



**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 027/2023



**Terreno com Benfeitoria
Rua Curupaiti, 749 - Centro
São Francisco de Paula/RS**



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



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO 027/2023

FICHA RESUMO

Objeto

Terreno urbano matrícula nº 22.868 e GPE nº 24237

Objetivo

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

Finalidade

Instruir processo **PROA nº 19/1300-0005057-3**

Localização

Rua Curupaiti, 749¹ – Centro
São Francisco de Paula/ RS

Área avalianda

Área do terreno²: 971,00 m²
Área da benfeitoria³: 283,07 m²

Proprietário

Estado do Rio Grande do Sul

Resultados da avaliação

Valor de mercado do imóvel R\$ 385.000,00

Avaliadores

Arquiteta Urbanista Marina Nobre Cerqueira
Engenheiro Civil Rafael Parmeggiani Gering

Porto Alegre/RS, Fevereiro de 2023

- 1 Conforme GPE 24.327
- 2 Conforme Certidão de Matrícula nº 22.868
- 3 Conforme Levantamento Planialtimétrico Cadastral GPE 24.327

Laudo nº 027 / 2023



2



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.....	7
9. METODOLOGIA.....	7
10. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.....	8
11. AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS.....	9
12. VALOR DO IMÓVEL.....	10
13. CONCLUSÃO.....	10
14. RESPONSÁVEIS PELO LAUDO.....	11
15. ANEXOS.....	12





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

1. SOLICITANTE

SEPLAG/DEAPE

2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

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

3. FINALIDADE

Instruir processo **PROA nº 19/1300-0005057-3 - 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 22.868**, referência livro 02, às fls. 01, datada de 17/05/2019, obtida junto ao Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Francisco de Paula/RS.

- na ficha cadastral **GPE nº 24.237**;

- em informações constatadas "*in loco*" quando da vistoria ao imóvel, realizada no dia **30/01/2023**;

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

Verificou-se divergências entre as áreas registradas na matrícula nº 22.868 e no Levantamento Planialtimétrico do GPE nº 24.273. A área do terreno matriculada corresponde a 971,00 m² e a edificação a 155,50; já a área levantada do terreno equivale a 994,97 e a edificação a 283,07 m². Dessa forma foi utilizado para cálculo a área do terreno inscrita na matrícula e a área edificada que consta no Levantamento Planialtimétrico.

Durante a vistoria constatou-se que o imóvel encontra-se ocupado por Fábio Rocha. A vistoria foi realizada externamente e este laudo foi desenvolvido adotando uma situação-paradigma, situação hipotética adotada como referencial para avaliação de um bem, 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.

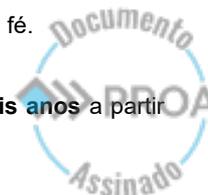
Não fez parte do escopo do trabalho o levantamento de áreas e de confrontações através de instrumentos de medição. Eventuais divergências, se significativas, alteram os resultados deste trabalho.

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**.

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.





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

5. PROPRIETÁRIO

Estado do Rio Grande do Sul

6. ENDEREÇO

Rua Curupaiti, 749^a – Centro
São Francisco de Paula/ RS

7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

7.1 TERRENO



Latitude: 29°26'35.9"S
Longitude: 50°34'13.8"W

Fonte: Google Earth 22/08/2022 (Acesso em Janeiro de 2023)

Identificação	
Descrição conforme a Matrícula nº 22.868:	
	<p>Imóvel: Um terreno com a área de 971,00m² (novecentos e setenta e um metros quadrados), situado nesta cidade, confrontando-se: pela frente, ao sul, mede 17,10m (dezesete metros e dez centímetros) com a Rua Curupaiti, distando 29,70m (vinte e nove metros e setenta centímetros) da Rua São Paulo, para o lado leste; pelos fundos, ao norte, mede 16,60m (dezesesseis metros e sessenta centímetros), com terreno do Município; por um lado, ao leste, mede 63,00m (sessenta e três metros), com terreno do Município; e pelo outro lado, a oeste, mede 63,00m (sessenta e três metros) com terreno de Débora Oliveira de Souza, Joceli Oliveira de Souza e de Leoni Bernardo da Silva.</p> <p>Benfeitorias: No terreno existe uma casa de alvenaria, com a área de 155,50m² (cento e cinquenta e cinco metros e cinquenta decímetros quadrados), com suas dependências, instalações e demais benfeitorias,</p>



4 Conforme GPE 24.327



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

Características da região e entorno
Atividade predominante:
Padrão construtivo do entorno:
Zoneamento:
Tráfego de pedestres:
Tráfego de veículos:
Pavimentação do logradouro:
Pavimentação do passeio:
Infraestrutura: <input checked="" type="checkbox"/> Acessibilidade, <input checked="" type="checkbox"/> Água potável, <input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica, <input type="checkbox"/> Esgoto pluvial, <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Pavimentação, <input checked="" type="checkbox"/> Telefone, <input type="checkbox"/> Sem infraestrutura
Serviços públicos: <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de lixo, <input checked="" type="checkbox"/> Comércio, <input type="checkbox"/> Correios, <input checked="" type="checkbox"/> Educação, <input type="checkbox"/> Lazer, <input checked="" type="checkbox"/> Rede bancária, <input checked="" type="checkbox"/> Saúde, <input type="checkbox"/> Segurança, <input checked="" type="checkbox"/> Transporte coletivo, <input type="checkbox"/> Sem serviços públicos
Influências valorizantes: <input type="checkbox"/> Clubes, <input checked="" type="checkbox"/> Comércio, <input type="checkbox"/> Empreendimentos, <input checked="" type="checkbox"/> Escolas, <input type="checkbox"/> Estações, <input type="checkbox"/> Hospital, <input 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:	
Situação de quadra:	
Cota:	
Vegetação:	
Uso do solo:	
Acesso:	
Topografia:	
Tipo de cercamento: <input type="checkbox"/> Arame, <input checked="" type="checkbox"/> Gradil, <input type="checkbox"/> Muro, <input 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: 971,00 m ²	
Medida da frente do terreno: 17,10 m	Confrontação da frente:
Medida lateral 1 do terreno: 63,00 m	Confrontação da lateral 1:
Medida lateral 2 do terreno: 63,00 m	Confrontação da lateral 2:
Medida dos fundos do terreno: 16,60 m	Confrontação dos fundos:

Condição de ocupação*	
<input checked="" type="checkbox"/> Ocupado	<input 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 Prédio	Idade aparente: 60	Área = 283,07 m ²	Nº de Pav: 02		
	Padrão	Conservação	Tipologia		
	<input type="checkbox"/> Rústico	<input type="checkbox"/> Novo	<input type="checkbox"/> Apartamento		
	<input type="checkbox"/> Proletário	<input type="checkbox"/> Entre novo e regular	<input type="checkbox"/> Box		
	<input type="checkbox"/> Econômico	<input 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 checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> Cerâmica	<input type="checkbox"/> Alumínio	<input type="checkbox"/> Pintura	<input checked="" type="checkbox"/> Portante
<input checked="" type="checkbox"/> Lajota	<input checked="" type="checkbox"/> Laje	<input type="checkbox"/> Fibro cim. ondulado	<input checked="" type="checkbox"/> Ferro	<input checked="" type="checkbox"/> Tijolo à vista	<input type="checkbox"/> Concreto
<input type="checkbox"/> Cerâmica	<input type="checkbox"/> Gesso	<input checked="" 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	

8. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

- | | | | |
|-------------------------|--------------------------------------|--|-----------------------------------|
| - desempenho do mercado | <input type="checkbox"/> desaquecido | <input checked="" type="checkbox"/> normal | <input type="checkbox"/> aquecido |
| - número de ofertas | <input type="checkbox"/> baixo | <input checked="" type="checkbox"/> médio | <input type="checkbox"/> alto |
| - liquidez | <input type="checkbox"/> baixa | <input checked="" type="checkbox"/> média | <input type="checkbox"/> alta |
| - absorção pelo mercado | <input type="checkbox"/> demorada | <input checked="" type="checkbox"/> normal | <input type="checkbox"/> rápida |

De acordo com corretores locais, a cidade obteve uma alta valorização durante a pandemia, com o aumento do dólar muitas empresas de produtos agropecuários instalaram-se no município. Segundo o site da prefeitura⁵, o PIB apresentou um crescimento de 9.42%, passando de R\$ 724.731.533 em 2019 para R\$ 793.012.632 em 2020. O demonstrativo disponibilizado pela Junta Comercial do Estado, entre os meses de janeiro de 2020 e maio de 2021, apresenta que 235 novas empresas se instalaram em São Francisco de Paula no último ano.

9. METODOLOGIA

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

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

5 Fonte: Prefeitura de São Francisco de Paula, 29/12/2022. disponível em:

<https://www.saofranciscodepaula.rs.gov.br/portal/noticias/3/>. Acesso: 13/02/2023.





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

Onde:

VI – Valor do imóvel

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

- Tratamento dos dados:

metodologia científica – inferência estatística: 30/24 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 justificado arbitrado

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.

Considerando o grau de decrepitude⁶, obsolescência⁷, assim como de anulação⁸ das edificações existentes torna-se relevante à determinação do fator de comercialização.

No caso em tela, o FC, justificado, é 0,80.

Embora o imóvel avaliando se localize em um bairro misto, que possui uma infraestrutura urbana consolidada, serviços públicos e potencial para uso comercial, ele apresenta aspectos negativos que prejudicam a liquidez e a atratividade do mesmo. Nesse sentido, o imóvel avaliando apresenta elevada idade aparente, devido ao longo período de abandono, reduzindo a vida útil e ocasionando transtornos no uso e na acessibilidade.

10. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Método comparativo direto de dados de mercado Grau I **Grau II** Grau III
Grau de Fundamentação
 Pontuação obtida: 15
Grau de Precisão (MCDDM) Grau I Grau II **Grau III**

6 Depreciação de um bem pela idade, no decorrer da sua vida útil, em consequência de sua utilização, desgaste e manutenção normais.

7 Depreciação de um bem devido à superação tecnológica do equipamento ou do sistema.

8 Inadaptação a fins diferentes para os quais foi concebido* (*Engenharia de Avaliações - PINI – IBAPE/SP).





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

Método da quantificação de custos Grau I **Grau II** Grau III
Grau de Fundamentação
 Pontuação obtida: 06

Método Evolutivo Grau I **Grau II** Grau III
Grau de Fundamentação
 Pontuação obtida: 06

11. AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

11.1 AVALIAÇÃO DO TERRENO

11.1.1 EQUAÇÃO DE REGRESSÃO

Unitário = $10261,362 * e^{(-0,0014366975 * \text{Área})} * e^{(0,073148017 * \text{Frente})} * e^{(-0,20209459 * \text{Esquina})} * e^{(0,11464279 * \text{IA})} * \text{Localização}^{-0,5009395}$

11.1.2 DADOS DO IMÓVEL AVALIADO

Variáveis do modelo de cálculo	Parâmetros do imóvel
Área (m²)	971,00
Frente (m)	17,10
Esquina (dicotômica: 2 – meio de quadra, 1 – de esquina)	2,00
IA (Índice construtivo de acordo com regime urbanístico)	3,50
Localização (Menor distância de carro em metros a Avenida Júlio de Castilhos, ponto central do município - Referência: Banrisul)	1.300,00

11.1.3 RESULTADOS

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

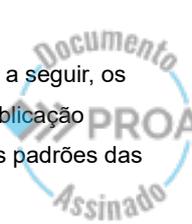
	Intervalo de Confiança	Unitário (R\$/m²)	Total
Mínimo	-12,29%	214,01	R\$ 207.803,71
Calculado	-	244,01	R\$ 236.933,71
Máximo	14,02%	278,21	R\$ 270.141,91

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

	Amplitude	Unitário (R\$/m²)	Total
Mínimo	-15%	207,41	R\$ 201.395,11
Calculado	---	244,01	R\$ 236.933,71
Máximo	+15%	280,61	R\$ 272.472,31
Valor calculado: R\$ 236.933,71			

11.2 AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

O resumo do cálculo do custo de reprodução das benfeitorias é apresentado na tabela a seguir, os detalhes desse cálculo podem ser verificados no anexo Memória de Cálculo. Foi utilizada a publicação "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" do IBAPE-SP, 2017. Após, segue a descrição dos padrões das edificações, conforme a publicação.





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

#	Descrição	Área (m²)	Valor de novo (R\$)	Depreciação	Valor atual (R\$)
1	Casa padrão simples mínimo	283,07	R\$ R\$ 891.740,25	72,26%	R\$ 247.357,83

Casa Padrão Simples

Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser geminadas, inclusive de ambos os lados, satisfazendo a projeto arquitetônico simples, geralmente compostas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha, podendo dispor de dependências externas para serviços e cobertura simples para um veículo. Estrutura simples de concreto e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, revestidas interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, com forro. Áreas externas sem tratamentos especiais, eventualmente pisos cimentados ou revestidos com caco de cerâmica ou cerâmica comum. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes, na principal.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos econômicos e simples, tais como:

; Pisos: cerâmica comum, taco, forração de carpete. ; Paredes: pintura sobre emboço ou reboco; eventualmente azulejo até o teto nas áreas molhadas.

; Forros: pintura sobre emboço ou reboco aplicados na própria laje; ou sobre madeira comum.

; Instalações hidráulicas: embutidas e restritas aos componentes essenciais, dotadas de peças sanitárias comuns e metais de modelo simples.

; Instalações elétricas: embutidas, com pontos de iluminação básicos, reduzido número de tomadas e utilizando componentes comuns.

; Esquadrias: madeira, ferro e/ou de alumínio de padrão popular

12. VALOR DO IMÓVEL

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

VALOR DO TERRENO (R\$)	BENFEITORIAS (R\$)	FC ⁹	VALOR DO IMÓVEL (R\$)
R\$ 236.933,71	R\$ 247.357,83	0,80	R\$ 387.433,23

13. CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em estudo o seguinte valor (arredondado¹⁰) de mercado:

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL
R\$ 385.000,00
(trezentos e oitenta e cinco mil reais)
data de referência da avaliação Fevereiro/2023

9 Arbitrado

10 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

MARINA NOBRE CERQUEIRA

Arquiteta Urbanista – CAU (BA) A150907-1

Analista Arquiteta DIAVA/DEAPE

ID 4860110/01

RAFAEL PARMEGGIANI GERING

Engenheiro Civil - CREA (RS) 256.932

Analista Engenheiro DIAVA/DEAPE

ID 4859502/01

De acordo,

LEANDRO PEIXOTO MAIA

Engenheiro Civil – CREA(RS) 82.744

Analista Engenheiro DIAVA/DEAPE

ID 4506073/01

Porto Alegre, Fevereiro de 2023





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

15. ANEXOS

15.1 DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Rua onde o imóvel se localiza.



Rua onde o imóvel se localiza.



Vista Frontal



Entrada



Vista Lateral



Vista Lateral





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

15.2 DOCUMENTAÇÃO DOS IMÓVEIS



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 24237**

DADOS GERAIS

Número do Cadastro:	24237	Classificação:	PROPRIO
Nome de Referência do Imóvel:		Nome de Referência das	
Classificação do Bem Público:	DOMINIAL	Unidade Associada:	
Tipo do Imóvel:	PREDIO	Situação de Destinação:	NAO DESTINADO
Situação de Regularização:	REGULARIZADO	Índice de Destinação (%):	0,000000
Descrição:	Adjudicado em Executivo de Título Extrajudicial nº 96.00.15184-9/RS, perante a Vara do Sistema Financeiro da Habitação da Justiça Federal, contra Ezenenam Amaral de Oliveira - matr.22.868 CRI de São Francisco de Paula Tramita expediente 003693-24.00/15-0 Alienação 006957-31.00/14-1 - Tramitou Cessão Uso Associação. Legislação: Lei Estadual nº 14.954/2016 e Lei Estadual nº 15.242/2018; Resolução nº 07/2018. Dem/Inf nº. 017/2021 - Proa 21/1300-0001704-6 pagamento de taxas 2021/ffmm Tramita Proa 19/1300-0005057-3 Alienação		
Em Alienação:	Sim	Nº Incorporação PROA/SPI:	18/2400-0005779-7
Lei Autorizativa de Alienação:	14954	Nº Alienação PROA/SPI:	0003693-2400/150
Data Lei Autorizativa Alienação:	01/12/2016	NIRF:	
Nº tomo antigo do imóvel:		CCIR:	
Uso irregular:		CAR:	
Tombado Patr. Histórico:	Não	VALOR DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL	
Nº Inscrição Municipal:	13846	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
19/04/2021	21130000017046	19/04/2021	Programação		Ativo
22/06/2021	19130000050573	22/08/2019	Alienar Bens		Ativo
23/06/2021	20130000028786	19/05/2020	Programação		Arquivad

LOCALIZAÇÃO

Zona:	Urbana
Unidade da Federação:	Rio Grande do Sul
Município	SAO FRANCISCO DE PAULA
Bairro/Distrito:	CENTRO
Logradouro/Localidade:	RUA CURUPAITI
Numero/Lote:	749
Quadra:	
Complemento:	Dista 29,70m da R.Sã
CEP:	
Ponto Referência:	Escola Municipal Vó Bem Vinda.

PROPRIEDADE

Situação regularização Estado:	REGULARIZADO
Tipo de Registro:	Matrícula
Número do Registro:	22868
Livro:	2RG
Folha:	01
Cartório:	RI
Comarca:	SAO FRANCISCO DE PAULA
Data do Registro:	28/05/2007

27/12/2022



pag. 1 de 2



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 24237

Forma de Incorporação: ADJUDICAÇÃO
Valor de Incorporação: R\$ 1,00
Propriedade / Posse: RIO GRANDE DO SUL GOVERNO DO ESTADO
Data registro patrimônio União:
Certidão autorizativa transf.:

TERRENO

Matriculada

Área Total (m²): 971,00
Frente (m): 17,10
Área com fração (m²): 0,0000
Fração Ideal (m²): 0,000000
Profundidade Equivalente (m):
Área Disponível (m²): 971,00

Situação terra rural:

EDIFICAÇÕES/BENFEITORIAS

Espécie	Data baixa	Nome referência	Área útil (m²)	Área total (m²)	Averbação	Nº pavimentos	Área disponível
CASA			155,50	155,50		0	155,50

HISTÓRICO

HISTÓRICO DE SOLICITAÇÕES

VISTORIA

Data da vistoria: 16/03/2015
Empresa vistoriadora: EMPRESA 1
Vistoriador (a): VISTORIADOR 1
Observações da vistoria: Trata-se de uma casa abandonada.
Situação de localização: Localizado
Obstruído: Não
Motivo da obstrução:
Contato no local: Julio Jomertz - Topógrafo da Prefeitura
Telefone do contato: (54)-9992-6960
Pertence ao Estado do RS: Pertence

27/12/2022



pag. 2 de 2





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

MATRÍCULA



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO FCO. DE PAULA
LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL

SÃO FCO. DE PAULA, 28 de maio de 2007

Fis.	MATRÍCULA
1	22.868

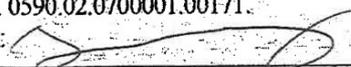
Imóvel: Um terreno com a área de 971,00m² (novecentos e setenta e um metros quadrados), situado nesta cidade, confrontando-se: pela frente, ao sul, mede 17,10m (dezessete metros e dez centímetros) com a Rua Curupaiti, distando 29,70m (vinte e nove metros e setenta centímetros) da Rua São Paulo, para o lado leste; pelos fundos, ao norte, mede 16,60m (dezesseis metros e sessenta centímetros), com terreno do Município; por um lado, ao leste, mede 63,00m (sessenta e três metros), com terreno do Município; e pelo outro lado, a oeste, mede 63,00m (sessenta e três metros) com terreno de Débora Oliveira de Souza, Joceli Oliveira de Souza e de Leoni Bernardo da Silva.

Benfeitorias: No terreno existe uma casa de alvenaria, com a área de 155,50m² (cento e cinquenta e cinco metros e cinquenta decímetros quadrados), com suas dependências, instalações e demais benfeitorias, edificadas no ano de 1980, localizada na Rua Curupaiti, 749.

Registro anterior: R.4/6.399 do livro 2-AL.

Proprietários: Ezazenam Amaral de Oliveira, comerciante, e sua mulher, Cleuza Terezinha de Castilhos Oliveira, do lar, brasileiros, CPF nº 068 400 940/49, domiciliados e residentes na Trav. Santos Dumont, 180, nesta cidade.

Hipoteca: Segundo o R.5/6.399 e a AV.6/6.399 do livro 2-AL, o imóvel descrito está hipotecado à Caixa Econômica Estadual do Rio Grande do Sul. S.F.D. nº 0590.02.0700001.00171.

O Oficial:  Nihil

R.1/22.868. Data: 28 de maio de 2007. Protocolo nº 48.442.

Exeqüente: O Estado do Rio Grande do Sul, sucessor da extinta Caixa Econômica Estadual do Rio Grande do Sul.

Executados: Ezazenam Amaral de Oliveira e sua mulher, Cleuza Terezinha de Castilhos Oliveira.

Forma do título: Certidão nº 79/2003, expedida em 22 de junho de 2004, por Maria da Graça Hidalgo, Diretora de Secretaria da 11ª Vara da Justiça Federal, Subseção Judiciária de Porto Alegre, Seção Judiciária do Rio Grande do Sul.

Penhora: Segundo a Ação de Execução Diversa nº 96.00.15184-9, ajuizada em 12/8/1996 e distribuída em 13/8/1996, foi penhorado o imóvel acima matriculado. Valor da dívida: R\$54.852,92. Também foi apresentado o Ofício

CONTINUA-NO VERSO

Ofício de Registro de Imóveis
São Francisco de Paula - RS





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



Fls.	MATRÍCULA
1	22.868
VERSO	

nº 226/2007, de 9 de maio de 2007, expedido pelo Procurador do Estado, Dr. Joel Fernando da Silva Fonseca. S.F.D. nº. 0590.07.0700001.00005.
 O Oficial: Nihil

R.2/22.868. Data: 4 de maio de 2012. Protocolo nº. 57.812, de 4 de maio de 2012.
Adquirente: O Estado do Rio Grande do Sul.
Transmitentes: Ezazenam Amaral de Oliveira e sua mulher, Cleuza Terezinha de Castilhos Oliveira.
 Forma do título: Auto de Adjudicação expedido em 4 de outubro de 2011, por Maria da Graça Resem Hidalgo, Diretora de Secretaria da Vara do Sistema Financeiro da Habitação da Justiça Federal, Seção Judiciária do Rio Grande do Sul. Juiz do Feito: Dr. Rodrigo Machado Coutinho, Juiz Federal Substituto da mesma Vara. Execução de Título Extrajudicial nº. 96.00.15184-9/RS.
Adjudicação: O imóvel descrito nesta matrícula foi adjudicado em favor do Estado do Rio Grande do Sul, pelo valor da dívida correspondente a R\$99.870,87.
 Emolumentos: R\$469,00. Selo Digital: 0590.07.1100033.00178 (R\$7,25) -
 Processamento eletrônico de dados: R\$2,90. Selo Digital: 0590.01.1100040.01355 (R\$0,25).
 O Oficial: Nihil

REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO FCO. DE PAÛLA-RS
 CERTIFICADO que a presente CERTIDÃO da Matrícula nº 22.868 é reprodução fiel do original constante nesta Serventia. Dou fé.
 São Fco. de Paula, 17 de maio de 2019.

Camila Dalzoto Silva
 Escrevente Autorizada

Pedido nº 16837
 Certidão: R\$ 13,40.
 Selo: 0590.03.1900003.01677. Valor: R\$ 2,70
 Busca: R\$ 9,20.
 Selo: 0590.02.1600012.02724. Valor: R\$ 1,90
 Processamento eletrônico de dados: R\$ 4,90.
 Selo: 0590.01.1800007.06953. Valor: R\$ 1,40
 Valor Total dos Emolumentos: R\$ 0,00

Ofício de Registro de Imóveis
 São Francisco de Paula - RS

A consulta estará disponível em até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS <http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta>
 Chave de autenticação para consulta: 099457_53_2019_00004069_40

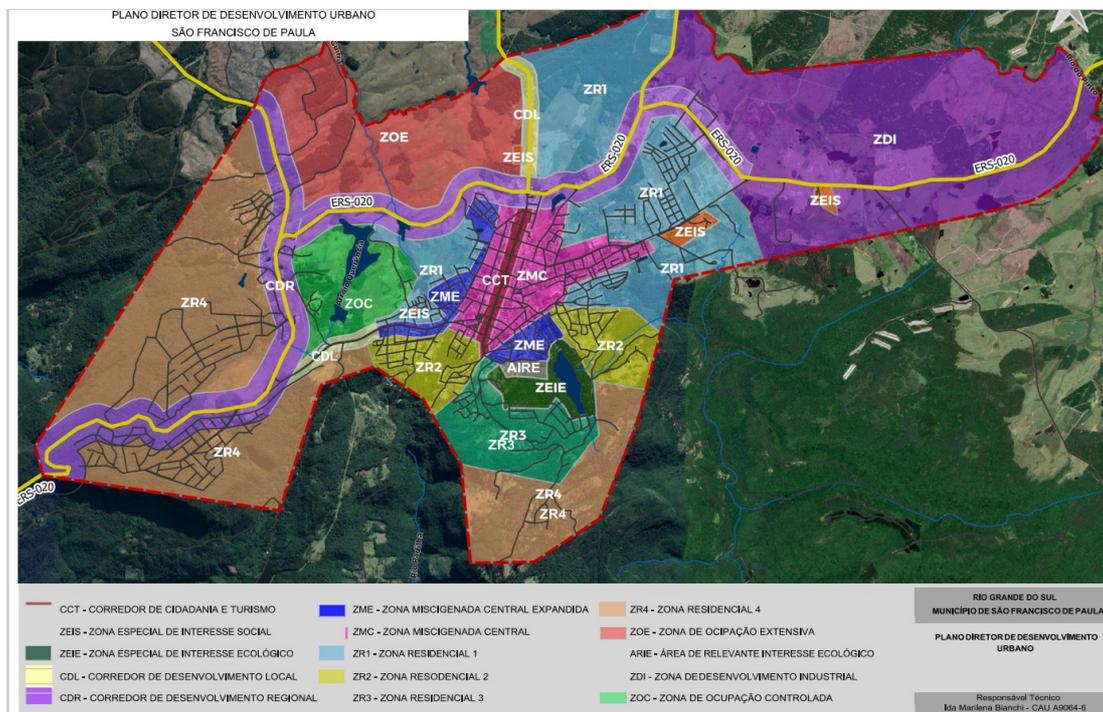
CONTINUA A FLS. Nº.





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

REGIME URBANÍSTICO – PLANO DIRETOR



MUNICÍPIO DE SÃO FRANCISCO DE PAULA
PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO AMBIENTAL INTEGRADO - PDDUAI
ANEXO III – PLANO REGULADOR DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO - TABELAS E MAPAS TÉCNICOS

ANEXO III.B - REGIME URBANÍSTICO							
Zona	I.A	T.O	Regime Volumétrico			Recuo de Jardim	Usos permitidos conforme Anexo III.A
			Altura Máxima	Recuos Laterais de altura			
				Altura máxima nas divisas	Edificações com altura superior ao permitido nas divisas		
CCT	4,0	80%	6 pav. (****)	6 pavimentos		Isento	02, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 14
ZMC	3,5	70%	4 pav.	4 pavimentos		4,00m (*)	01, 02, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 20, 23
ZME	3,0	65%	4 pav.	2 pavimentos	h/10 +1,5m	4,00	01, 02, 05, 06, 07, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 17, 20, 23
ZR1	2,00	65%	4 pav.	2 pavimentos	h/10 +1,5m	4,00m	01, 02, 05, 06, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 20, 23, 28
ZR2	2,00	65%	4 pav.	2 pavimentos	h/10 +1,5m	4,00m	01, 02, 05, 06, 07, 08, 10, 12, 13, 14, 15, 28.
ZR3	1,5	60%	3 pav.	2 pavimentos	1,5m	6,00m	01, 02, 03, 05, 06, 10, 13, 14, 28.
ZR4	1	40%	3 pav.	2 pavimentos	1,5m	6,00m	01, 02, 03, 06, 10
ZEIS	1,5	75%	2 pav.	2 pavimentos	-	4,00m	04, 05, 06, 13, 28
ZEIE	0,5	30%	3 pav.	Não permitido	h/10 +1,5m	6,00m 12m(**)	01, 10 + instituições públicas (ver lei específica)
ARIE	Conforme legislação específica (Sistema Nacional de Unidades de Conservação)						
CDL	2	70%	4 pav.	4 pavimentos		Isento	01, 02, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 14, 17, 20
CDR	2,00	65%	4 pav.	2 pavimentos	h/10 + 1,5m	4,00m	01, 02, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 20, 21, 23, 24, 26, 28.
ZOE	1	50%	2 pav.	2 pavimentos	-	4,00m	01, 02, 03, 06, 07, 10, 12, 13, 14, 15, 17, 20, 23, 28.
ZOC	1	30%	2 pav.	2 pavimentos	-	6,00m	01, 10 + instituições públicas (ver legislação específica)
ZDI (NR)	2,5	80%	3 pav.	2 pavimentos	-	10,00m 4,00 (*)	Ver no ANEXO II
Sedes Distritais	1,2	60%	2 Pav.	2 pavimentos	-	6,00m	01, 05, 06, 07, 08, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 20, 21, 22, 23, 26, 27, 28
ZUE	1	40%	3 pav.	Não permitido	1,5 m	6,00m	Atividade específica definida na Legislação de criação de cada ZUE.
Zona Rural (NR)	0,5	25%	04 a 06	2 pavimentos	-	4,00m	Ver no ANEXO II





15.3 MEMÓRIA DE CÁLCULO

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS	VARIÁVEIS
Total da Amostra : 30	Total : 6
Utilizados : 24	Utilizadas : 6
Outlier : 0	Grau Liberdade : 18

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

COEFICIENTES	VARIAÇÃO
Correlação : 0,95219	Total : 6,04175
Determinação : 0,90667	Residual : 0,56390
Ajustado : 0,88074	Desvio Padrão : 0,17700

F-SNEDECOR	D-WATSON
F-Calculado : 34,97145	D-Calculado : 2,08176
Significância : < 0,01000	Resultado Teste : Não auto-regressão 90%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	70
-1,64 a +1,64	90	91
-1,96 a +1,96	95	100

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)

$$Y = 10261,361748 * 2,718^{(-0,001437 * X_1)} * 2,718^{(0,073148 * X_2)} * 2,718^{(-0,202095 * X_3)} * 2,718^{(0,114643 * X_4)} * X_5^{-0,500939}$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

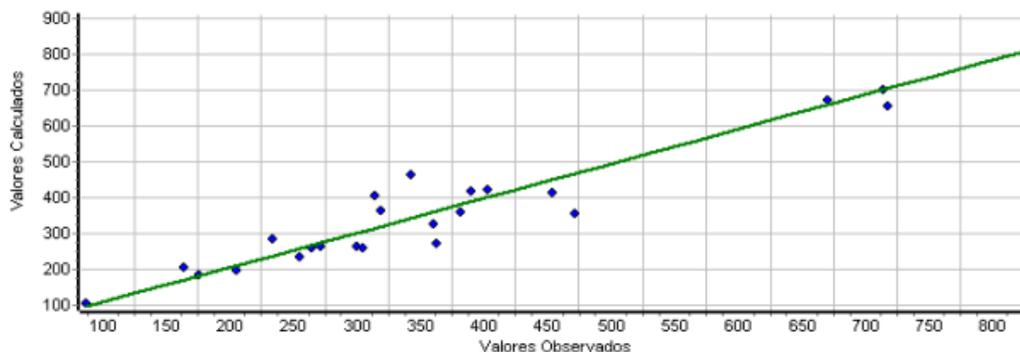
AMOSTRA	MODELO
Média : 375,01	Coefic. Aderência : 0,91468
Varição Total : 812065,11	Varição Residual : 69289,39
Variância : 33836,05	Variância : 3849,41
Desvio Padrão : 183,95	Desvio Padrão : 62,04



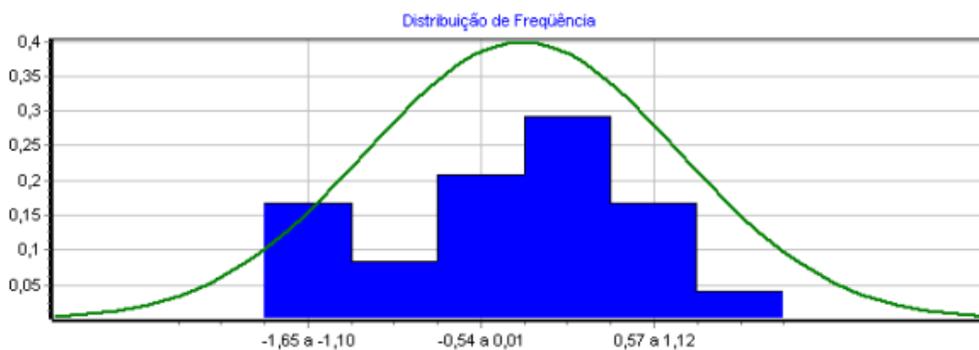


Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

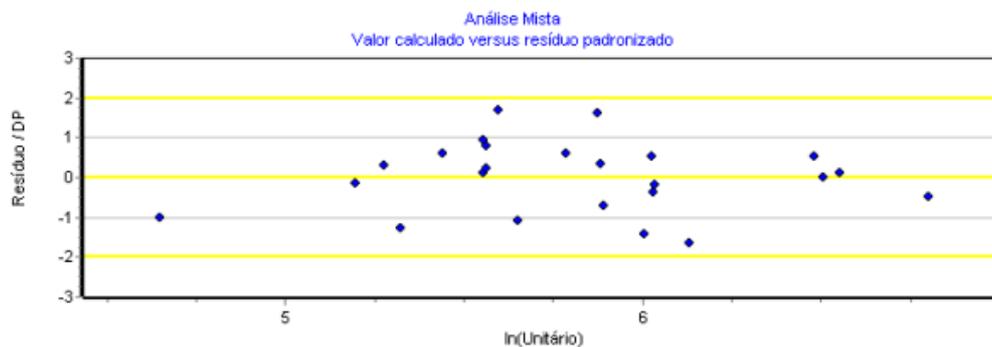
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados

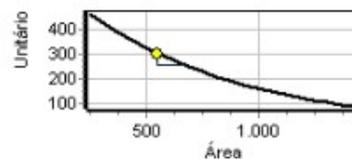




DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

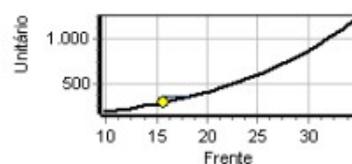
X₁ Área

Área do lote em m².
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 250,20 a 1490,00
 Impacto esperado na dependente: Negativo
 10% da amplitude na média: -16,30 % na estimativa



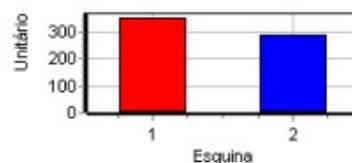
X₂ Frente

Frente/Testada do lote em m.
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 9,81 a 36,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: 21,10 % na estimativa



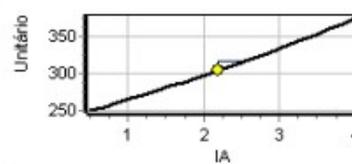
X₃ Esquina

Localização do lote em relação a quadra:
 1 - Esquina
 2- Meio de Quadra
 Tipo: Dicotômica Isolada
 Amplitude: 1,00 a 2,00
 Impacto esperado na dependente: Negativo
 Diferença entre extremos: -18,30 % na estimativa
 Micronumerosidade: atendida.



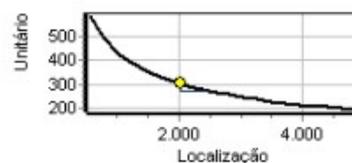
X₄ IA

Índice de aproveitamento do lote descrita no Regime urbanístico do Plano Diretor.
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 0,50 a 4,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: 4,09 % na estimativa



X₅ Localização

Menor distancia de carro em metros a Avenida Júlio de Castilhos (Referencia: Banrisul)
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 550,00 a 5100,00
 Impacto esperado na dependente: Negativo
 10% da amplitude na média: -9,64 % na estimativa



Y Unitário

Tipo: Dependente
 Amplitude: 87,50 a 826,72

Micronumerosidade para o modelo: atendida.





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

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student	Significância	Determ. Ajustado
		Calculado	(Soma das Caudas)	(Padrão = 0,88074)
X ₁ Área	x	-5,49	0,01	0,69795
X ₂ Frente	x	7,01	0,01	0,57898
X ₃ Esquina	x	-2,08	5,19	0,85982
X ₄ IA	x	1,77	9,43	0,86743
X ₅ Localização	ln(x)	-5,77	0,01	0,67813

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Área	Frente	Esquina	IA	Localização	Unitário
X ₁	x		95	9	50	58	79
X ₂	x	82		23	51	62	86
X ₃	x	41	17		11	36	44
X ₄	x	13	-7	7		9	38
X ₅	ln(x)	-12	-6	-2	-72		81
Y	ln(y)	1	31	-33	46	-73	





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

1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Extp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Área	971,00			250,20	1.490,00
Frente	17,10			9,81	36,00
Esquina	2,00			1,00	2,00
IA	3,50			0,50	4,00
Localização	1.300,00			550,00	5.100,00
Unitário	244,01			87,50	826,72

2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	214,01	244,01	278,21	-12,29%	14,02%	26,31%
Predição (80%)	186,37	244,01	319,48	-23,62%	30,93%	54,55%
Campo de Arbítrio	207,41	244,01	280,61	-15,00%	15,00%	30,00%

3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80 %)	207.803,71	236.933,71	270.141,91
Predição (80%)	180.965,27	236.933,71	310.215,08
Campo de Arbítrio	201.395,11	236.933,71	272.472,31

4. VALOR UNITÁRIO 244,01

5. VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 236.933,71 (duzentos e trinta e seis mil, novecentos e trinta e três reais com setenta e um centavos)

6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

Mínimo (R\$):	207.803,71
Arbitrado (R\$):	236.933,71
Máximo (R\$):	270.141,91

7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO

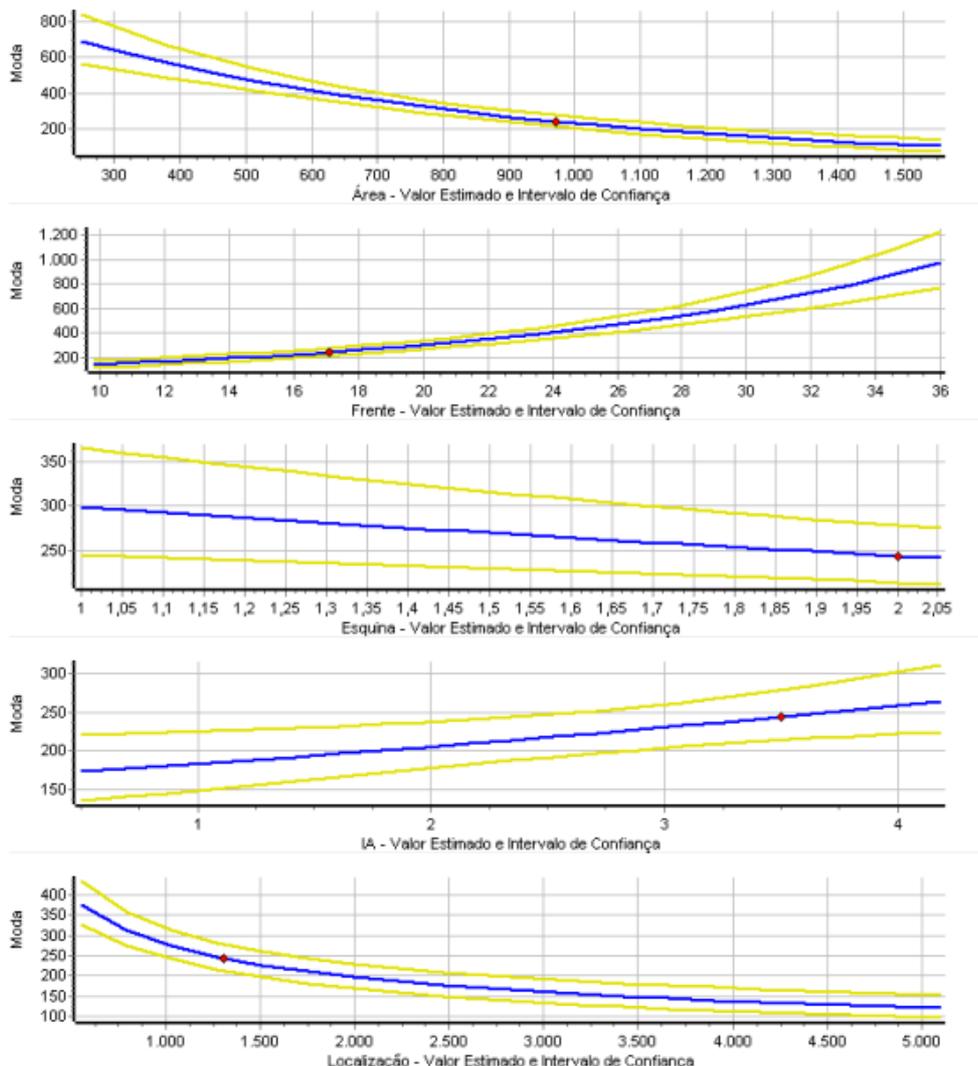
Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 26,31 %
Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão



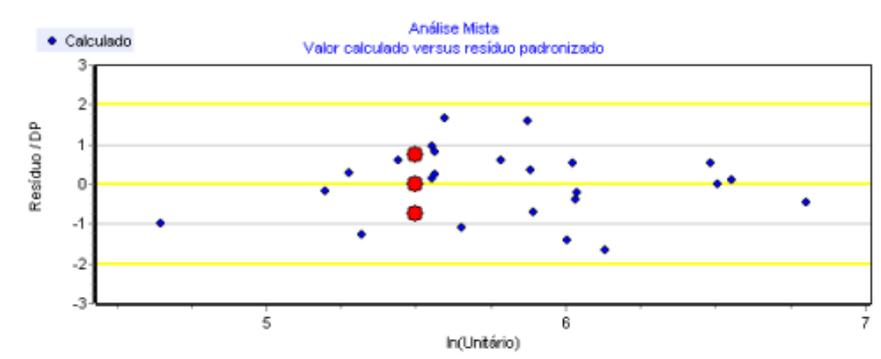


Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

8. COMPORTAMENTO DO MODELO NO PONTO DE ESTIMAÇÃO



9. VALOR ESTIMADO PARA O IMÓVEL NO CONTEXTO DA AMOSTRA

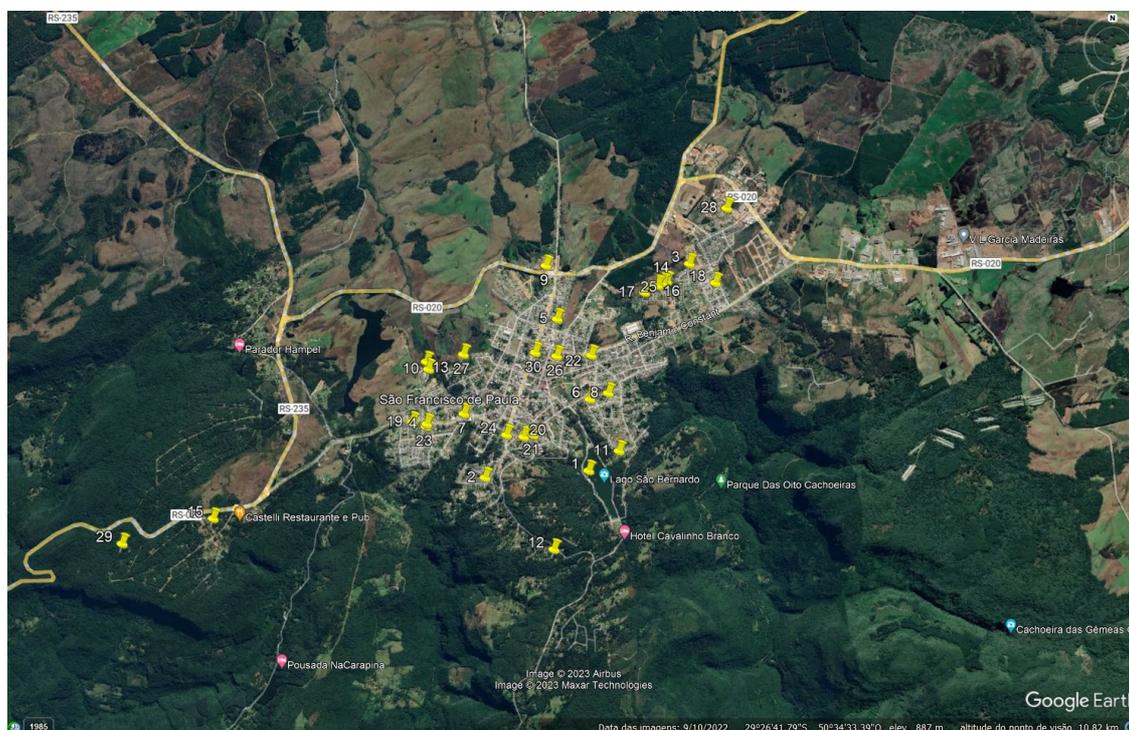




Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

DADOS

Dador	Endereço	Observação	Área	Frete	Esquina	IA	Localizaçã	Unitário
1	Rua Alvaro Torres Filho - 29°27'17.1"S 50°34'28.6"W	Barro: São Bernardo, Imobiliária: Maciel, Cod: 99218	1.179,00	36,00	2,00	0,50	2.800,00	381,68
2	Rua da Britadeira - 29°27'19.6"S 50°35'07.2"W	Barro: Britadeira, Imobiliária: Maciel, Cod: 99015	2.010,00	13,50	2,00	2,00	1.200,00	84,58
3	Rua São Clemente esq. Rua São Francisco de Assis - 29°26'09.3"S 50°33'51.5"W	Barro: Parque Querência, Imobiliária: Maciel, Cod: 99427	277,85	10,00	1,00	2,00	2.800,00	233,94
4	Rua Franklin Roosevelt - 29°27'02.1"S 50°35'28.9"W	Barro: Campo do Meio, Imobiliária: Maciel, Cod: 99370	450,00	15,00	2,00	2,00	1.400,00	656,67
5	Rua Bento Gonçalves - 29°26'27.6"S 50°34'40.6"W	Barro: Centro, Imobiliária: Maciel, Cod: 99215	700,00	9,81	2,00	3,50	850,00	362,86
6	Rua Conselheiro Comunitário - 29°26'53.7"S 50°34'28.3"W	Barro: Centro, Imobiliária: Maciel, Cod: 99845	362,88	21,60	1,00	2,00	1.200,00	826,72
7	Rua Urquiza - 29°26'59.4"S 50°35'15.1"W	Barro: Centro, Imobiliária: Maciel, Cod: 99022	230,00	12,00	2,00	2,00	950,00	429,50
8	Rua Urquiza Costa, 236 - 29°26'51.7"S 50°34'21.5"W	Barro: Rincão, Imobiliária: Avenida, Cod: T003	540,00	18,00	2,00	2,00	1.400,00	314,81
9	RS000 - 29°26'10.2"S 50°34'44.3"W	Barro: Centro, Imobiliária: Maciel, Cod: 99937	8.960,00	62,00	2,00	2,00	1.400,00	312,50
10	Rua 25 de Março - 29°26'44.2"S 50°35'28.4"W	Barro: Campo do Meio, Imobiliária: Maciel, Cod: 99313	360,00	12,00	2,00	1,00	1.900,00	265,00
11	Rua São Francisco - 29°27'10.6"S 50°34'17.3"W	Barro: São Bernardo, Imobiliária: Maciel, Cod: 99196	840,00	25,50	2,00	2,00	1.700,00	454,29
12	Rua Alorindo de Lucena - 29°27'42.8"S 50°34'41.4"W	Barro: São Bernardo, Imobiliária: Maciel, Cod: 98929	630,00	14,00	2,00	1,50	2.300,00	206,35
13	Rua 25 de Março esq. Rua 21 de Abril - 29°26'41.8"S 50°35'29.2"W	Barro: Campo do Meio, Imobiliária: Maciel, Cod: 99271	360,00	12,00	1,00	1,00	1.800,00	361,11
14	Rua Nilson Luiz Gonçalves - 29°26'15.7"S 50°34'01.4"W	Barro: Loteamento Campos de Cima, Imobiliária: Maciel, Cod: 99397	367,50	12,00	2,00	2,00	2.300,00	272,11
15	Rua Ipê Amarelo - 29°27'33.2"S 50°36'48.0"W	Barro: Colinas de São Francisco, Imobiliária: Maciel, Cod: 99044	625,00	19,97	2,00	2,00	4.500,00	256,00
16	Rua Nilson Luiz Gonçalves - 29°26'16.5"S 50°34'03.3"W	Barro: Loteamento Campos de Cima, Imobiliária: Maciel, Cod: 99391	360,00	12,00	2,00	2,00	2.400,00	305,56
17	Rua Giselda Pinto dos Santos esq. Rua Eloy da Silva Duarte - 29°26'18.8"S 50°34'08.2"W	Barro: Loteamento Campos de Cima, Imobiliária: Maciel, Cod: 99385	360,00	12,00	1,00	2,00	1.900,00	472,22
18	Rua Pedro Ivo esq. Rua Cristóvão Colombo - 29°26'15.5"S 50°33'41.8"W	Barro: Santa Isabel, Imobiliária: Ledur, Cod: 268	250,20	12,00	1,00	2,00	2.500,00	319,74
19	Rua Machado de Assis - 29°27'01.5"S 50°35'34.3"W	Barro: Campo do Meio, Imobiliária: Ledur, Cod: 95	793,70	13,00	2,00	3,00	1.600,00	163,79
20	Rua Tiradentes - 29°27'06.1"S 50°34'52.8"W	Barro: Centro, Imobiliária: Ledur, Cod: 105	446,00	12,00	2,00	3,00	900,00	403,59
21	Rua Tiradentes - 29°27'05.5"S 50°34'49.3"W	Barro: Centro, Imobiliária: Veto, Cod: TE0194-VTR0	466,00	13,30	2,00	3,00	850,00	343,35
22	Rua Curspahi esq. Rua Barão do Rio Branco - 29°26'39.4"S 50°34'27.9"W	Barro: Cópia, Imobiliária: Maciel, Cod: 99286	420,00	15,00	1,00	3,50	900,00	714,29
23	Rua Independência esq. Rua Franklin Roosevelt - 29°27'02.8"S 50°35'29.2"W	Barro: Campo do Meio, Imobiliária: Avenida, Cod: T014	468,00	15,00	1,00	2,00	1.400,00	732,74
24	Avenida Júlio de Castilhos - 29°27'05.5"S 50°34'59.2"W	Barro: Centro, Imobiliária: Maciel, Cod: 91850	1.490,00	34,00	2,00	4,00	500,00	671,14
25	Rua Jani José Reis da Silva, nº Lote 22 - 29°26'15.1"S 50°33'60.0"W	Barro: Campos de Cima, Imobiliária: Maciel, Cod: 99400	300,00	12,00	2,00	2,00	2.800,00	300,00
26	Rua Pinheiro Machado - 29°26'39.7"S 50°34'40.7"W	Barro: Centro, Imobiliária: Maciel, Cod: 99873	348,10	12,00	2,00	3,50	550,00	718,18
27	Rua Dom Pedro II - 29°26'39.3"S 50°35'15.4"W	Barro: Centro, Imobiliária: Maciel, Cod: 99175	410,00	12,00	2,00	2,00	800,00	390,24
28	Rua Erton Valim Ferreira - 29°25'51.1"S 50°33'37.7"W	Barro: Santa Isabel, Imobiliária: Maciel, Cod: 99447	495,00	13,00	2,00	2,00	4.300,00	175,82
29	Rua Angico - 29°27'41.4"S 50°37'21.3"W	Barro: Colinas de São Francisco, Imobiliária: Maciel, Cod: 99363	800,00	15,00	2,00	1,00	5.100,00	87,50
30	Avenida Júlio de Castilhos - 29°26'38.6"S 50°34'48.7"W	Barro: Centro, Imobiliária: Maciel	1.210,00	21,00	1,00	4,00	350,00	2.146,76



CÁLCULO REPRODUÇÃO BENFEITORIA

ITEM	DESCRIÇÃO IMÓVEL	IDADE A.	VIDA U.	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	RESIDUAL	ÁREA	UNIT.	V. NOVO	DEPREC.	V. ATUAL
1	CASA SIMPLES MIN	60	70	REPAROS IMPORTANTES	20%	283,07	R\$ 3.150,25	R\$ 891.740,25		
	VALOR DO CUB R 1-N	R\$ 2.744,71		REFERÊNCIA JAN/ 2023	BDI	25,85%	TOTAL			R\$ 247.357,83

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





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	I	Ptos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas		Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	X	Adoção de situação paradigma	
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 analisadas na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo		Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisadas 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 avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo		Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, 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				15 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		244,01
Valores do intervalo de confiança	MAX	278,21
	MIN	214,01
Desvios relativos do Intervalo de confiança	MAX	14,02%
	MIN	-12,29%
Amplitude do intervalo de confiança		26,31%
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 reedificação	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

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

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

PROJETOS	Padrão de acabamento	Código	Custo R\$/m ²	Variação %		
				Mensal	Anual	12 meses
RESIDENCIAIS						
R - 1 (Residência Unifamiliar)	Baixo	R 1-B	2.133,38	0,42	0,42	9,31
	Normal	R 1-N	2.744,71	0,35	0,35	9,38
	Alto	R 1-A	3.677,53	0,34	0,34	9,89
PP (Prédio Popular)	Baixo	PP 4-B	2.027,73	0,22	0,22	8,59
	Normal	PP 4-N	2.698,91	0,38	0,38	9,35
R - 8 (Residência Multifamiliar)	Baixo	R 8-B	1.936,12	0,17	0,17	8,23
	Normal	R 8-N	2.353,89	0,27	0,27	9,05
	Alto	R 8-A	2.989,93	0,20	0,20	8,72
R - 16 (Residência Multifamiliar)	Normal	R 16-N	2.302,45	0,31	0,31	9,31
	Alto	R 16-A	3.049,71	0,21	0,21	9,51
PIS (Projeto de Interesse Social)		PIS	1.551,87	0,04	0,04	8,25
RPQ1 (Residência Popular)		RP1Q	2.180,90	0,09	0,09	9,12
COMERCIAIS						
CAL- 8 (Comercial Andar Livres)	Normal	CAL 8-N	3.013,90	0,24	0,24	10,76
	Alto	CAL 8-A	3.416,19	0,14	0,14	11,00
CSL- 8 (Comercial Salas e Lojas)	Normal	CSL 8-N	2.352,01	0,21	0,21	9,28
	Alto	CSL 8-A	2.698,44	0,03	0,03	8,89
CSL- 16 (Comercial Salas e Lojas)	Normal	CSL 16-N	3.165,05	0,20	0,20	9,00
	Alto	CSL 16-A	3.630,84	0,03	0,03	8,70
GI (Galpão Industrial)		GI	1.210,66	0,01	0,01	8,05

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, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineradora; ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador.





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

COMPOSIÇÃO BDI

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

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

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 da sua publicação.

Art. 8º Fica revogado o Decreto nº 19.142, de 16 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

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 027 2023 GPE 24237 Sao Francisco de Paula.pdf

Documento assinado por	Órgão/Grupo/Matrícula	Data
Marina Nobre Cerqueira	SPGG / DIAVA/DEAPE / 4860110	13/02/2023 15:52:57
Rafael Parmeggiani Gering	SPGG / DIAVA/DEAPE / 4859502	13/02/2023 15:56:57
Leandro Peixoto Maia	SPGG / DIAVA/DEAPE / 450607301	23/02/2023 10:38:22

