



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 166/2023



Terreno com Benfeitoria (Prédio Comercial)
Rua Quinze de Novembro, nº 619 – Centro
Pelotas/RS



DIVISÃO DE AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS – DIAVA
Outubro / 2023



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 166/2023

FICHA RESUMO

Objeto

Terreno urbano objeto da **matrícula nº 50.646** e **GPE nº 25.966**

Objetivo

Determinação do **valor de mercado** do imóvel

Finalidade

Instruir processo **PROA nº 23/1300-0006384-7**.

Localização

Rua Quinze de Novembro, nº 619

Centro - Pelotas/RS

Área avalianda

Área do terreno¹: 262,08 m²

Área da benfeitoria²: 445,54 m²

Proprietário

Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul - IPERGS

Resultado da avaliação

Valor de mercado do imóvel **R\$ 1.030.000,00**

Avaliadores

Arquiteta Urbanista Marina Nobre Cerqueira

Arquiteta Thaís Wölfle Danelon

Engenheiro Civil Rafael Parmeggiani Gering

Porto Alegre – RS, Outubro de 2023

¹ Conforme GPE nº 25.966

² Conforme Certidão de Matrícula nº 50.646





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	5
8	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	8
9	METODOLOGIA	8
10	ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	9
11	AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS	9
12	VALOR DO IMÓVEL	10
13	CONCLUSÃO	11
14	RESPONSÁVEIS PELO LAUDO	11
15	ANEXOS	12





1 SOLICITANTE

SPGG/DEAPE

2 OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

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

3 FINALIDADE

Instruir processo nº **23/1300-0006384-7**. - **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 50.646**, referência livro 02, à fl. 01, datada de 11/09/2023, obtida junto ao Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Pelotas - RS.
- na **Ficha cadastral GPE nº 25.966**;
- no **PROA**: 23/1300-0006384-7;
- 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 **16/10/2023**.

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 (apenas alienação)

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;





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

- Avaliação de máquinas e/ou equipamentos, as quais não estão contempladas nos valores calculados;

4.3 JUSTIFICATIVAS – PARÂMETROS ADOTADOS

➤ **Idade aparente das benfeitorias:**

Segundo a Certidão de Matrícula nº 50.646 a benfeitoria foi construída em 1978. Verificou-se na vistoria que a benfeitoria se encontra sem uso há alguns anos, apresentando múltiplas disfunções, dentre elas as seguintes: vidros quebrados; esquadrias oxidadas e com tendência à corrosão; pisos e revestimentos danificados; forro e telhado em parte destruídos.

5 PROPRIETÁRIO

Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul – IPERGS

6 ENDEREÇO

Rua Quinze de Novembro, nº 619
Centro - Pelotas/RS

7 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

7.1 TERRENO



Latitude: 31°46'3.32"S

Fonte: Google Earth 29/04/2023 (Acesso em outubro de 2023)

Longitude: 52°20'28.02"W





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

Identificação
<p>Descrição conforme a Matrícula nº 50.646:</p> <p>IMÓVEL: UM TERRENO, de formato irregular, medindo 7,22 metros de frente leste pela Rua Quinze de Novembro; 36,30 metros de extensão da frente aos fundos, ao sul, onde confronta com os imóveis n.ºs 615, 617 e 617-A da Rua Quinze de Novembro, de propriedade de José Brusque de Moraes; 36,70 metros ao norte, onde possui a seguinte irregularidade: parte do alinhamento predial na direção leste-oeste, numa extensão de 9,60 metros, daí inflete 1,06 metros na direção sul-norte, depois inflete 3,93 metros na direção leste-oeste, daí inflete 1,06 metros no sentido norte-sul e segue, finalmente, na direção leste-oeste, por 23,17 metros, confrontando-se com o imóvel n.º 623 da Rua Quinze de Novembro, que foi de Polinício Espinosa ou sucessores; nos fundos, a oeste, possui a mesma largura da frente e confronta-se com o imóvel n.º 310 da Rua Sete de Setembro, de propriedade de Antonio Satta Alam Sobrinho, localizado no quarteirão formado pelas Ruas Quinze de Novembro, Sete de Setembro, Andrade Neves e General Neto, contendo uma casa de sobrado cadastrada sob n.ºs 619 e 621 da Rua Quinze de Novembro.</p> <p>Certifico e dou fé que, em virtude de requerimento datado de 07/12/2010, protocolado sob n.º 201.603, em 05/04/2011, acompanhado de certidão municipal e CND do INSS, arquivados neste Cartório, consta que a casa de sobrado retro mencionada possui uma área construída de alvenaria com dois pavimentos de 445,54m², desde 30/05/1978, estando cadastrada sob n.º 619 da Rua Quinze de Novembro, antes sob n.ºs 619 e 621 da mesma rua.</p>

Características da região e entorno
Atividade predominante: Comercial
Padrão construtivo do entorno: Normal
Zoneamento: Centro
Tráfego de pedestres: Alto
Tráfego de veículos: Alto
Pavimentação logradouro: Pedra regular
Pavimentação passeio: Ladrilho
Infraestrutura: <input type="checkbox"/> Acessibilidade, <input checked="" type="checkbox"/> Água potável, <input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica, <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto pluvial, <input type="checkbox"/> Esgoto sanitário, <input type="checkbox"/> Gás canalizado, <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública, <input checked="" type="checkbox"/> Logradouro, <input checked="" type="checkbox"/> Meio fio/sarjetas, <input checked="" type="checkbox"/> Passeio público, <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação, <input type="checkbox"/> Sem infraestrutura, <input checked="" type="checkbox"/> Telefone
Serviços públicos: <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de lixo, <input checked="" type="checkbox"/> Comércio, <input checked="" type="checkbox"/> Correios, <input type="checkbox"/> Educação, <input checked="" type="checkbox"/> Lazer, <input checked="" type="checkbox"/> Rede bancária, <input type="checkbox"/> Saúde, <input type="checkbox"/> Segurança, <input type="checkbox"/> Transporte coletivo, <input type="checkbox"/> Sem serviços públicos,
Influências valorizantes: <input type="checkbox"/> Clubes, <input checked="" type="checkbox"/> Comércio, <input checked="" type="checkbox"/> Empreendimentos, <input type="checkbox"/> Escolas, <input type="checkbox"/> Estações, <input type="checkbox"/> Hospital, <input checked="" type="checkbox"/> Mercados e ou supermercados, <input type="checkbox"/> Orla/praias/lagos, <input checked="" type="checkbox"/> Parques/praças, <input type="checkbox"/> Posto policial, <input type="checkbox"/> Posto de saúde, <input type="checkbox"/> Shopping, <input type="checkbox"/> Universidades/faculdades, <input type="checkbox"/> Zona incorporação, <input type="checkbox"/> Sem influências valorizantes
Influências desvalorizantes: <input type="checkbox"/> Aeroporto, <input type="checkbox"/> Área inundável, <input type="checkbox"/> Aterro sanitário, <input type="checkbox"/> Estação tratamento esgoto, <input type="checkbox"/> Indústria, <input type="checkbox"/> Presídio, <input type="checkbox"/> Sub-habitação, <input type="checkbox"/> Unidades carentes, <input checked="" type="checkbox"/> Sem influências desvalorizantes





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

Características do imóvel	
Formato do terreno: Regular	
Situação de quadra: Meio de quadra	
Cota: No nível	
Vegetação: Sem vegetação	
Uso do solo: Comercial	
Acesso: Bom	
Topografia: Plano	
Tipo de cercamento: <input type="checkbox"/> Arame, <input type="checkbox"/> Gradil, <input type="checkbox"/> Muro, <input checked="" type="checkbox"/> Sem cerca , <input type="checkbox"/> Tela	
Superfície: <input type="checkbox"/> Alagadiça, <input type="checkbox"/> Arenoso, <input type="checkbox"/> Argiloso, <input type="checkbox"/> Com aterro, <input type="checkbox"/> Com entulhos, <input type="checkbox"/> Pantanosa, <input checked="" type="checkbox"/> Seca	
Área do terreno: 262,08 m ²	
Medida da frente do terreno: 7,22 m	Confrontação da frente:Leste
Medida lateral 1 do terreno: 36,30 m	Confrontação da lateral 1:Sul
Medida lateral 2 do terreno: 36,70m	Confrontação da lateral 2:Norte
Medida dos fundos do terreno: 7,22	Confrontação dos fundos:Oeste

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

*Conforme verificado na data de vistoria

7.2 BENFEITORIAS

7.2.1 FICHA DE VISTORIA

Benfeitoria 01	Idade aparente: 45	Área = 445,54 m ²	Nº de pav. 02		
Prédio	Padrão	Conservação	Tipologia		
	<input type="checkbox"/> Rústico	<input type="checkbox"/> Novo	<input type="checkbox"/> Apartamento		
	<input type="checkbox"/> Proletário	<input type="checkbox"/> Entre novo e regular	<input type="checkbox"/> Box		
	<input type="checkbox"/> Econômico	<input type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/> Casa		
	<input checked="" type="checkbox"/> Simples	<input type="checkbox"/> Entre regular e reparos simples	<input type="checkbox"/> Galpão		
	<input type="checkbox"/> Médio	<input type="checkbox"/> Reparos simples	<input type="checkbox"/> Loja		
	<input type="checkbox"/> Superior	<input type="checkbox"/> Entre reparos simples e importantes	<input type="checkbox"/> Pavimento		
	<input type="checkbox"/> Fino	<input checked="" type="checkbox"/> Reparos importantes	<input checked="" type="checkbox"/> Prédio		
	<input type="checkbox"/> Luxo	<input type="checkbox"/> Entre reparos importantes e s/ valor	<input type="checkbox"/> Terreno		
	<input type="checkbox"/> Outros	<input type="checkbox"/> Sem valor	<input type="checkbox"/> Outros		
Material utilizado:					
Piso	Forro	Telhado	Esquadrias	Rev. Fachadas	Estrutura
<input type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> Cerâmica	<input type="checkbox"/> Alumínio	<input checked="" type="checkbox"/> Pintura	<input type="checkbox"/> Portante
<input type="checkbox"/> Lajota	<input checked="" type="checkbox"/> Laje	<input checked="" type="checkbox"/> Fibro cim. ondulado	<input checked="" type="checkbox"/> Ferro	<input type="checkbox"/> Tijolo à vista	<input checked="" type="checkbox"/> Concreto
<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Vinílico	<input checked="" type="checkbox"/> Agglomerado	<input type="checkbox"/> Laje		<input type="checkbox"/> Vidro	
<input type="checkbox"/> Carpete	<input type="checkbox"/> S/forro	<input type="checkbox"/> Capim		<input type="checkbox"/> Pedra	
<input type="checkbox"/> Cimento		<input type="checkbox"/> Telha de zinco		<input type="checkbox"/> Reboco chapiscado	
<input type="checkbox"/> Outros		<input type="checkbox"/> Outros		<input type="checkbox"/> Outros	





8 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O município de Pelotas localiza-se na região sul do estado do Rio Grande do Sul e possui população estimada de 325.689 pessoas³. A economia da cidade é baseada nos serviços, indústria e agropecuária. Segundo agentes imobiliários locais, estão sendo criados novos centros urbanos no município, principalmente nos bairros Três Vendas e Areal, mas o centro continua sendo uma região comercial valorizada. Assim, identificou-se as seguintes características de mercado:

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

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: **30/38** 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.

9.1 FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO

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

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

³ Fonte: IBGE, 2022. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/rs/>





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

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

Considerando o grau de decrepitude, obsolescimento, assim como de anulação das edificações existentes, em especial dos pavimentos suscetíveis à inundação, torna-se relevante à determinação do fator de comercialização.

No caso em tela, o FC, justificado, é 1,00.

Embora o imóvel avaliando apresente elevada idade aparente, ele se localiza no centro do município, que possui uma infraestrutura urbana consolidada, serviços públicos e potencial para uso comercial.

10 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Método comparativo direto de dados de mercado

Grau de Fundamentação Grau I Grau II **Grau III**
Pontos obtidos: 17
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: 7

11 AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

11.1 AVALIAÇÃO DO TERRENO

11.1.1 EQUAÇÃO DE REGRESSÃO

Unitário = $-259,09544 + 37885,97 * 1/\text{Área} + 159,33714 * \text{Localização} + 243,96748 * \text{Esquina} + 548,20483 * \text{Vocação}$

11.1.2 DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Variáveis do modelo de cálculo	Parâmetros do imóvel
Área (m²)	262,08
Frente/Testada (m)*	7,22
Localização (Valorização, sendo: 2- Centro, Três Vendas e Areal / 1- Demais Bairros)	2,00
Esquina (dicotômica: 0 – meio de quadra; 1 – de esquina)IBGE)	0,00
Vocação (de acordo com o entorno imediato, sendo: 1- residencial / 2 – Mista)	2,00
Unitário (R\$/m²)	1.300,55





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

11.1.3 RESULTADOS

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

	Intervalo de Confiança	Unitário (R\$/m2)	Total
Mínimo	-11,10%	1.156,22	R\$ 303.022,14
Calculado	-	1.300,55	R\$ 340.848,14
Máximo	11,10%	1.444,88	R\$ 378.558,56

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

	Amplitude	Unitário (R\$/m2)	Total
Mínimo	-15%	1.105,47	R\$ 289.721,58
Calculado	-	1.300,55	R\$ 340.848,14
Máximo	+15%	1.495,63	R\$ 391.974,71
Valor calculado R\$ 340.848,14			

11.2 AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

Para o cálculo da benfeitoria foi utilizada a área descrita na Certidão de Matrícula nº 50.646. Utilizou-se o método de quantificação de custo, com o Critério de Ross-Heidecke e o BDI de 25,85%, conforme Decreto N° 19.224 de novembro de 2015, do município de Porto Alegre, chegou-se aos valores descritos na tabela a abaixo:

Benfeitoria	Descrição	Depreciação (%)	Valor Atual (R\$)
A	Prédio Comercial	68,68	689.197,36

12 VALOR DO IMÓVEL

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

VALOR DO TERRENO (R\$)	BENFEITORIAS (R\$)	FC ⁴	VALOR DO IMÓVEL (R\$)
340.848,14	689.197,36	1,00	1.030.045,50

⁴Arbitrado.





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 (arredondado⁵) de mercado:

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL
R\$ 1.030.000,00
(um milhão e trinta mil reais)
data de referência da avaliação: outubro/2023

14 RESPONSÁVEIS PELO LAUDO

MARINA NOBRE CERQUEIRA

Arquiteta Urbanista – CAU (BA) A150907-1

Analista Arquiteta DIAVA/DEAPE

ID 4860110/01

RAFAEL PARMEGGIANI GERING

Engenheiro Civil - CREA (RS) 256.932

Analista Engenheiro DIAVA/DEAPE

ID 4859502/01

THAÍS WÖLFLE DANELON

Arquiteta Urbanista – CAU(RS) A150365-0

Analista Arquiteta DIAVA/DEAPE ID

4819101/01

De acordo,

LEANDRO PEIXOTO MAIA

Engenheiro Civil – CREA(RS) 82.744

Analista Engenheiro DIAVA/DEAPE

ID 4506073/01

Porto Alegre, Outubro de 2023.

⁵Conforme 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: Térreo – Vista para o interior



Fonte: Vistoria (16/10/2023)

Figura 2: Térreo – Vista para o exterior



Fonte: Vistoria (16/10/2023)

Figura 3: Sanitários térreos



Fonte: Vistoria (16/10/2023)

Figura 4: Corredor de acesso aos fundos



Fonte: Vistoria (16/10/2023)

Figura 5: Jardim interno



Fonte: Vistoria (16/10/2023)

Figura 6: Fundos do prédio



Fonte: Vistoria (16/10/2023)





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

Figura 7: Pavimento superior



Fonte: Vistoria (16/10/2023)

Figura 8: Sanitários pavimento superior



Fonte: Vistoria (16/10/2023)

Figura 9: Pavimento superior



Fonte: Vistoria (16/10/2023)

Figura 10: Pavimento superior



Fonte: Vistoria (16/10/2023)





15.2 DOCUMENTAÇÃO DOS IMÓVEIS

-Certidão de Matrícula nº 50.646:



Valide aqui a certidão.

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL - ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL




2º REGISTRO DE IMÓVEIS
PELOTAS - RS

MARTIANE JAQUES LA FLOR - OFICIAL REGISTRADORA

Página 1 de 2

CERTIDÃO

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

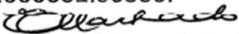
50.646 - MATRÍCULA -	 REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª ZONA - PELOTAS LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL	FLC.	MATRÍCULA
	PELOTAS, 18 de abril de 20 11	1	50.646

IMÓVEL: UM TERRENO, de formato irregular, medindo 7,22 metros de frente leste pela Rua Quinze de Novembro; 36,30 metros de extensão da frente aos fundos, ao sul, onde confronta com os imóveis n.ºs 615, 617 e 617-A da Rua Quinze de Novembro, de propriedade de José Brusque de Moraes; 36,70 metros ao norte, onde possui a seguinte irregularidade: parte do alinhamento predial na direção leste-oeste, numa extensão de 9,60 metros, daí inflete 1,06 metros na direção sul-norte, depois inflete 3,93 metros na direção leste-oeste, daí inflete 1,06 metros no sentido norte-sul e segue, finalmente, na direção leste-oeste, por 23,17 metros, confrontando-se com o imóvel n.º 623 da Rua Quinze de Novembro, que foi de Polinício Espinosa ou sucessores; nos fundos, a oeste, possui a mesma largura da frente e confronta-se com o imóvel n.º 310 da Rua Sete de Setembro, de propriedade de Antonio Satte Alam Sobrinho, localizada no quarteirão formada pelas Ruas Quinze de Novembro, Sete de Setembro, Andrade Neves e General Neto, contendo uma casa de sobrado cadastrada sob n.ºs 619 e 621 da Rua Quinze de Novembro.

PROPRIETÁRIO: INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, autarquia estadual, com sede nesta cidade, CCC n.º 92.829.100/0001-43.

REGISTRO ANTERIOR: Número 61.531, folha 11 do Livro 3-AX, do 1º Registro de Imóveis desta cidade, em 16/09/1975.

SELO: 0429.02.1000032.00333.

A Registradora: R\$11,60.
(Eliana C. da S. F. Machado)

AV. 1/50.646, em 18 de abril de 2011.

A presente matrícula foi aberta em virtude de requerimento datado de 07/12/2010, protocolado sob n.º 201.603, em 05/04/2011, acompanhado de certidão municipal, arquivados neste Cartório, e conforme faculta o artigo 213, inciso I, alínea "b" da Lei 6.015/73, alterada pela Lei 10.931/04.

Selo: 0429.04.1100004.00253.

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página

.....

.....

.....

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UST23-M2P2G-Y548R-YPHMQ>

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

SPEC
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado





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



Continuação da página anterior:

Valide aqui a certidão.

CNM: 101592.2.0050646-26



REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª ZONA - PELOTAS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS. 1 MATRICULA 50.646

Averbado por: *Eliana C. da S. F. Machado* R\$45,80.
(Eliana C. da S. F. Machado - Registradora)

AV. 2/50.646, em 18 de abril de 2011.

Certifico e dou fé que, em virtude de requerimento datado de 07/12/2010, protocolado sob n.º 201.603, em 05/04/2011, acompanhado de certidão municipal e CND do INSS, arquivados neste Cartório, consta que a casa de sobrado retro mencionada possui uma área construída de alvenaria com dois pavimentos de 445,54m², desde 30/05/1978, estando cadastrada sob n.º 619 da Rua Quinze de Novembro, antes sob n.ºs 619 e 621 da mesma rua. O prédio foi avaliado pela Prefeitura Municipal em R\$159.148,03. Selo: 0429.08.1000045.00161.

Averbado por: *Eliana C. da S. F. Machado* R\$323,20.
(Eliana C. da S. F. Machado - Registradora)

CONTINUA NA FICHA Nº

O referido é verdade e dou fé.

Notas/RS, 11/09/2023 14:14:21.

Total: Nihil Cod. 222122 - JAHM NE: A - 145514

Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022) Matr. 50.646 - 1 página: Nihil

0429.00.2200002.12068 = Nihil

Busca em livros e arquivos: Nihil (0429.00.2200002.12068 = Nihil)



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

101592 53 2023 00043372 86

Milene da Mota Cardoso
Escrevente Autorizada

ONR

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

SAE
Serviço de Atendimento
Eletrônico Cartorário





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

-GPE nº 25.966:



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 25966

DADOS GERAIS

Número do Cadastro:	25966	Classificação:	PROPRIO
Nome de Referência do Imóvel:		Nome de Referência das	
Classificação do Bem Público:	DOMINIAL	Unidade Associada:	
Tipo do Imóvel:	PREDIO	Situação de Destinação:	NAO DESTINADO
Situação de Regularização:	EM REGULARIZACAO	Índice de Destinação (%):	0,000000
Descrição:		Nº Incorporação PROA/SPI:	18/2400-0005779-7
Em Alienação:	Não	Nº Alienação PROA/SPI:	
Lei Autorizativa de Alienação:		NIRF:	
Data Lei Autorizativa Alienação:		CCIR:	
Nº tombo antigo do imóvel:		CAR:	
Uso irregular:		VALOR DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL	
Tombado Patr. Histórico:	Não	Tipo de Valor	Esfera Competente
Nº Inscrição Municipal:	2005506	Legislação	Número/Ano

BAIXA IMÓVEL

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

PROCESSOS

Data Consulta	Nº Processo	Data Abertura	Assunto	Tipo Assunto	Situação
19/07/2022	2213000003903	19/07/2022	Imóveis		Ativo
19/07/2022	18240000060658	04/12/2018	Imóveis		Ativo
11/09/2023	2313000063847	11/09/2023	Alienar Bens	Venda	Ativo
28/12/2022	22144000155142	01/11/2022	Imóveis	Acompanhame	Ativo

LOCALIZAÇÃO

Zona:	Urbana
Unidade da Federação:	Rio Grande do Sul
Município	PELOTAS
Bairro/Distrito:	CENTRO
Logradouro/Localidade:	RUA QUINZE DE NOVEMBRO
Numero/Lote:	619
Quadra:	
Complemento:	
CEP:	96015000
Ponto Referência:	

GEORREFERÊNCIA

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

14/09/2023

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 25966

PROPRIEDADE

Situação regularização Estado: EM REGULARIZACAO
Tipo de Registro: Matrícula
Número do Registro: 50646
Livro: 2RG
Folha: 01
Cartório: RI 2ª ZONA DE PELOTAS
Comarca: PELOTAS
Data do Registro: 18/04/2011
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:
Certidão autorizativa transf.:

TERRENO

Matriculada

Área Total (m²): 262,08
Frente (m): 7,22
Área com fração (m²): 0,0000
Fração Ideal (m²): 0,000000
Profundidade Equivalente (m):
Área Disponível (m²): 262,08

Situação terra rural:

TERRENO REGISTRADO

Frente/Lateral Confrontação da Frente/Lateral Confrontante
7,22

TERRENO VISTORIA

Informações complementares

Vegetação:
Uso do solo:
Situação de quadra

Levantada (Vistoria)

Área Total (m²):
Frente (m):

CONFRONTANTES VISTORIA

Leste:
Oeste:
Norte:
Sul:

14/09/2023

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 25966

EDIFICAÇÕES/BENFEITORIAS

Espécie	Data baixa	Nome referência	Área útil (m²)	Área total (m²)	Averbação	Nº pavimentos	Área disponível
PRÉDIO		PRÉDIO	445,54	445,54	Não	0	445,54

VISTORIA

INFRAESTRUTURA

Serviços e Instalações

Pavimentação do logradouro:

Pavimentação passeio:

Zoneamento:

Largura logradouro (m):

Tráfego de pedestres:

Tráfego de veículos:

Atividade predominante:

DOCUMENTOS

Data	Tipo Documento	Nome Documento
11/09/2023	MATRÍCULA	MAT 50646.PDF
03/03/2023	VISTORIA /	VISTORIA_GPE_25966.PDF
14/02/2023	CERTIDAO	CND_IMOVEL.PDF
14/02/2023	CERTIDAO	CERTIDAO_NEGATIVA_DE_DEBITO
14/02/2023	CERTIDAO	CEEE-
14/02/2023	TERMO /	RECIBO_DE_ENTREGA_DE_CHAVE
09/09/2022	VISTORIA /	VISTORIA 73-2022 - GPE 25966.PDF
15/12/2021	LEI / DECRETO /	LEI 15764-2021 - GESTAO DE
04/11/2021	VISTORIA /	VISTORIA_37-2021_-
01/06/2021	LEI / DECRETO /	DECRETO ESTADUAL NA 55916-
08/03/2019	HISTÓRICO	Ficha.pdf
06/04/2018	LEI / DECRETO /	LEI COMPLEMENTAR NA 15144-
09/10/2014	MATRÍCULA	Mat. 50646.pdf

IMAGENS

HISTÓRICO

Data	Tipo	Nº de Processo	Anexo
08/03/2019	Classificação	18240000060658	Ficha.pdf

HISTÓRICO DE SOLICITAÇÕES

14/09/2023

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 25966

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:

14/09/2023

pag. 4 de 4





15.3 MEMÓRIA DE CÁLCULO

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS		VARIÁVEIS	
Total da Amostra	: 38	Total	: 7
Utilizados	: 30	Utilizadas	: 5
Outlier	: 0	Grau Liberdade	: 25

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: y

COEFICIENTES		VARIÇÃO	
Correlação	: 0,80742	Total	: 3645169,78130
Determinação	: 0,65192	Residual	: 1268805,65914
Ajustado	: 0,59623	Desvio Padrão	: 225,28255

F-SNEDECOR		D-WATSON	
F-Calculado	: 11,70571	D-Calculado	: 1,97532
Significância	: < 0,01000	Resultado Teste	: Não auto-regressão 90%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	70
-1,64 a +1,64	90	93
-1,96 a +1,96	95	100

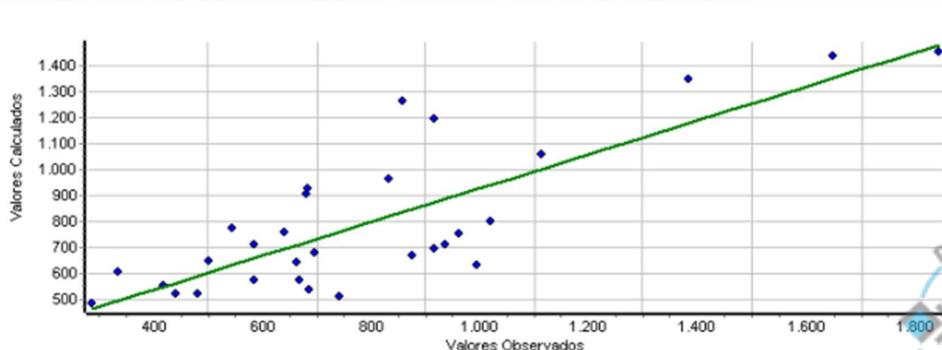
MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

$$Y = -259,095436 + 37885,969864 * 1/X_1 + 159,337135 * X_2 + 243,967479 * X_3 + 548,204833 * X_4$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

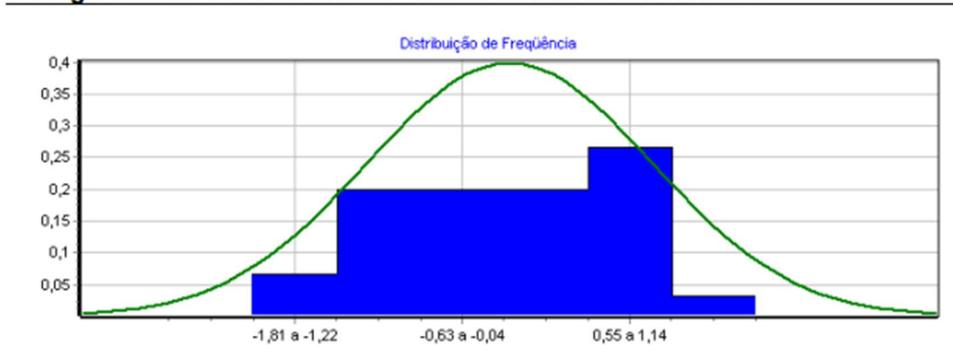
AMOSTRA		MODELO	
Média	: 797,15	Coefic. Aderência	: 0,65192
Varição Total	: 3645169,78	Varição Residual	: 1268805,66
Variância	: 121505,66	Variância	: 50752,23
Desvio Padrão	: 348,58	Desvio Padrão	: 225,28

GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)

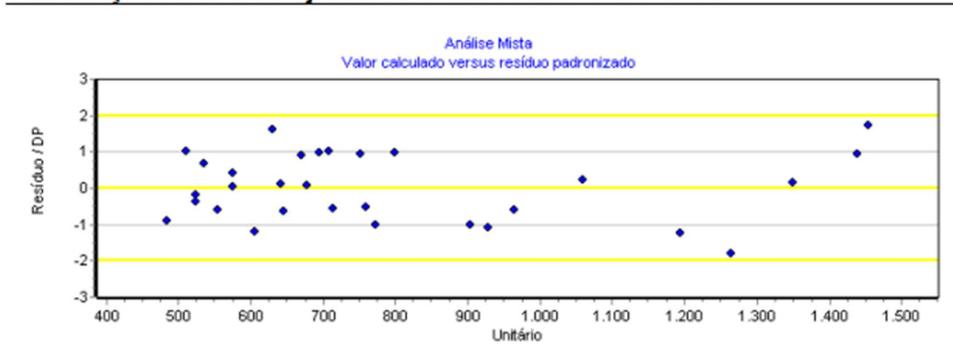




Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



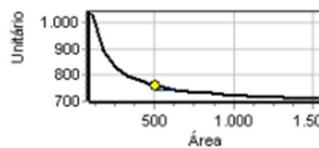
Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

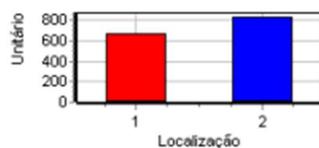
X₁ Área

Área do imóvel em m².
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 108,00 a 1608,00
 Impacto esperado na dependente: Negativo
 10% da amplitude na média: -2,27 % na estimativa



X₂ Localização

Valorização de acordo com a localização, segundo agentes imobiliários locais, sendo:
 2- Centro, Três Vendas e Areal
 1- Demais Bairros
 Tipo: Dicotômica Isolada
 Amplitude: 1,00 a 2,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 Diferença entre extremos: 23,60 % na estimativa
 Micronumerosidade: atendida.

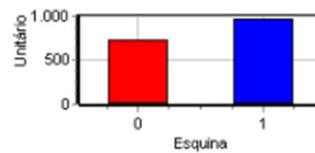




Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

X₃ Esquina

Localização em relação a quadra, sendo:
 0- Meio de Quadra
 1- Esquina
 Tipo: Dicotômica Isolada
 Amplitude: 0,00 a 1,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 Diferença entre extremos: 34,00 % na estimativa
 Micronumerosidade: atendida.



X₄ Vocação

Vocação do imóvel de acordo com o entorno imediato, sendo:
 1- Residencial
 2 - Mista
 Tipo: Dicotômica Isolada
 Amplitude: 1,00 a 2,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 Diferença entre extremos: 84,40 % na estimativa
 Micronumerosidade: atendida.



Y Unitário

Valor em R\$ do m².
 Tipo: Dependente
 Amplitude: 285,71 a 1843,97

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,59623)
X ₁ Área	1/x	1,74	9,34	0,56450
X ₂ Localização	x	1,72	9,78	0,56583
X ₃ Esquina	x	2,12	4,44	0,54215
X ₄ Vocação	x	4,99	0,01	0,22525

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Área	Localização	Esquina	Vocação	Unitário
X ₁	1/x		39	11	30	33
X ₂	x	-36		3	9	33
X ₃	x	-9	24		17	39
X ₄	x	-20	30	22		71
Y	y	-1	40	44	71	





1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Extp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Área	262,08			108,00	1.608,00
Localização	2,00			1,00	2,00
Esquina	0,00			0,00	1,00
Vocação	2,00			1,00	2,00
Unitário	1.300,55			285,71	1.843,97

2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	1.156,22	1.300,55	1.444,88	-11,10%	11,10%	22,20%
Predição (80%)	970,81	1.300,55	1.630,28	-25,35%	25,35%	50,71%
Campo de Arbitrio	1.105,47	1.300,55	1.495,63	-15,00%	15,00%	30,00%

3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80 %)	303.022,14	340.848,14	378.674,15
Predição (80%)	254.429,88	340.848,14	427.263,78
Campo de Arbitrio	289.721,58	340.848,14	391.974,71

4. VALOR UNITÁRIO 1300,55

5. VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 340.848,14 (trezentos e quarenta mil, oitocentos e quarenta e oito reais com quatorze centavos)

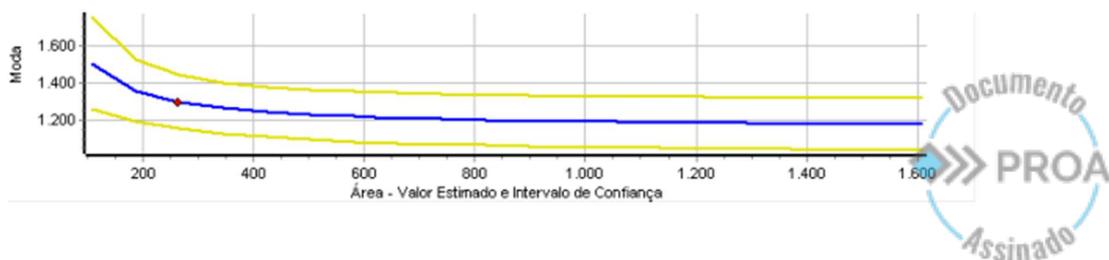
6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

Mínimo (R\$): 303.022,14
Arbitrado (R\$): 340.848,14
 Máximo (R\$): 378.674,15

7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO

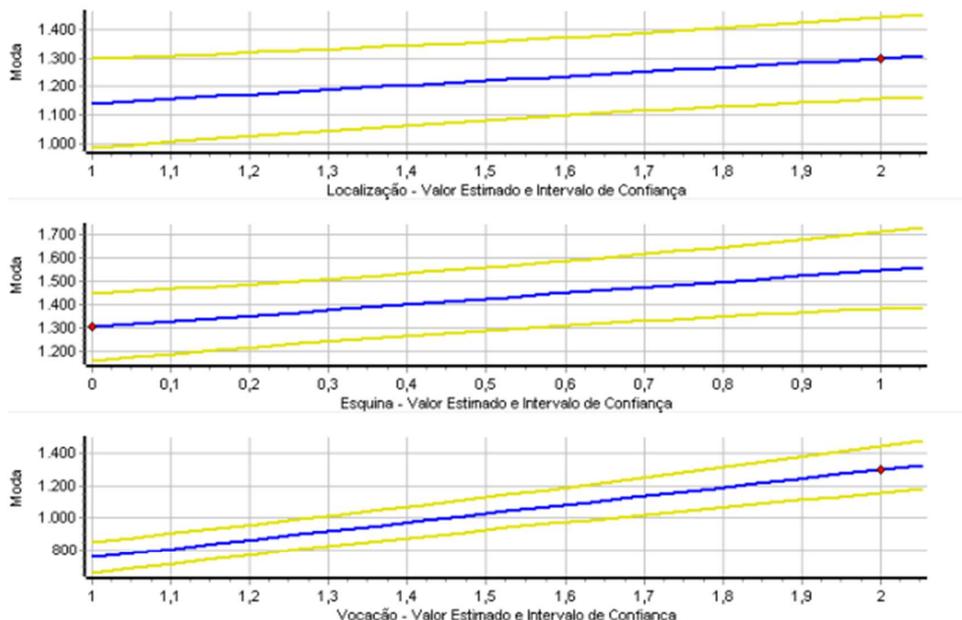
Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 22,20 %
 Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão

8. COMPORTAMENTO DO MODELO NO PONTO DE ESTIMAÇÃO

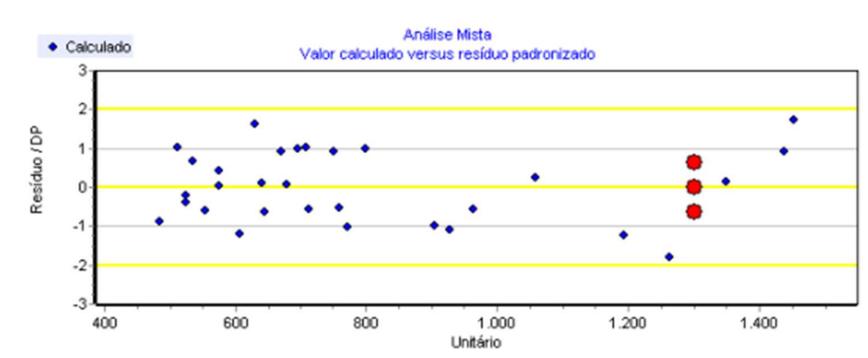




Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG



9. VALOR ESTIMADO PARA O IMÓVEL NO CONTEXTO DA AMOSTRA





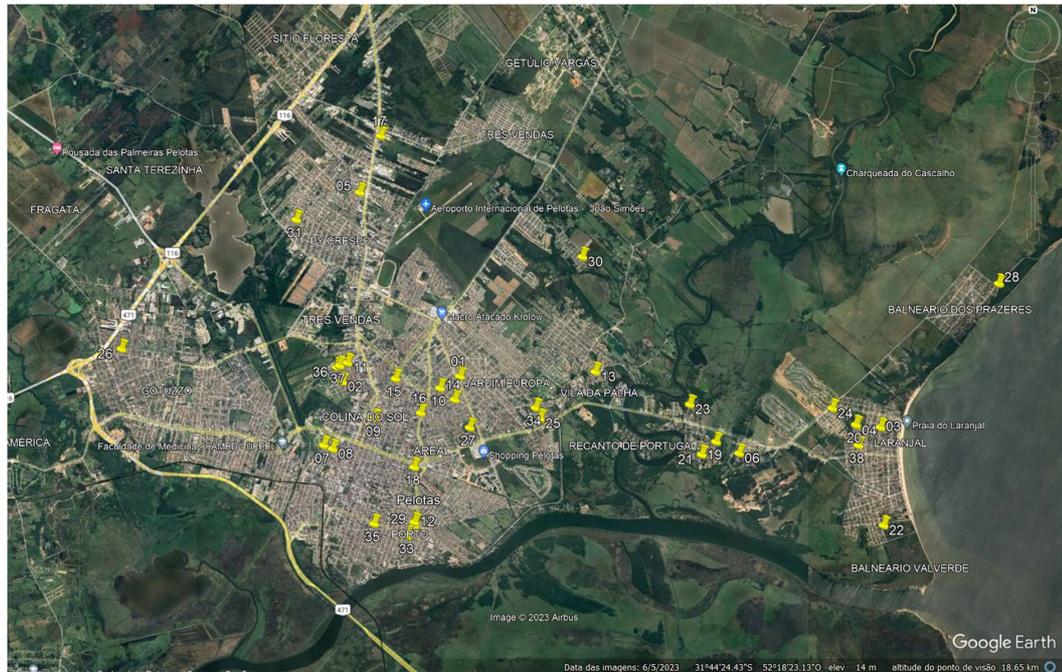
2313000063847



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

-Dados:

Idador	Endereço	Observação	Área	Frete	Localização	Esquina	Oleata	Vocação	Unidade
1	Rua Gago Coutinho, 1030, 31°44'55.4"S 52°19'22.3"W	Barro: Área, Fuhrer Souto, cód: 40338	250,00	0,05	2,00	0,00	150,000,00	1,00	640,00
2	Rua Professora Zilda Mononi, 31°44'59.1"S 52°20'53.4"W	Barro: Centro, Fuhrer Souto, cód: 39358	360,00	0,03	2,00	0,00	210,000,00	1,00	583,33
3	Rua São José do Norte, 410, 31°45'29.2"S 52°19'57.4"W	Barro: Laranjal, Fuhrer Souto, cód: 39222	438,00	0,03	1,00	0,00	300,000,00	1,00	684,93
4	Rua Cangussu esq. Rua Lapes, 31°45'28.1"S 52°14'16.0"W	Barro: Laranjal, Up Realiza, cód: TE0388-UPE	167,00	0,04	1,00	1,00	110,000,00	1,00	683,23
5	Rua Fernando Augusto Alberto Letke, 31°42'53.8"S 52°20'39.6"W	Barro: Três Vendas, Up Realiza, cód: TE0375-UPE	336,00	0,04	2,00	1,00	300,000,00	1,00	633,33
6	Rua General José de San Martín, 1300, 31°45'46.4"S 52°15'46.7"W	Barro: Laranjal, Fuhrer Souto, cód: 39719	600,00	0,03	1,00	0,00	445,000,00	1,00	741,67
7	Rua Doutor Albuquerque Barros, 540, 31°45'41.1"S 52°21'07.6"W	Barro: Centro, Fuhrer Souto, cód: 42407	480,00	0,03	2,00	0,00	137,800,00	1,00	287,08
8	Rua Doutor Cassiano, 31°45'43.5"S 52°21'00.7"W	Barro: Centro, Fuhrer Souto, cód: 39615	605,00	0,02	2,00	0,00	530,000,00	1,00	876,03
9	Rua Barão de Santa Tecla, 853, 31°45'23.3"S 52°20'28.1"W	Barro: Centro, Fuhrer Souto, cód: 40717	969,92	0,02	2,00	1,00	600,000,00	2,00	1.649,62
10	Rua Doutor Cláudio Manoel da Costa, 1355, 31°45'03.3"S 52°19'37.7"W	Barro: Área, Fuhrer Souto, cód: 39239	1.000,00	0,02	2,00	0,00	500,000,00	1,00	500,00
11	Rua Professor Júlio Gustavo Fehrenbach, 31°44'46.5"S 52°20'43.3"W	Barro: Centro, Requite Imóveis, cód: 129528	432,00	0,03	2,00	0,00	395,000,00	1,00	914,35
12	Rua General Telles, 31°46'32.0"S 52°19'57.6"W	Barro: Centro, Requite Imóveis, cód: 3947	984,17	0,02	2,00	0,00	800,000,00	2,00	914,48
13	Av. Domingos de Almeida, 31°44'52.5"S 52°19'29.9"W	Barro: Área, Requite Imóveis, cód: 39507	297,90	0,04	2,00	1,00	192,000,00	2,00	645,45
14	Rua Doutor Cláudio Manoel da Costa, 31°45'10.8"S 52°19'26.4"W	Barro: Área, Requite Imóveis, cód: 1290459	950,00	0,03	2,00	0,00	300,000,00	2,00	857,14
15	Rua Fernando Cabera esq. Rua Bodoardo, 31°44'27.0"S 52°20'12.7"W	Barro: Centro, Eduardo Lang Imóveis, cód: 13112	847,99	0,03	1,00	1,00	490,000,00	2,00	1.279,22
16	Rua Rafael Pinto Bandeira esq. Juscelino, 31°45'19.7"S 52°19'52.7"W	Barro: Centro, Eduardo Lang Imóveis, cód: T903	810,00	0,02	2,00	1,00	700,000,00	2,00	3.333,33
17	Av. Fernando Odeio, 31°42'16.4"S 52°20'23.5"W	Barro: Três Vendas, Up Realiza, cód: TE0475-UPE	1.200,00	0,03	2,00	0,00	128,000,00	2,00	2.686,67
18	Rua General Augusto, 31°45'55.6"S 52°19'57.8"W	Barro: Centro, Up Realiza, cód: TE0420-UPE	1.608,00	0,02	2,00	0,00	600,000,00	1,00	995,02
19	Rua Cidade de Barcelona, 31°45'20.0"S 52°10'04.9"W	Barro: Recanto do Portugal, Numer, cód: TC0001-NUMF	300,00	0,03	1,00	0,00	175,000,00	1,00	503,33
20	Rua Cangussu, 31°45'27.5"S 52°14'16.5"W	Barro: Laranjal, Creative, cód: V1040	196,00	0,04	1,00	0,00	130,000,00	1,00	663,27
21	Rua Cidade de Viseu, 31°45'47.3"S 52°16'15.6"W	Barro: Recanto do Portugal, Proper, cód: 003075	500,00	0,02	1,00	0,00	220,000,00	1,00	440,00
22	Rua Aureo Carlos Pinto Dos Santos, 31°46'34.1"S 52°13'54.9"W	Barro: Laranjal, Proper, cód: 003767	360,00	0,03	1,00	0,00	150,000,00	1,00	416,67
23	Rua Cidade de Guimarães, 31°45'14.1"S 52°16'24.8"W	Barro: Recanto do Portugal, Proper, cód: 003616	1.050,00	0,01	1,00	0,00	300,000,00	1,00	285,71
24	Rua 2, 31°45'16.8"S 52°14'34.7"W	Barro: Laranjal, Invest, cód: 67598	125,00	0,04	1,00	0,00	120,000,00	1,00	90,00
25	Avenida Ferreira Viana esq. Rua Alberto Pimentel, 31°45'23.4"S 52°18'20.5"W	Barro: Área, Requite, cód: 12661	705,00	0,02	2,00	1,00	300,000,00	2,00	1.843,97
26	Rua Presidente Epifânio da Silva Pessoa, 31°44'37.2"S 52°23'43.7"W	Barro: Fragata, Requite, cód: 1290509	500,00	0,02	1,00	0,00	240,000,00	1,00	480,00
27	Rua Aldeias Torres Denis, 31°45'29.4"S 52°19'14.8"W	Barro: Área, Requite, cód: 1291363	550,00	0,03	2,00	0,00	900,000,00	1,00	1.636,43
28	Avenida Wilson Brandão, 31°45'59.4"S 52°19'28.9"W	Barro: Área, Requite, cód: 118443	448,00	0,03	1,00	0,00	120,000,00	1,00	339,55
29	Rua Francisco Xavier Ferreira, 31°46'24.2"S 52°19'57.5"W	Barro: Porto, Requite, cód: 128885	108,00	0,06	1,00	0,00	110,000,00	1,00	1.018,52
30	Rua Virte, 31°43'36.4"S 52°17'47.8"W	Barro: Aço Ite, Requite, cód: 129152	240,00	0,03	1,00	0,00	80,000,00	1,00	333,33
31	Rua Santa Maria, 31°43'11.8"S 52°21'28.6"W	Barro: Três Vendas, Requite, cód: 1291028	229,66	0,04	2,00	0,00	125,000,00	1,00	544,28
32	Rua Aldeias Etchabus Filho, 31°39'05.4"S 52°19'51.7"W	Barro: Três Vendas, Requite, cód: 1290015	350,00	0,03	2,00	0,00	86,000,00	1,00	238,85
33	Rua Dona Mariana, 31°46'41.1"S 52°20'02.4"W	Barro: Porto, Requite, cód: 1291287	300,00	0,02	1,00	0,00	300,000,00	1,00	666,67
34	Rua General Gomes Pedreira, 31°45'16.3"S 52°18'23.9"W	Barro: Área, Requite, cód: 128663	374,00	0,04	2,00	0,00	350,000,00	1,00	935,63
35	Rua Gonçalves Chaves, 31°46'33.0"S 52°20'28.7"W	Barro: Centro, Ventura, cód: 980514	195,00	0,03	2,00	0,00	270,000,00	2,00	1.384,62
36	Rua Professor Júlio Gustavo Fehrenbach esq. Rua Professora Zilda Mononi, 31°44'49.4"S 52°20'57.7"W	Barro: Centro, Vilar, cód: V1246	720,00	0,03	2,00	1,00	489,000,00	1,00	679,17
37	Rua Professor Júlio Gustavo Fehrenbach, 31°44'48.4"S 52°20'55.3"W	Barro: Centro, Vilar, cód: V2021	540,00	0,03	2,00	1,00	375,000,00	1,00	694,44
38	Avenida Rio Grande do Sul, 31°45'41.1"S 52°14'14.5"W	Barro: Laranjal, Moyres, cód: 1439	600,00	0,03	1,00	0,00	667,000,00	2,00	1.111,67



-Quantificação de Custo:

ITEM	DESCRIÇÃO IMÓVEL	IDADE A.	VIDA U.	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	RESIDUAL	ÁREA	UNIT.	V. NOVO	DEPREC.	V. ATUAL
A	ESCRITÓRIO SIMPLES S ELEVADOR MED	55	70	REPAROS IMPORTANTES	20%	445,54	RS 4.939,28	RS 2.200.645,83	68,68%	RS 689.197,36
	VALOR DO CUB R1 - B	RS 3.254,34		REFERÊNCIA SETI 2023	BDI	25,85%	TOTAL			RS 689.197,36

Onde:

DESCRIÇÃO IMÓVEL = Descrição do imóvel conforme tipologia construtiva (IBAPE/SP)
 IDADE A. = Idade aparente do imóvel (x)
 VIDA U. = Vida útil do imóvel conforme tipologia (IBAPE/SP) (n)
 ESTADO DE CONSERVAÇÃO = Conforme critério de depreciação de Heidecke
 RESIDUAL = Valor residual ou de demolição referente ao valor do imóvel (Vr)

ÁREA = Área do imóvel em metros quadrados
 UNIT. = Valor estimado de reprodução do imóvel em R\$/m²
 V. NOVO = Valor estimado de reprodução do imóvel em R\$
 DEPREC. = Parte do valor de novo do imóvel sujeito à depreciação (Vd)
 V. ATUAL = Valor do imóvel depreciado

$$A = \left(\frac{1}{2}\right) \cdot \left(\frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2}\right) \quad V. ATUAL = \{1 - [A + (1 - A) \cdot c]\} \cdot Vd + Vr$$





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

- 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/PMPA, aplicáveis para a contratação de projetos e serviços técnicos, consideram-se:





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

-CUB (Sinduscon/RS – Setembro de 2023):

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

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

PROJETOS	Padrão de acabamento	Código	Custo R\$/m ²	Variação %		
				Mensal	Anual	12 meses
RESIDENCIAIS						
R - 1 (Residência Unifamiliar)	Baixo	R 1-B	2.200,35	0,28	3,58	4,20
	Normal	R 1-N	2.842,41	0,46	3,92	4,72
	Alto	R 1-A	3.802,96	0,29	3,76	4,11
PP (Prédio Popular)	Baixo	PP 4-B	2.087,16	-0,02	3,16	3,77
	Normal	PP 4-N	2.783,99	0,30	3,55	4,22
R - 8 (Residência Multifamiliar)	Baixo	R 8-B	1.985,38	-0,09	2,72	3,21
	Normal	R 8-N	2.425,41	0,24	3,31	3,91
	Alto	R 8-A	3.069,12	0,15	2,85	3,06
R - 16 (Residência Multifamiliar)	Normal	R 16-N	2.373,71	0,21	3,42	4,03
	Alto	R 16-A	3.139,11	0,19	3,14	3,67
PIS (Projeto de Interesse Social)		PIS	1.606,02	0,04	3,53	4,62
RPQ1 (Residência Popular)		RP1Q	2.277,69	0,38	4,53	6,16
COMERCIAIS						
CAL- 8 (Comercial Andar Livres)	Normal	CAL 8-N	3.099,56	0,12	3,09	3,54
	Alto	CAL 8-A	3.512,99	0,10	2,98	3,41
CSL- 8 (Comercial Salas e Lojas)	Normal	CSL 8-N	2.418,81	0,17	3,05	3,40
	Alto	CSL 8-A	2.779,87	0,15	3,04	3,41
CSL- 16 (Comercial Salas e Lojas)	Normal	CSL 16-N	3.254,34	0,14	3,02	3,44
	Alto	CSL 16-A	3.739,53	0,13	3,02	3,42
GI (Galpão Industrial)		GI	1.234,49	0,02	1,98	2,13

Fonte: DEE – Sinduscon/RS

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





15.4 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Segundo ABNT NBR 14.653-2:2011

FUNDAMENTAÇÃO

Item	Descrição	Pontos obtidos					
		III	Ptos	II	Ptos	I	Ptos
1	Caracterização do imóvel avaliado	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	x	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo		Adoção de situação paradigma	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados.	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	x	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes		3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo		Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	x	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	
4	Extrapolação	Não admitida	x	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo		Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	x	20%		30%	
6	Nível de Significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	x	2%		5%	
PONTUAÇÃO				17 Pontos			
Item 9.2.1.1 da NBR 14.653-2:2011 (Assinalar com "x" caso o item seja atendido)							
a)	Apresentação do laudo na modalidade completa.						x
b)	Apresentação da análise do modelo no laudo de avaliação, com verificação da coerência do comportamento das variações das variáveis em relação ao mercado, bem como suas elasticidades em torno do ponto de estimação.						x
c)	Identificação completa dos endereços dos dados de mercado usados no modelo, bem como das fontes de informação.						x
d)	Adoção da estimativa central.						x
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO				GRAU III			

PRECISÃO

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

Valor central estimado no modelo de regressão		1.300,55
Valores do intervalo de confiança	MAX	1.444,88
	MÍN	1.156,22
Desvios relativos do intervalo de confiança	MAX	11,10%
	MÍN	-11,10%
Amplitude do intervalo de confiança		22,20%
GRAU DE PRECISÃO		GRAU III





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

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Segundo ABNT NBR 14.653-2:2011

FUNDAMENTAÇÃO

Item	Descrição	Pontos obtidos					
		III	Ptos	II	Ptos	I	Ptos
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético		Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	x	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes	
2	BDI	Calculado		Justificado	x	Arbitrado	
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou casos de bens novos ou projetos hipotéticos		calculada por métodos técnicos consagrados considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	x	Arbitrada	
PONTUAÇÃO				6 Pontos			
Item 9.3.1 da NBR 14.653-2:2011 (Assinalar com "x" caso o item seja atendido)							
a)	Apresentação do laudo na modalidade completa.						x
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO				GRAU II			

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Segundo ABNT NBR 14.653-2:2011

FUNDAMENTAÇÃO

Item	Descrição	Pontos obtidos					
		III	Ptos	II	Ptos	I	Ptos
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	x	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo		Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo		Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	x	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo	
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante		Justificado	x	Arbitrado	
PONTUAÇÃO				7 Pontos			
Item 9.3.1 da NBR 14.653-2:2011 (Assinalar com "x" caso o item seja atendido)							
a)	Apresentação do laudo na modalidade completa.						x
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO				GRAU III			





23130000063847

Nome do documento: Laudo 166 2023 GPE 25966 Pelotas.pdf

Documento assinado por	Órgão/Grupo/Matrícula	Data
Leandro Peixoto Maia	SPGG / DIAVA/DEAPE / 450607301	26/10/2023 15:37:22
Thais Wolfe Danelon	SPGG / DIAVA/DEAPE / 4819101	26/10/2023 15:40:30
Marina Nobre Cerqueira	SPGG / DIAVA/DEAPE / 4860110	26/10/2023 15:42:33
Rafael Parmeggiani Gering	SPGG / DIAVA/DEAPE / 4859502	27/10/2023 09:08:27

