



**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 173/2023**



**Terreno Urbano com Benfeitorias  
Av. Júlio de Castilhos, 292 – Centro Histórico  
Porto Alegre/RS**



**DIVISÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS – DIAVA  
NOVEMBRO / 2023**



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

## LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 173/2023

### FICHA RESUMO

#### Objeto

Terreno urbano com benfeitoria, objeto da **Certidão de Matrícula nº 36.442 e GPE nº 23.978**

#### Objetivo

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

#### Finalidade

Instruir processo **PROA nº 23/1300-0007221-8 - Alienação**

#### Localização

Av. Júlio de Castilhos, 292  
Centro Histórico, Porto Alegre/RS

#### Área avalianda

Área do terreno: 999,24<sup>1</sup> m<sup>2</sup>  
Área da benfeitoria: 1.122,00<sup>2</sup> m<sup>2</sup>

#### Proprietário

Estado do Rio Grande do Sul

#### Resultado da avaliação

Valor de mercado do imóvel **R\$ 5.500.000,00**  
Valor de mercado do terreno: R\$ 4.922.426,11  
Valor de mercado da benfeitoria R\$ 566.769,01

#### Avaliadores

Arquiteta Urbanista Thaís Wölfle Danelon  
Arquiteta Urbanista Marina Nobre Cerqueira  
Engenheiro Civil Rafael Parmeggiani Gering

Porto Alegre – RS, Novembro de 2023

<sup>1</sup> Conforme Certidão de Matrícula nº 36.442

<sup>2</sup> Conforme Certidão de Cadastro do Imóvel, constante nos anexos





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 .....	9
10	ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO .....	9
11	AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS .....	9
12	VALOR DO IMÓVEL (APENAS MÉTODO EVOLUTIVO).....	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

SPGG/DEAPE

## 2 OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

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

## 3 FINALIDADE

Instruir processo **PROA nº 23/1300-0007221-8 - Alienação**

## 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:

- na **Certidão de Matrícula nº 36.442**, referência livro 02, à fl. 01, datada de 20/10/2023, obtida junto ao Ofício de Registro de Imóveis da 1ª Zona da Comarca de Porto Alegre - RS.
- na **Ficha cadastral GPE nº 23.978**;
- no **PROA: 23/1300-0007221-8**;
- nas informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, intermediários, agentes imobiliários, etc.).
- nas informações constatadas "in loco", conforme vistoria ao imóvel realizada no dia **17/11/2023**

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;
- Levantamento de áreas e de confrontações através de instrumentos de medição;
- Avaliação de máquinas e/ou equipamentos, as quais não estão contempladas nos valores calculados.





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

#### 4.3 JUSTIFICATIVAS – PARÂMETROS ADOTADOS

➤ **Área utilizada - Área Matriculada e Área Cadastrada na Prefeitura:**

Para o cálculo do valor do imóvel, foi adotada como área do terreno 999,24 m<sup>2</sup>, valor que consta na **Certidão de Matrícula nº 36.442** do Livro nº 2, fl. 1 do Registro Geral da 1ª Zona da Comarca de Porto Alegre, datada de 20/10/2023. Já para o cálculo do valor da benfeitoria presente no imóvel, foi considerada a área da **Certidão de Cadastro do Imóvel nº 093.660/2023**, disponibilizada pela Prefeitura de Porto Alegre, constante nos anexos deste estudo.

➤ **Vistoria/ localização:**

O imóvel avaliando localiza-se em uma região valorizada comercialmente, no Centro Histórico de Porto Alegre, na Avenida Júlio de Castilhos, via de grande fluxo de veículos. Além disso, situa-se próximo ao POP Center – Centro Popular de Compras e ao Mercado Público de Porto Alegre, há aproximadamente 6 minutos a pé.

Verificou-se na vistoria que a benfeitoria corresponde a um prédio abandonado que se encontra em condições precárias, sendo possível observar múltiplas disfunções, dentre elas as seguintes: vidros quebrados; esquadrias oxidadas e com tendência à corrosão; paredes com pintura descascada; fachada pichada; e forro e telhado deteriorados.

#### 5 PROPRIETÁRIO

Estado do Rio Grande do Sul

#### 6 ENDEREÇO

Av. Júlio de Castilhos, 292  
Centro Histórico, Porto Alegre/RS





## 7 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

### 7.1 TERRENO



Latitude: 30°01'31.30" S

Fonte: Google Earth Abril/2023 (Acesso em Novembro de 2023)

Longitude: 51°13'26.90" O

Identificação
<p>Descrição conforme a <b>Certidão de Matrícula nº 36.442:</b></p> <p><b>Imóvel:</b> O prédio nº 292 da Avenida Julio de Castilhos, compreendendo edificação de alvenaria, térrea, própria para armazem, com suas dependências, benfeitorias, instalações e o respectivo terreno medindo 16,50m de frente, ao sul, na dita avenida Julio de Castilhos, fazendo frente, na face oposta, ou seja, ao norte, para a Avenida Mauã, em cujo alinhamento também mede 16,50m, medindo de uma a outra frente, pelo lado oeste, 60,80m em divisa com propriedade de Auto - João Muratore, e pelo lado leste, 60,32m, em divisa com propriedade de C. Torres &amp; Cia.- Bairro: Centro.-Quarteirão: Avenidas Julio de - Castilhos e Mauã, e ruas Senhor dos Passos e Chaves Barcelos.-</p>





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

Características da região e entorno
<b>Atividade predominante:</b> Comercial
<b>Padrão construtivo do entorno:</b> Normal
<b>Zoneamento:</b> Centro
<b>Tráfego de pedestres:</b> Alto
<b>Tráfego de veículos:</b> Alto
<b>Pavimentação logradouro:</b> Asfalto
<b>Pavimentação passeio:</b> Basalto
<b>Infraestrutura:</b> <input checked="" type="checkbox"/> Acessibilidade, <input checked="" type="checkbox"/> Água potável, <input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica, <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto pluvial, <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto sanitário, <input type="checkbox"/> Gás canalizado, <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública, <input checked="" type="checkbox"/> Logradouro, <input checked="" type="checkbox"/> Meio fio/sarjetas, <input checked="" type="checkbox"/> Passeio público, <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação, <input checked="" type="checkbox"/> Telefone, <input type="checkbox"/> Sem infraestrutura
<b>Serviços públicos:</b> <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 checked="" type="checkbox"/> Rede bancária, <input checked="" type="checkbox"/> Saúde, <input checked="" type="checkbox"/> Segurança, <input checked="" type="checkbox"/> Transporte coletivo, <input type="checkbox"/> Sem serviços públicos
<b>Influências valorizantes:</b> <input type="checkbox"/> Clubes, <input checked="" type="checkbox"/> Comércio, <input type="checkbox"/> Empreendimentos, <input checked="" type="checkbox"/> Escolas, <input checked="" type="checkbox"/> Estações, <input checked="" type="checkbox"/> Hospital, <input checked="" type="checkbox"/> Mercados e ou supermercados, <input type="checkbox"/> Orla/praias/lagos, <input checked="" type="checkbox"/> Parques/praças, <input checked="" type="checkbox"/> Posto policial, <input type="checkbox"/> Posto de saúde, <input type="checkbox"/> Shopping, <input checked="" type="checkbox"/> Universidades/faculdades, <input type="checkbox"/> Zona incorporação, <input 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> Sem vegetação	
<b>Uso do solo:</b> Sem uso do solo	
<b>Acesso:</b> Bom	
<b>Topografia:</b> Plano	
<b>Tipo de cercamento:</b> <input type="checkbox"/> Arame, <input type="checkbox"/> Gradil, <input type="checkbox"/> Muro, <input type="checkbox"/> Tela, <input checked="" type="checkbox"/> Sem cerca	
<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> 999,24 <sup>3</sup> m <sup>2</sup>	
Medida da frente 1 do terreno: 16,50 m (Av. Júlio de Castilhos)	Confrontação da frente 1:Sul
Medida lateral 1 do terreno: 60,32 m	Confrontação da lateral 1:Leste
Medida lateral 2 do terreno: 60,80 m	Confrontação da lateral 2:Oeste
Medida da frente 2 do terreno: 16,50 m (Av. Mauá)	Confrontação da frente 2:Norte

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

\*Conforme verificado na data de vistoria

<sup>3</sup> Conforme Ficha GPE nº 23.978, pág. 2





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

**7.2 BENFEITORIAS**

**7.2.1 FICHA DE VISTORIA**

Benfeitoria 01	Idade aparente: 60	Área = 1.122,00 <sup>4</sup> m <sup>2</sup>	Nº de pav. 01		
Descrição	Padrão	Conservação	Tipologia		
	<input type="checkbox"/> Rústico	<input type="checkbox"/> Novo	<input type="checkbox"/> Apartamento		
	<input type="checkbox"/> Proletário	<input type="checkbox"/> Entre novo e regular	<input type="checkbox"/> Box		
	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Econômico</b>	<input type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/> Casa		
	<input type="checkbox"/> Simples	<input type="checkbox"/> Entre regular e reparos simples	<input type="checkbox"/> Galpão		
	<input type="checkbox"/> Médio	<input type="checkbox"/> Reparos simples	<input type="checkbox"/> Loja		
	<input type="checkbox"/> Superior	<input type="checkbox"/> Entre reparos simples e importantes	<input type="checkbox"/> Pavimento		
	<input type="checkbox"/> Fino	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Reparos importantes</b>	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Prédio</b>		
	<input type="checkbox"/> Luxo	<input type="checkbox"/> Entre reparos importantes e s/ valor	<input type="checkbox"/> Terreno		
	<input type="checkbox"/> Outros	<input type="checkbox"/> Sem valor	<input type="checkbox"/> Outros		
Material utilizado:					
Piso	Forro	Telhado	Esquadrias	Rev. Fachadas	Estrutura
<input type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> Cerâmica	<input type="checkbox"/> Alumínio	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Pintura</b>	<input type="checkbox"/> Portante
<input type="checkbox"/> Lajota	<input type="checkbox"/> Laje	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Fibro cim. ondulado</b>	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Ferro</b>	<input type="checkbox"/> Tijolo à vista	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Concreto</b>
<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 checked="" type="checkbox"/> <b>PVC</b>	<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 checked="" type="checkbox"/> <b>Cimento</b>		<input type="checkbox"/> Telha de zinco		<input type="checkbox"/> Reboco chapiscado	
<input type="checkbox"/> Outros		<input type="checkbox"/> Outros		<input checked="" type="checkbox"/> <b>Pastilha</b>	

**8 DIAGNÓSTICO DE MERCADO**

O município de Porto Alegre, capital do estado do Rio Grande do Sul, localiza-se na região sul do Brasil e possui população estimada de 1.332.845<sup>5</sup>. O Centro Histórico de Porto Alegre, região em que está situado o imóvel, é caracterizado pelo uso comercial, com disponibilidade de serviços públicos e infraestrutura urbana consolidada, além do trânsito de pedestres e de veículos ser intenso, principalmente de segunda a sexta-feira.

<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

<sup>4</sup> Conforme Certidão de Cadastro do Imóvel, constante nos anexos  
<sup>5</sup> Fonte: IBGE, 2021. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/rs/>





## 9 METODOLOGIA

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

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

Onde:

**VI – Valor do imóvel.**

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

- Tratamento dos dados:

( x ) **Metodologia científica** – inferência estatística: **18/40** dados utilizados

( ) Metodologia clássica – fatores de homogeneização.

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

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

## 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: 6

Método Evolutivo

Grau de Fundamentação

Grau I

Grau II

Grau III

Pontuação obtida: 4

## 11 AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

### 11.1 AVALIAÇÃO DO TERRENO

#### 11.1.1 EQUAÇÃO DE REGRESSÃO

$$\text{Unitário} = (-32755451 + 1,5616075e+09 * 1/\text{Área} + 29221,769 * \text{Frente}^2 + 0,18459603 * \text{Renda-Bairro}^2 + 22151245 * \text{Vocação}) ^ 0,5$$

$$\text{Renda-Bairro}^2 + 22151245 * \text{Vocação} ) ^ 0,5$$





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

11.1.2 DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Variáveis do modelo de cálculo	Parâmetros do imóvel
Área (Área do terreno, em metros quadrados)	999,24
Frente (Testada do imóvel para a via pública, em metros)	16,50
Renda/bairro (Fonte: Média em salários mínimos do bairro – CENSO 2010 IBGE)	4164,67
Vocação (1 - unifamiliar (residências/lotes pequenos)/restrito; 2 - multifamiliar padrão normal ou mista (pequenos comércios); 3 - multifamiliar nobre ou empreendimentos comerciais especiais)	2,00
Unitário (Valor unitário do terreno, em R\$/m²)	4926,17

11.1.3 RESULTADOS

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

	Intervalo de Confiança	Unitário (R\$/m²)	Total
Mínimo	-8,89%	4.488,40	R\$ 4.484.988,82
Calculado	-	<b>4.926,17</b>	<b>R\$ 4.922.426,11</b>
Máximo	8,16%	5.328,10	R\$ 5.324.050,64

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

	Amplitude	Unitário (R\$/m²)	Total
Mínimo	-15%	4.187,24	R\$ 4.184.057,70
Calculado	-	4.926,17	R\$ 4.922.426,11
Máximo	+15%	5.665,10	R\$ 5.660.794,52
Valor calculado <b>R\$ 4.922.426,11</b>			

11.2 AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

ITEM	DESCRIÇÃO IMÓVEL	IDADE A.	VIDA U.	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	RESIDUAL	ÁREA	UNIT.	V. NOVO	DEPREC.	V. ATUAL
0	ESCRITÓRIO ECONÔMICO MIN	60	70	REPAROS IMPORTANTES	20%	1122,00	R\$ 1.821,07	R\$ 2.043.237,31	72,26%	R\$ 566.769,01
<b>VALOR DO CUB CSL&amp;N (c)</b>		<b>R\$ 2.411,69</b>		<b>REFERÊNCIA OUT/2023</b>	<b>BDI</b>	<b>25,85%</b>	<b>TOTAL</b>			<b>R\$ 566.769,01</b>

observar se é andar livre ou salas e lojas

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

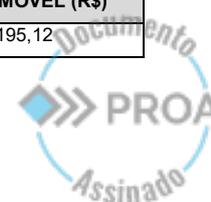
$$V. ATUAL = \{1 - [A + (1 - A) \cdot c]\} \cdot Vd + Vr$$

12 VALOR DO IMÓVEL (APENAS MÉTODO EVOLUTIVO)

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

VALOR DO TERRENO (R\$)	BENFEITORIAS (R\$)	FC <sup>6</sup>	VALOR DO IMÓVEL (R\$)
4.922.426,11	566.769,01	1,00	5.489.195,12

<sup>6</sup>Arbitrado.





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 (arredondado<sup>7</sup>) de mercado:

**VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL**  
**R\$ 5.500.000,00**  
(cinco milhões e quinhentos mil reais)  
data de referência da avaliação: Novembro/2023

### 14 RESPONSÁVEIS PELO LAUDO

**THAÍS WÖLFLE DANELON**

Arquiteta Urbanista – CAU(RS) A150365-0

Analista Arquiteta DIAVA/DEAPE

**ID 4819101/01**

**MARINA NOBRE CERQUEIRA**

Arquiteta Urbanista – CAU (BA) A150907-1

Analista Arquiteta DIAVA/DEAPE

**ID 4860110/01**

**RAFAEL PARMEGGIANI GERING**

Engenheiro Civil - CREA (RS) 256.932

Analista Engenheiro DIAVA/DEAPE

**ID 4859502/01**

**De acordo,**

**LEANDRO PEIXOTO MAIA**

Engenheiro Civil – CREA(RS) 82.744

Analista Engenheiro DIAVA/DEAPE

**ID 4506073/01**

Porto Alegre, Novembro de 2023

<sup>7</sup>Conforme item 6.8.1 na NBR 14.653-1:2019 o resultado final pode ser arredondado até 1%.





**15 ANEXOS**

**15.1 DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA**

Figura 1: Fachada



Fonte: Vistoria (17/11/2023)

Figura 2: Fachada



Fonte: Vistoria (17/11/2023)

Figura 3: Interno



Fonte: Vistoria (17/11/2023)

Figura 4: Deterioração



Fonte: Vistoria (17/11/2023)





15.2 DOCUMENTAÇÃO DOS IMÓVEIS  
CERTIDÃO DE MATRÍCULA Nº 36.442



Valide aqui este documento



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA  
PORTO ALEGRE  
www.lamanapaiva.com.br  
João Pedro Lamana Paiva  
Registrador

Página 1 de 4

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:

36.442 MATRÍCULA		CNM: 099226.2.0036442-74	
<b>REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1.ª ZONA — P. ALEGRE</b>			
<b>LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL</b>			
PORTO ALEGRE, 29 de fevereiro de 1980		FLS. 1	MATRÍCULA 36.442
<p><b>Imovel:</b> O prédio nº 292 da Avenida Julio de Castilhos, compreendendo edificação de alvenaria, térrea, própria para armazem, com suas dependências, benfeitorias, instalações e o respectivo terreno medindo 16,50m de frente, ao sul, na dita avenida Julio de Castilhos, fazendo frente, na face oposta, ou seja, ao norte, para a Avenida Mauá, em cujo alinhamento também mede 16,50m, medindo de uma a outra frente, pelo lado oeste, 60,80m em divisa com propriedade de Auto - João Muratore, e pelo lado leste, 60,32m, em divisa com propriedade de C. Torres &amp; Cia. - Bairro: Centro. - Quarteirão: Avenidas Julio de Castilhos e Mauá, e ruas Senhor dos Passos e Chaves Barcelos. - <b>Proprietária:</b> União de Ferros S/A - Comercial e Técnica, com sede - nesta capital, CGC nº 92.659.242/0001-00. - <b>Origem:</b> Título Torrens nº 10.246. - <b>A of. ajudante</b> <i>João Pedro Lamana Paiva</i></p>			
<p><b>R.1/36.442</b> 29 de fevereiro de 1980. - <b>Compra e Venda:</b> Escritura lavrada em 21 de junho de 1979, no 2º Tabelionato desta capital. - <b>Transmitente:</b> União de Ferros S/A - Comercial e Técnica, já qualificada. - <b>Adquirente:</b> Dinorah Soares Cuervo, brasileira, do lar, viúva, domiciliada nesta capital, CPF 009.445.640/20. - <b>Valor:</b> Cr\$9.000.000,00. - <b>Torrens nº 48.906.</b> - <b>A of. ajudante</b> <i>João Pedro Lamana Paiva</i></p>			
<p><b>R. 2 /36442-</b> 07 de março de 1986. - <b>Partilha:</b> Formal, passado em 20-12-1985, no 6º Cartório de Família e Sucessões desta capital. - Sentença de 16-12-1985. - <b>Transmitente:</b> Herança de Dinorah Soares Cuervo, já qualificada. - <b>Adquirente:</b> CARLOS CUERVO ARANGO, médico e pecuarista, casado com Anna Helena de Macedo Cuervo, que também assina Anna Helena Macedo Cuervo, CPF nº 000.520.190/04, brasileiro, domiciliado nesta capital. - <b>Valor:</b> Avaliado todo o imóvel em Cr\$559.780.000, cabendo a adquirente somente uma parte ideal no valor de Cr\$186.593.333. - <b>Torrens nº 58838, R. 1.</b> - <b>A esc. autorizada</b> <i>Dinorah Soares Cuervo</i></p>			
<p><b>R. 3 /36442-</b> 07 de março de 1986. - <b>Partilha:</b> Formal, passado em 20-12-1985, no 6º Cartório de Família e Sucessões desta capital. - Sentença de 16-12-1985. - <b>Transmitente:</b> Herança de Dinorah Soares Cuervo, já qualificada. - <b>Adquirente:</b> SYLVIA CUERVO SILVA, do lar, casada com Flavio da Cunha-Silva, comerciante, brasileiros, CPF nº 001.879.330/49, domiciliada nesta capital. - <b>Valor:</b> Avaliado todo o imóvel em Cr\$559.780.000, cabendo a adquirente somente uma parte ideal no valor de Cr\$186.593.334. - <b>Torrens nº 58838, R. 2.</b></p>			

Continua na próxima página

Travessa Francisco de Leonardo Truda, nº 98, 12º andar - Fone: (51) 3221-8747 - CEP: 90.010-050 - Porto Alegre-RS

Documento assinado digitalmente  
www.registradores.onr.org.br

SAEC  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado





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



Continuação da Página Anterior

Valide aqui este documento

CNM: 099226.2.0036442-74



REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1.ª ZONA — P. ALEGRE  
LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

FLS. MATRICULA  
1v 36442

**Torrens nº 58838, R.2.-**  
A esc. autorizada *Vicino Audo Bruem*

R.4 /36442- 07 de março de 1986.-  
**Partilha:** Formal, passado em 20-12-1985, no 6º Cartorio de Família e Sucessões desta capital.-Sentença de 16-12-1985.-  
**Transmitente:** Herança de Dinorah Soares Cuervo, já qualificada.-  
**Adquirente:** CARMEN CUERVO ARANGO, brasileira, solteira, maior, do lar, com 52 anos de idade, residente e domiciliada nesta capital, CPF nº 000.421.530/34.-  
**Valor:** Avaliado todo o imóvel em Cr\$559.780.000, cabendo a adquirente somente uma parte ideal no valor de Cr\$186.593.333.-  
**Torrens nº 58838, R. 3.-**  
A esc. autorizada *Vicino Audo Bruem*

Av.5/36.442 12 de maio de 1989.-  
**Renúncia ao Sistema Torrens:** Conforme se verifica de averbação feita no Título Torrens nº 58.838, por requerimento datado de 18 de abril de 1989, os proprietários do imóvel da presente matrícula, renunciaram aos direitos decorrentes do Sistema Torrens, com fundamento ao disposto no Provimento 26/88 da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça, declarando deixar de apresentá-lo por motivo de extravio.-  
A esc. autorizada: *[Assinatura]*

R.6/36.442 12 de maio de 1989.-  
**Compra e Venda:** Escritura pública lavrada em 18.04.1989, no 2º Tabelionato desta Capital.-  
**Transmitentes:** Carlos Cuervo Arango, pecuarista, e sua esposa Anna Helena de Macedo Cuervo, que também assina Anna Helena Macedo Cuervo, do lar, brasileiros, CPF nº 000.520.190-04, domiciliados nesta Capital; Sylvia Cuervo Silva e seu esposo Flávio da Cunha Silva, - brasileiros, ele comerciante, ela do lar, CPF nº 001.879.330-49, domiciliados nesta Capital, e Carmen Cuervo Arango, brasileira, solteira, maior, do lar, CPF nº 000.421.530-34, domiciliada nesta Capital.-  
**Adquirente:** Banco do Estado do Rio Grande do Sul S.A., com sede - nesta Capital, CGC nº 92.702.067/0001-96.-  
**Valor:** NCz\$550.000,00.-  
**OBS:** Conforme Provimento nº 4/89 datado de 01.03.1989, da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça, o imposto de transmissão inter vivos não foi recolhido por não estar ainda em vigor Lei Municipal - que instituiu o tributo.-  
A esc. autorizada: *[Assinatura]*

R.7/36.442 15 de fevereiro de 1996.-  
**Penhora:** Mandado datado de 29.06.1995 da Exma. Sra. Dra. Juíza

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/Q5Z6V-ZVX7K-KS87H-EC6GL

Documento assinado digitalmente  
www.registradores.onr.org.br  
SAEC  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

Continua na próxima página





Continuação da Página Anterior -----  
 Valide aqui este documento

CNM: 099226.2.0036442-74

36.442	MATRÍCULA	<b>REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1.ª ZONA — P. ALEGRE</b>	
		<b>LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL</b>	
			
		PORTO ALEGRE, 15 de fevereiro	de 19 96
		2	36.442

Continuação das fls. 1v da matrícula nº 36.442.-

Federal da 1ª Vara das Execuções Fiscais- Justiça Federal - Seção Judiciária deste Estado; Ofício nº 1193/955 datado de 11.12.1995 Auto de Penhora e Depósito datado de 31.08.1995, processo nº 94.0000296-3, movida pela Fazenda Nacional contra Banco do Estado do Rio Grande do Sul S.A..-

**Devedor:** Banco do Estado do Rio Grande do Sul S.A., com sede nesta Capital, CGC nº 92.702.067/0001-96.-

**Credora:** FAZENDA NACIONAL.-

**Valor:** R\$9.559.477.94. com outros imóveis.-

Protocolo nºs 450.968, 459.969 e 450.971 de 31.01.1996.-

URE:100,00

A escr.autorizada.-

*Suzana Flores Cogo*

Av.8/36.442 12 de maio de 2004.-

**Correção:** O número correto do Título Torrens nos Rs. 2, 3, 4 e da Av.5 da presente matrícula, é 50.020 e não como constou.

A escr.autorizada.-

*Ingrid Schroder Sliwka*

**AV-9/36.442**(AV-nove/trinta e seis mil e quatrocentos e quarenta e dois), em 19 de junho de 2012.-

**CANCELAMENTO DE REGISTRO DE PENHORA** - Nos termos do Ofício número 8192038, datado de 23 de maio de 2012 e assinado pela Exma. Sra. Dra. Ingrid Schroder Sliwka, Juíza da 3ª Vara Federal de Execuções Fiscais desta Capital, extraído dos autos do processo de número **94.00.00296-3/RS** - Execução Fiscal, fica cancelada a **penhora** registrada sob **R-7**, desta matrícula a favor de Banco do Estado do Rio Grande do Sul S.A.-

**PROTOCOLO** - Título apontado sob o número **778.806**, em 19/6/2012.-

Porto Alegre, 21 de junho de 2012.-

Registrador/Escrevente Autorizado(a):

**EMOLUMENTOS** - Gratuito. Selo de Fiscalização 0469.00.1200001.00657 - efp

**R-10/36.442**(R-dez/trinta e seis mil e quatrocentos e quarenta e dois), em 11/10/2016.-

**TÍTULO - Permuta -**

**TRANSMITENTE** - BANCO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL S.A., já qualificado, representado por Suzana Flores Cogo.-

**ADQUIRENTE** - ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, com CNPJ sob nº 87.934.675/0001-96, representado pela Secretaria da Modernização Administrativa e dos Recursos Humanos e esta representada por Raffaele Marsiaj Quinto Di Camelli.-

**FORMA DO TÍTULO** - Escritura pública de 3 de agosto de 2016, lavrada no 3º Tabelionato de Notas desta Capital, sob número **030/7533**, folhas **100/105** do livro número **503**, extraída por certidão de 10 de agosto de 2016, escritura pública de aditivo de 30 de agosto de 2016, lavrada no mesmo Tabelionato, sob número **151/55.271**, folhas **180** do livro número **524**, extraída por certidão de 5 de

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página -----  
 -----  
 -----  
 -----  
 -----

Documento assinado digitalmente  
www.registradores.onr.org.br

SBEC  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado





Continuação da Página Anterior

Valide aqui este documento

CNM: 099226.2.0036442-74



REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1.ª ZONA — P. ALEGRE  
LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
2v	36.442

setembro de 2016 e escritura pública de aditivo de 11 de outubro de 2016, lavrada no mesmo Tabelionato, sob número **033/55.466**, folhas **041** do livro número **526**.-

**IMÓVEL - O constante desta matrícula.-**

**VALOR** - Adquirido por **R\$2.680.000,00** (dois milhões e seiscentos e oitenta mil reais) e avaliado para efeitos fiscais em **R\$3.458.000,00** (três milhões e quatrocentos e cinquenta e oito mil reais), conforme guia número 003.2015.01844-8, expedida pela Secretaria Municipal da Fazenda, em 26/10/2015.-

**CONDIÇÕES** - Não constam.-

**OBSERVAÇÕES** - Permutado pelo imóvel objeto da matrícula **M-26.761**, Livro 2-Registro Geral, deste Ofício, M-3.285 do Livro 2-Registro Geral do Registro de Imóveis de Tapejara/RS e pelos imóveis das transcrições números 96.289, folha 163, do Livro 3-CQ/2 e 106.337, folha 218, do Livro 3-CZ/2 ambos da 2ª Zona de Registro de Imóveis desta Capital e transcrição número 84.397, folha 96, do Livro 3-BC do Registro de Imóveis de Erechim/RS, e com torna de **R\$3.143.800,00** (três milhões, cento e quarenta e três mil e oitocentos reais), conforme o disposto na Lei Estadual nº 14.648 de 18/12/2014.-

**EMIÇÃO DA DOI** - Foi emitida a DOI, nos termos da legislação vigente.-

**PROTOCOLO** - Título apontado sob o número **859.529**, em 11/10/2016.-  
Porto Alegre, 21 de outubro de 2016.-

Registrador/Substituto(a)/Escrevente Autorizado(a): *[Assinatura]*

EMOLUMENTOS - R\$3.069,90. Selo de Fiscalização 0469.00.160002.09605 - CBS

CONTINUA A FOLHAS N.º

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Q5Z6V-ZVX7K-KS87H-EC6GL>

ONR

Documento assinado digitalmente  
www.registradores.onr.org.br

saec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

ÚLTIMO ATO R-10 -

NADA MAIS CONSTAVA. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.

Porto Alegre, 20 de outubro de 2023, às 11:12:37.

Buscas realizadas até as 9h."

EMOLUMENTOS: Gratuito - Irem

Gratuito Matrícula 36.442 - 4 páginas: Gratuito (0469.00.2300002.57958 - Gratuito)

Gratuito (5) em livros e arquivos: Gratuito (0469.00.2300002.57958 - Gratuito)



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  
**099226 53 2023 00157737 13**

Travessa Francisco de Leonardo Truda, nº 98, 12º andar - Fone: (51) 3221-8747 - CEP: 90.010-050 - Porto Alegre-RS





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

**FICHA GPE Nº 23.978**



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 23978**

**DADOS GERAIS**

<b>Número do Cadastro:</b>	23978	<b>Classificação:</b>	PROPRIO
<b>Nome de Referência do Imóvel:</b>		<b>Nome de Referência das</b>	
<b>Classificação do Bem Público:</b>	DOMINIAL	<b>Unidade Associada:</b>	
<b>Tipo do Imóvel:</b>	AREA/TERRENO/GLEBA	<b>Situação de Destinação:</b>	NAO DESTINADO
<b>Situação de Regularização:</b>	REGULARIZADO	<b>Índice de Destinação (%):</b>	0,000000
<b>Descrição:</b>		<b>Nº Incorporação PROA/SPI:</b>	18/2400-0005779-7
<b>Em Alienação:</b>	Não	<b>Nº Alienação PROA/SPI:</b>	
<b>Lei Autorizativa de Alienação:</b>		<b>NIRF:</b>	
<b>Data Lei Autorizativa Alienação:</b>		<b>CCIR:</b>	
<b>Nº tomo antigo do imóvel:</b>		<b>CAR:</b>	
<b>Uso Irregular:</b>		<b>VALOR DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL</b>	
<b>Tombado Patr. Histórico:</b>	Não	<b>Tipo de Valor</b>	<b>Esfera Competente</b> <b>Legislação</b> <b>Número/Ano</b>
<b>Nº Inscrição Municipal:</b>	1305700		

**BAIXA IMÓVEL**

<b>Motivo da Baixa:</b>		<b>Data da Baixa:</b>	
<b>Nº Processo da Baixa SPI:</b>		<b>Nº Processo da Baixa PROA:</b>	
<b>Informações Adicionais Baixa:</b>			

**PROCESSOS**

Data Consulta	Nº Processo	Data Abertura	Assunto	Tipo Assunto	Situação
19/10/2023	23130000072218	19/10/2023	Alienar Bens	Venda	Ativo
11/10/2023	19300000007270	08/03/2019	Imóveis	Desafetação	Arquivad
11/10/2023	19300000007270	08/03/2019	Imóveis	Desafetação	Arquivad
11/10/2023	21130000051260	01/07/2021	Imóveis	Cobrança de	Arquivad
08/04/2020	19130000050980	08/04/2020	Imóveis		Arquivad

**LOCALIZAÇÃO**

<b>Zona:</b>	Urbana
<b>Unidade da Federação:</b>	Rio Grande do Sul
<b>Município</b>	PORTO ALEGRE
<b>Bairro/Distrito:</b>	CENTRO
<b>Logradouro/Localidade:</b>	AV JULIO DE CASTILHOS
<b>Numero/Lote:</b>	292
<b>Quadra:</b>	
<b>Complemento:</b>	Tb faz frente para a Av Maua
<b>CEP:</b>	
<b>Ponto Referência:</b>	Caixa Econômica Federal e Shopping Rua da Praia.

**GEORREFERÊNCIA**

<b>DATUM:</b>	SIRGAS 2000	<b>Coordenadas Geodésicas do Marco</b>	
<b>Fuso:</b>	22	<b>Latitude grau:</b>	-30 °
<b>Meridiano Central:</b>	51	<b>Latitude minuto:</b>	1 '
		<b>Latitude segundo:</b>	31,574"
<b>Coordenadas Planas UTM do Marco</b>		<b>Longitude grau:</b>	-51 °
<b>Altitude ortométrica:</b>	3,260	<b>Longitude minuto:</b>	13 '
<b>Este:</b>	478.394,812	<b>Longitude segundo:</b>	26,638"
<b>Norte:</b>	6.678.374,834		

08/11/2023

pag. 1 de 4





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



GOVERNO DO ESTADO  
**RIO GRANDE DO SUL**  
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO,  
GOVERNANÇA E GESTÃO

**DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO**  
**FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 23978**

**PROPRIEDADE**

Situação regularização Estado: REGULARIZADO  
 Tipo de Registro: Matrícula  
 Número do Registro: 36442  
 Livro: 2RG  
 Folha: 01  
 Cartório: Registro de imóveis - 1ª Zona  
 Comarca: PORTO ALEGRE  
 Data do Registro: 11/11/2016  
 Forma de Incorporação: HERANÇA JACENTE  
 Valor de Incorporação: R\$ 3.458.000,00  
 Propriedade / Posse: RIO GRANDE DO SUL GOVERNO DO ESTADO  
 Data registro patrimônio União:  
 Certidão autorizativa transf.:

**TERRENO**

**Matriculada**

Área Total (m²):	999,24
Frente (m):	15,50
Área com fração (m²):	0,0000
Fração Ideal (m²):	0,000000
Profundidade Equivalente (m):	
Área Disponível (m²):	999,24

**Situação terra rural:**

**TERRENO REGISTRADO**

Frente/Lateral	Confrontação da Frente/Lateral	Confrontante
15,50		

**TERRENO VISTORIA**

**Informações complementares**

Vegetação:	Sem vegetação
Uso do solo:	Serviços públicos
Situação de quadra	Meio de quadra

**Levantada (Vistoria)**

Área Total (m²):	978,99
Frente (m):	16,62

**CONFRONTANTES VISTORIA**

Leste:	Imóvel s/nº da Av. Mauá e Imóvel nº 310 da Av. Júlio de Castilhos.
Oeste:	
Norte:	Caixa Econômica Federal nº 276 da Av. Júlio de Castilhos.
Sul:	Av. Mauá. Av. Júlio de Castilhos.

08/11/2023

pag. 2 de 4





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



GOVERNO DO ESTADO  
**RIO GRANDE DO SUL**  
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO,  
GOVERNANÇA E GESTÃO

**DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO**  
**FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 23978**

**EDIFICAÇÕES/BENFEITORIAS**

Espécie	Data baixa	Nome referência	Área útil (m²)	Área total (m²)	Averbação	Nº pavimentos	Área dispo
PRÉDIO			1131,25	1131,25		0	1131,25

**VISTORIA**

Data de Realização	Situação da Localização	Obstruid	Pertence ao Estado	Tel. Contato	Observação Vistoria
28/05/2019	Localizado	Não	Pertence	(51) 32112-233	

**INFRAESTRUTURA**

**Serviços e Instalações**

- Água
- Correio
- Escola
- Esgoto Cloacal
- Esgoto Pluvial
- Shopping
- Iluminação pública
- Hospital
- Praça
- Telefone
- Supermercado
- Energia elétrica

**Tráfego de pedestres:** Alto  
**Tráfego de veículos:** Alto  
**Atividade predominante:** Comercial

**Pavimentação do logradouro:** Asfalto  
**Pavimentação passeio:** Basalto  
**Zoneamento:** Centro  
**Largura logradouro (m):** 24,14

**DOCUMENTOS**

Data	Tipo Documento	Nome Documento
20/10/2023	MATRÍCULA	MAT 36442.PDF
11/04/2022	TERMO /	TERMODESAFETACAO-23978-
11/10/2017	PUBLICAÇÃO	SGM-Relatorios-
06/10/2017	TERMO /	20171006151114834.pdf
26/09/2017	PUBLICAÇÃO	desafetação-sedactel.pdf
26/09/2017	TERMO /	20171114055515681.pdf
26/09/2017	TERMO /	20171114055705348.pdf
27/12/2016	MATRÍCULA	Mat 36.442.pdf
03/08/2016	ESCRITURA	Escritura - Permuta - BANRISUL.pdf
24/01/2013	TERMO /	Termo de Destinação do Imovel nº
26/07/2012	TERMO /	Termo de Revogação de Destinação
03/06/2011	TERMO /	Termo de Desinção do Imovel nº

**VISTORIA - AGENTE EXTERNO**

Data	Tipo Documento	Nome Documento
03/06/2019	ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE	ART José Maria - David - Robson.pdf
03/06/2019	MATRÍCULA	Transc 36.442.pdf
03/06/2019	MONOGRAFIA DO MARCO	Monografia do marco GPE 23978.pdf
03/06/2019	MEMORIAL DESCRITIVO	GPE 23978 - Memorial Descritivo.pdf
03/06/2019	RELATORIO ARQUIVO FOTOGRÁFICO	GPE 23978 - Relatório Fotografico.pdf
03/06/2019	LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO	Levantamento planialtimetrico GPE

**IMAGENS**

08/11/2023

pag. 3 de 4





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



GOVERNO DO ESTADO  
RIO GRANDE DO SUL  
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO,  
GOVERNANÇA E GESTÃO

DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO  
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 23978

HISTÓRICO

HISTÓRICO DE SOLICITAÇÕES

Número Solicitação	Tipo Solicitação	Situação Solicitação	Situação Destinação
494	D	AUTORIZADA	
916	D	AUTORIZADA	
3517	D	AUTORIZADA	
21054	D	AUTORIZADA	
28739	D	AUTORIZADA	
29221	null	AUTORIZADA	

VISTORIA

Data da vistoria: 28/05/2019  
Empresa vistoriadora: EMPRESA 1  
Vistoriador (a): VISTORIADOR 1  
Observações da vistoria:  
Situação de localização: Localizado  
Obstruído: Não  
Motivo da obstrução:  
Contato no local: Defensoria Pública  
Telefone do contato: (51) 32112-233  
Pertence ao Estado do RS: Pertence

08/11/2023

pag. 4 de 4







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

**15.3 DOCUMENTAÇÃO DO MUNICÍPIO**



**PREFEITURA DE PORTO ALEGRE**  
Secretaria Municipal da Fazenda

**Certidão de Cadastro do Imóvel**  
**Nº 093.660/2023**

**Inscrição do Imóvel:** 1305700  
**Endereço:** Avenida JULIO DE CASTILHOS, 292 - CENTRO HISTORIC  
**Matrícula do Registro de Imóveis (de Porto Alegre) Nº** 36442 Zona 1

**Área Territorial:** 979,00 m<sup>2</sup> **Testada:** 16,40 m

**Uso:** Não Residencial

**Construções**

Seq.	Área	Ano	Tipo	Obs.
1	979,00 m <sup>2</sup>	1964	35-ALVENARIA (C) - CASAS ATE 2	
2	143,00 m <sup>2</sup>	1989	35-ALVENARIA (C) - CASAS ATE 2	

Certificamos para os devidos fins que o(s) imóvel(eis) acima descrito(s) esta(ão) inscrito(s) no Cadastro Imobiliário da Secretaria Municipal da Fazenda, localizado(s) na zona urbana do Município de Porto Alegre, sendo que os dados informados refletem a situação cadastral do imóvel(eis) na data de emissão da presente certidão.

Certidão emitida em 10/11/2023 às 13:21:49

**Esta certidão não tem validade para fins de averbação do registro de imóveis.**





**15.4 MEMÓRIA DE CÁLCULO**

**MODELO: POA TERRENOS**

**CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA**

DADOS		VARIÁVEIS	
Total da Amostra	: 40	Total	: 8
Utilizados	: 18	Utilizadas	: 5
Outlier	: 0	Grau Liberdade	: 13

**MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente:  $y^2$**

COEFICIENTES		VARIACÃO	
Correlação	: 0,98006	Total	: 9912322995964364,00000
Determinação	: 0,96052	Residual	: 391294444767371,06250
Ajustado	: 0,94838	Desvio Padrão	: 5486307,74514

F-SNEDECOR		D-WATSON	
F-Calculado	: 79,07943	D-Calculado	: 1,75600
Significância	: < 0,01000	Resultado Teste	: Não auto-regressão 95%

**NORMALIDADE**

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	66
-1,64 a +1,64	90	94
-1,96 a +1,96	95	100

**MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR**

$$Y = (-32755451,168304 + 1561607500,851971 * 1/X_1 + 29221,768998 * X_2^2 + 0,184596 * X_3^2 + 22151245,338277 * X_4)^{0,5}$$

**MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES**

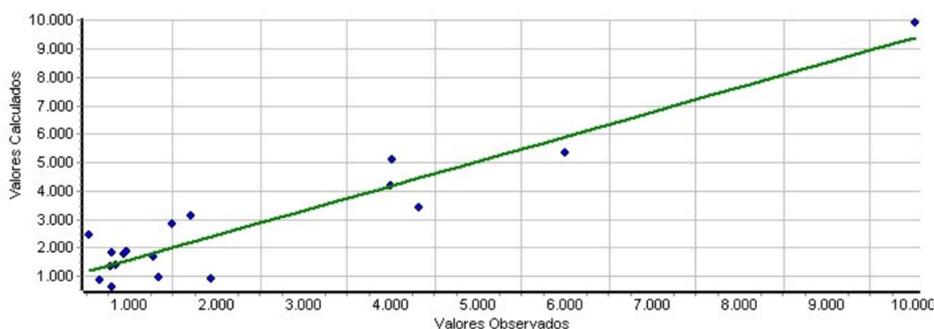
AMOSTRA		MODELO	
Média	: 2361,75	Coefic. Aderência	: 0,86248
Varição Total	: 104228472,40	Varição Residual	: 14333495,97
Variância	: 5790470,69	Variância	: 1102576,61
Desvio Padrão	: 2406,34	Desvio Padrão	: 1050,04



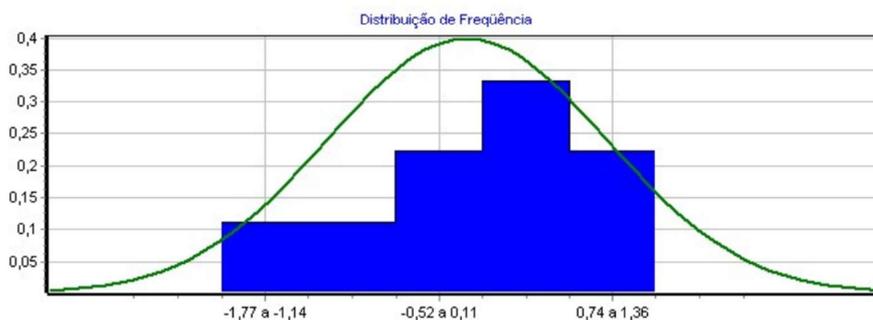


Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

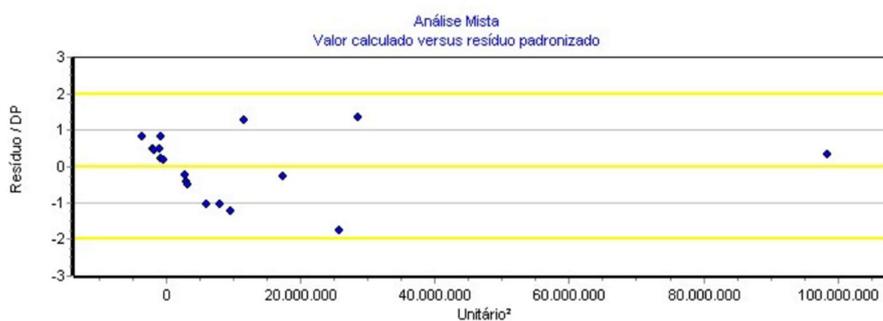
**GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)**



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



**Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados**

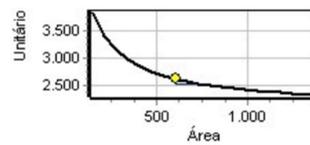




**DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS**

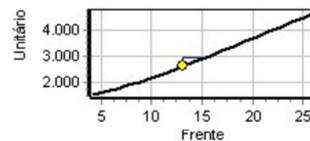
**X<sub>1</sub> Área**

Área do terreno, em metros quadrados (m<sup>2</sup>).  
 Tipo: Quantitativa  
 Amplitude: 150,00 a 1440,00  
 Impacto esperado na dependente: Negativo  
 10% da amplitude na média: -3,38 % na estimativa



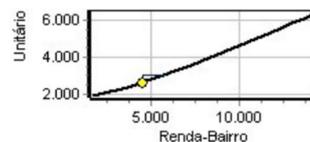
**X<sub>2</sub> Frente**

Frente do imóvel para a via pública, em metros (m).  
 Tipo: Quantitativa  
 Amplitude: 4,20 a 27,37  
 Impacto esperado na dependente: Positivo  
 10% da amplitude na média: 13,20 % na estimativa



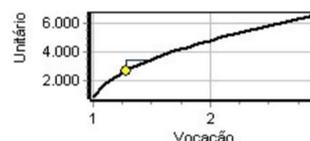
**X<sub>3</sub> Renda-Bairro**

Rendimento médio mensal dos responsáveis dos domicílios nos bairros em estudo. IBGE 2010  
 Tipo: Quantitativa  
 Amplitude: 1694,06 a 14948,58  
 Impacto esperado na dependente: Positivo  
 10% da amplitude na média: 16,90 % na estimativa



**X<sub>4</sub> Vocação**

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 m dia: 28,30 % na estimativa



**Y Unitário**

Valor unitário do terreno, em R\$/m<sup>2</sup>.  
 Tipo: Dependente  
 Amplitude: 545,75 a 10010,11  
 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 Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,94838)
X <sub>1</sub> Área	1/x	1,86	8,57	0,93931
X <sub>2</sub> Frente	x <sup>2</sup>	2,83	1,43	0,92258
X <sub>3</sub> Renda-Bairro	x <sup>2</sup>	4,87	0,03	0,86445
X <sub>4</sub> Vocação	x	6,65	0,01	0,78918

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

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Área	Frente	Renda-Bairro	Vocação	Unitário
X <sub>1</sub>	1/x		54	34	45	46
X <sub>2</sub>	x <sup>2</sup>	-51		31	46	62
X <sub>3</sub>	x <sup>2</sup>	-33	65		57	80
X <sub>4</sub>	x	-37	61	68		88
Y	y <sup>2</sup>	-33	75	87	90	





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

**Avaliação**

**Endereço: Av. Júlio de Castilhos, 292 – Centro Histórico**  
**Município: Porto Alegre/RS**

**1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA**

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Extp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Área	999,24	999,24		150,00	1.440,00
Frente	16,50	16,50		4,20	27,37
Renda-Bairro	4.164,67	4164,67		1.694,06	14.948,58
Vocação	2,00	2,00		1,00	3,00
<b>Unitário</b>	<b>4.926,17</b>	<b>4926,17</b>		<b>545,75</b>	<b>10.010,11</b>

**2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA**

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	4.488,40	<b>4.926,17</b>	5.328,10	-8,89%	8,16%	17,05%
Predição (80%)	3.973,81	<b>4.926,17</b>	5.722,17	-19,33%	16,16%	35,49%
Campo de Arbítrio	4.187,24	<b>4.926,17</b>	5.665,10	-15,00%	15,00%	30,00%

**3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO**

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80 %)	4.484.988,82	4.922.426,11	5.324.050,64
Predição (80%)	3.970.789,90	4.922.426,11	5.717.821,15
Campo de Arbítrio	4.184.057,70	4.922.426,11	5.660.794,52

**4. VALOR UNITÁRIO: 4926,17**

**5. VALOR DE AVALIAÇÃO**

**R\$ 4.922.426,11 (quatro milhões, novecentos e vinte e dois mil, quatrocentos e vinte e seis reais com onze centavos)**

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

Mínimo (R\$):	4.484.988,82
<b>Arbitrado (R\$):</b>	<b>4.922.426,11</b>
Máximo (R\$):	5.324.050,64

**7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO**

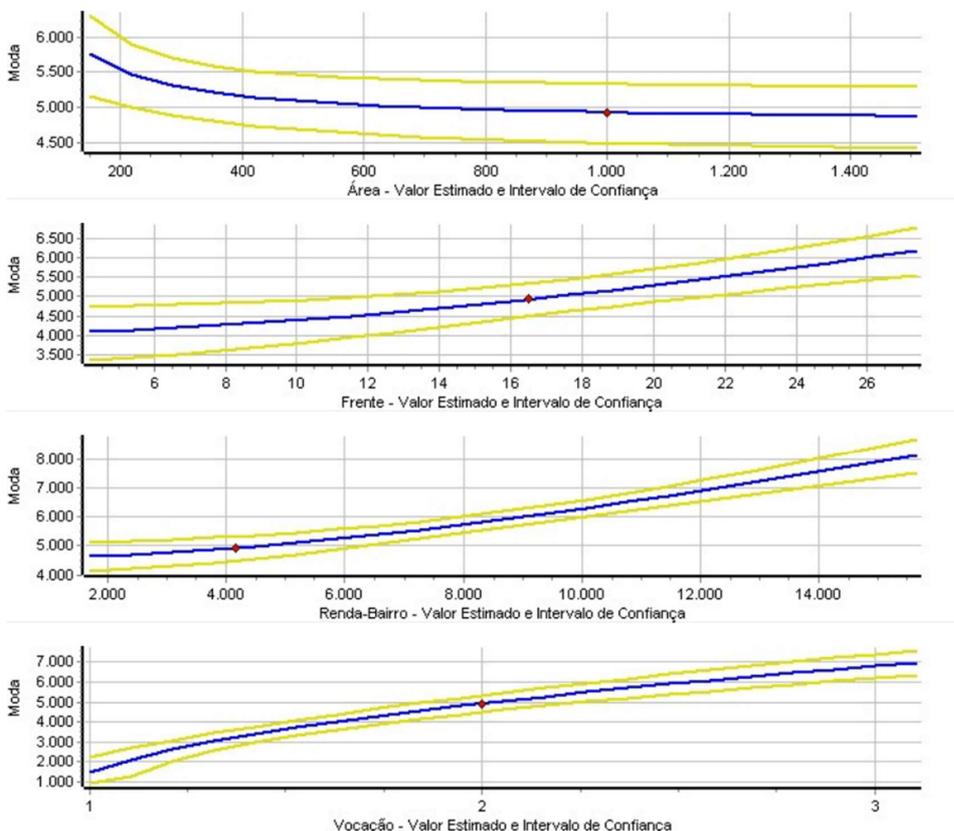
Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 17,05 %  
 Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão



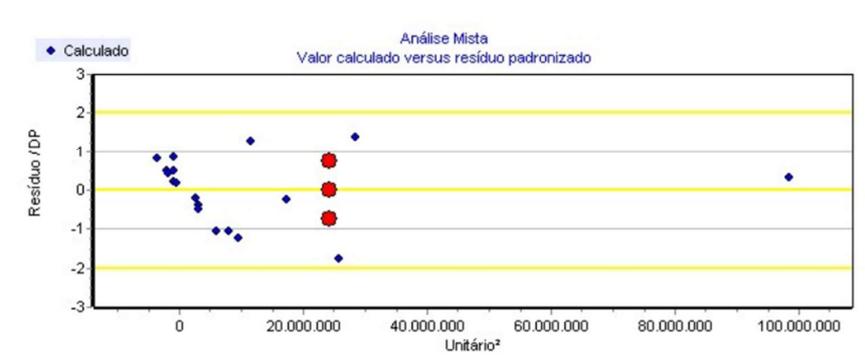


Avaliação

8. COMPORTAMENTO DO MODELO NO PONTO DE ESTIMAÇÃO



9. VALOR ESTIMADO PARA O IMÓVEL NO CONTEXTO DA AMOSTRA





**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		Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	X	Adoção de situação paradigma	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados.	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes		4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes		3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	X
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>			
<b>Item 9.2.1.1 da NBR 14.653-2:2011</b> (Assinalar com "x" caso o item seja atendido)							
a)	Apresentação do laudo na modalidade completa.						X
b)	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
<b>GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO</b>				<b>GRAU I</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>4.926,17</b>	
Valores do intervalo de confiança	MAX	5.328,10
	MIN	4.488,40
Desvios relativos do Intervalo de confiança	MAX	8,16%
	MIN	-8,89%
<b>Amplitude do intervalo de confiança</b>	<b>17,05%</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.						X
<b>GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO</b>				<b>GRAU II</b>			

### ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Segundo ABNT NBR 14.653-2:2011

#### FUNDAMENTAÇÃO

Item	Descrição	Pontos obtidos					
		III	Ptos	II	Ptos	I	Ptos
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo		Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo		Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	X
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		Arbitrado	X
<b>PONTUAÇÃO</b>				<b>4 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 I</b>			





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

15.6 DADOS DA AMOSTRA

Dado	Endereço	Observação	Área	Fronte	Renda Ba	Vocação	Topografia	Esquina	Oleita	Unitário
1	Rua São João, 1270 - Assenta	Golden Imobiliaria. Cod: 189758 (30'0317.3'S 51'1301.6'W)	616,45	12,30	1.323,20	2,00	3,00	0,00	950.000,00	876,28
2	Rua Donival Castilho Machado, pro. Axo 587 - Aberta dos Moros	Forster Imobiliaria. Cod: 224828 (30'0959.4'S 51'1144.6'W)	1.119,25	14,62	2.325,38	1,00	3,00	0,00	950.000,00	848,78
3	Av. Teresópolis, 3075 - Teresópolis	Forster Imobiliaria. Cod: 159535 (30'0843.4'S 51'1123.5'W)	630,00	12,00	4.433,75	2,00	3,00	0,00	940.000,00	1.556,67
4	Rua Padre João Batista Reus, esq. Rua Dona Paulina - Tristeza	Bridge Imobiliaria. Cod: 32439 (30'0653.8'S 51'1453.9'W)	405,00	13,50	4.943,43	1,00	1,00	0,00	384.000,00	948,15
5	Rua 15 de Novembro, 312 - Palermo	Credito Real Imobiliaria. Cod: 994541 (30'0241.0'S 51'1039.9'W)	614,17	12,27	3.727,58	2,00	3,00	0,00	390.000,00	1.151,38
6	Rua Siveiro, 68 - Menino Deus	Credito Real Imobiliaria. Cod: 994510 (30'0337.8'S 51'1338.1'W)	871,68	15,25	5.544,24	2,00	3,00	0,00	3.500.000,00	4.015,23
7	Av. Juca Batista, ao lado do 1598 - Ipanema	Credito Real Imobiliaria. Cod: 995719 (30'0837.6'S 51'1254.7'W)	710,40	11,04	5.967,43	2,00	3,00	0,00	1.430.000,00	2.097,41
8	Rua Dezerone de Faveiro, 400 - Maio Quintana	Credito Real Imobiliaria. Cod: 997044 (30'0212.5'S 51'0658.7'W)	1.440,00	24,00	1.961,45	1,00	3,00	0,00	2.148.000,00	1.491,67
9	Rua Francisco Sáenz Ovalle, 912 - Capão	Credito Real Imobiliaria. Cod: 995284 (30'0940.1'S 51'1109.0'W)	356,40	12,60	4.933,48	2,00	3,00	0,00	2.837.000,00	2.339,68
10	Av. Teresa Mendes, esq. Rua Malas José Bino - Bairro Chacara das Pedras	Credito Real Imobiliaria. Cod: 999571 (30'0222.7'S 51'0958.3'W)	508,02	15,00	9.953,03	2,00	3,00	1,00	1.900.000,00	3.740,01
11	Rua Barros Cassal, 217 - Floresta	Credito Real Imobiliaria. Cod: 993267 (30'0138.7'S 51'1302.7'W)	500,00	20,00	3.434,50	2,00	3,00	0,00	3.000.000,00	6.000,00
12	Rua Doutor Barcelos, 1345 - Tristeza	Credito Real Imobiliaria. Cod: 9915373 (30'0616.3'S 51'1444.2'W)	572,00	13,00	2.516,23	1,00	2,00	0,00	450.000,00	786,71
13	Rua 15 de Novembro, 312 - Palermo	Credito Real Imobiliaria. Cod: 995283 (30'0934.3'S 51'1143.2'W)	599,00	13,98	7.741,41	2,00	3,00	0,00	1.200.000,00	1.751,53
14	Rua Adalberto Garcia, ao lado do 178 - Aberta Moros	Adacon Imobiliaria. Cod: 3442 (30'0900.8'S 51'0948.1'W)	150,00	10,00	1.634,06	1,00	2,00	0,00	1.200.000,00	800,00
15	Rua Prof. Ziláh Totta - Jardim Leopoldina	Nacion Imoveis. Cod: 114480 (30'0117.1'S 51'0707.1'W)	338,35	10,65	3.225,69	1,00	2,00	0,00	229.000,00	674,82
16	Rua Frederico Etzberger - Nonoai	Libertas Imobiliaria. Cod: M23009 (30'0523.5'S 51'1201.4'W)	1.369,60	13,20	7.501,27	1,00	2,00	0,00	742.000,00	545,75
17	Rua 15 de Novembro, 312 - Palermo	Libertas Imobiliaria. Cod: 10111 (30'0212.5'S 51'1042.2'W)	400,00	10,00	3.960,25	3,00	3,00	0,00	960.000,00	1.011,11
18	Av. Carlos Gomes - Tres Figueiras	Libertas Imobiliaria. Cod: B01291 (30'0159.4'S 51'1042.7'W)	989,00	27,37	14.948,88	3,00	3,00	0,00	3.900.000,00	10.010,11
19	Rua Zeca Netto - Centro Florestal	Libertas Imobiliaria. Cod: 1143394 (30'0400.7'S 51'0908.2'W)	544,00	10,00	3.567,83	2,00	3,00	0,00	890.000,00	1.562,50
20	Av. Marechal Andréa - Boa Vista	Libertas Imobiliaria. Cod: MF1201 (30'0122.2'S 51'1022.0'W)	010,00	15,00	0.645,07	1,00	1,00	0,00	3.500.000,00	4.320,00
21	Av. Celso Antonio da Silva - Restinga	Mozano Imobiliaria. Cod: 1143393 (30'0400.7'S 51'0908.2'W)	610,00	10,00	13.959,67	2,00	3,00	0,00	1.100.000,00	1.395,67
22	Rua Cadeia e Fio - Palermo	Mozano Imobiliaria. Cod: TE0457AMOY (30'0256.6'S 51'1156.0'W)	160,00	9,40	2.455,31	1,00	3,00	0,00	205.000,00	1.281,25
23	Rua Mariana de Moraes - Madureira	Foco Imobiliaria. Cod: 11545 (30'0242.0'S 51'1336.5'W)	690,00	11,00	3.653,87	2,00	3,00	0,00	636.000,00	879,48
24	Av. Otto Niemeyer - Tristeza	Golden Imobiliaria. Cod: TE0878RMG (30'0626.4'S 51'1148.5'W)	1.689,00	16,50	3.457,34	2,00	3,00	0,00	2.000.000,00	1.177,16
25	Rua Dona Augustina, esq. Tv. Dirceu - Menino Deus	Golden Imobiliaria. Cod: TE0059RMG (30'0350.7'S 51'1338.4'W)	215,00	11,00	8.491,73	2,00	3,00	1,00	800.000,00	2.539,68
26	Av. Teresópolis, Av. Duas - Navegantes	Avaliadora Predial. Cod: 331074 (30'0935.2'S 51'1109.4'W)	336,00	8,00	2.331,64	2,00	3,00	1,00	679.000,00	2.377,23
27	Rua São Jorge - Navegantes	Avaliadora Predial. Cod: 264003 (29'5940.2'S 51'1203.2'W)	305,00	6,60	1.976,62	1,00	3,00	0,00	300.000,00	983,61
28	Rua Buarque de Macedo - São Gerardo	Avaliadora Predial. Cod: 103033 (30'0041.7'S 51'1207.9'W)	306,90	9,30	3.218,86	2,00	3,00	0,00	450.000,00	1.466,29
29	Tv. Azevedo, esq. Rua Conde de Porto Alegre - Floresta	Credito Real Imobiliaria. Cod: 9982427 (30'0056.1'S 51'1218.0'W)	400,20	20,90	4.258,44	2,00	3,00	1,00	950.000,00	2.373,81
30	Rua Padre João Batista Reus - Tristeza	Avaliadora Predial. Cod: 407957 (30'0637.6'S 51'1904.3'W)	613,00	13,20	7.488,14	1,00	1,00	0,00	50.000,00	61,50
31	Rua Doutor Amadeu da Silva Ferreira - Jardim Isabel	Avaliadora Predial. Cod: 307233 (30'0702.9'S 51'1367.4'W)	1.035,00	36,80	13.837,83	2,00	2,00	0,00	890.000,00	896,17
32	Av. Escrivão José Antonio Duarte - Sarandi	Avaliadora Predial. Cod: 363407 (29'5954.6'S 51'0718.4'W)	248,00	10,00	7.727,79	1,00	3,00	0,00	425.000,00	1.713,71
33	Rua Helor Kramer - Guaçuá	Avaliadora Predial. Cod: 359501 (30'0927.3'S 51'1248.9'W)	200,00	8,00	1.718,17	1,00	3,00	0,00	160.000,00	800,00
34	Rua Maestro Mendonça - Santana	Avaliadora Predial. Cod: 349324 (30'0603.9'S 51'1320.4'W)	591,00	13,00	4.893,63	2,00	3,00	0,00	1.250.000,00	2.229,19
35	Av. Otto Niemeyer - Carvalhada	Avaliadora Predial. Cod: 321258 (30'0202.8'S 51'1304.4'W)	334,00	11,00	2.854,88	1,00	3,00	0,00	450.000,00	1.347,31
36	Rua Tenente Ary Fariago, esq. Rua Alenas - Monó Santana	Avaliadora Predial. Cod: 333079 (30'0203.7'S 51'0806.2'W)	300,00	10,00	3.005,42	1,00	3,00	1,00	583.000,00	1.943,33
37	Rua Dona Alzira - Sarandi	Avaliadora Predial. Cod: 202970 (30'0734.4'S 51'0817.8'W)	726,00	13,20	3.726,82	2,00	3,00	0,00	2.000.000,00	2.754,82
38	Rua Washington Luiz - Centro Histórico	Forster Imobiliaria. Cod: 159186 (30'0208.9'S 51'1423.7'W)	362,60	8,20	4.164,67	2,00	3,00	0,00	890.000,00	2.524,11
39	Av. Independência - Centro Histórico	Avaliadora Predial. Cod: 301691 (30'0145.3'S 51'1213.9'W)	769,00	10,10	4.164,67	2,00	3,00	0,00	4.500.000,00	5.232,25
40	Rua Riachuelo - Centro Histórico	Avaliadora Predial. Cod: 179141 (30'0203.4'S 51'1421.3'W)	750,00	4,20	4.164,67	2,00	3,00	0,00	3.000.000,00	4.000,00

15.7 COMPOSIÇÃO DO BDI

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

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





**15.8 CUSTO DA CONSTRUÇÃO – SINDUSCON/RS**

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

**CUB/RS do mês de OUTUBRO/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>						
R - 1 (Residência Unifamiliar)	Baixo	<b>R 1-B</b>	2.196,62	-0,17	3,40	3,02
	Normal	<b>R 1-N</b>	2.836,01	-0,23	3,69	3,31
	Alto	<b>R 1-A</b>	3.799,04	-0,10	3,66	2,99
PP (Prédio Popular)	Baixo	<b>PP 4-B</b>	2.081,88	-0,25	2,90	2,48
	Normal	<b>PP 4-N</b>	2.777,49	-0,23	3,31	2,82
R - 8 (Residência Multifamiliar)	Baixo	<b>R 8-B</b>	1.980,07	-0,27	2,45	1,93
	Normal	<b>R 8-N</b>	2.418,97	-0,27	3,04	2,48
	Alto	<b>R 8-A</b>	3.063,23	-0,19	2,66	1,93
R - 16 (Residência Multifamiliar)	Normal	<b>R 16-N</b>	2.368,14	-0,23	3,17	2,60
	Alto	<b>R 16-A</b>	3.131,66	-0,24	2,90	2,31
PIS (Projeto de Interesse Social)		<b>PIS</b>	1.601,13	-0,30	3,21	3,14
RPQ1 (Residência Popular)		<b>RP1Q</b>	2.266,26	-0,50	4,01	4,04
<b>COMERCIAIS</b>						
CAL- 8 (Comercial Andar Livres)	Normal	<b>CAL 8-N</b>	3.094,45	-0,16	2,92	2,34
	Alto	<b>CAL 8-A</b>	3.509,73	-0,09	2,89	2,38
CSL- 8 (Comercial Salas e Lojas)	Normal	<b>CSL 8-N</b>	2.411,69	-0,29	2,75	2,04
	Alto	<b>CSL 8-A</b>	2.773,32	-0,24	2,80	2,16
CSL- 16 (Comercial Salas e Lojas)	Normal	<b>CSL 16-N</b>	3.245,38	-0,28	2,74	2,08
	Alto	<b>CSL 16-A</b>	3.730,87	-0,23	2,78	2,17
GI (Galpão Industrial)		<b>GI</b>	1.229,12	-0,43	1,54	0,70

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.\*





**Nome do documento:** Laudo 173 2023 GPE 23978 Predio POA.pdf

<b>Documento assinado por</b>	<b>Órgão/Grupo/Matrícula</b>	<b>Data</b>
Thais Wolffe Danelon	SPGG / DIAVA/DEAPE / 4819101	22/11/2023 09:01:14
Marina Nobre Cerqueira	SPGG / DIAVA/DEAPE / 4860110	22/11/2023 11:30:58
Rafael Parmeggiani Gering	SPGG / DIAVA/DEAPE / 4859502	24/11/2023 10:07:19
Leandro Peixoto Maia	SPGG / DIAVA/DEAPE / 450607301	27/11/2023 15:10:25

