cylon Rosa, - Aeroclube	Teto Imóveis - (51) 3632 550	000.000,00	4.859,00	41,00	1,00	1,00	1,00	0,00	2,00	3.168	205,80
4		Rua João Pessoa, ao lado da Estação I	Teto Imóveis - (51) 3632 550	590.000,00	621,30	24,00	1,00	1,00	1,00	1,00	3,00	6.632	949,62
* 5		Rua Ramiro Barcelos, próximo ao Posto	Teto Imóveis - (51) 3632 550	585.000,00	275,00	13,50	1,00	1,00	1,00	1,00	3,00	6.632	2.127,27
6		Rua Capitão Cruz - centro	Teto Imóveis - (51) 3632 550	580.000,00	854,31	22,00	1,00	1,00	1,00	1,00	3,00	6.632	678,91
7		Rua Santos Dumont, centro	Teto Imóveis - (51) 3632 550	477.000,00	802,77	21,40	1,00	1,00	1,00	1,00	3,00	6.632	594,19
* 8		margens da RS-287, com 15 00m de fre	Teto Imóveis - (51) 3632 550	425.000,00	370,71	15,00	1,00	1,00	1,00	1,00	2,00	6.632	1.146,44
9		Rua Capitão Cruz, próximo ao Ed. Fern	Teto Imóveis - (51) 3632 550	375.000,00	483,27	11,00	1,00	1,00	1,00	1,00	3,00	6.632	775,96
10		Rua Bruno Rodolpho Kauer, correspon	Teto Imóveis - (51) 3632 550	360.000,00	600,00	20,00	1,00	1,00	1,00	1,00	2,00	2.792	600,00
11		rua Licínio Faustino da Silva, senai	Teto Imóveis - (51) 3632 550	330.000,00	901,60	22,00	1,00	1,00	18,00	1,00	2,00	2.792	421,47
12		Loteamento Jardins da Serra, a pouc	Teto Imóveis - (51) 3632 550	320.000,00	479,25	17,68	1,00	1,00	1,00	1,00	2,00	5.786	667,70
* 13		Rua Celso Emilio Müller - Bela Vista	Teto Imóveis - (51) 3632 550	315.000,00	4.927,89	30,00	1,00	1,00	1,00	0,00	2,00	4.425	63,92
14		Rua Amaury Daudt Lampert, esquina c	Teto Imóveis - (51) 3632 550	266.000,00	337,50	12,50	2,00	1,00	1,00	1,00	2,00	2.792	788,14
15		Rua Dr. Chagas Carvalho, rui barbosa	Teto Imóveis - (51) 3632 550	265.000,00	411,10	13,90	1,00	1,00	1,00	1,00	2,00	5.841	644,61
16		Rua Dr. Schmitz, próximo à 100m da Ru	Teto Imóveis - (51) 3632 550	250.000,00	330,00	11,00	1,00	1,00	1,00	1,00	2,00	5.481	757,57
17		Rua Flores da Cunha rui barbosa	Teto Imóveis - (51) 3632 550	250.000,00	612,00	12,00	1,00	1,00	1,00	1,00	2,00	5.481	408,49
18		Rua José Lerch, bairro São João.	Teto Imóveis - (51) 3632 550	250.000,00	307,50	12,00	1,00	1,00	18,00	1,00	2,00	6.605	975,61
19		Rua Dr. Schmitz, esquina com a Rua D	Teto Imóveis - (51) 3632 550	215.000,00	252,00	14,00	2,00	1,00	1,00	1,00	2,00	5.481	853,17
20		Ruas Tramandaí e Copacabana, cente	Teto Imóveis - (51) 3632 550	170.000,00	230,00	10,00	2,00	1,00	1,00	1,00	2,00	5.786	739,13
21		Esquina da Rua Juvenal Alves de Olive	Teto Imóveis - (51) 3632 550	170.000,00	297,91	11,00	2,00	1,00	1,00	1,00	2,00	3.267	570,64
* 22		Rua Adelaide de Sá Brito, no final da ru	Teto Imóveis - (51) 3632 550	195.000,00	980,10	20,40	1,00	1,00	1,00	1,00	2,00	4.787	198,95
23		Rua Osvaldo Aranha, esquina com Rui	Teto Imóveis - (51) 3632 550	210.000,00	318,49	16,30	2,00	1,00	1,00	1,00	2,00	6.605	659,36
24		RS-287 - Santa Rita - proximo a RS 124	Imobiliária Marques - (51) 305	750.000,00	8.080,00	40,00	1,00	1,00	1,00	0,00	1,00	3.267	92,82
25		Rua Juvenal Alves de Oliveira - santa ri	Imobiliária Marques - (51) 305	636.000,00	3.760,00	34,39	2,00	1,00	1,00	0,00	1,00	3.267	169,14
26		Rua Osvaldo Aranha (Olaria) e Rua Pa	Imobiliária Marques - (51) 305	465.000,00	850,00	20,00	2,00	1,00	1,00	1,00	2,00	3.100	547,05
27		Rua Torbjorn Weibull, Próximo ao Grêm	Imobiliária Marques - (51) 305	636.000,00	821,00	23,00	1,00	1,00	1,00	1,00	3,00	4.787	774,66
28		Rua Osvaldo Aranha - olaria	Imobiliária Marques - (51) 305	270.000,00	1.031,00	15,00	1,00	1,00	1,00	0,00	2,00	3.100	261,88
29		Rua Arthur Renner, esq. Rua Aloys Ke	Imobiliária Marques - (51) 305	265.000,00	522,99	25,00	1,00	1,00	18,00	1,00	2,00	6.605	573,62
30		Rua Amaury Daudt Lampert x Rua Pedr	Imobiliária Marques - (51) 305	265.000,00	337,50	12,50	2,00	1,00	1,00	1,00	2,00	2.792	785,18
31		Estrada Mauricio Cardoso, - Senai em f	Sollos Imóveis - (51) 3057-282	398.000,00	8.500,00	40,00	1,00	1,00	1,00	0,00	1,00	2.792	46,82
32		Assis Brasil esquina rua São João, - Cer	Sollos Imóveis - (51) 3057-282	540.000,00	688,16	18,70	2,00	1,00	1,00	1,00	3,00	6.632	784,70
33		Rua Apolinário de Moraes, - Bela Vista	Sollos Imóveis - (51) 3057-282	225.000,00	580,00	13,20	1,00	1,00	1,00	1,00	2,00	4.425	387,93
34		Rua das Amarantas, Loteamento Bela	Sollos Imóveis - (51) 3057-282	130.000,00	607,50	15,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	4.089	213,99
35		Rua Dr. Schmitz esquina rua Dona Flor	Sollos Imóveis - (51) 3057-282	200.000,00	252,00	14,00	2,00	1,00	1,00	1,00	2,00	5.481	793,65
36		Rua Pedro José Francisco, - Senai	Sollos Imóveis - (51) 3057-282	120.000,00	300,00	10,00	1,00	1,00	1,00	1,00	2,00	2.792	400,00
37		Rua José Lerch, - São João	Sollos Imóveis - (51) 3057-282	210.000,00	436,39	12,76	1,00	1,00	1,00	1,00	2,00	6.605	481,22
38		Rua Montevideo - progresso	Sollos Imóveis - (51) 3057-282	450.000,00	1.400,00	20,00	1,00	1,00	1,00	0,00	2,00	6.990	321,42
39		R. Severo Fabril - São Paulo - próxim	Sollos Imóveis - (51) 3057-282	290.000,00	726,00	22,00	1,00	1,00	1,00	1,00	2,00	4.089	399,44
40		Estação Montenegro	https://www.vivareal.com.br,	70.000,00	388,00	12,50	1,00	1,00	36,00	1,00	1,00	3.313	180,41
41		Rua Engenheiro Ernesto Ziellow - Sant	https://www.vivareal.com.br,	815.000,00	8.856,00	40,00	1,00	1,00	36,00	0,00	1,00	4.103	92,03
* 42		Rua Capitão Cruz - Rua Barbosa, Mont	https://www.vivareal.com.br,	350.000,00	225,00	12,00	1,00	1,00	36,00	1,00	3,00	5.481	1.555,55
43		Rua Jorge Guilherme Moojen, 320 - Pro	https://www.vivareal.com.br,	234.000,00	427,50	10,00	1,00	1,00	36,00	0,00	1,00	6.990	574,37
44		Rua Capitão Cruz, 100 - Rui Barbosa, M	https://www.vivareal.com.br,	350.000,00	1.647,00	20,00	1,00	1,00	36,00	0,00	3,00	5.481	819,67
* 45		Timbaúva, Montenegro	https://www.vivareal.com.br,	500.000,00	497,90	14,00	1,00	1,00	36,00	1,00	1,00	4.787	100,42
46		Rua Ramiro Barcelos esq. Rua Dom Pe	https://www.zapimoveis.com	367.500,00	455,00	45,00	2,00	1,00	36,00	1,00	3,00	5.786	807,69
47		Rua Coronel Apolinário de Moraes, 127	https://www.zapimoveis.com	556.925,00	1.938,00	50,00	1,00	1,00	36,00	0,00	2,00	3.244	287,37
48		airo Santa Rita - Montenegro	Auxiliadora predial - 51 99563	120.000,00	275,00	11,00	1,00	1,00	39,00	1,00	1,00	3.267	436,36
49		Rua Rev. ernesto bernhoeft - B Santa	Saga Imob- 98472-0203	120.000,00	375,00	12,50	1,00	1,00	39,00	1,00	1,00	3.267	320,00
50		Bairro Santa Rita - montenegro	Saga Imobiliária REF 566 984	106.000,00	200,00	10,00	1,00	1,00	39,00	1,00	1,00	3.267	530,00
51		Av. Espanha, Bairro Saõ Paulo Mont		160.000,00	408,00	39,50	2,00	1,00	44,00	1,00	1,00	4.090	392,16
52		Av. Julio Renner, 1778 Bairro São Pau		530.000,00	337,00	38,00	2,00	1,00	44,00	2,00	2,00	4.090	1.572,70





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

16.4 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO
Método comparativo de dados de mercado

FUNDAMENTAÇÃO							
Item	Descrição	Pontos obtidos					
		III	Ptos	II	Ptos	I	Ptos
1	Caracterização da imóvel avaliada	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	X	Completa quanto às variáveis utilizadas na modelo		Adoção de situação paradigmática	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados.	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	X	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes		3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	
3	Identificação dos dados de mercado	Apreensão de informações relativas a todas as variáveis analisadas na modelagem, com fatos e características observadas na localidade autar da lauda		Apreensão de informações relativas a todas as variáveis analisadas na modelagem	X	Apreensão de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados na modelo	
4	Extrapolação	Não admitida	X	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características da imóvel avaliada não sejam superiores a 100% do limite amarelo superior, nem inferiores à metade do limite amarelo inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amarela, para a referida variável, para a referida variável, em módulo		Admitida, desde que: a) as medidas das características da imóvel avaliada não sejam superiores a 100% do limite amarelo superior, nem inferiores à metade do limite amarelo inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amarela, para a referida variável, de porção simultaneamente, e em módulo	
5	Nível de significância (amarela de valor das duas caudas) máxima para a rejeição da hipótese nula de dois rejeitar (teste bicaudal)	10%		20%	X	30%	
6	Nível de Significância máxima admitida para a rejeição da hipótese nula da modelo através do teste F de Snedecor	1%	X	2%		5%	
PONTUAÇÃO				16 Pontos			
Item 9.2.1.1 da NBR 14.653-2:2011 (Assinalar com "x" caso o item seja atendido)							
a)	Apreensão da lauda na modalidade completa.						X
b)	Apreensão de análise da modelo na lauda de avaliação, com verificação da coerência da compartimento das variações das variáveis em relação ao mercado, bem como a participação em torno do ponto de estimação.						X
c)	Identificação completa dos dados de mercado usados na modelo, bem como dos fatores de informação.						X
d)	Adoção de estimativa control.						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				258,09			
Valor do intervalo de confiança	MAR					295,82	
	MÍN					225,17	
Desvio relativo do intervalo de confiança	MAR					14,62%	
	MÍN					-12,76%	
Amplitude do intervalo de confiança				27,37%			
GRAU DE PRECISÃO				GRAU III			





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

Metodo quantificação do custo

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		Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes	
2	BDI	Calculado		Justificado		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		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.						
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO				GRAU II			

Metodo Evolutivo

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		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		Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo	
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante		Justificado		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.						
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO				GRAU II			





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

16.5 COMPOSIÇÃO DO BDI

16/07/2020

Decreto Nº 19224 DE 25/11/2015 - Municipal - Porto Alegre - LegisWeb

Contratação de obras e serviços		BDI para serviços		BDI para materiais e equipamentos	
TIPO DE OBRA		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	- e	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)	com	32,30%		17,79%	
BDI sem Desoneração (desconsiderando I4)	sem	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:

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
(S) + (G) - Seguro e Garantia		0,28
(R) - Risco		0,00
(DF) - Despesas Financeiras		1,25
(L) - Lucro		6,16
Impostos (I= I1+I2+I3):		
(I1) - PIS		0,65
(I2) - COFINS		3,00
(I3) - ISSQN		2,00
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 19 de setembro de 2015.

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

José Fortunati,

<https://www.legisweb.com.br/legislacao/?id=310529>


3/4





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

16.7 PREÇOS E CUSTOS DA CONSTRUÇÃO



PREÇOS E CUSTOS DA CONSTRUÇÃO

CUB/RS do mês de **DEZEMBRO/2022**- 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	2.124,37	-0,14	9,74	9,74
	Normal	R 1-N	2.735,17	-0,07	9,75	9,75
	Alto	R 1-A	3.665,03	-0,06	10,06	10,06
PP (Prédio Popular)	Baixo	PP 4-B	2.023,20	0,01	8,82	8,82
	Normal	PP 4-N	2.688,60	0,02	9,66	9,66
R - 8 (Residência Multifamiliar)	Baixo	R 8-B	1.932,75	-0,03	8,52	8,52
	Normal	R 8-N	2.347,60	-0,01	9,27	9,27
	Alto	R 8-A	2.983,96	-0,10	9,02	9,02
R - 16 (Residência Multifamiliar)	Normal	R 16-N	2.295,30	0,05	9,40	9,40
	Alto	R 16-A	3.043,44	0,05	9,74	9,74
PIS (Projeto de Interesse Social)		PIS	1.551,31	0,13	8,70	8,70
RPQ1 (Residência Popular)		RP1Q	2.178,93	0,17	9,60	9,60
COMERCIAIS						
CAL- 8 (Comercial Andar Livres)	Normal	CAL 8-N	3.006,70	0,14	10,80	10,80
	Alto	CAL 8-A	3.411,29	0,14	11,12	11,12
CSL- 8 (Comercial Salas e Lojas)	Normal	CSL 8-N	2.347,16	0,00	9,45	9,45
	Alto	CSL 8-A	2.697,74	0,02	9,25	9,25
CSL- 16 (Comercial Salas e Lojas)	Normal	CSL 16-N	3.158,84	0,04	9,13	9,13
	Alto	CSL 16-A	3.629,90	0,05	9,01	9,01
GI (Galpão Industrial)		GI	1.210,49	-0,24	8,36	8,36

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, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebatamento 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.

Indicadores Econômicos

Mês	IGP-M				INCC-M				IGP-DI (Col. 2)				INCC (Col. 35)			
	Nº Índice	Variação %			Nº Índice	Variação %			Nº Índice	Variação %			Nº Índice	Variação %		
		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses
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	1.177,909	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
MAY/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	1.169,426	-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	1.148,811	-1,22	5,54	7,94	1.045,616	0,09	8,66	10,7
OUT/22	1.162,391	-0,97	5,58	6,52	1.046,956	0,04	8,96	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	4,96	5,90	1.048,429	0,14	9,11	9,44	1.139,734	0,18	4,71	6,02	1.050,701	0,36	9,18	9,56
DEZ/22	1.161,006	0,45	5,45	5,45	1.051,249	0,27	9,40	9,40								

Fonte: FGV - Fundação Getúlio Vargas





Nome do documento: Laudo 200 2022 GPE 17308 Montenegro.pdf

Documento assinado por	Órgão/Grupo/Matrícula	Data
Ricardo Salerno Wilkens	SPGG / DIAVA/DEAPE / 4705157	25/01/2023 13:49:33
Rafael Parmeggiani Gering	SPGG / DIAVA/DEAPE / 4859502	25/01/2023 13:52:28
Bruno Silva Peres	SPGG / DIAVA/DEAPE / 437638201	27/01/2023 17:42:06

