



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 099 /2022



**Rua Dr. Gastão Rhodes, 312 – Bairro Santana
Porto Alegre/RS**



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



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO 099/2022

FICHA RESUMO

Objeto

Terreno urbano com benfeitorias, **Certidão de Transcrição nº 74.810 e GPE nº 2.812**

Objetivo

Determinação do valor de mercado do imóvel para alienação.

Finalidade

Instruir processo PROA nº 18/2400-0000980-6

Localização

Rua Dr. Gastão Rhodes, 312
Bairro Santana, Porto Alegre/RS

Área avalianda

Área do terreno¹: 218,40 m²
Área total das benfeitorias²: 181,75 m²

Proprietário

Fazenda Pública do Estado do Rio Grande do Sul

Resultados da avaliação

Valor de mercado do imóvel: **R\$ 578.500,00**

Avaliadores

Arquiteta Urbanista Rosângela Bittencourt Freiesleben

Porto Alegre/RS, julho de 2022



1 Conforme Certidão de Transcrição nº 74.810 e GPE nº 2.812

2 Conforme Levantamento Planialtimétrico Cadastral realizado pela empresa Flavio L. Alves Construtora Eirelli EPP



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..... | 9 |
| 11. AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS..... | 9 |
| 12. VALOR VENAL DO IMÓVEL..... | 10 |
| 13. CONCLUSÃO..... | 11 |
| 14. RESPONSÁVEIS PELO LAUDO..... | 11 |
| 15. ANEXOS..... | 12 |





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

1. SOLICITANTE

SEPLAG/ATIVOS/DEAPE

2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

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

3. FINALIDADE

Instruir processo **PROA nº 18/2400-0000980-6**.

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 Transcrição nº 74.810**, referência livro 3-BX/1, às fls. 109, datada de 25 de janeiro de 2021, obtida junto ao Ofício de Registro de Imóveis da 2ª Zona da Comarca de Porto Alegre / RS.

- na ficha cadastral **GPE nº 2.812**;

- em informações constatadas "*in loco*" quando da vistoria ao imóvel, realizada no dia **06/07/2022**;

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

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.

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

Fazenda Pública do Estado do Rio Grande do Sul

6. ENDEREÇO

Rua Dr. Gastão Rhodes, 312

Bairro Santana, Porto Alegre/RS





7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

7.1 TERRENO



Latitude: 30°02'45" S
Longitude: 51°11'59" W

Fonte: Google Earth (2022)

IDENTIFICAÇÃO

Conforme Certidão de Transcrição nº 74.810:

Imóvel: Um chalé de madeira situado na rua Vinte e Sete, sob nº 312, bairro Santana, recuado do alinhamento da rua, e o respectivo terreno que mede 7,80m de frente à dita rua, lado par, distante 45,30m da rua Domingos Crescêncio, lado ímpar, por 28,00m da frente ao fundo, dividindo-se por um lado, ao norte, com imóvel alienado a Emilio Rocha e outros; e pelo outro lado, ao sul, com imóvel alienado a Petruz Lintuwonskas; entestando no fundo, ao leste, com imóvel que é ou foi de Lourenço Cavalli e Orlando Eduardo. -----





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: Médio |
| Pavimentação do logradouro: Bloquete |
| Pavimentação do passeio: Ladrilho |
| Infraestrutura: <input type="checkbox"/> Acessibilidade, <input checked="" type="checkbox"/> Água potável, <input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica, <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto pluvial, <input type="checkbox"/> Esgoto sanitário, <input type="checkbox"/> Gás canalizado, <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública, <input checked="" type="checkbox"/> Logradouro, <input checked="" type="checkbox"/> Meio fio/sarjetas, <input checked="" type="checkbox"/> Passeio público, <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação, <input type="checkbox"/> Sem infraestrutura, <input checked="" type="checkbox"/> Telefone |
| Serviços públicos: <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de lixo, <input checked="" type="checkbox"/> Comércio, <input checked="" type="checkbox"/> Correios, <input checked="" type="checkbox"/> Educação, <input checked="" type="checkbox"/> Lazer, <input type="checkbox"/> Rede bancária, <input checked="" type="checkbox"/> Saúde, <input checked="" type="checkbox"/> Segurança, <input type="checkbox"/> Sem serviços públicos, <input checked="" type="checkbox"/> Transporte coletivo |
| 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 checked="" type="checkbox"/> Hospital, <input checked="" type="checkbox"/> Mercados e ou supermercados, <input type="checkbox"/> Orla/praias/lagos, <input type="checkbox"/> Parques/praças, <input type="checkbox"/> Posto policial, <input checked="" type="checkbox"/> Posto saúde, <input type="checkbox"/> Sem influências valorizantes, <input checked="" 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: Regular | |
| Situação de quadra: Meio de quadra | |
| Cota: No nível | |
| Vegetação: Sem vegetação | |
| Uso do solo: Residencial | |
| Acesso: Bom | |
| Topografia: Plano | |
| Tipo de cercamento: <input type="checkbox"/> Arame, <input type="checkbox"/> Gradil, <input checked="" 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 terreno³: 218,40 m ² | |
| Medida da frente do terreno: 7,80 m | Confrontação da frente: Oeste |
| Medida lateral 1 do terreno: 28,00 m | Confrontação da lateral 1: Norte |
| Medida lateral 2 do terreno: 28,00 m | Confrontação da lateral 2: Sul |
| Medida dos fundos do terreno: 7,80 m | Confrontação dos fundos: Leste |
| OCUPAÇÃO | |
| (x) ocupado | () desocupado |

3 Conforme Certidão de Transcrição nº 74.810





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

7.2 BENFEITORIAS

| | | | | | |
|---|--|---|---|---|--|
| Imóvel GPE 2.812 | Idade aparente: 55 | Área = 181,75 m² | Nº de Pav: 01 | | |
| | Padrão | Conservação | Tipologia | | |
|  | <input checked="" type="checkbox"/> Mínimo | <input type="checkbox"/> Novo | <input type="checkbox"/> Apartamento | | |
| | <input type="checkbox"/> Baixo | <input type="checkbox"/> Entre novo e regular | <input type="checkbox"/> Box | | |
| | <input type="checkbox"/> Baixo/normal | <input type="checkbox"/> Regular | <input checked="" type="checkbox"/> Casa | | |
| | <input type="checkbox"/> Normal | <input type="checkbox"/> Entre regular e reparos simples | <input type="checkbox"/> Galpão | | |
| | <input type="checkbox"/> Normal/alto | <input type="checkbox"/> Reparos simples | <input type="checkbox"/> Loja | | |
| | <input type="checkbox"/> Alto | <input type="checkbox"/> Entre reparos simples e importantes | <input type="checkbox"/> Pavimento | | |
| | <input type="checkbox"/> Luxo | <input checked="" type="checkbox"/> Reparos importantes | <input type="checkbox"/> Prédio | | |
| | <input type="checkbox"/> Outros | <input type="checkbox"/> Entre reparos importantes e s/ valor | <input type="checkbox"/> Terreno | | |
| | | <input type="checkbox"/> Sem valor | <input type="checkbox"/> Outros | | |
| Material utilizado | | | | | |
| Piso | Forro | Telhado | Esquadrias | Rev. Fachadas | Estrutura |
| <input type="checkbox"/> Madeira | <input type="checkbox"/> Madeira | <input type="checkbox"/> Cerâmica | <input type="checkbox"/> Alumínio | <input checked="" type="checkbox"/> Pintura | <input checked="" type="checkbox"/> Portante |
| <input type="checkbox"/> Lajota | <input type="checkbox"/> Laje | <input checked="" type="checkbox"/> Fibro cim. ondulado | <input checked="" type="checkbox"/> Ferro | <input type="checkbox"/> Tijolo à vista | <input type="checkbox"/> Concreto |
| <input checked="" type="checkbox"/> Cerâmica | <input type="checkbox"/> Gesso | <input type="checkbox"/> Fibro cim. estrutural | <input checked="" type="checkbox"/> Madeira | <input type="checkbox"/> Fulget | <input type="checkbox"/> Madeira |
| <input type="checkbox"/> Basalto | <input checked="" 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"/> 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 EVOLUTIVO: identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes.

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

Onde:

VI – Valor do imóvel

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

- Tratamento dos dados:

metodologia científica – inferência estatística: **112/101 dados utilizados**

() metodologia clássica – fatores de homogenização





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

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

FC – Fator de Comercialização: () calculado (**x**) justificado () arbitrado

9.1 FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO

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

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

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

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

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

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

Tendo em vista a baixa liquidez do imóvel, a microrregião ser composta predominantemente por prédios multifamiliares e sendo, no caso, verificado o subaproveitamento do potencial construtivo do terreno, adotamos o fator de comercialização de **0,85**, compatível ao valor venal do terreno amparado pelo intervalo de confiança.





10. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

| | | | |
|---|---------------------------------|--|---|
| Método comparativo direto de dados de mercado Grau de Fundamentação Pontuação obtida: 15 | <input type="checkbox"/> Grau I | <input checked="" type="checkbox"/> Grau II | <input type="checkbox"/> Grau III |
| Grau de Precisão (MCDDM) | <input type="checkbox"/> Grau I | <input type="checkbox"/> Grau II | <input checked="" type="checkbox"/> Grau III |
| Método da quantificação de custos Grau de Fundamentação Pontuação obtida: 06 | <input type="checkbox"/> Grau I | <input checked="" type="checkbox"/> Grau II | <input type="checkbox"/> Grau III |
| Método Evolutivo Grau de Fundamentação Pontuação obtida: 06 | <input type="checkbox"/> Grau I | <input checked="" type="checkbox"/> Grau II | <input type="checkbox"/> Grau III |

11. AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

11.1 AVALIAÇÃO DO TERRENO

11.1.1 EQUAÇÃO DE REGRESSÃO

$$\text{Unitario} = 989,82557 * \text{area} \wedge -0,48428467 * \text{frente} \wedge 0,35898576 * \text{renda-bairro} \wedge 0,50737871 * e \wedge (-2,2371064 * 1/\text{indice-approv}) * e \wedge (-51,313459 * 1/\text{data}) * e \wedge (0,28592328 * \text{vocacao})$$

11.1.2 DADOS DO IMÓVEL AVALIADO

| Variáveis do modelo de cálculo | Parâmetros do imóvel |
|---|----------------------|
| Área (m²) | 218,40 |
| Testada (m) | 7,80 |
| Renda/Bairro (Fonte: Média em salários-mínimos do bairro – CENSO 2010 IBGE) | 4.935,13 |
| Índice de aproveitamento (conforme plano diretor) | 1,60 |
| Data (jan/19) | 174,00 |
| Vocação (residência unifamiliar) | 1,00 |

11.1.3 RESULTADOS

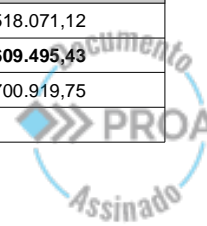
11.1.3.1 Resultados da **moda** para 80% de confiança

| | Intervalo de Confiança | Unitário (R\$/m²) | Total |
|------------------|------------------------|-------------------|-----------------------|
| Mínimo | -11,58% | 2.467,54 | R\$ 538.910,38 |
| Calculado | - | 2.790,73 | R\$ 609.495,43 |
| Máximo | 13,10% | 3.156,24 | R\$ 689.322,81 |

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

| | Amplitude | Unitário (R\$/m²) | Total |
|------------------|-----------|-------------------|-----------------------|
| Mínimo | -15% | 2.372,12 | R\$ 518.071,12 |
| Calculado | --- | 2.790,73 | R\$ 609.495,43 |
| Máximo | +15% | 3.209,34 | R\$ 700.919,75 |

Valor calculado: R\$ 609.495,43





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

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:

| # | Descrição GPE 29260 | Índice | Área (m²) | Valor de novo (R\$) | Depreciação (%) | Valor atual (R\$) |
|---------------------|---------------------|------------------------|---------------|----------------------------|-----------------|----------------------|
| 1 | Casa | Casa Proletário Mínimo | 181,75 | R\$ 288.809,28 | 75,39% | R\$ 71.071,15 |
| Área total = | | | 181,75 | Valor Total atual = | | R\$ 71.071,15 |

PADRÃO PROLETÁRIO

Construídas aparentemente sem preocupação com projeto ou utilização de mão de obra qualificada. Na maioria das vezes são construídas em etapas, compondo uma série de cômodos sem funções definidas, podendo ocupar a totalidade do terreno e ter mais de um pavimento, utilizando alvenaria e estrutura de concreto improvisada. Cobertura em laje pré-moldada, podendo ter impermeabilização por processo simples ou telhas de fibrocimento sobre madeiramento não estruturado, sem forro. Geralmente associadas à autoconstrução, apresentam pé-direito aquém dos legalmente especificados e deficiências construtivas evidentes, tais como desaprumos, desníveis e falta de arremates. Fachadas sem revestimentos ou com chapisco, emboço ou reboco e áreas externas em terra batida, cimentado rústico ou sobras de materiais.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos essenciais e aplicação de poucos acabamentos, tais como:

- *Pisos: cimentados ou revestidos com caco de cerâmica ou cerâmica de qualidade inferior.*
- *Paredes: chapisco, podendo ter partes com pintura ou faixas com azulejos ou, ainda, sem revestimentos.*
- *Instalações hidráulicas: incompletas, com peças sanitárias simples e encanamentos eventualmente embutidos.*
- *Instalações elétricas: incompletas e geralmente com fiações aparentes.*

12. VALOR VENAL DO IMÓVEL

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

- VI – Valor do imóvel
- VT – Valor do terreno
- CB – Valor da benfeitoria
- FC – Fator de comercialização

| VALOR DO TERRENO (R\$) | BENFEITORIAS (R\$) | FC ⁴ | VALOR DO IMÓVEL (R\$) |
|------------------------|--------------------|-----------------|-----------------------|
| R\$ 609.495,43 | R\$ 71.071,15 | 0,85 | R\$ 578.481,59 |

⁴ Justificado: Tendo em vista a baixa liquidez do imóvel, a microrregião ser composta predominantemente por prédios multifamiliares e sendo, no caso, verificado o subaproveitamento do potencial construtivo do terreno, adotamos o fator de comercialização de 0,85, compatível ao valor venal do terreno amparado pelo intervalo de confiança.



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

13. CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em estudo o seguinte valor venal (arredondado⁵) de mercado:

| |
|---|
| <p style="text-align: center;">VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL</p> <p style="text-align: center;">R\$ 578.500,00</p> <p style="text-align: center;">(quinhentos e setenta e oito mil e quinhentos reais)</p> <p style="text-align: center;">data de referência da avaliação jul/2022</p> |
|---|

14. RESPONSÁVEIS PELO LAUDO

ROSÂNGELA BITTENCOURT FREIESLEBEN

Arquiteta Urbanista – CAU/RS A16986-2

Analista Arquiteto DIAVA/DEAPE

ID 4297369/02

De acordo:

BRUNO SILVA PERES

Engº Agrônomo – CREA (RS) 209223

Analista Ambiental - DIAVA/DEAPE

ID 4376382/01

Porto Alegre, julho de 2022



⁵ Conforme item 7.7.1 na NBR 14.653-1:2001 o resultado final pode ser arredondado até 1%



15. ANEXOS

15.1 DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA






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

15.2 DOCUMENTAÇÃO DOS IMÓVEIS

CERTIDÃO DE TRANSCRIÇÃO Nº 74.810



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE PORTO ALEGRE
REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª ZONA
Rua Siqueira Campos, 1163 - 3º andar - CEP 90.010-001 - Tel.(51) 3013-4660
www.risegundazonapoa.com
Bel. Regina de Fátima Marques Fernandes
Registradora

C E R T I D ã O

CERTIFICO que sob n° 74.810, na folha 109 do livro 3-BX/1, datada de 08/08/1964, consta a transcrição do teor seguinte: -----

Imóvel: Um chalé de madeira situado na rua Vinte e Sete, sob n° 312, bairro Santana, recuado do alinhamento da rua, e o respectivo terreno que mede 7,80m de frente à dita rua, lado par, distante 45,30m da rua Domingos Crescêncio, lado ímpar, por 28,00m da frente ao fundo, dividindo-se por um lado, ao norte, com imóvel alienado a Emilio Rocha e outros; e pelo outro lado, ao sul, com imóvel alienado a Petruz Lintuwonskas; entestando no fundo, ao leste, com imóvel que é ou foi de Lourenço Cavalli e Orlando Eduardo. -----

Adquirente: Fazenda Pública do Estado do Rio Grande do Sul. -----

Transmitente: O espólio de Amancio Gonçalves Flores. -----

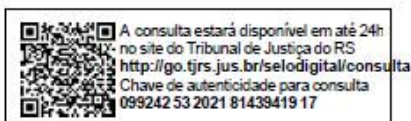
Forma do título e data: Certidão passada pelo Cartório da Provedoria e Ausentes desta capital, datada de 24/05/1963, extraídas dos autos de arrecadação procedida por falecimento de Amancio Gonçalves Flores, com sentença do Juiz de Direito da 3ª Vara de Família e Sucessões desta capital, de 22/03/1963, e certidão de retificação passada pelo mesmo Cartório em 28/07/1964, com sentença de 28/07/1964. -----

Procedência da transcrição: 70.559, na folha 84 do livro 3-BR. -----

AVERBACÕES: Não há. -----

O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.
Porto Alegre, 25 de janeiro de 2021.
Certidão Assinada Digitalmente
Este documento foi assinado digitalmente por
GUILHERME FERNANDES ELY - Escrevente Autorizado

Emolumentos: Nihil Selo: 0470.02.2000008.11440 (nisto) ; Total: Nihil 12.38.35





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

GPE Nº 2812



**GOVERNO DO ESTADO
RIO GRANDE DO SUL**
SECRETARIA DE MODERNIZAÇÃO
ADMINISTRATIVA E DOS RECURSOS HUMANOS

**DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 2812**

DADOS GERAIS

| | | | |
|-------------------------------|--|--------------------|---------|
| Número do Cadastro: | 2812 | Classificação: | PROPRIO |
| Classificação do Bem Público: | USO ESPECIAL | Unidade Associada: | |
| Tipo do Imóvel: | TERRENO URBANO | | |
| Situação de Regularização: | REGULARIZADO | | |
| Descrição: | Tramita exp: 000987-24.00/16-0 - VENDA | | |

| | | | |
|--------------------------------|-----------|----------------------------------|-------------------|
| Situação de Destinação: | DESTINADO | Índice de Destinação (%): | 100,000000 |
| Lei Autorizativa de Alienação: | 10721 | Data Lei Autorizativa Alienação: | 18/01/1998 |
| Nº Processo Incorporação SPI: | | Nº Processo Incorporação PROA: | 13/2400-0005779-7 |
| Nº antigo do imóvel: | | Tombado Patr. Histórico: | Não |
| Uso irregular: | | Nº Inscrição Municipal: | 2163017 |
| CAR: | | NIRF: | |
| | | CCIR: | |

BAIXA IMÓVEL

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

LOCALIZAÇÃO

| | |
|------------------------|-------------------|
| Zona: | Urbana |
| Unidade da Federação: | Rio Grande do Sul |
| Município: | PORTO ALEGRE |
| Bairro/Distrito: | SANTANA |
| Logradouro/Localidade: | GASTAO RHODES, DR |
| Numero/Lote: | 312 |
| Quadra: | |
| Complemento: | |
| CEP: | 00000-000 |
| Ponto Referência: | |

GEORREFERÊNCIA

| | |
|--|--|
| DATUM: | Coordenadas Geodésicas do Marco |
| Fuso: | Latitude grau: |
| Meridiano Central: | Latitude minuto: |
| | Latitude segundo: |
| Coordenadas Planas UTM do Marco | Longitude grau: |
| Altitude ortométrica: | Longitude minuto: |
| Este: | Longitude segundo: |
| Norte: | |

PROPRIEDADE

pag. 1 de 4





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



GOVERNO DO ESTADO
RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA DE MODERNIZAÇÃO
ADMINISTRATIVA E DOS RECURSOS HUMANOS

DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 2812

Situação regularização Estado: REGULARIZADO
Tipo de Registro: Transcrição
Número do Registro: 74810
Livro: 3BX
Folha: 109
Cartório: RI - 2ª ZONA
Comarca: PORTO ALEGRE
Data do Registro: 08/08/1964
Forma de Incorporação: OUTRAS FORMAS
Valor de Incorporação: R\$ 1,00
Propriedade / Posse: ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
Data registro patrimônio União:
Certidão autorizativa transf.:

TERRENO

Matriculada

Área Total (m²): 218,40
Frente (m): 7,80
Área com fração (m²): 0,0000
Fração Ideal (m²): 0,000000
Profundidade Equivalente (m):
Área Disponível (m²): 0,00

Situação terra rural:

TERRENO REGISTRADO

Frente/Lateral Confrontação da Frente/Lateral Confrontante
7,80

TERRENO VISTORIA

Informações complementares

Vegetação:
Uso do solo:
Situação de quadra

Levantada (Vistoria)

Área Total (m²):
Frente (m):

CONFRONTANTES VISTORIA

Leste:

Oeste:

Norte:





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



GOVERNO DO ESTADO
RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA DE MODERNIZAÇÃO
ADMINISTRATIVA E DOS RECURSOS HUMANOS

DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 2812

Sul:

EDIFICAÇÕES/BENFEITORIAS

| Espécie | Nome referência | Área útil (m ²) | Área total (m ²) | Averbação | Nº pavimentos | Área disponível (m ²) |
|---------|-----------------|-----------------------------|------------------------------|-----------|---------------|-----------------------------------|
| CASA | | 0,00 | 116,00 | | 0 | 0,00 |

VISTORIA

INFRAESTRUTURA

Serviços e Instalações

Água
Correio
Escola
Esgoto Pluvial
Shopping
Iluminação pública
Hospital
Praça
Telefone
Supermercado
Energia elétrica
Pavimentação do logradouro:
Pavimentação passeio:
Zoneamento:
Largura logradouro (m):

Tráfego de pedestres:
Tráfego de veículos:
Atividade predominante:

PROCESSOS

HISTÓRICO

HISTÓRICO DE SOLICITAÇÕES





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



GOVERNO DO ESTADO
RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA DE MODERNIZAÇÃO
ADMINISTRATIVA E DOS RECURSOS HUMANOS

DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 2812

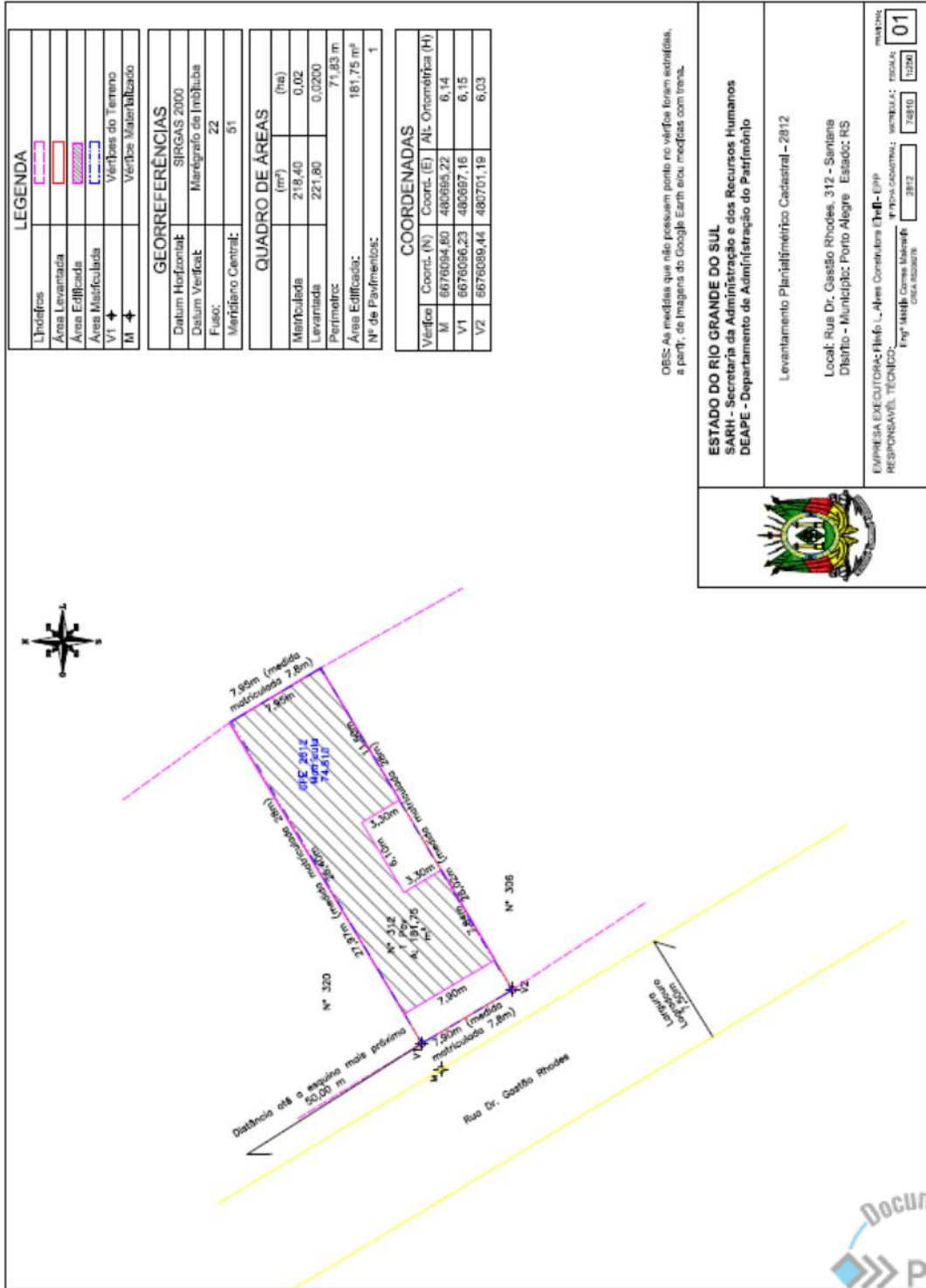
| USO TERCEIROS DO IMÓVEL | | | |
|----------------------------------|---------------------------|---------------------------|--------------|
| Tipo Documento: | NOTIFICACAO | | |
| Tipo Uso Terceiros: | Uso Irregular | | |
| Finalidade Uso: | | | |
| Número Documento: | 0 | Quantidade Prazo: | |
| Área Mov. Terreno (m²): | 218,4000 | Data Pub. Diário Oficial: | |
| Prazo: | Indeterminado | Data Término: | |
| Tipo Dia Mês Ano Prazo: | | Representante Legal: | Não |
| Data Inicio: | 02/04/1993 | Nome Repres. Legal: | |
| Interviniência: | Não | Nome Interveniante: | |
| Nº Processo SPI: | | Nº Processo PROA: | |
| ONEROSIDADE | | | |
| Valor Arrecadação: | | | |
| Sigla índice reajuste: | | | |
| Índice Reajuste: | | | |
| Vencimento (dia): | | | |
| DADOS USUÁRIO | | | |
| CPF/CGC: | | | |
| Nome Usuário: | | | |
| Unidade da Federação: | | | |
| Bairro/Distrito: | | | |
| Nome Logradouro: | | | |
| Cep: | | | |
| EDIFICAÇÕES USO TERCEIROS | | | |
| Espécie Edificação | Área Mov. Edificação (m²) | Área Disponível (m²) | Data Inicial |
| CASA | 116,00 | | |
| VISTORIA | | | |
| Data da vistoria: | | | |
| Empresa vistoriadora: | | | |
| Vistoriador (a): | | | |
| Observações da vistoria: | | | |
| Situação de localização: | | | |
| Obstruído: | | | |
| Motivo da obstrução: | | | |
| Contato no local: | | | |
| Telefone do contato: | | | |
| Pertence ao Estado do RS: | | | |





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

LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO CADASTRAL REALIZADO PELA EMPRESA FLAVIO L. ALVES CONSTRUTORA EIRELLI - EPP



OBS: As medidas que não possuem ponto no verife foram extrafideis, e por, de imagens do Google Earth e/ou medidas com terra.



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

PDDU - DMI Nº 2022/009561



DMI Nº 2022/009561
Emitida em 12/07/2022 11:03h
Possui validade de 1 ano

DMI – Declaração Municipal Informativa de Ocupação e Uso do Solo
LC 434/99 MODIFICADA PELA LC 646/10

ENDEREÇO: R DR GASTAO RHODES, 312
MZ 1 UEU 74 QTR 025 BAIRRO SANTANA

R DR GASTAO RHODES
Cadastrado
CTM 8076135

* POSSÍVEL LIMITAÇÃO DE ALTURA, FACE PROXIMIDADE COM ZONA DE RESTRIÇÃO AEROPORTUÁRIA. A ALTURA MÁXIMA DO OBJETO PERMITIDA PELO DECEA ENCONTRA-SE CLICANDO NO MAPA. VALOR APENAS INFORMATIVO, O QUAL DEVERÁ SER VALIDADO PELO RESPONSÁVEL TÉCNICO. OBJETOS CUJA SUA CONFIGURAÇÃO FOR POUCO VISÍVEL À DISTÂNCIA, COMO POR EXEMPLO, TORRES, LINHAS ELÉTRICAS, CABOS SUSPENSOS E MASTROS, ENTRE OUTROS, OBSERVAR A PORTARIA 957/GC3-09/07/15, CAP. VII.

REGIME URBANÍSTICO

| | DENS. | ATIV. | APROV. | VOL. |
|--------------|-------|-------|--------|------|
| Subunidade 1 | 13 | 5 | 13 | 9 |

* Área de ocupação intensiva

* RECUO DE JARDIM : 4,00 m.

Índice Aproveitamento: 1,6
Volumetria
Altura Máxima: 42 m
Divisa: 12,5 m
Base: 4 m
Taxa Ocupação: 75 %

*VERIFICAR A EXISTÊNCIA DE LIMITAÇÃO DE ALTURA MÁXIMA EM RELAÇÃO À AEROPORTOS/ HELIPONTOS.

SISTEMA DE CIRCULAÇÃO

[CERTDOC] : Identificador do documento : 6CBC0DDD73EA4B6B8893091899F7F5A3

A autenticidade deste documento deverá ser verificada no site <https://autenticador.proempa.com.br>

Página 1





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

PDDU - ANEXO 6



ANEXOS
L.C. 434/99, ATUALIZADA E COMPILADA
ATÉ A L.C. 667/11,
INCLUINDO A L.C. 646/10.

| ÍNDICES DE APROVEITAMENTO | | | | | | ANEXO 6 | |
|---------------------------|--|--|--------------------|--------------------|-----------|----------------------|---|
| ÁREA DE OCUPAÇÃO | CÓDIGO | ÍNDICE DE APROVEITAMENTO | | | | QUOTA IDEAL | |
| | | IA | SC | TPC | IA MÁXIMO | | |
| INTENSIVA (1) | 01 | 1,0 | Não | Sim ⁽⁴⁾ | 1,5 | 75m ² | |
| | 02a | 1,0 | Sim | Sim | 1,5 | 300m ² | |
| | 02b | 1,0 | Sim | Sim | 1,5 | 150m ² | |
| | 03 | 1,3 | Não | Sim ⁽⁴⁾ | 2,0 | 75m ² | |
| | 04 | 1,3 | Sim | Sim | 2,0 | 150m ² | |
| | 04a | 1,3 | Sim | Sim | 2,0 | 300m ² | |
| | 05 | 1,3 | Sim | Sim | 2,0 | 75m ² | |
| | 06 | 1,3 | Sim | Sim | 2,0 | 150m ² | |
| | 07 | 1,3 | Sim | Sim | 3,0 | 75m ² | |
| | 09 | 1,3 | Sim | Sim | 3,0 | 75m ² | |
| | 11 | 1,6 | Sim | Sim | 3,0 | 75m ² | |
| | 13 | 1,6 | Sim | Sim | 3,0 | 75m ² | |
| | 15 | 1,9 | Sim | Sim | 3,0 | 75m ² | |
| | 17 | 1,9 | Sim | Sim | 3,0 | 75m ² | |
| | 19 | 2,4 | Sim ⁽⁵⁾ | Sim | 3,0 | 75m ² | |
| 21 | 0,65 | Sim | Sim | 2,0 | - | | |
| 23 | Regime urbanístico próprio a critério do SMGP ⁽²⁾ | | | | | - | |
| 25 | Regime urbanístico próprio ⁽²⁾ | | | | | - | |
| RAREFEITA | 31 | 0,1 | - | - | - | 20.000m ² | |
| | 33 | 0,1 | - | - | - | 5.000m ² | |
| | 35 | 0,2 ⁽¹⁾ | - | - | - | 2.000m ² | |
| | 37 | 0,5 | - | - | - | - | |
| | 39 | Regime urbanístico próprio | | | | | - |
| INT./RAR. | 41 | Regime urbanístico próprio definido por Lei Específica | | | | | - |

IA (Índice de Aproveitamento)

SC (Solo Criado Adensável)

TPC (Transferência de Potencial Construtivo)

IA MÁXIMO (Índice de Aproveitamento Máximo)

* Nenhum projeto poderá ter Índice de Aproveitamento MÁXIMO maior do que 3,0

(1) Permitida a utilização de áreas construídas não-adensáveis e índices de ajuste de Solo Criado, conforme disposto no art. 111.

(2) O Índice de Aproveitamento não poderá ser maior que 2,5 salvo exceção do Art. 85 do PDDUA.

(3) Na Área de Ocupação Rarefeita com Potencial de Intensiva, para os empreendimentos habitacionais sociais, quando integrados à Política Municipal de Habitação, o Índice de Aproveitamento será o de código 01, mediante Projeto Especial de Impacto Urbano.

(4) Permitida a Transferência de Potencial Construtivo somente para aplicação no próprio terreno.

(5) Somente em áreas de interesse cultural, conforme disposto no Artigo 92 § 7º, INCISO II.

(6) Face LC nº 930/21 - PROGRAMA DE REABILITAÇÃO DO CENTRO HISTÓRICO - Na UEU 026 da MZ 1 e na subunidade 05 da UEU 002 da MZ 1, os índices estabelecidos para o índice de aproveitamento básico permanecerem os mesmos estabelecidos pelo Anexo 6 do PDDUA, mas serão multiplicados pelo fator 1,5 (um virgula cinco), não sendo aplicada diferenciação entre áreas adensáveis, não adensáveis e terras no potencial construtivo total básico, sendo o potencial construtivo total máximo e o Índice de Aproveitamento Máximo estabelecidos pelo gabarito, exclusivamente para os aderentes ao Programa de Reabilitação do Centro Histórico.





15.3 MEMÓRIA DE CÁLCULO

MODELO: TERRENOS PORTO ALEGRE

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

| DADOS | | VARIÁVEIS | |
|------------------|-------|----------------|------|
| Total da Amostra | : 112 | Total | : 11 |
| Utilizados | : 101 | Utilizadas | : 7 |
| Outlier | : 0 | Grau Liberdade | : 94 |

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

COEFICIENTES

| | |
|--------------|-----------|
| Correlação | : 0,86731 |
| Determinação | : 0,75223 |
| Ajustado | : 0,73642 |

VARIAÇÃO

| | |
|---------------|--------------|
| Total | : 46,60046 |
| Residual | : 6039,32132 |
| Desvio Padrão | : 0,35047 |

F-SNEDECOR

| | |
|---------------|-------------|
| F-Calculado | : 47,56408 |
| Significância | : < 0,01000 |

D-WATSON

| | |
|-----------------|--------------------------|
| D-Calculado | : 2,05199 |
| Resultado Teste | : Não auto-regressão 90% |

NORMALIDADE

| Intervalo | Classe | % Padrão | % Modelo |
|-----------|---------|----------|----------|
| -1 | a 1 | 68 | 58 |
| -1,64 | a +1,64 | 90 | 95 |
| -1,96 | a +1,96 | 95 | 100 |

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)

$$Y = 989,825574 * X_1^{-0,484285} * X_2^{0,358986} * X_3^{0,507379} * 2,718^{(-2,237106 * 1/X_4)} * 2,718^{(-51,313459 * 1/X_5)} * 2,718^{(0,285923 * X_6)}$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

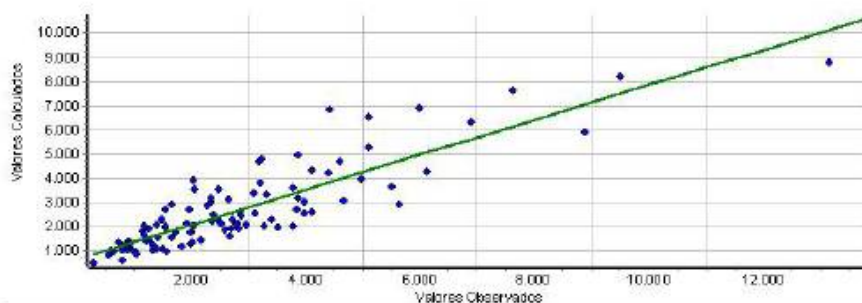
| AMOSTRA | | MODELO | |
|----------------|----------------|-------------------|----------------|
| Média | : 2795,68 | Coefic. Aderência | : 0,74887 |
| Variação Total | : 420210761,41 | Variação Residual | : 105528021,11 |
| Variância | : 4160502,59 | Variância | : 1122638,52 |
| Desvio Padrão | : 2039,73 | Desvio Padrão | : 1059,55 |





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

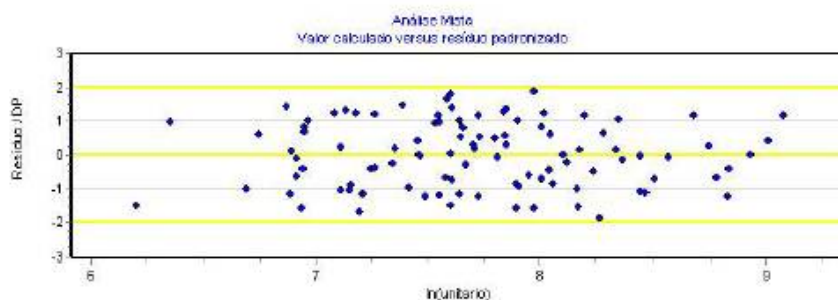
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados





DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

*** coord-x**

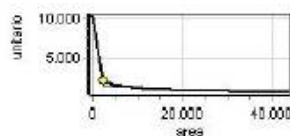
Tipo: Quantitativa
 Amplitude: -51,96 a 0,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo

*** coord-y**

Tipo: Quantitativa
 Amplitude: -30120339,00 a 0,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo

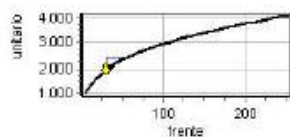
X₁ area

área total do terreno, em metros quadrados
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 83,00 a 43590,00
 Impacto esperado na dependente: Negativo
 10% da amplitude na média: -37,10 % na estimativa



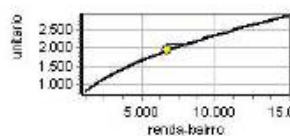
X₂ frente

testada do imóvel para a via pública, em metros
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 5,00 a 265,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: 24,50 % na estimativa



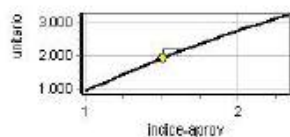
X₃ renda-bairro

atratividade medida através da renda média conforme setores censitários (IBGE)
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 1188,13 a 14948,58
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: 9,84 % na estimativa



X₄ indice-aprov

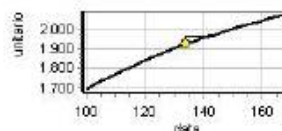
potencial construtivo, conforme regime urbanístico do local
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 1,00 a 2,40
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: 13,40 % na estimativa





X₅ data

período de ocorrência do evento no mercado, medido em escala mensal
 junho/2022 = 173
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 100,00 a 173,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: 2,00 % na estimativa



X₆ vocacao

conforme entorno verificado:
 1 - unifamiliar (residencias/lotes pequenos)/restrito;
 2 - multifamiliar padrão normal ou mista (pequenos comercios);
 3 - multifamiliar nobre ou empreendimentos comerciais especiais.
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 1,00 a 3,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: 5,89 % na estimativa



*** venda-oferta**

venda/transação efetivada - 1
 oferta de mercado - 2
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 1,00 a 2,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo

*** AreaxIA**

Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 173,00 a 98559,29
 Impacto esperado na dependente: Positivo

Y unitario

valor unitário do terreno, em R\$/m²
 Tipo: Dependente
 Amplitude: 292,87 a 13144,59

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 = 0,73642) |
| X ₁ area | ln(x) | -9,21 | 0,01 | 0,50360 |
| X ₂ frente | ln(x) | 4,93 | 0,01 | 0,67177 |
| X ₃ renda-bairro | ln(x) | 5,61 | 0,01 | 0,65190 |
| X ₄ indice-aprov | 1/x | -8,35 | 0,01 | 0,54592 |
| X ₅ data | 1/x | -1,59 | 11,56 | 0,73219 |
| X ₆ vocacao | x | 4,68 | 0,01 | 0,67850 |

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

| el. álv Var | Forma Linear | area | frente | renda-bairro | indice-aprov | data | vocacao | unitario |
|----------------|--------------|------|--------|--------------|--------------|------|---------|----------|
| X ₁ | ln(x) | | 83 | 33 | 42 | 13 | 37 | 69 |
| X ₂ | ln(x) | 82 | | 29 | 34 | 12 | 10 | 45 |
| X ₃ | ln(x) | -10 | -11 | | 65 | 37 | 7 | 50 |
| X ₄ | 1/x | -6 | -7 | 38 | | 36 | 6 | 65 |
| X ₅ | 1/x | 3 | 5 | 19 | -33 | | 13 | 16 |
| X ₆ | x | 30 | 31 | -5 | -52 | 28 | | 43 |
| Y | ln(y) | -38 | -14 | 12 | -58 | 25 | 46 | |





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

| Item | Descrição | Valor | ... | Valor |
|------|--|-----------|-----|-----------|
| 60 | Rua Lopo Gonçalves, 217 | 470,00 | ... | 2.390,00 |
| 61 | Av. Praia de Belas, 1595 - Bairro Praia de Belas | 4.361,55 | ... | 6.140,93 |
| 62 | Av. Borges de Medeiros, 0158, Lotes 1 e 2 | 4.800,00 | ... | 4.611,25 |
| 63 | Ginásio da Brigada | 9.849,17 | ... | 4.114,25 |
| 64 | Estrada João Salomoni, 615 | 43.590,00 | ... | 292,87 |
| 65 | Rua Alfredo Placides da Silva - Bairro Jardim | 7.277,00 | ... | 2.597,22 |
| 66 | Rua Cel. Bordini, 1665 e 1675 | 1.160,00 | ... | 6.896,55 |
| 67 | Rua Jacob Vontobel, 154 - Bairro Jardim | 638,00 | ... | 1.175,55 |
| 68 | Av. Teixeira Mendes, prox 830 - Bairro | 906,00 | ... | 2.964,43 |
| 69 | Rua Dona Ondina, 260 - Bairro Santa Tereza | 1.875,00 | ... | 1.920,00 |
| 70 | Av. Cel. Marcos, 2110 - Bairro Jardim | 26,34 | ... | 1.024,07 |
| 71 | Rua Silveiro, prox ao 325 - Bairro Menino Deus | 931,00 | ... | 2.792,70 |
| 72 | Rua Professor Xavier Simões, ao lado de | 173,00 | ... | 1.156,07 |
| 73 | Rua Professor Xavier Simões, prox ao 1 | 408,00 | ... | 1.223,04 |
| 74 | Rua Prof. Pereira Coelho esq, Rua Prof. | 397,00 | ... | 1.738,04 |
| 75 | Rua Prof. Xavier Simões, ao lado 231 - | 1.296,00 | ... | 655,86 |
| 76 | Rua Prof. Xavier Simões, 400 - Bairro Ti | 462,00 | ... | 1.731,60 |
| 77 | Rua Prof. Xavier Simões, prox 569 - Bai | 2.100,00 | ... | 975,19 |
| 78 | Rua L. Gomes de Carvalho, em frente | 778,00 | ... | 1.413,88 |
| 79 | Rua Landel de Moura, 1595 Bairro Tris | 3.100,00 | ... | 806,45 |
| 80 | Av. João Dbino, 500 | 989,00 | ... | 13.144,59 |
| 81 | Av. Cavalhada, prox ao 1977 Bairro C | 3.694,00 | ... | 1.183,00 |
| 82 | Rua Felipe de Oliveira, 804 Bairro Petri | 279,00 | ... | 3.225,81 |
| 83 | Rua Pedro de Oliveira Bittencourt, ao la | 372,00 | ... | 2.688,17 |
| 84 | Rua Dr. Pereira Neto, prox. ao 149 Ba | 770,00 | ... | 1.568,44 |
| 85 | Rua Landel de Moura esq, Rua Visc. D | 962,00 | ... | 2.027,03 |
| 86 | Rua Dr. Armando Barbedo, 256 Bairro | 428,00 | ... | 1.845,79 |
| 87 | Rua Padre João Reus, ao lado do 621 | 1.177,00 | ... | 1.257,43 |
| 88 | Rua Landel de Moura, 449 Bairro Trist | 641,00 | ... | 1.326,05 |
| 89 | Rua Landel de Moura, ao lado do 509 | 678,00 | ... | 811,21 |
| 90 | Rua Cassino esq, Rua Côrrea Bairro I | 768,00 | ... | 651,04 |
| 91 | Rua Goitacaz, prox ao 311 Bairro Vila | 960,00 | ... | 1.258,93 |
| 92 | Av. Icarai esq, Rua Dr. Raul Moreira E | 680,00 | ... | 4.411,76 |
| 93 | Rua Canopus, prox ao 331 Bairro No | 372,00 | ... | 562,33 |
| 94 | Av. Eduardo Prado, ao lado do 1530 - I | 3.500,00 | ... | 882,86 |
| 95 | Av. Eduardo Prado, prox ao 1530 - Bair | 6.000,00 | ... | 1.050,00 |
| 96 | Rua Frederico Etzberger, prox ao 628 | 1.350,00 | ... | 740,74 |
| 97 | Av Ipiranga, Jardim botânico prox. Hosp | 492,00 | ... | 2.032,52 |
| 98 | Av Ipiranga, 2474 Santana | 2.832,17 | ... | 2.824,69 |
| 99 | Av Ipiranga, 6877 Azenha | 492,00 | ... | 3.782,52 |
| 100 | Rua Engenheiro Saldanha, ao lado do | 654,61 | ... | 4.124,59 |
| 101 | Av. Cristóvão Colombo, em frente ao nº | 389,40 | ... | 1.964,56 |
| 102 | Rua Santa Rita, 310 | 217,80 | ... | 1.983,47 |
| 103 | Rua Três de Maio, 242 | 217,80 | ... | 1.549,59 |
| 104 | Av. Farrapos, ao lado do nº 2285 | 335,25 | ... | 1.476,51 |
| 105 | Av. Assis Brasil, 1960 | 856,00 | ... | 3.406,54 |
| 106 | Rua André Puentes, ao lado do nº 345 | 620,40 | ... | 3.858,80 |
| 107 | Lauda 008 2022 GPE 2651 Av Ipiranga | 5.587,23 | ... | 1.578,01 |
| 108 | Lauda 025 2022 GPE 2642 V Salvador | 1.995,84 | ... | 856,72 |
| 109 | Lauda 029 2022 GPE 18849 R Aparicio | 8.327,76 | ... | 1.508,54 |
| 110 | Lauda 033 2022 Av Voluntários da Pátri | 41.066,37 | ... | 1.997,18 |
| 111 | Lauda 048 2022 GPE 29330 R Borba G | 300,00 | ... | 896,50 |
| 112 | Lauda 054 2022 GPE 21542 R. Silveiro | 4.300,00 | ... | 2.170,47 |

15.14 MEMÓRIA DE CÁLCULO BENFEITARIAS

| ITEM | Beneficiarias | DESCRIÇÃO IMÓVEL | IDADE A | VIDA U. | ESTADO DE CONSERVAÇÃO | RESIDUAL | ÁREA (m²) | UNIT. | V. NOVO | DEPREC. | V. ATUAL |
|------|---------------|----------------------------|--------------------|---------|------------------------------|------------|---------------|-------------|---------------|---------|--------------|
| 1 | Casa | CASA PROLETARIO MIN | 56 | 60 | REPAROS IMPORTANTES | 20% | 181,75 | RS 1.589,05 | RS 288.809,28 | 75,39% | RS 71.071,15 |
| | | VALOR DO CUB. R 1-B | RS 2.023,48 | | REFERÊNCIA junho/2022 | BDI | 25,85% | | | | |

Onde:

DESCRIÇÃO IMÓVEL = Descrição do imóvel conforme tipologia construtiva (IBAPE/SP)

IDADE A. = Idade aparente do imóvel (x)

VIDA U. = Vida útil do imóvel conforme tipologia (IBAPE/SP) (n)

ESTADO DE CONSERVAÇÃO = Conforme critério de depreciação de Heidecke

RESIDUAL = Valor residual ou de demolição referente ao valor do imóvel (Vr)

ÁREA = Área do imóvel em metros quadrados

UNIT. = Valor estimado de reprodução do imóvel em R\$/m²

V. NOVO = Valor estimado de reprodução do imóvel em R\$

DEPREC = Parte do valor de novo do imóvel sujeito à depreciação (Vd)

V. ATUAL = Valor do imóvel depreciado

$$A = \left(\frac{1}{2}\right) \cdot \left(\frac{x + x_2}{n}\right)$$


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





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

PREÇOS E CUSTOS DA CONSTRUÇÃO – CUB

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

CUB/RS do mês de JUNHO/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 | 2.023,48 | 1,08 | 4,52 | 8,73 |
| | Normal | R 1-N | 2.605,85 | 0,68 | 4,56 | 9,74 |
| | Alto | R 1-A | 3.518,79 | 0,74 | 5,67 | 11,35 |
| PP (Prédio Popular) | Baixo | PP 4-B | 1.939,03 | 0,98 | 4,30 | 7,86 |
| | Normal | PP 4-N | 2.572,20 | 0,66 | 4,91 | 9,60 |
| R - 8 (Residência Multifamiliar) | Baixo | R 8-B | 1.859,53 | 0,94 | 4,40 | 7,73 |
| | Normal | R 8-N | 2.248,58 | 0,64 | 4,66 | 9,25 |
| | Alto | R 8-A | 2.884,49 | 0,69 | 5,39 | 10,28 |
| R - 16 (Residência Multifamiliar) | Normal | R 16-N | 2.197,25 | 0,63 | 4,73 | 9,46 |
| | Alto | R 16-A | 2.919,05 | 0,67 | 5,26 | 10,12 |
| PIS (Projeto de Interesse Social) | | PIS | 1.472,23 | 1,16 | 3,16 | 7,49 |
| RPQ1 (Residência Popular) | | RP1Q | 2.050,27 | 0,67 | 3,13 | 8,24 |
| COMERCIAIS | | | | | | |
| CAL- 8 (Comercial Andar Livres) | Normal | CAL 8-N | 2.875,32 | 0,66 | 5,96 | 11,57 |
| | Alto | CAL 8-A | 3.269,86 | 0,61 | 6,52 | 12,76 |
| CSL- 8 (Comercial Salas e Lojas) | Normal | CSL 8-N | 2.248,05 | 0,68 | 4,83 | 9,21 |
| | Alto | CSL 8-A | 2.589,95 | 0,70 | 4,88 | 9,53 |
| CSL- 16 (Comercial Salas e Lojas) | Normal | CSL 16-N | 3.027,30 | 0,67 | 4,59 | 8,88 |
| | Alto | CSL 16-A | 3.487,44 | 0,69 | 4,73 | 9,36 |
| GI (Galpão Industrial) | | GI | 1.165,73 | 0,86 | 4,35 | 7,55 |

Fonte: DEE - SINDUSCON/RS

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

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





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

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 |





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

ESTADO DE CONSERVAÇÃO DAS BENFEITORIAS. “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do IBAPE-SP, 2017. PG 16

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. |





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

15.5 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Segundo ABNT NBR 14.653-2:2011

FUNDAMENTAÇÃO

| Item | Descrição | Pontos obtidos | | | | | |
|---|--|--|------|--|------|---|------|
| | | III | Ptos | II | Ptos | I | Ptos |
| 1 | Caracterização do imóvel avaliando | Completa quanto a todas as variáveis analisadas | X | Completa quanto as variáveis utilizadas no modelo | | Adoção de situação paradigma | |
| 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 | Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo | | Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem | X | Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo | |
| 4 | Extrapoliação | Não admitida | | Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores a 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 | X | Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores a 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 (sorratório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal) | 10% | | 20% | X | 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 variação 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. | | | | | | X |
| 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 | | 2.790,73 |
| Valores do intervalo de confiança | MAX | 3.166,24 |
| | MIN | 2.467,54 |
| Desvios relativos do intervalo de confiança | MAX | 13,10% |
| | MIN | -11,58% |
| Amplitude do intervalo de confiança | | 24,68% |
| 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. | | | | | | |
| GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO | | | | GRAU II | | | |

| ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO | | | | | | | |
|---|---|--|------|---|------|--|------|
| Segundo ABNT NBR 14.653-2:2011 | | | | | | | |
| FUNDAMENTAÇÃO | | | | | | | |
| Item | Descrição | Pontos obtidos | | | | | |
| | | III | Ptos | II | Ptos | I | Ptos |
| 1 | Estimativa do valor do terreno | Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo | | Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo | X | Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo | |
| 2 | Estimativa dos custos de reedição | Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo | | Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo | X | Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo | |
| 3 | Fator de comercialização | Inferido em mercado semelhante | | Justificado | X | Arbitrado | |
| PONTUAÇÃO | | | | 6 Pontos | | | |
| Item 9.3.1 da NBR 14.653-2:2011 | | | | | | | |
| (Assinalar com "x" caso o item seja atendido) | | | | | | | |
| a) | Apresentação do laudo na modalidade completa. | | | | | | |
| GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO | | | | GRAU II | | | |





Nome do documento: Laudo 099 2022 GPE 2812 Casa Dr Gastao Rhodes 312 POA.pdf

| Documento assinado por | Órgão/Grupo/Matrícula | Data |
|-----------------------------------|------------------------------|---------------------|
| Rosangela Bittencourt Freiesleben | SPGG / DIAVA/DEAPE / 4297369 | 19/07/2022 13:14:13 |

