



**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 043/2023**



**Terreno com benfeitoria  
Rua Justino Alves de Oliveira – 435, Cidade Alta  
Santo Antônio da Patrulha/RS**



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



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

## LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 043/2023

### FICHA RESUMO

#### Objeto

Terreno urbano objeto da **matrícula nº 5.389** e **GPE nº 29.397**

#### Objetivo

Determinação do **valor de mercado** do imóvel e posterior **cálculo do ônus** pela sua utilização

#### Finalidade

Instruir os processos **PROA nº 20/1300-0000525-5 (valor de ônus pelo uso do imóvel)** e **20/1300-0000541-7 (valor de mercado)**.

#### Localização<sup>1</sup>

Rua Justino Alves de Oliveira, nº 435 – Cidade Alta – Santo Antônio da Patrulha

#### Área avalianda<sup>2</sup>

Área do terreno: 361,80 m<sup>2</sup>

Área da benfeitoria: 83,66 m<sup>2</sup>

#### Proprietário

Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul – IPERGS, CNPJ sob nº  
92.829.100/0001-43

#### Resultado da avaliação

Valor de mercado do imóvel **R\$ 217.000,00**

#### Avaliadores

Engenheiro Civil Rafael Parmeggiani Gering

Arquiteta Urbanista Marina Nobre Cerqueira

Porto Alegre – RS, março de 2023

<sup>1</sup> Conforme informação constante nas fl.12 e fl.14 do PROA Nº20/1300-0000525-5

<sup>2</sup> Conforme Matrícula 5.389.





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

## SUMÁRIO

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



Laudo de Avaliação nº 043 / 2023  
3



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

## 1 SOLICITANTE

SPGG/DEAPE

## 2 OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinação do **valor de mercado e posterior cálculo do ônus pela utilização** do imóvel.

## 3 FINALIDADE

Instruir processos **20/1300-0000525-5 (valor de ônus pelo uso do imóvel)** e **20/1300-0000541-7 (valor do imóvel)**.

## 4 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

### 4.1 FUNDAMENTAÇÃO TÉCNICA

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

- **Certidão de Matrícula nº 5.389**, referência livro 2, às fls 1, datada de 22/04/2020, obtida junto ao Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Santo Antônio da Patrulha – RS;
- **Ficha cadastral GPE nº 29.397**;
- **PROA: 20/1300-0000541-7 e 20/1300-0000525-5**;
- Informações constatadas "in loco", conforme vistoria ao imóvel realizada no dia **01/03/2023**;

A vistoria foi realizada somente na condição de vistoria externa, desta forma este laudo foi desenvolvido adotando uma **situação-paradigma**, de acordo com o item 6.3.1 na Norma Brasileira ABNT NBR 14653-1:2019, tendo sua utilidade restrita a essa situação

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

### 4.2 ESCOPO DE TRABALHO

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

Não fez parte do escopo deste trabalho:

- Investigações quanto à correção dos documentos analisados;
- Investigações envolvendo aspectos legais;

Laudo de Avaliação nº 043 / 2023

4





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

- Levantamento de áreas e de confrontações através de instrumentos de medição;

#### **4.3 JUSTIFICATIVAS – PARÂMETROS ADOTADOS**

- Fator prévio:

No setor imobiliário, durante as negociações de compra e venda, é comum que seja fornecido um desconto sobre o valor de oferta como forma de barganha entre comprador e vendedor. Segundo o Ibape/SP<sup>3</sup>, esse fator de fonte ou oferta pode ser aplicado a fim de atender a natural elasticidade dos negócios. Nesse sentido, a fim de ajustar os resultados dos estudos às práticas reais de mercado, o item 9.2.1.2 da NBR 14653-2:2011 permite que sejam realizados ajustes prévios nos atributos dos dados de mercado, sem prejuízo do grau de fundamentação, desde que devidamente justificados. Algumas das situações previstas pela NBR 14653-2:2011 para utilização desse fator de ajuste são: conversão de valores a prazo em valores à vista; adequação às taxas de desconto praticadas no mercado; conversão de valores para a moeda nacional na data de referência da avaliação; conversão de áreas reais de construção em áreas equivalentes, desde que com base em coeficientes publicados ou inferidos no mercado; incorporação de luvas ao aluguel, com a consideração do prazo remanescente do contrato e taxas de desconto praticadas no mercado financeiro. Neste estudo, por terem sido utilizados dados de oferta de mercado obtidos diretamente do site de imobiliárias, aplicou-se um fator prévio de 0,9 aos dados a fim de considerar a aplicação de taxas de desconto de mercado, e assim, adequar os preços de oferta e venda.

#### **5 PROPRIETÁRIO**

Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul – IPERGS, CNPJ sob nº92.829.100/0001-43, matrícula 5.389.

#### **6 ENDEREÇO**

Rua Justino Alves de Oliveira, nº 435, Lote nº 22  
Bairro Cidade Alta, Santo Antônio da Patrulha/RS

<sup>3</sup> Fonte: Engenharia de avaliações. Ibape SP, 2014. Volume 1, pag.215.







## 7 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

### 7.1 TERRENO



Latitude: 29°48'58.95"S

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

Longitude: 50°31'23.65"O

Identificação
<p>Descrição conforme a Matrícula nº 5.389:</p> <p>Um terreno com a área de 561,80 m<sup>2</sup>, situado nesta cidade, frente para uma rua sem denominação, designada pela Prefeitura Municipal, com projetada rua A, medindo 12,00 metros de frente ao Norte, a dita rua igual largura na face oposta ao Sul e entestarem termo que são ou foram da requerente; por 30,20 metros de extensão da frente ao fundo; por um lado a Leste, dividindo novamente com terras do requerente e 30,10 metros pelo outro lado a Oeste, sempre com terras que são ou foram da requerente, distanciando 221,00 metros da esquina com outra rua sem denominação, designada pela Prefeitura Municipal com a rua B, havendo constante registro no livro n. 2 Registro Geral sob n. 1 fls 1 matrícula n. 4.156. Proprietários: V.O. Guimarães &amp; Cia Ltda, com sede nesta cidade, CGC sob n. 89.833.326/0001-77 representada por seus sócios Gerentes Valdemar de Oliveira Guimarães e Silvio Luiz Menezes Guimarães. Dou fe. Sub-Oficial em exercício.</p> <p style="text-align: right;">R\$ 101,00 <i>Luciana Marçal</i></p>



Laudo de Avaliação nº 043 / 2023

6



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

Av. 15/5.389, Prot. 49.520 de 28/06/2005 - **CONSTRUÇÃO:** Nos termos do requerimento de parte interessada, datado de 06/08/2002, devidamente instruído com a Certidão Negativa de Débito nº 005282002-19021061, expedida pelo Instituto Nacional do Seguro Social - INSS em 15/08/2002, Certidão de Lotação sob nº 3123, datada de 28/05/2002, e Carta de Habitação, datada de 25/05/1982, ambas expedidas pela Prefeitura Municipal desta cidade, e Anotação de Responsabilidade Técnica - ART nºs 319179 e 319178, devidamente quitadas, faço constar que no imóvel da presente Matrícula foi construído **um prédio residencial, em alvenaria**, com a área superficial de **83,66m<sup>2</sup>** (oitenta e três metros e sessenta e seis centímetros quadrados), construção esta concluída no ano de 1981 e que recebeu o número cadastral 435. Valor atribuído: R\$ 30.000,00.

**CONDIÇÕES:** Processo objeto de suscitação de dúvida, arquivada em Cartório. Nada mais consta.

**ARQUIVAMENTO:** nº 08 - Pasta 02 - Dúvidas.

Características da região e entorno
<b>Atividade predominante:</b> Residencial
<b>Padrão construtivo do entorno:</b> Normal
<b>Zoneamento:</b> Bairro
<b>Tráfego de pedestres:</b> Baixo
<b>Tráfego de veículos:</b> Baixo
<b>Pavimentação logradouro:</b> Pedra irregular
<b>Pavimentação passeio:</b> Concreto
<b>Infraestrutura:</b> <input type="checkbox"/> Acessibilidade, <input checked="" type="checkbox"/> Água potável, <input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica, <input type="checkbox"/> Esgoto pluvial, <input type="checkbox"/> Esgoto sanitário, <input type="checkbox"/> Gás canalizado, <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública, <input checked="" type="checkbox"/> Logradouro, <input 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
<b>Serviços públicos:</b> <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de lixo, <input type="checkbox"/> Comércio, <input type="checkbox"/> Correios, <input type="checkbox"/> Educação, <input type="checkbox"/> Lazer, <input type="checkbox"/> Rede bancária, <input type="checkbox"/> Saúde, <input type="checkbox"/> Segurança, <input type="checkbox"/> Transporte coletivo, <input type="checkbox"/> Sem serviços públicos,
<b>Influências valorizantes:</b> <input type="checkbox"/> Clubes, <input type="checkbox"/> Comércio, <input type="checkbox"/> Empreendimentos, <input type="checkbox"/> Escolas, <input type="checkbox"/> Estações, <input type="checkbox"/> Hospital, <input type="checkbox"/> Mercados e ou supermercados, <input type="checkbox"/> Orla/praias/lagos, <input type="checkbox"/> Parques/prças, <input type="checkbox"/> Posto policial, <input type="checkbox"/> Posto saúde, <input type="checkbox"/> Shopping, <input type="checkbox"/> Universidades/faculdades, <input type="checkbox"/> Zona incorporação, <input checked="" type="checkbox"/> Sem influências valorizantes
<b>Influências desvalorizantes:</b> <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	
<b>Formato do terreno:</b> Regular	
<b>Situação de quadra:</b> Meio de quadra	
<b>Cota:</b> No nível	
<b>Vegetação:</b> Pequeno porte	
<b>Uso do solo:</b> Residencial	
<b>Acesso:</b> Bom	
<b>Topografia:</b> Aclive leve (até 10%)	
<b>Tipo de cercamento:</b> <input type="checkbox"/> Arame, <input checked="" type="checkbox"/> Gradil, <input type="checkbox"/> Muro, <input type="checkbox"/> Sem cercamento, <input type="checkbox"/> Tela	
<b>Superfície:</b> <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	
<b>Área do terreno:</b> 361,80 m <sup>2</sup>	
Medida da frente do terreno: 12,00m	Confrontação da frente:Norte
Medida lateral 1 do terreno: 30,20m	Confrontação da lateral 1:Leste
Medida lateral 2 do terreno: 30,10m	Confrontação da lateral 2:Oeste
Medida dos fundos do terreno: 12,00	Confrontação dos fundos:Sul

Condição de ocupação*		
<input type="checkbox"/> Ocupado	<input checked="" type="checkbox"/> Ocupado (não autorizado)	<input type="checkbox"/> Desocupado

\*Conforme verificado na data de vistoria e fl.28 PROA 20/1300-0000525-5






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

**7.2 BENFEITORIAS**

**7.2.1 FICHA DE VISTORIA**

<b>Benfeitoria 01</b>		<b>Idade aparente: 40</b>	<b>Área = 83,66 m²</b>		<b>Nº de pav. 01</b>
<b>Descrição</b>		<b>Padrão</b>	<b>Conservação</b>		<b>Tipologia</b>
		<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 checked="" type="checkbox"/> Entre reparos simples e importantes		<input type="checkbox"/> Pavimento
		<input type="checkbox"/> Fino	<input type="checkbox"/> Reparos importantes		<input type="checkbox"/> Prédio
		<input type="checkbox"/> Luxo	<input type="checkbox"/> Entre reparos importantes e s/ valor		<input type="checkbox"/> Terreno
		<input type="checkbox"/> Outros	<input type="checkbox"/> Sem valor		<input type="checkbox"/> Outros
<b>Material utilizado:</b>					
<b>Piso</b>	<b>Forro</b>	<b>Telhado</b>	<b>Esquadrias</b>	<b>Rev. Fachadas</b>	<b>Estrutura</b>
<input type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> Cerâmica	<input checked="" type="checkbox"/> Alumínio	<input checked="" type="checkbox"/> Pintura	<input type="checkbox"/> Portante
<input type="checkbox"/> Lajota	<input checked="" type="checkbox"/> Laje	<input checked="" type="checkbox"/> Fibro cim. ondulado	<input type="checkbox"/> Ferro	<input type="checkbox"/> Tijolo à vista	<input checked="" type="checkbox"/> Concreto
<input type="checkbox"/> Cerâmica	<input type="checkbox"/> Gesso	<input type="checkbox"/> Fibro cim. estrutural	<input 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	

OBS: Vistoria realizada em **situação-paradigma**

**8 DIAGNÓSTICO DE MERCADO**

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

**9 METODOLOGIA**

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

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

Onde:

**VI – Valor do imóvel.**

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

- Tratamento dos dados:







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

( x ) **Metodologia científica** – inferência estatística: **19/42** dados utilizados

( ) Metodologia clássica – fatores de homogeneização.

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

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

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.

No caso em tela, o FC, justificado, é 1,0.

## 10 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

**Método comparativo direto de dados de mercado**

**Grau de Fundamentação**

Grau I

**Grau II**

Grau III

Pontos obtidos: 14

**Grau de Precisão**

Grau I

Grau II

**Grau III**

**Método da quantificação de custo**

**Grau de Fundamentação**

Grau I

**Grau II**

Grau III

Pontuação obtida: 06

**Método Evolutivo**

**Grau de Fundamentação**

Grau I

**Grau II**

Grau III

Pontuação obtida: 06

## 11 AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

### 11.1 AVALIAÇÃO DO TERRENO

#### 11.1.1 EQUAÇÃO DE REGRESSÃO

$Y = 1 / (0,010263553 - 0,00049019009 * \text{Terreno} - 0,78814911 * 1/\text{Area} - 0,00027107656 * \text{Frente})$

Laudo de Avaliação nº 043 / 2023

9





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

11.1.2 DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Variáveis do modelo de cálculo <sup>4</sup>	Parâmetros do imóvel
Área (m²)	361,80
Testada (m)	12,00
Terreno (1 – Declive; 2 – Aclive; 3 - Plano)	1
Condomínio (1 – Fora de condomínio; 2 – Em condomínio fechado)	1*
Perfil (1 – Residencial; 2 – Perfil Comercial 1; 3 – Perfil Comercial 2)	1*
Posição na Quadra (1 – Meio de Quadra; 2 – Esquina)	1*

OBS: \* variável não utilizada no modelo

11.1.3 RESULTADOS

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

	Intervalo de Confiança	Unitário (R\$/m²)	Total
Mínimo	-6,20%	216,04	R\$ 78.163,27
Calculado	-	<b>230,31</b>	<b>R\$ 83.326,16</b>
Máximo	7,07%	246,59	R\$ 89.216,26

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

	Amplitude	Unitário (R\$/m²)	Total
Mínimo	-15%	195,76	R\$ 70.825,97
Calculado	-	<b>230,31</b>	<b>R\$ 83.326,16</b>
Máximo	+15%	264,86	R\$ 95.826,35
<b>Valor calculado R\$ R\$ 83.326,16</b>			

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 deste estudo. Para elaboração do cálculo de reedição da benfeitoria foi utilizada a publicação “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do IBAPE-SP, 2017.

Descrição do Imóvel	Área (m²)	Valor Novo	Depreciação	Valor Atual
Casa Padrão Simples Mínimo	83,66	R\$ 270.833,86	50,55%	R\$ 133.917,95

*Casa Padrão Simples:*<sup>5</sup>

*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*

<sup>4</sup> Variáveis na cor cinza não foram utilizadas no modelo

<sup>5</sup> Fonte: Valores de Edificações de Imóveis Urbanos. Ibape SP, fl. 30. 2017.





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

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

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

VALOR DO TERRENO (R\$)	BENFEITORIAS (R\$)	FC <sup>6</sup>	VALOR DO IMÓVEL (R\$)
83.326,16	133.917,95	1,00	217.244,11

## 13 CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em estudo o seguinte valor (arredondado<sup>7</sup>) de mercado:

<p><b>VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL</b></p> <p><b>R\$ 217.000,00</b></p> <p>(duzentos e vinte e sete mil reais)</p> <p>data de referência da avaliação: março/2023</p>
---

## 14 RESPONSÁVEIS PELO LAUDO

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

**MARINA NOBRE CERQUEIRA**  
 Arquiteta Urbanista – CAU (BA) A150907-1  
 Analista Arquiteta DIAVA/DEAPE  
**ID 4860110/01**

<sup>6</sup> Arbitrado.

<sup>7</sup> 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**

**De acordo,**

**LEANDRO PEIXOTO MAIA**

Engenheiro Civil – CREA(RS) 82.744

Analista Engenheiro DIAVA/DEAPE

**ID 4506073/01**

Porto Alegre, março de 2023



Laudo de Avaliação nº 043 / 2023  
12



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

**15 ANEXOS**

**15.1 DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA**



Laudo de Avaliação nº 043 / 2023  
13



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 29397

DADOS GERAIS					
Número do Cadastro:	29397	Classificação:	PRÓPRIO		
Nome de Referência do Imóvel:		Nome de Referência das	Unidade Associada:		
Classificação do Bem Público:	DOMINIAL	Unidade Associada:			
Tipo do Imóvel:	AREA/TERRENO/GLEBA	Situação de Destinação:	NAO DESTINADO		
Situação de Regularização:	EM REGULARIZACAO	Índice de Destinação (%):	0,000000		
Descrição:	EX-MUTUÁRIO: ROBERTO SILVEIRA DA ROCHA - CONTRATO Nº 656798 TRAMITA ALIENAÇÃO 201300-0000525-5				
Em Alienação:	Não	Nº Incorporação PROA/SPI:	17/2442-0001485-1		
Lei Autorizativa de Alienação:		Nº Alienação PROA/SPI:			
Data Lei Autorizativa Alienação:		NIRF:			
Nº tombo antigo do imóvel:		CCIR:			
Uso irregular:		CAR:			
Tombado Patr. Histórico:	Não	VALOR DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL			
Nº Inscrição Municipal:	1854600	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
15/05/2020	2013000005417	15/05/2020	Alienar Bens		Ativo
13/09/2021	2013000005255	29/01/2020	Alienar Bens		Ativo
14/10/2021	2013000005255	29/01/2020	Alienar Bens		Ativo
09/09/2022	2213000003903	09/09/2022	Imóveis		Ativo
LOCALIZAÇÃO					
Zona:	Urbana				
Unidade da Federação:	Rio Grande do Sul				
Município	SANTO ANTONIO DA PATRULHA				
Bairro/Distrito:	CIDADE ALTA				
Logradouro/Localidade:	RUA JUSTINO ALVES DE OLIVEIRA				
Numero/Lote:	435				
Quadra:					
Complemento:	LOTE Nº 22				
CEP:					
Ponto Referência:					
PROPRIEDADE					
Situação regularização Estado:	EM REGULARIZACAO				
Tipo de Registro:	Matrícula				
Número do Registro:	5389				
Livro:	2RG				
Folha:	01				
Cartório:	RI DE SANTO ANTONIO DA PATRULHA				
Comarca:	SANTO ANTONIO DA PATRULHA				
Data do Registro:	12/07/2005				
Forma de Incorporação:	INCORPORAÇÃO AO PATRIMÔNIO PÚBLICO				
Valor de Incorporação:	R\$ 1,00				
Propriedade / Posse:	ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL				
Data registro patrimônio União:					

19/01/2023

pag. 1 de 2



Laudo de Avaliação nº 043 / 2023

14





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



DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO  
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 29397

Certidão autorizativa transf.:

TERRENO

Matriculada

Área Total (m <sup>2</sup> ):	361,80
Frente (m):	12,00
Área com fração (m <sup>2</sup> ):	0,0000
Fração Ideal (m <sup>2</sup> ):	0,000000
Profundidade Equivalente (m):	
Área Disponível (m <sup>2</sup> ):	361,80

Situação terra rural:

EDIFICAÇÕES/BENFEITORIAS

HISTÓRICO

Data	Tipo	Nº de Processo	Anexo
15/05/2020	Classificação	2013000005417	Ficha.pdf

HISTÓRICO DE SOLICITAÇÕES

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:

19/01/2023

pag. 2 de 2




Laudo de Avaliação nº 043 / 2023  
15




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

Figura 1 – Matrícula do Imóvel



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
SANTO ANTÔNIO DA PATRULHA  
SERVIÇO REGISTRAL DE SANTO ANTÔNIO DA  
PAULO THOMAS - Registrador  
ALESSANDRO THOMAS-Registrador Substituto MAGNUS ROSA DOS SANTOS-Registrador Substituto



Página 1 de 8

**CERTIDÃO**

CERTIFICO, usando a faculdade que me confere a Lei e por assim ter sido pedido, que revendo neste Serviço Registral, o Livro nº 2 - Registro Geral, verifiquei constar na matrícula o teor seguinte:

MATRÍCULA	Registro de Imóveis da Comarca de Sto. Antônio da Patrulha LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL	FLS.	MATRÍCULA
Santo Antônio da Patrulha, 16 de outubro de 1980		1	5.389

Um terreno com a área de 361,80 m<sup>2</sup>, situado nesta cidade, frente para uma rua sem denominação, designada pela Prefeitura Municipal com projetada rua A, medindo 12,00 metros de frente ao Norte, a dita rua e igual largura na face oposta ao Sul a entestarem terras que são ou foram da requerente; por 30,20 metros de extensão da frente ao fundo; por um lado a Leste, dividindo novamente com terras de requerente e 30,10 metros pelo outro lado a oeste, sempre com terras que são ou foram da requerente, distanciada 221,00 metros da esquina com a rua B, havido conosco registro no livro n. 2 Registro Geral sob n. 1 file 1 matrícula n. 4.156. Proprietários: V.O. Guimarães & Cia Ltda, com sede nesta cidade, CGC sob n. 89.833.326/0001-77 representada por seus sócios Gerentes Valdemar de Oliveira Guimarães e Sílvio Luiz Menezes Guimarães. Dou fe'. Sub-Oficial em exercício.

cr\$ 101,00 *Serafim Maciel*

R.1.5.389 Nos termos do Contrato Particular de Compra e venda e Mutuo com Obrigações e hipoteca de 12 de setembro de 1980, o imóvel constante da presente matrícula com a área de 361,80 m<sup>2</sup>, onde se construiu uma unidade residencial, foi adquirido por Roberto Silveira da Rocha, funcionário público e sua mulher Elizabeth Moraes da Rocha, doméstica, brasileiros, residentes nesta cidade, CGC n. 171.274.160/87, por compra feita a V.O. Guimarães & Cia Ltda, já qualificadas, valor cr\$ 112.142,53. Condições: As constantes do registro n. 2. Dou fe'. Sub-Oficial em exercício. 16.10.80

cr\$ 450,00 *Serafim Maciel*

R.2.5.389 Em primeira e especial hipoteca, o imóvel constante do registro n. 1, com as benfeitorias e acessões existentes e futuras. Credor: O Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul-IPERGS, Autarquia de Previdência Social, Agente Financiário do BNH CGC n. 99.806, retificadas 98.829.100/0001-43, e devedores Roberto Silveira da Rocha e sua mulher Elizabeth Moraes da Rocha, já qualificadas, mutuo: cr\$ 99.806,85. Valor da Dívida em UPC 165.00000- Valor da UPC 604,89. Avaliação da Garantia a/ em cr\$ 200.287,37 a/ UPC 361.11371. Data da avaliação do imóvel 16 abril de 1980. Contrato Particular de compra e venda e Mutuo com Obrigações e hipoteca de 12 de setembro de 1980. Dou fe'. Sub-Oficial em exercício. 16.10.80.

cr\$ 450,00 *Serafim Maciel*

A.V. 5.389 Certifico que, em consonância com o exposto no item II do artigo 167 da Lei n. 6015 de 31 de dezembro de 1973, foi feita

-- CONTINUA NO VERSO --


Continua na Próxima Página

Endereço: Serafim Maciel Marques, nº 52, sala 101 - Centro - CEP: 95.500-000 Fone/Fax: (51) 3662-2133





Continuação da Página Anterior

	<b>Registro de Imóveis da Comarca de Sto. Antônio da Patrulha</b> <b>LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL</b>	MATRICULA FLS. lv 5.389
<p>ta a CAUÇÃO dos Direitos Creditórios ao Banco Nacional de Habitação, gerados pela Operação de Financiamento Imobiliário Configurada no presente contrato. Dou fe'. Sub-Oficial em exercício. 16.10.80</p> <p style="text-align: right;">Cr\$ 216,00 <i>Lucia Maciel</i></p>		
<p>A.V. 4.5.389. Procedeu-se a esta averbação, para constar que, Valdemar de Oliveira Guimarães, COM INSCRIÇÃO no CIC, sob n. 030.026.160/87 e Silvio Luiz Menezes Guimarães sob n. 268.956.170/00. Prazo: 6 seis meses. Taxa de juros nominal 1,0 % a.a efetiva 1,005% a/a. Dou fe'. 16.10.80. Dou fe'. Sub-Oficial em exercício.</p> <p style="text-align: right;">Nihil <i>Lucia Maciel</i></p>		
<p>A.V. 5.5.389. Procedeu-se esta averbação, para cancelar o registro 2 de averbação 3, nos termos da Clausula NOMA do contrato Particular de Financiamento e MUTUO com obrigações e Hipoteca de 30 de junho de 1981. A fim de viabilizar o registro de outra hipoteca, constante do mesmo contrato. Dou fe'. Oficial Designado. <del>Cr\$ 37,81</del> <del>Cr\$ 395,00</del></p>		
<p>R. 6. 5.389. Em primeira hipoteca, digo, Especial Hipoteca: UM TERRENO com a área de 361,80 m2, situado na cidade de Santo Antônio da Patrulha, frente para uma rua s/denominação, designada pela Prefeitura Municipal com projetada rua A, medindo 12,00 metros de frente, ao norte, à dita rua e igual largura na face oposta, ao sul, a entestar em terras que são ou foram da requerente; por 30,20 metros de extensão da frente ao fundo; por um lado, a leste, dividindo novamente com terras do requerente e 30,10 metros pelo outro lado, a Oeste, sempre com terras que são ou foram da requerente, distanciado 221,00 metros da esquina com outra rua s/denominação, designada pela Prefeitura Municipal como a rua B, havido consoante registro no Livro nº 2 - Registro Geral, sob nº 1, fls. 1, matrícula nº 4.156, sobre o terreno será construída uma residência em alvenaria com 83,97 m2 de área, havido conforme registro nº 1, fls. 1, matrícula nº 5.389. <b>DEVEDORES:</b> Roberto Silveira da Rocha e s/ esposa Elizabeth Moraes da Rocha, ele funcionário público e ela do lar, - brasileiros, domiciliados e residentes nesta cidade, CPF nº 17.1.274.160/87. <b>INTERVENIENTE CONSTRUTOR:</b> Paulo Eduardo Peirano Coutelle, brasileiro, casado, engenheiro civil, CREA nº 37508, domiciliado e residente nesta cidade, CPF nº 301.617.030/20. <b>CREADOR:</b> Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul - IPERGS. Autarquia de Previdência Social - Agente Financeiro do BNH, com sede em Porto Alegre, CGC nº 928.29100/0001-43. Valor do financiamento do terreno: Cr\$ 144.846,90; valor do financiamento da construção e sua forma de liberação: Cr\$ .....</p> <p style="text-align: right;">- CONTINUA A FOLHAS -</p>		


Continua na Próxima Página

Endereço: Serafim Maciel Marques, nº 52, sala 101 - Centro - CEP: 95.500-000 Fone/Fax: (51) 3662 -2133





Continuação da Página Anterior -----

MTRICULA		<b>Registro de Imóveis da Comarca de Sto. Antônio da Patrulha</b> <b>LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL</b>	MTRICULA
	Santo Antônio da Patrulha, 16 de outubro de 1980	FLS. 2	5.389

1.033.000,00, em 4 parcelas, consoante cronograma físico - financeiro apensado ao processo de financiamento, em poder do IPERGS: valor total do financiamento: Cr\$ 1.177.846,90. **MUTUO - DEMAIS VALORES - CONDIÇÕES:** - Valor da dívida: Cr\$. 1.217.345,97; valor da dívida em UPC: 1386,71994; valor da UPC: Cr\$ 877,86; taxa de inscrição e expediente: 1% do valor do financiamento pagos da seguinte forma: em espécie incorporados ao financiamento X - Cr\$ 11.778,46; taxa de seguro a ser cobrada durante a fase de construção do imóvel 0,09% do valor do financiamento, igual a Cr\$ 1.060,06; - co eficientes de equiparação Salarial, vigente nesta: 1,13; contribuição para o FGVS: 0,35% do valor do financiamento igual a Cr\$ 4.163,68 pago à vista incorporada ao financiamento X; taxa de custeio: 1,5% do valor do financiamento, pagos da seguinte forma: à vista incorporada ao financiamento X - Cr\$ 17.667,70; taxa de cobrança e administração: 5% de prestação total, limitada a 0,20 UPC - BNH, a partir da primeira prestação: Cr\$ 175,57; avaliação da garantia: a) em Cr\$ 1.615.000,00, b) em UPC 1839,70109; data da avaliação do imóvel: 3-junho-1981; contribuição paga nesta data, ao FRP/IPERGS: 0,5% sobre o valor do financiamento, igual a Cr\$ 5.889,23; prêmio de seguro cobrado à vista nesta data, incidente sobre o valor do financiamento, igual a Cr\$..... 13.074,10; Responsabilidade Civil do construtor RCC igual a Cr\$ 877,86; taxa de vistoria: 1% do valor da parcela que estiver sendo liberada: 11,76725 UPC; Plano de Reajustamento: PES - Sistema de Amortização: SAC PRICE e Preceitos regimentais afetos ao cálculo das prestações mensais: RC 01/77, RD 16/79 e R/BNH 81/80, do BNH. Contrato por Instrumento Particular de Financiamento e Mutuo com Obrigações e Hipoteca de 30 de junho de 1981. Dou fé'. Oficial Designado. Em 13.07.81. Cr\$ 2.018,19

A.V.7. 5.389. Certifico que, em consonância com o exposto no item II do artº 167 da lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, foi feita a Caução dos Direitos Creditórios à Banco Nacional de Habitação - BNH., gerados pela Operação de Financiamento Imobiliário, configurada no presente Contrato. Dou fé'. Oficial Designado. Em 13.07.81. Cr\$ 790,00

A.V.8. 5.389. Procedeu-se a presente para corrigir o lapso ocorrido no Registro acima, o qual não constou por erro evidente, o seguinte: " A) Durante o período de construção, incidirá: a) Correção Monetária trimestralmente sobre as quantias efetivamente entregues aos mutuários, calculada de acordo com as RD 15/79 e RD 16/79 do BNH e demais normas atinentes, baixadas pelo Banco; b) Juros nominais de 9,5 %

- CONTINUA NO VERSO -

Continua na Próxima Página







Continuação da Página Anterior

Registro de Imóveis da Comarca de Sto. Antônio da Patrulha		MATRICULA
LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL		
FLS.		
2v		5.389
<p>a.a., correspondente à taxa efetiva de 9,925 % sobre as parcelas entregues aos mutuários, que os mesmos pagarão ao IPERGS, mensalmente, até o dia 15 de cada mês e a partir da liberação da primeira parcela, ficando o IPERGS, desde já, autorizado a descontar das quantias a serem liberadas, os juros que não tenham sido, na forma e prazo aqui estipulados; c) Prêmios de seguro estipulados pelo FNH na forma e condições da apólice respectiva, igual a 0,91014 UFG, que será mensalmente nas mesmas condições da letra "B" deste número. B) Terminada a construção e entregue a última parcela, ou decorridos 90 dias de prazo fixado no cronograma de obras aprovado, apurar-se-á o saldo devido, na forma da R/BNH nº 81/80. <u>Parágrafo 1º</u> - Apurado o saldo devedor o (s) CUCORGADO (S) pagará(ão) o financiamento no prazo de 300 prestações mensais e consecutivas de Cr\$ 14 721,57 calculadas segundo o Plano de Equivalência Salarial e em conformidade com o Sistema de Amortização de que trata a R/BNH 81/80., de BNH à taxa nominal de juros 9,5 %, correspondente ao ano, à taxa efetiva de 9,925 %, vencendo-se a primeira prestação trinta dias após a liberação da última parcela decrescente as prestações seguintes, de uma para outra, em progressão aritmética, cuja razão é Cr\$ 18,15. Credor: INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL - IPERGS. - Devedores: ROBERTO SILVEIRA DA ROCHA e s/esposa ELIZABETH MORAES DA ROCHA, ele funcionário público e ela do lar, brasileiros, domiciliados e residentes nesta cidade, CPF nos nºs 171.274.160/87. Louf. Oficial Designado. Em 30.07.82.</p>		
<p>A.V-9-5.389- Precede-se a esta averbação nos termos da cláusula 9ª de Contrato Particular de Financiamento e Mútuo com quitação e Constituição de Nova Hipoteca e Caução dos Direitos Creditórios de 15 de março de 1982, entre partes IPERGS e ROBERTO SILVEIRA DA ROCHA e s/m ELIZABETH MORAES DA ROCHA, já qualificadas, para cancelar e registrar nº 6 desta matrícula, a fim de viabilizar o registro de Hipoteca de 1º grau contratadas no contrato a ser registrado. Deu fé. Oficial Designado. Em 29.03.82.</p> <p>Cr\$ 1.290,00</p>		
<p>R-10-5.389- Em Primeira e Especial Hipoteca, o imóvel desta matrícula com a área de 361,80m2, sito nesta cidade, em uma rua sem denominação Ruam designado pela Prefeitura Municipal desta cidade com propriedade de ROBERTO SILVEIRA DA ROCHA e s/esposa ELIZABETH MORAES DA ROCHA, ambos brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, CPF nos nºs 171.274.160/87 e 171.274.160/87, respectivamente. Credor: INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL - IPERGS, Autarquia de Previdência Social, Agente Financeiro de BNH, com sede nesta capital, CGC nº 92829100/0001-43,-</p>		

Continua na Próxima Página





Continuação da Página Anterior -----

MTRICULA		Registro de Imóveis da Comarca de Sto. Antônio da Patrulha		MTRICULA	
		LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL			
Santo Antônio da Patrulha		16 de outubro de 1980	FLS.	3	5.389
<p><b>Devedores:</b> ROBERTO SILVEIRA DA ROCHA e s/m ELIZABETH MORAES DA ROCHA já qualificadas. <b>Interveniente Construtor:</b> PAULO ADUARDO FEIRANO - COUTELLE, brasileiro, casado, engenheiro civil, CREA nº 37.508, residente e domiciliado nesta cidade, CIG 301.617.030/20. Valor de financiamento do terreno: Cr\$ 239.903,40. Valor de financiamento da construção e sua forma de liberação: Cr\$ 2.144.500,53 em 3 parcelas mediante cronograma físico financeiro apensado ao processo de financiamento em poder de IPERGS. Valor total de financiamento: Cr\$ 2.384.403,93. MÓTUO - Valor da dívida: Cr\$ 2.463.108,86. Valor da dívida em UPC 1694,06920. Valor da UPC: Cr\$ 1.453,96. Taxa de inscrição e expediente 1% do valor de financiamento, pagas da seguinte forma: em espécie incorporadas ao financiamento X Cr\$ 21.609,40. Taxa de seguro a ser cobrada durante a fase de construção do imóvel: 0,09% do valor de financiamento, igual a Cr\$ 2.145,96. Coeficiente de Equiparação Salarial, vigente nesta data: 1,13. Contribuição para o FGVS: 0,35 % per valor de financiamento e igual a Cr\$ 8.421,74 paga a vista incorporada ao financiamento X. Taxa de custeio 1,5 % do valor de financiamento, pagas da seguinte forma: à vista incorporada ao financiamento X Cr\$ 36.219,52. Taxa de cobrança e administração: 5% da prestação total, limitada a 0,20 UPC/BNH a partir da primeira prestação: Cr\$ 290,79. Avaliação da garantia: a) em Cr\$ 3.358.799,99. b) em UPC 2310,10481. Data da avaliação do imóvel: 03 de junho de 1981. Contribuição paga nesta data, ao FRP/IPERGS: 0,5 % sobre o valor de financiamento, igual a Cr\$ 12.254,27. Prêmio de seguro cobrado a vista, nesta data, incidente sobre o valor de financiamento, igual a Cr\$ 25.751,56. Responsabilidade Civil do Construtor/RCC igual Cr\$ 1.453,96. Taxa de vistoria: 1% do valor da parcela que estiver sendo liberada: 14,74937 UPC. Plano de reajustamento: PES. Sistema de Amortização: PRICE. Preceitos regimentais a fatos no cálculo das prestações mensais: RC 01/77, RD 16/79 e R/BNH 81/80 de BNH. Durante o período da construção incidirá: a) Correção monetária trimestral sobre as quantias efetivamente entregues aos Mutuários, calculada de acordo com as RD 16/79 e R/BNH 81/80 de BNH e demais normas atinentes, baixadas pelo mesmo Banco. b) Juros nominais de 10,0% a.a., correspondentes à taxa efetiva de 10,472 % sobre as parcelas entregues aos Mutuários que os mesmos pagarão ao IPERGS, mensalmente até o dia 15 de cada mês e a partir da liberação da primeira parcela, ficando o IPERGS, desde já, autorizado das quantias a serem liberadas, os juros que não tenham sido pagos na forma e prazo aqui estipulados. c) Prêmio de seguro estipulado pelo BNH na forma e condições da apólice respectiva, igual a 1,11677</p> <p style="text-align: right;">- CONTINUA NO VERSO -</p>					

Continua na Próxima Página

Endereço: Serafim Maciel Marques, nº 52, sala 101 - Centro - CEP: 95.500-000 Fone/Fax: (51) 3662 -2133







Continuação da Página Anterior -----

Registro de Imóveis da Comarca de Sto. Antônio da Patrulha		MATRICULA
LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL		
FLS.		
3v	5.389	
<p>UPC, que será pago mensalmente nas mesmas condições da letra B de este número. Terminada a construção e entregue a última parcela, e decorridos 90 dias de prazo fixado no cronograma de obras aprovado e apurados o saldo devedor, na forma da R/BNH nº 81/80. Apurado o saldo devedor as outorgadas pagarão o financiamento no prazo de 27 6 meses, em prestações mensais e consecutivas de Cr\$ 27.720,87, calculadas segundo o PES e em conformidade com o Sistema de Amortização de que trata a R/BNH nº 81/80 e RD 16/79 de BNH, à taxa nominal de juros de 10,0% a.a., correspondentes à taxa efetiva de 10,4 72% a.a., vencendo-se a primeira prestação 30 dias após a liberação da última parcela e decrescendo a prestação, digo, decrescendo as prestações seguintes, de uma para outra, em progressão aritmética, cuja razão é Cr\$ 0,00. Juntamente com as prestações mensais as outorgadas pagarão os prêmios de seguros estipulados pelo BNH para o Sistema Financeiro de Habitação, na forma e condições da apólice respectiva. Contrato Particular de Financiamento e Mútuo com Quitação, Cancelamento e Constituição de Nova Hipoteca e Caução de Direitos Creditórios de 15 de março de 1982. Deu fé. Oficial Designado. Em 29.03.82.</p> <p>Cr\$ 3.105,00</p> <p>A.V.11-5.389- Certifico que em consonância com o exposto no Item II de Artigo 167 da Lei 6.015 de 31.12.1973, foi feita a Caução dos direitos creditórios ao Banco Nacional de Habitação gerados pela operação de financiamento imobiliário configurada no contrato. Deu fé. Oficial Designado. Em 29.03.82.</p> <p>Cr\$ 2.170,00</p> <p>Av. 12/5.389. Prot. 49.519 de 28/06/2005 - <b>CANCELAMENTO</b>: Nos termos da autorização passada pelo Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul - IPERGS, datada de 08.08/2002, devidamente assinada por Saulo Coser Faganello, Diretor Financeiro, faço constar que a Hipoteca constante do Registro nº 10/5.389, da presente Matrícula, fica totalmente <b>CANCELADA</b>.</p> <p><b>ARQUIVAMENTO</b>: nº 08 - Pasta 03 - Davidas. E. 33.20 - Sto. Antônio da Patrulha, 12 de Junho de 2005. Alexsandro Thomas - Registrador Substituto at</p> <p>Av. 13/5.389. Prot. 49.455 de 17/07/2005 - <b>CESSAO E TRANSFERENCIA DE DIREITOS CONTRATUAIS</b>: De acordo com o</p>		
CONTINUA A FOLHAS —		
04		


Continua na Próxima Página

Endereço: Serafim Maciel Marques, nº 52, sala 101 - Centro - CEP: 95.500-000 Fone/Fax: (51) 3662 -2133





Continuação da Página Anterior -----

MATRÍCULA	REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE STO. ANTÔNIO DA PATRULHA LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL	FLS.	MATRÍCULA
	Santo Antônio da Patrulha <u>12</u> de <u>Julho</u> de 200 <u>5</u>	04	5.389
<p>Termo de Liberação de Caução passado pela Caixa Econômica Federal, datado de 26/04/2000, devidamente assinado por Cesar Alberto Lunkes, funcionário responsável, e nos termos da Lei nº 2.291, de 21 de Novembro de 1986, faço constar que o BANCO NACIONAL DE HABITAÇÃO - BNH, na qualidade de caucionado, cedeu e transferiu os direitos caucionários referentes a caução constante da <b>Averbacão nº 11/5.389</b>, da presente Matrícula, a <b>CAIXA ECONÔMICA FEDERAL</b>, instituição financeira sob a forma de empresa pública, com Sede em Brasília - DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3 e 4, inscrita no CNPJ/MF sob nº <b>00.360.305/0001-04</b>.</p> <p><b>CONDICÕES:</b> As constantes do termo.</p> <p><b>ARQUIVAMENTO:</b> nº 08 - Pasta 02 - Dúvidas.</p> <p>E. 16.60 - Sto. Antônio da Patrulha, 12 de Julho de 2005.</p> <p style="text-align: right;"><i>Alessandro Thomas</i> Alessandro Thomas - Registrador Substituto at</p> <hr/> <p>Av. 14/5.389, Prot. 49.455 de 17/07/2005 - <b>CANCELAMENTO:</b> Nos termos do Termo de Liberação de Caução passado pela Caixa Econômica Federal, datado de 26/04/2000, devidamente assinado por Cesar Alberto Lunkes, funcionário responsável, faço constar que a <b>Averbacão nº 11/5.389</b>, da presente Matrícula, fica totalmente <b>CANCELADA</b>.</p> <p><b>ARQUIVAMENTO:</b> nº 08 - Pasta 02 - Dúvidas.</p> <p>E. 16.60 - Sto. Antônio da Patrulha, 12 de Julho de 2005.</p> <p style="text-align: right;"><i>Alessandro Thomas</i> Alessandro Thomas - Registrador Substituto at</p> <hr/> <p>Av. 15/5.389, Prot. 49.520 de 28/06/2005 - <b>CONSTRUÇÃO:</b> Nos termos do requerimento de parte interessada, datado de 06/08/2002, devidamente instruído com a Certidão Negativa de Débito nº 005282002-19021061, expedida pelo Instituto Nacional do Seguro Social - INSS em 15/08/2002. Certidão de Lotação sob nº 3123, datada de 28/05/2002, e Carta de Habitação, datada de 25/05/1982, ambas expedidas pela Prefeitura Municipal desta cidade, e Anotação de Responsabilidade Técnica - ART nºs 319179 e 319178, devidamente quitadas, faço constar que no imóvel da presente Matrícula foi construído <b>um prédio residencial, em alvenaria</b>, com a área superficial de <b>83,66m<sup>2</sup></b> (oitenta e três metros e sessenta e seis centímetros quadrados), construção esta concluída no ano de 1981 e que recebeu o número cadastral 435. Valor atribuído: R\$ 30.000,00.</p> <p><b>CONDICÕES:</b> Processo objeto de suscitação de dúvida, arquivada em Cartório. Nada mais consta.</p> <p><b>ARQUIVAMENTO:</b> nº 08 - Pasta 02 - Dúvidas.</p>			
CONTINUA NO VERSO			

Continua na Próxima Página





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

Continuação da Página Anterior -----

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE STO. ANTÔNIO DA PATRULHA LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL		FLS.	MATRICULA
		4v	5.389
E. 77,70	- Sto. Antônio da Patrulha, 12 de Julho de 2005. Alexsandro Thomas - Registrador Substituto at		
Av. 16/5.389, Prot. 49.456 de 17/06/2005 - <b>LOCALIZAÇÃO:</b> Nos termos da Carta de Adjudicação passada em 05/06/1999, devidamente assinada pelo Dr. Honório Gonçalves da Silva Neto, MM. Juiz de Direito da 3ª Vara da Fazenda Pública - Foro Central, Comarca de Porto Alegre - RS, extraído dos autos do Processo de Execução nº 1184350047, devidamente instruída com a Certidão Municipal de Localização expedida pela Prefeitura desta cidade em 15/08/2002, faço constar que o imóvel da presente matrícula esta localizado na Rua Justino Alves de Oliveira, antes Rua Sem Denominação "A", lado ímpar, distante 219,00m da esquina com a Rua Manoel de Oliveira, antes Rua Sem Denominação "B", em local onde não forma quarteirão regular, circunscrito pelas Ruas Justino Alves de Oliveira, antes Rua Sem Denominação "A", Manoel de Oliveira, antes Rua Sem Denominação "B", e Senador Pinheiro Machado.			
<b>ARQUIVAMENTO:</b> nº 08 - Pasta 02 - Dívidas.			
E. 16,60	- Sto. Antônio da Patrulha, 12 de Julho de 2005. Alexsandro Thomas - Registrador Substituto at		
R. 17/5.389, Prot. 49.456 de 17/06/2005 - <b>ADJUDICAÇÃO</b>			
<b>TRANSMITENTE:</b> ROBERTO SILVEIRA DA ROCHA, funcionário público e sua mulher, ELIZABETH MORAES DA ROCHA, do lar, ambos brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, inscritos no CPF/MF sob nº 171.274.160/87.			
<b>ADQUIRENTE:</b> INSTITUTO DE PREVIDENCIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL - IPERGS, autarquia estadual de previdência e assistência, com Sede na cidade de Porto Alegre - RS, inscrito no CNPJ/MF sob nº 92.829.100/0001-43.			
<b>IMÓVEL:</b> O imóvel retro descrito.			
<b>VALOR:</b> R\$ 25.000,00 avaliado em R\$ 30.000,00, em 22/05/2002.			
<b>TÍTULO:</b> Carta de Adjudicação passada em 05/06/1999, devidamente assinada pelo Dr. Honório Gonçalves da Silva Neto, MM. Juiz de Direito da 3ª Vara da Fazenda Pública - Foro Central, Comarca de Porto Alegre - RS, extraído dos autos do Processo de Execução nº 1184350047.			
<b>CONDICÕES:</b> As constantes da Carta.			
<b>ARQUIVAMENTO:</b> nº 08 - Pasta 02 - Dívidas.			
E. 187,10	- Sto. Antônio da Patrulha, 12 de Julho de 2005. Alexsandro Thomas - Registrador Substituto at		

CONTINUA A FOLHAS

Santo Antonio da Patrulha, 22, abril, 2020 as 13:38:59.  
Para fins do Decreto nº 93.240/86, art. 1º, IV, prazo de validade de 30 (trinta) dias.  
Total NHIEL  
Certidão 8 página: NHIEL (0963.04.0900004.31514 - NHIEL)  
Banco em livro e arquivo: NHIEL (0963.02.0900004.31541 - NHIEL)



A consulta estará disponível em até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS  
<http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta>  
Chave de autenticidade para consulta  
097287 53 2020 00003595 28

Magnus Rosa dos Santos - Registrador Substituto

Endereço: Serafim Maciel Marques, nº 52, sala 101 - Centro - CEP: 95.500-000 Fone/Fax: (51) 3662 - 2133

Documento assinado por MAGNUS ROSA DOS SANTOS 53051212001. O hash SHA256 do documento é 9859BB4F082A02B108C88711407FE4E1084212FFCC07C20A4C70F8FEA14AE



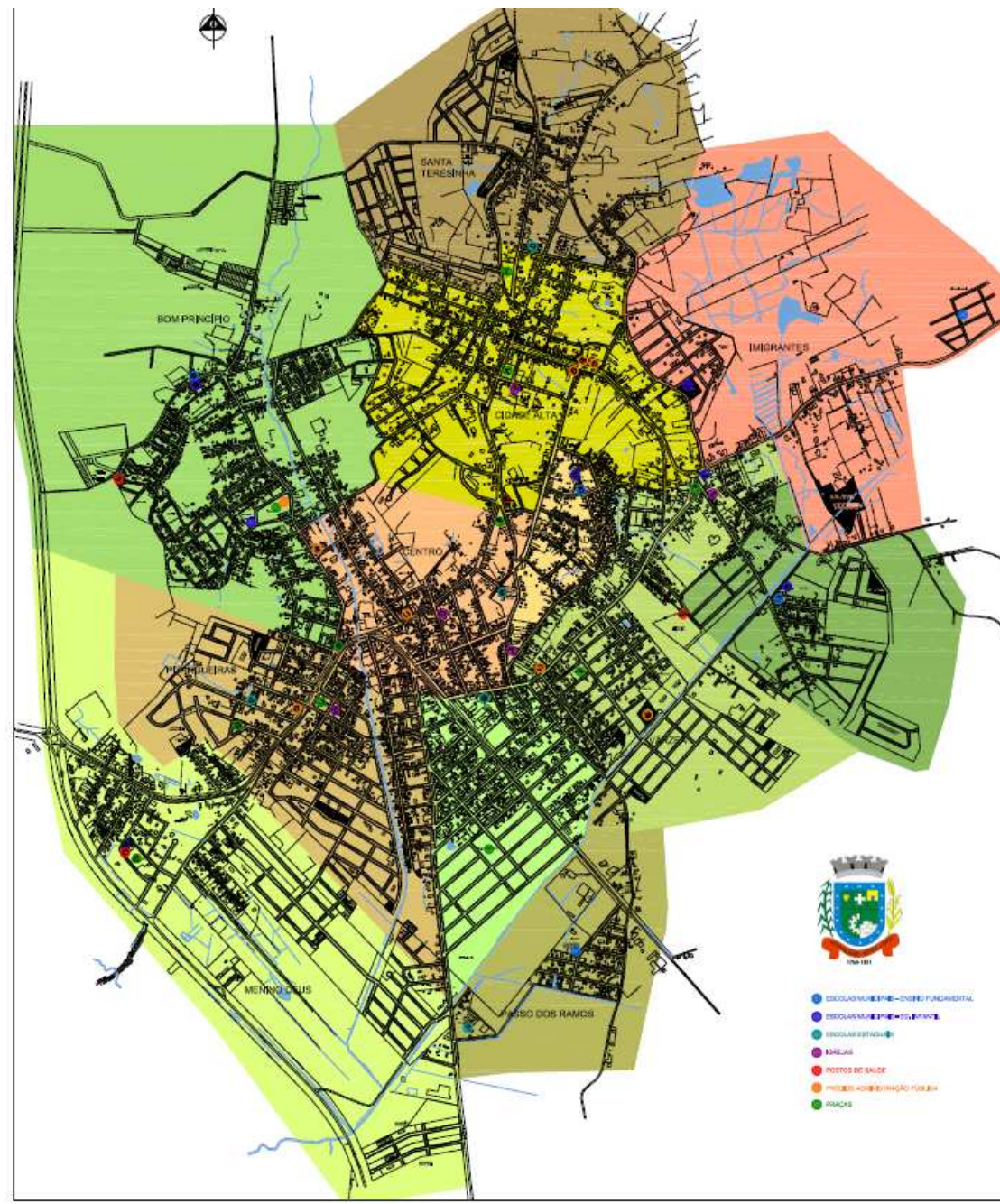




Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

### 15.3 DADOS DO MUNICÍPIO

Figura 2 - Bairros do Município de Santo Antônio da Patrulha



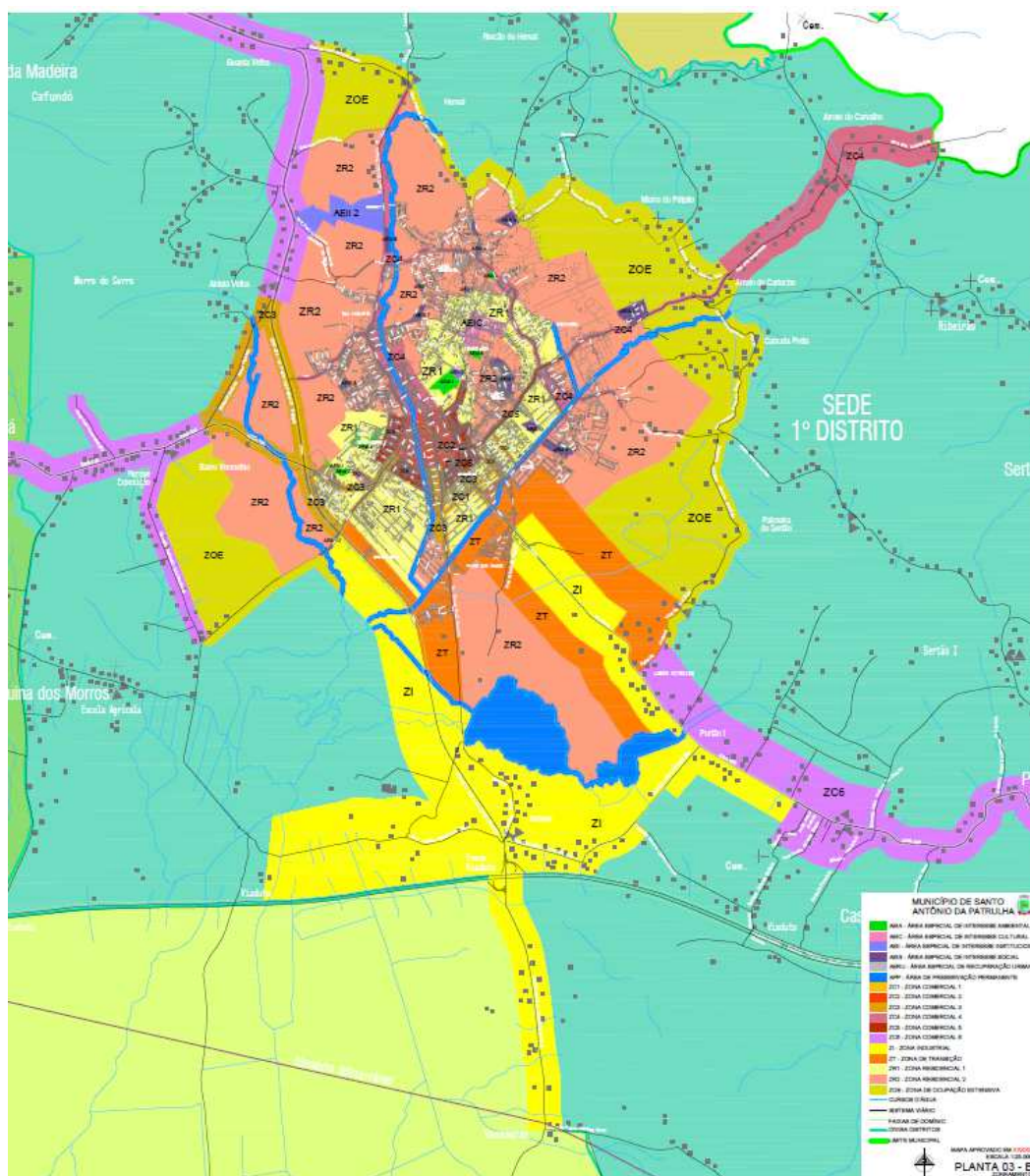
Fonte: Site da Prefeitura Municipal de Santo Antônio da Patrulha, 2023 (acesso em: 07/02/2023 <http://www.santoantoniopatrulha.rs.gov.br/pmsap/plano-diretor>)





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

Figura 3 – Zoneamento do Município de Santo Antônio da Patrulha



Fonte: Site da Prefeitura Municipal de Santo Antônio da Patrulha, 2023 (acesso em: 07/02/2023 <http://www.santoantoniodapatrulha.rs.gov.br/pmsap/plano-diretor>)







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

Figura 4 – Quadro de Zoneamento do Município de Santo Antônio da Patrulha

ZONA	USO DO SOLO		PARCELAMENTO DE SOLO		OCUPAÇÃO DO SOLO							
	USOS INCENTIVADOS	USOS PROIBIDOS	LOTE MÍNIMO	TESTADA MÍNIMA	ALTURA MÁXIMA DIVISA	ALTURA MÁXIMA TOTAL	TAXA DE OCUPAÇÃO	ÍNDICE DE APROV.	RECUO FRONTAL	RECUO LATERAL	RECUO FUNDOS	
CRITÉRIOS DE ACORDO COM LEI MUNICIPAL ESPECÍFICA												
<b>AEI</b>	HABITAÇÃO, ALOJAMENTO, COMÉRCIO E SERVIÇOS LOCAIS, COMÉRCIO VAREJISTA I, SERVIÇOS I, II, III e IV.	COMÉRCIO VAREJISTA II, COMÉRCIO ATACADISTA I, II e III, DEPÓSITO II, DEPÓSITO DE GÁS, SERVIÇOS V, OFICINA I, II e III, INDÚSTRIA II, III e IV, DEMAIS ATIVIDADES COM MÉDIA OU ALTA POTENCIALIDADE POLUIDORA.	360M² PARA MEIO DE QUADRA E 450M² PARA ESQUINAS	12M PARA MEIO DE QUADRA E 15M PARA ESQUINAS	2 PAV.	2 PAV.	66%	1,3	ZERO	ZERO	ZERO	
CRITÉRIOS DE ACORDO COM LEI MUNICIPAL ESPECÍFICA												
CRITÉRIOS DE ACORDO COM LEI MUNICIPAL ESPECÍFICA												
CRITÉRIOS DE ACORDO COM LEI MUNICIPAL ESPECÍFICA												
CRITÉRIOS DE ACORDO COM LEI MUNICIPAL ESPECÍFICA												
ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE - ÁREA PROTEGIDA, COBERTA OU NÃO POR VEGETAÇÃO NATIVA, COM A FUNÇÃO AMBIENTAL DE PRESERVAR OS RECURSOS HÍDRICOS, A PAISAGEM, A ESTABILIDADE GEOLOGICA E A BIODIVERSIDADE, FACILITAR O FLUXO GÊNICO DE FAUNA E FLORA, PROTEGER O SOLO E ASSEGURAR O BEM-ESTAR DAS POPULAÇÕES HUMANAS. DELIMITAÇÃO E OCUPAÇÃO DE ACORDO COM A LEI FEDERAL 12.851 DE 25 DE MAIO DE 2012 E ALTERAÇÕES POSTERIORES												
<b>ZC1</b>	HABITAÇÃO, COMÉRCIO E SERVIÇOS LOCAIS, COMÉRCIO VAREJISTA I, SERVIÇOS I, II e III, ALOJAMENTO.	COMÉRCIO ATACADISTA III, DEPÓSITO I, DEPÓSITO DE GÁS, SERVIÇOS V, OFICINA III, INDÚSTRIA III e IV, DEMAIS ATIVIDADES COM MÉDIA OU ALTA POTENCIALIDADE POLUIDORA.	360M² PARA MEIO DE QUADRA E 450M² PARA ESQUINAS	12M PARA MEIO DE QUADRA E 15M PARA ESQUINAS	2 PAV.	4 PAV.	80% BASE 66% TORRE	2,8	4M NO 3º PAV. E DEMAIS	H/10+0,8	4M NO 3º PAV. E DEMAIS	
<b>ZC2</b>	HABITAÇÃO, COMÉRCIO E SERVIÇOS LOCAIS, COMÉRCIO VAREJISTA I, SERVIÇOS I, II e III, ALOJAMENTO.	COMÉRCIO ATACADISTA III, DEPÓSITO II, DEPÓSITO DE GÁS, SERVIÇOS V, OFICINA III, INDÚSTRIA III e IV, DEMAIS ATIVIDADES COM MÉDIA OU ALTA POTENCIALIDADE POLUIDORA.	360M² PARA MEIO DE QUADRA E 450M² PARA ESQUINAS	12M PARA MEIO DE QUADRA E 15M PARA ESQUINAS	4 PAV.	12 PAV.	80% BASE 66% TORRE	6	ZERO	H/8+1,5	4M NO 3º PAV. E DEMAIS	
<b>ZC3</b>	COMÉRCIO VAREJISTA I e II, COMÉRCIO ATACADISTA I e II, DEPÓSITO I, SERVIÇO I.	-	360M² PARA MEIO DE QUADRA E 450M² PARA ESQUINAS	12M PARA MEIO DE QUADRA E 15M PARA ESQUINAS	4 PAV.	12 PAV.	80% BASE 66% TORRE	6	ZERO	H/10+1	4M NO 3º PAV. E DEMAIS	

ZONA	USOS INCENTIVADOS	USOS PROIBIDOS	LOTE MÍNIMO	TESTADA MÍNIMA	ALTURA MÁXIMA DIVISA	ALTURA MÁXIMA TOTAL	TAXA DE OCUPAÇÃO	ÍNDICE DE APROV.	RECUO FRONTAL	RECUO LATERAL	RECUO FUNDOS
<b>ZC4</b>	HABITAÇÃO, COMÉRCIO E SERVIÇOS LOCAIS, COMÉRCIO VAREJISTA I, COMÉRCIO ATACADISTA I, DEPÓSITO I, SERVIÇOS I.	COMÉRCIO ATACADISTA III, DEPÓSITO II.	360M² PARA MEIO DE QUADRA E 450M² PARA ESQUINAS	12M PARA MEIO DE QUADRA E 15M PARA ESQUINAS	4 PAV.	6 PAV.	80% BASE 66% TORRE	4,5	4M NO 5º PAV. E DEMAIS	H/8+1	4M NO 3º PAV. E DEMAIS
<b>ZC5</b>	HABITAÇÃO, COMÉRCIO E SERVIÇOS LOCAIS, COMÉRCIO VAREJISTA I, SERVIÇOS I, II e III, ALOJAMENTO.	COMÉRCIO ATACADISTA III, DEPÓSITO II, DEPÓSITO DE GÁS, SERVIÇOS V, OFICINA III.	360M² PARA MEIO DE QUADRA E 450M² PARA ESQUINAS	12M PARA MEIO DE QUADRA E 15M PARA ESQUINAS	4 PAV.	10 PAV.	80% BASE 66% TORRE	6	4M NO 5º PAV. E DEMAIS	H/8+1,5	4M NO 3º PAV. E DEMAIS
<b>ZC6</b>	HABITAÇÃO, COMÉRCIO E SERVIÇOS LOCAIS, COMÉRCIO VAREJISTA I, COMÉRCIO ATACADISTA I, DEPÓSITO I, SERVIÇOS I.	-	360M² PARA MEIO DE QUADRA E 450M² PARA ESQUINAS	12M PARA MEIO DE QUADRA E 15M PARA ESQUINAS	2 PAV.	4 PAV.	80% BASE 66% TORRE	2,8	4M NO 3º PAV. E DEMAIS	H/10+0,8	4M NO 3º PAV. E DEMAIS
<b>ZI</b>	COMÉRCIO VAREJISTA II, COMÉRCIO ATACADISTA I e III, DEPÓSITO I e II, OFICINA I e III, INDÚSTRIA I, II, III e IV.	HABITAÇÃO MULTIFAMILIAR E COLETIVA, ALBERGUE, ASILO, DEBANTO, CASA DE ESTUDANTE, SERVIÇO IV.	1000M²	15M	4 PAV.	-	80%	6	6M	H/8+1,5	4M NO 3º PAV. E DEMAIS
<b>ZT</b>	COMÉRCIO VAREJISTA I e II, COMÉRCIO ATACADISTA I, DEPÓSITO I, DEPÓSITO E POSTOS DE REVENDA DE GÁS, OFICINA I e II, INDÚSTRIA I, II, III e IV.	-	360M² PARA MEIO DE QUADRA E 450M² PARA ESQUINAS	12M PARA MEIO DE QUADRA E 15M PARA ESQUINAS	4 PAV.	6 PAV.	80% BASE 66% TORRE	4,5	4M NO 5º PAV. E DEMAIS	H/10+1	4M NO 3º PAV. E DEMAIS
<b>ZR1</b>	HABITAÇÃO, COMÉRCIO E SERVIÇOS LOCAIS.	COMÉRCIO VAREJISTA II, COMÉRCIO ATACADISTA I e III, DEPÓSITO II, DEPÓSITO E POSTOS DE REVENDA DE GÁS, SERVIÇOS V, OFICINA I, II e III, INDÚSTRIA I, II, III e IV, DEMAIS ATIVIDADES COM MÉDIA OU ALTA POTENCIALIDADE POLUIDORA, MOTEL, CASAS DE DIVERSÃO, CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS DE INTERESSE SOCIAL.	360M² PARA MEIO DE QUADRA E 450M² PARA ESQUINAS	12M PARA MEIO DE QUADRA E 15M PARA ESQUINAS	2 PAV.	4 PAV.	66%	2,6	4M	H/10+0,8	4M NO 3º PAV. E DEMAIS

ZONA	USOS INCENTIVADOS	USOS PROIBIDOS	LOTE MÍNIMO	TESTADA MÍNIMA	ALTURA MÁXIMA DIVISA	ALTURA MÁXIMA TOTAL	TAXA DE OCUPAÇÃO	ÍNDICE DE APROV.	RECUO FRONTAL	RECUO LATERAL	RECUO FUNDOS
<b>ZR2</b>	HABITAÇÃO, COMÉRCIO E SERVIÇOS LOCAIS, CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS DE INTERESSE SOCIAL.	COMÉRCIO VAREJISTA II, COMÉRCIO ATACADISTA II, DEPÓSITO II, DEPÓSITO DE GÁS, SERVIÇOS V, OFICINA I, II e III, INDÚSTRIA II e IV, DEMAIS ATIVIDADES COM MÉDIA OU ALTA POTENCIALIDADE POLUIDORA, MOTEL, CASAS DE DIVERSÃO.	250M² PARA MEIO DE QUADRA E 300M² PARA ESQUINAS	10M PARA MEIO DE QUADRA E 12M PARA ESQUINAS	4 PAV.	4 PAV.	66%	2,6	4M	H/10+0,8	4M NO 3º PAV. E DEMAIS
<b>ZOE</b>	CHACARAS, SÍTOS DE RECREIO, HABITAÇÃO.	COMÉRCIO ATACADISTA III, DEPÓSITO I, INDÚSTRIA III e IV, E DEMAIS ATIVIDADES COM MÉDIA OU ALTA POTENCIALIDADE POLUIDORA.	1000M²	15M	ZERO	2 PAV.	50%	1	6M	3M	4M
<b>ZUE</b>	CHACARAS, SÍTOS DE RECREIO, HABITAÇÃO SAZONA.	-	1000M²	15M	ZERO	3 PAV.	50%	1,3	6M	3M	4M
<b>ZUE</b>	CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS	DEMAIS	360M²	12M PARA MEIO DE QUADRA E 15M PARA ESQUINAS	2 PAV.	3 PAV.	70%	1,3	4M	ZERO	4M NO 2º PAV. E DEMAIS

Fonte: Site da Prefeitura Municipal de Santo Antônio da Patrulha, 2023 (acesso em: 07/02/2023 <http://www.santoantoniopatrulha.rs.gov.br/pmsap/plano-diretor>)







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

Figura 5 – Loteamentos do Município de Santo Antônio da Patrulha



- Loteamentos
- Alamedas do Parque
- Alamedas do Parque 2
- Alta Vista
- Alto do Luar
- Alvorada
- Antonio Carlos Machado de Souza
- Antônio Correa Andrade
- Bela Portugal
- Bela Vista
- Campo dos Casais
- Canaã 1
- Canaã 2
- Candida Jose Elvira
- Cardoso Village
- Cidade Nova
- Cidade Nova
- Cidade Nova
- Cidade Nova
- Cláudia Jose Elvira
- Claudemir dos Santos
- Condomínio Id. do Lago
- Condomínio Pa. da Guarda
- Condomínio Empresarial
- Condomínio Quintas do Barão
- Cândida Jose Elvira
- Terreno sem urbanístico com lotes.
- Cândida Jose Elvira
- Ronaldo Ramos
- EcoVill
- Ezequias
- Fracionamento Adão
- Fracionamento Sueli
- Jardim das Figueiras
- Jardim do Parque
- Jardim do Vale 1
- Jardim do Vale 2
- Jardim Europa 1
- Jardim Europa 2
- Jardim Europa 3
- Jardim Pindorama
- Jardim Pindorama 2
- Jardim Pindorama 3
- Lomba da Pascoa
- Lomba da Pascoa 2
- Morada da Colina
- Morada do Sol
- Moez Legal - Morjolo
- sem urbanístico escaneado
- Nova Santa Teresinha
- Nova Sem Princípio
- Novo Bom Princípio 2
- Osilopes - Santo Antônio
- Parque dos Butins
- Parque Elite 2
- Parque Santo Antonio
- Parque São José
- Parque São José 2
- Parque Universitário
- Pindorama
- Por do sol 1
- Por do sol 2
- Portugal
- Promorar - Colinh
- Reserva São José
- Santa Teresinha 1
- Santa Teresinha 2
- Santa Teresinha 3
- Solar Santo Antonio 2
- Solar Santo Antonio
- São Rafael 1
- CAIXA 22
- São Rafael 2
- CAIXA 22
- São Rafael 3
- Tevo
- CAIXA 23
- Vila das Palmeiras
- CAIXA 24
- Vila Laureano
- CAIXA 24
- Vila Laureano
- Projeto completo
- CAIXA 24
- Vila Rica
- CAIXA 24
- Várzea Valbaru
- CAIXA 22
- Zinho Várzea
- CAIXA 22
- sem urbanístico com lotes

Fonte: Arquivo kmz, 2023 (contato via email (dea.pmsp@gmail.com) em 01/02/2023)





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

**15.4 DADOS DE MERCADO**

<	Dado	Endereço	Observação	Condomin	Perfil	P. Quadra	Terreno	Área	Frente	VU
1	Loteamento Novo Bom Princípio - Bom	Administradora Solar - AD257		1,00	1,00	1,00	1,00	250,00	10,00	272,00
2	Loteamento Novo Bom Princípio II - Bom	Administradora Solar - AD81E		1,00	1,00	1,00	1,00	250,00	10,00	240,00
3	Loteamento Novo Bom Princípio - Bom	Savale Imóveis - 1559		1,00	1,00	1,00	2,00	250,00	10,00	312,00
4	Próximo a FURIG (Rua paralelepipedo) -	Savale Imóveis - 1562		1,00	1,00	2,00	3,00	250,00	10,00	356,00
5	Rua paralelepipedo - Bom Princípio	Savale Imóveis - 1307		1,00	1,00	1,00	2,00	274,53	10,98	280,48
* 6	Rua Oscar Ferreira Jesus e Rua Pedro	Savale Imóveis - 1600		1,00	2,00	1,00	3,00	350,00	11,00	457,14
* 7	Loteamento Vila Rica - Bom Princípio	Imobiliária Realiza - T068		1,00	1,00	1,00	3,00	300,00	12,00	266,33
* 8	Loteamento Portugal - Bom Princípio	Savale Imóveis - 1376		1,00	1,00	1,00	3,00	360,00	12,00	166,39
* 9	Loteamento Portugal - Bom Princípio	Savale Imóveis - 1693		1,00	1,00	1,00	3,00	360,00	12,00	222,22
* 10	Rua paralelepipedo - Bom Princípio	Savale Imóveis - 1711		1,00	1,00	1,00	3,00	300,00	12,00	216,67
* 11	Rua Cel. Francisco Borges de Lima - Bd	Savale Imóveis - 1499		1,00	2,00	2,00	2,00	539,11	13,98	204,04
* 12	Rua Francisco Borges de Lima - Bom P	Savale Imóveis - 1275		1,00	2,00	2,00	2,00	416,68	14,00	254,39
* 13	Rua Sezefredo da Costa Tôres - Cent	Savale Imóveis - 1173		1,00	3,00	1,00	3,00	360,00	9,00	898,89
* 14	Condomínio Quintas do Barão - Cidade	Savale Imóveis - 1168		2,00	1,00	1,00	3,00	346,00	13,90	289,02
15	Rua Arnaldo Bier Sobrinho - Cidade Al	Savale Imóveis - 1602		1,00	1,00	1,00	1,00	298,04	15,00	332,17
* 16	Avenida Paulo Maciel de Moraes - Cida	Savale Imóveis - 1712		1,00	1,00	1,00	1,00	731,00	19,70	246,24
* 17	Condomínio Quintas do Barão - Cidade	Dipage - TE00058		2,00	1,00	1,00	1,00	847,52	22,83	188,79
18	Loteamento Lomba Páscoa - Jaú	Imobiliária Realiza - T060		1,00	1,00	1,00	3,00	250,00	10,00	340,00
19	Loteamento Ilha dos Açores - Jaú	Imobiliária Santo Antônio - TV		1,00	1,00	1,00	3,00	250,00	10,00	367,60
20	Loteamento Ilha dos Açores - Jaú	Savale Imóveis - 1637		1,00	1,00	1,00	2,00	250,00	10,00	320,00
21	Loteamento Lomba da Páscoa II - Jaú	Savale Imóveis - 1650		1,00	1,00	1,00	3,00	293,70	10,00	272,39
* 22	Loteamento Lomba da Páscoa II - Jaú	Savale Imóveis - 1651		1,00	1,00	1,00	3,00	250,00	12,00	317,46
23	Loteamento Jardim do Parque - Jaú	Savale Imóveis - 1409		1,00	1,00	2,00	3,00	420,00	14,00	316,67
* 24	Condomínio Parque da Guarda Reside	Savale Imóveis - 1461		2,00	1,00	1,00	3,00	579,86	18,00	327,49
* 25	Condomínio Parque da Guarda Reside	Savale Imóveis - 969		2,00	1,00	1,00	2,00	782,00	23,00	281,33
* 26	Condomínio Jardim do Lago - Menino D	Savale Imóveis - 1373		2,00	1,00	1,00	3,00	324,00	12,00	586,42
* 27	Loteamento São Rafael II - Menino De	Savale Imóveis - 1462		1,00	1,00	1,00	3,00	361,97	12,00	516,62
28	Loteamento Jardim Europa - Menino D	Dipage - TE00043		1,00	1,00	1,00	3,00	250,00	12,50	448,00
* 29	Condomínio Jardim do Lago - Menino D	Savale Imóveis - 1721		2,00	1,00	1,00	3,00	351,00	13,00	797,72
30	Loteamento Jardim Europa - Menino D	Savale Imóveis - 1583		1,00	1,00	1,00	3,00	271,17	13,00	405,65
* 31	Condomínio Jardim do Lago - Menino D	Savale Imóveis - 1425		2,00	1,00	1,00	3,00	385,00	14,00	597,40
* 32	Loteamento Por do Sol - Rua Mathias G	Administradora Solar - AD00E		1,00	2,00	1,00	3,00	510,57	17,23	207,61
* 33	Avenida Afonso Porto - Pitangueiras	Savale Imóveis - 807		1,00	3,00	1,00	3,00	300,00	10,00	1.166,67
* 34	Loteamento Parque Elite - Lote 30 - Pta	Savale Imóveis - 1610		1,00	1,00	1,00	2,00	330,00	11,00	481,82
35	Loteamento Parque Elite - Pitangueiras	Savale Imóveis - 1441		1,00	1,00	1,00	3,00	360,00	12,00	333,33
36	Loteamento Ecovilly - Pitangueiras	Savale Imóveis - 1714		1,00	1,00	1,00	3,00	374,90	14,19	320,09
37	Loteamento Ecovilly - Pitangueiras	Savale Imóveis - 1521		1,00	1,00	1,00	3,00	361,37	15,00	442,76
38	Loteamento Ecovilly - Pitangueiras	Savale Imóveis - 1690		1,00	1,00	2,00	3,00	450,00	16,67	400,00
* 39	Loteamento Parque Elite - Rua Otacílio	Administradora Solar - AD742		1,00	1,00	1,00	2,00	720,00	30,00	368,06
40	Loteamento Nova Santa Teresinha - Sã	Savale Imóveis - 1560		1,00	1,00	1,00	3,00	295,30	10,00	270,91
41	Loteamento Jardim do Vale - Santa Ter	Savale Imóveis - 1348		1,00	1,00	1,00	2,00	251,94	11,93	297,69
* 42	Loteamento Alamedas do Parque - Sar	Savale Imóveis - 1730		1,00	1,00	2,00	1,00	392,25	20,12	201,40





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

## 15.5 MEMÓRIAL DE CÁLCULO

### 15.5.1 TERRENO

#### CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS		VARIÁVEIS	
Total da Amostra	: 42	Total	: 7
Utilizados	: 19	Utilizadas	: 4
Outlier	: 0	Grau Liberdade	: 15

#### MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: 1/y

COEFICIENTES		VARIÁÇÃO	
Correlação	: 0,89624	Total	: 0,00000
Determinação	: 0,80324	Residual	: 2169108,10294
Ajustado	: 0,76389	Desvio Padrão	: 0,00025

F-SNEDECOR		D-WATSON	
F-Calculado	: 20,41228	D-Calculado	: 2,26226
Significância	: < 0,01000	Resultado Teste	: Não auto-regressão 90%

#### NORMALIDADE

Intervalo	Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1		68	57
-1,64 a +1,64		90	94
-1,96 a +1,96		95	100

#### MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

$$Y = 1 / ( 0,010264 + -0,000490 * X_1 + -0,788149 * 1/X_2 + -0,000271 * X_3 )$$

#### MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

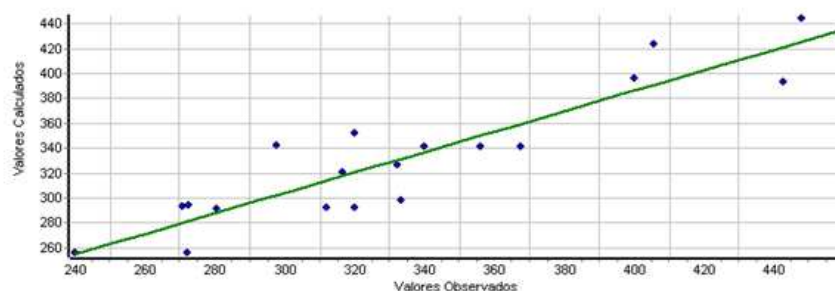
AMOSTRA		MODELO	
Média	: 333,04	Coefic. Aderência	: 0,82634
Varição Total	: 61762,43	Varição Residual	: 10725,49
Variância	: 3250,65	Variância	: 715,03
Desvio Padrão	: 57,01	Desvio Padrão	: 26,74



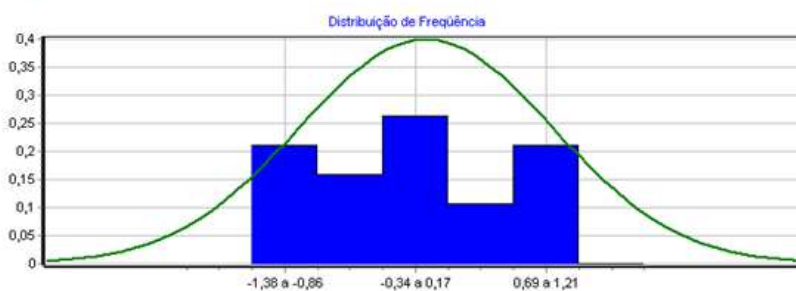


Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

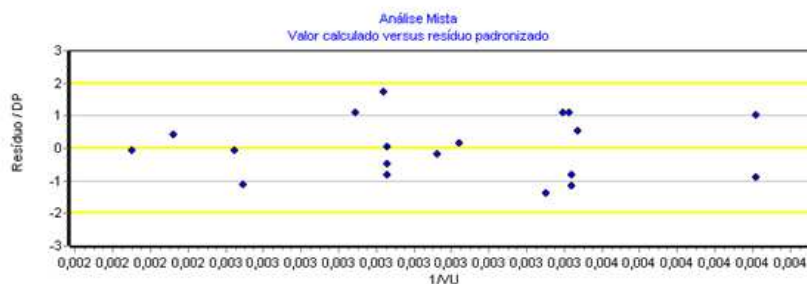
**GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)**



**Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão**



**Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados**





### DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

#### X<sub>1</sub> Terreno

Condições topográficas do Terreno:

1 - Declive

2 - Active

3 - Plano

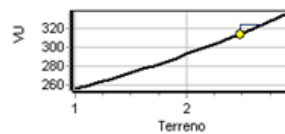
Tipo: Código Alocado

Amplitude: 1,00 a 3,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 3,17 % na estimativa

Micronumerosidade: atendida.



#### X<sub>2</sub> Area

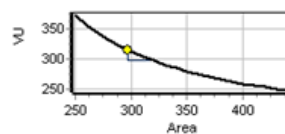
Area do terreno em m<sup>2</sup>

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 250,00 a 450,00

Impacto esperado na dependente: Negativo

10% da amplitude na média: -4,98 % na estimativa



#### X<sub>3</sub> Frente

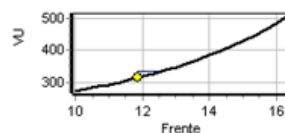
Frente do Terreno em m

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 10,00 a 16,67

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 6,01 % na estimativa



#### Y VU

Tipo: Dependente

Amplitude: 240,00 a 448,00

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

### PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,76389)
X <sub>1</sub> Terreno	x	-5,65	0,01	0,30724
X <sub>2</sub> Area	1/x	-4,70	0,03	0,45289
X <sub>3</sub> Frente	x	-6,11	0,01	0,22796







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

**MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)**

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Terreno	Area	Frente	VU
X <sub>1</sub>	x	78	76	82	
X <sub>2</sub>	1/x	-40	92	77	
X <sub>3</sub>	x	19	-78	84	
Y	1/y	-56	23	-54	

**1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA**

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Extp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Terreno	1,00			1,00	3,00
Area	361,80			250,00	450,00
Frente	12,00			10,00	16,67
<b>VU</b>	<b>230,31</b>			240,00	448,00

**2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA**

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	216,04	230,31	246,59	-6,20%	7,07%	13,27%
Predição (80%)	208,86	230,31	256,66	-9,31%	11,44%	20,75%
Campo de Arbitrio	195,76	230,31	264,86	-15,00%	15,00%	30,00%

**3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO**

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80 %)	216,04	230,31	246,59
Predição (80%)	208,86	230,31	256,66
Campo de Arbitrio	195,76	230,31	264,86

**4. VALOR UNITÁRIO ARBITRADO: 230,31**

**5. VALOR DE AVALIAÇÃO**

**R\$ 230,31 (duzentos e trinta reais com trinta e um centavos)**

**6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO**

Mínimo (R\$): 216,04  
**Arbitrado (R\$): 230,31**  
 Máximo (R\$): 246,59

**7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO**

Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 13,27 %  
 Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão

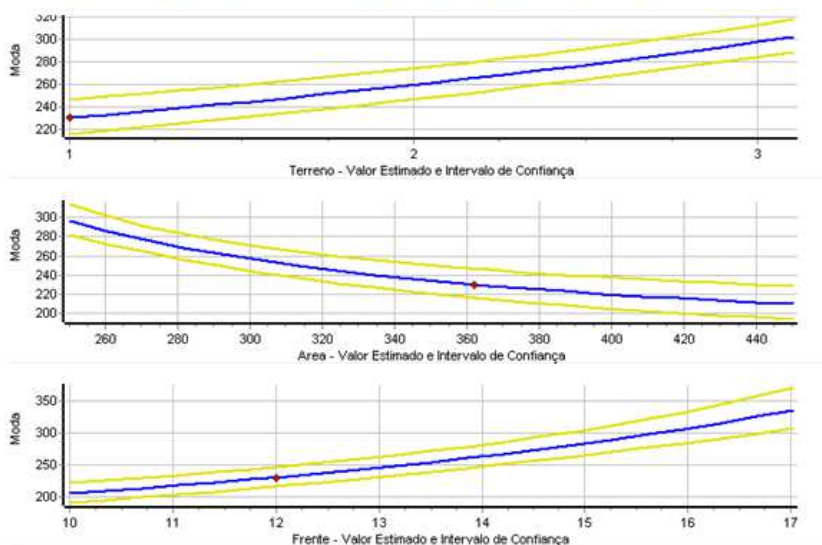




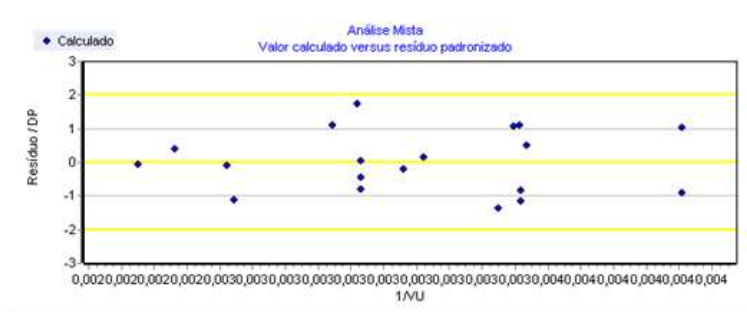


Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

**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

15.5.2 BENFEITORIA

ITEM	DESCRIÇÃO IMÓVEL	IDADE A.	VIDA U.	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	RESIDUAL	ÁREA	UNIT.	V. NOVO	DEPREC.	V. ATUAL
0	CASA SIMPLES MIN	40	70	ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES	20%	83,66	R\$ 3.237,32	R\$ 270.833,86	50,56%	R\$ 133.917,95
<b>VALOR DO CUB R 1-N (c)</b>		<b>R\$ 2.754,90</b>		<b>REFERÊNCIA FEV/ 2023</b>	<b>BDI</b>		<b>28,85%</b>	<b>TOTAL</b>		<b>R\$ 133.917,95</b>


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\$/m<sup>2</sup>  
**V. NOVO** = Valor estimado de reprodução do imóvel em R\$  
**DEPREC.** = Parte do valor de novo do imóvel sujeito à depreciação (Vd)  
**V. ATUAL** = Valor do imóvel depreciado

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

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



**PREÇOS E CUSTOS DA CONSTRUÇÃO**

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

PROJETOS	Padrão de acabamento	Código	Custo R\$/m <sup>2</sup>	Variação %		
				Mensal	Anual	12 meses
<b>RESIDENCIAIS</b>						
<b>R - 1 (Residência Unifamiliar)</b>	Baixo	R 1-B	2.136,36	0,14	0,56	8,76
	Normal	R 1-N	2.754,90	0,37	0,72	9,02
	Alto	R 1-A	3.693,94	0,45	0,79	9,45
<b>PP (Prédio Popular)</b>	Baixo	PP 4-B	2.027,53	-0,01	0,21	7,95
	Normal	PP 4-N	2.708,26	0,35	0,73	9,06
<b>R - 8 (Residência Multifamiliar)</b>	Baixo	R 8-B	1.934,79	-0,07	0,11	7,64
	Normal	R 8-N	2.359,82	0,25	0,52	8,74
	Alto	R 8-A	2.999,63	0,32	0,53	8,33
<b>R - 16 (Residência Multifamiliar)</b>	Normal	R 16-N	2.309,78	0,32	0,63	9,05
	Alto	R 16-A	3.057,58	0,26	0,46	9,34
<b>PIS (Projeto de Interesse Social)</b>		PIS	1.551,80	0,00	0,03	7,65
<b>RPQ1 (Residência Popular)</b>		RP1Q	2.182,31	0,06	0,16	8,67
<b>COMERCIAIS</b>						
<b>CAL- 8 (Comercial Andar Livres)</b>	Normal	CAL 8-N	3.027,40	0,45	0,69	10,61
	Alto	CAL 8-A	3.436,83	0,60	0,75	10,86
<b>CSL- 8 (Comercial Salas e Lojas)</b>	Normal	CSL 8-N	2.356,10	0,17	0,38	9,05
	Alto	CSL 8-A	2.706,70	0,31	0,33	8,69
<b>CSL- 16 (Comercial Salas e Lojas)</b>	Normal	CSL 16-N	3.170,52	0,17	0,37	8,78
	Alto	CSL 16-A	3.641,98	0,31	0,33	8,51
<b>GI (Galpão Industrial)</b>		GI	1.207,13	-0,29	-0,28	7,64

Fonte: DEE - Sinduscon/RS

Tendo em vista a publicação da NBR 12.721/2006, os Custos Unitários Básicos por m<sup>2</sup> de construção passaram, a partir de fevereiro/2007, a ser calculados de acordo, com os novos projetos-padrão e, em consequência, de novos lotes de insumos. Essa atualização invalida, portanto, a comparação direta dos Custos Unitários obtidos a partir da NBR 12.721/2006 com aqueles obtidos com base na NBR vigente até janeiro/2007 (NBR12.721/1999).

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





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

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)	<b>25,85%</b>		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 de sua publicação.

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

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

José Fortunati,





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

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

Grupo	Padrão	Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)
1. BARRACO	1.1 – Padrão Rústico	5	0%
	1.2 – Padrão Simples	10	0%
2. CASA	2.1 – Padrão Rústico	60	20%
	2.2 – Padrão Proletário	60	20%
	2.3 – Padrão Econômico	70	20%
	2.4 – Padrão Simples	70	20%
	2.5 – Padrão Médio	70	20%
	2.6 – Padrão Superior	70	20%
	2.7 – Padrão Fino	60	20%
	2.8 – Padrão Luxo	60	20%
3. GALPÃO	3.1 – Padrão Econômico	60	20%
	3.2 – Padrão Simples	60	20%
	3.3 – Padrão Médio	80	20%
	3.4 – Padrão Superior	80	20%
4. COBERTURA	4.1 – Padrão Simples	20	10%
	4.2 – Padrão Médio	20	10%
	4.3 – Padrão Superior	30	10%

**Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec**

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.







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

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

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





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

**15.6 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO**

Segundo ABNT NBR 14.653-2:2011

**FUNDAMENTAÇÃO**

Item	Descrição	Pontos obtidos					
		III	Ptos	II	Ptos	I	Ptos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas		Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo		Adoção de situação paradigma	X
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados.	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes		4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	X	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo		Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	X	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	
4	Extrapolação	Não admitida	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 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%	
		<b>PONTUAÇÃO</b>		<b>14 Pontos</b>			

**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.	
c)	Identificação completa dos endereços dos dados de mercado usados no modelo, bem como das fontes de informação.	
d)	Adoção da estimativa central.	X
<b>GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO</b>		<b>GRAU II</b>

**PRECISÃO**

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

<b>Valor central estimado no modelo de regressão</b>	<b>230,31</b>	
Valores do intervalo de confiança	MAX	246,59
	MIN	216,04
Desvios relativos do Intervalo de confiança	MAX	7,07%
	MIN	-6,20%
<b>Amplitude do intervalo de confiança</b>	<b>13,26%</b>	
<b>GRAU DE PRECISÃO</b>	<b>GRAU III</b>	





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	
<b>PONTUAÇÃO</b>				<b>6 Pontos</b>			
<b>Item 9.3.1 da NBR 14.653-2:2011</b> (Assinalar com "x" caso o item seja atendido)							
a)	Apresentação do laudo na modalidade completa.						
<b>GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO</b>				<b>GRAU II</b>			

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	
<b>PONTUAÇÃO</b>				<b>6 Pontos</b>			
<b>Item 9.3.1 da NBR 14.653-2:2011</b> (Assinalar com "x" caso o item seja atendido)							
a)	Apresentação do laudo na modalidade completa.						x
<b>GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO</b>				<b>GRAU II</b>			





**Nome do documento:** Laudo 043 2023 GPE 29397.pdf

**Documento assinado por**

Leandro Peixoto Maia  
Marina Nobre Cerqueira  
Rafael Parmeggiani Gering

**Órgão/Grupo/Matrícula**

SPGG / DIAVA/DEAPE / 450607301  
SPGG / DIAVA/DEAPE / 4860110  
SPGG / DIAVA/DEAPE / 4859502

**Data**

24/03/2023 09:05:12  
24/03/2023 09:28:29  
24/03/2023 09:45:54

