



**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 149/2023



**Terreno Urbano com Benfeitorias
Rua José Farias Guimarães Filho, 51 – Bairro Olaria
Taquari/RS**



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



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 149/2023

FICHA RESUMO

Objeto

Terreno urbano objeto da **matrícula nº 6118** e **GPE nº 29399**

Objetivo

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

Finalidade

Instruir processo **PROA nº 23/1300-0005669-7 - alienação**

Localização

Rua José Farias Guimarães Filho, 51 – Bairro Olaria

Taquari/RS

Área avalianda¹

Área do terreno: **207,62m²**

Área da benfeitoria: **84,00m²**

Proprietário²

Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul

Resultado da avaliação

Valor de mercado do terreno **R\$ 48.819,77**

Valor de mercado da benfeitoria **R\$ 104.895,04**

Valor de mercado do Imóvel³ **R\$ 138.500,00**

Avaliadores

Engenheiro Civil Claudio Beust Amador

Arquiteta Urbanista Rosângela Bittencourt Freiesleben

Porto Alegre – RS, outubro de 2023

¹Fonte: Conforme Certidão de Matrícula 6118

²Fonte: Conforme Certidão de Matrícula 6118

³Valor atribuído ao imóvel, considerando o Fator de Comercialização (FC) e o arredondamento, conforme item 6.8.1 na NBR 14.653-1:2019.





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 | 6 |
| 6 | ENDEREÇO | 6 |
| 7 | IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO | 6 |
| 8 | DIAGNÓSTICO DE MERCADO | 8 |
| 9 | METODOLOGIA | 9 |
| 10 | ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO | 10 |
| 11 | VALOR DO IMÓVEL | 12 |
| 12 | CONCLUSÃO | 12 |
| 13 | RESPONSÁVEIS PELO LAUDO | 12 |
| 14 | ANEXOS | 13 |





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

1 SOLICITANTE

SPGG/FT-IPERGS

2 OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

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

3 FINALIDADE

Instruir processo **PROA n° 23/1300-0005669-7 – 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 n° 6118**, referência livro 2-RG, às fls. 1, 1v e 2 datada de 21/agosto/2023, obtida junto ao **Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Taquari - RS**.
- Na **Ficha cadastral GPE n° 29399**;
- No **PROA N° 23/1300-0005669-7**;
- 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 **10/10/2023**.

Devido à impossibilidade de acesso interno ao imóvel este laudo foi desenvolvido adotando uma **situação-paradigma**, de acordo com o **item 6.3.1 na Norma Brasileira ABNT NBR 14653-1:2019**.

Com essas considerações o presente Laudo tem o seu **USO RESTRITO**; eventuais divergências quanto às condições físicas do imóvel podem alterar os resultados deste trabalho.

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:





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

- 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;

4.3 JUSTIFICATIVAS – PARÂMETROS ADOTADOS

➤ **Área utilizada:**

Para cálculo do valor do imóvel, foram consideradas como área, medidas e confrontações do terreno as que constam na Certidão de Matrícula nº 6118, referência livro 2-RG, às fls. 1, 1v e 2 datada de 21/agosto/2023, obtida junto ao Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Taquari - RS.

➤ **Vistoria/ localização:**

Conforme verificado na vistoria, e informações constantes às fls. 9, 10 e 12 do processo PROA Nº 23/1300-0005669-7; o imóvel encontra-se ocupado irregularmente tendo sido realizada somente a vistoria externa.

Dessa forma, este laudo foi desenvolvido adotando uma situação-paradigma. De acordo com o item 6.3.1 na Norma Brasileira ABNT NBR 14653-1:2019, nessas situações, a utilidade da avaliação é restrita a situação encontrada.

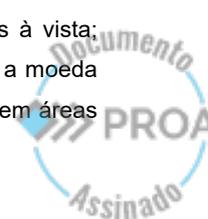
➤ **Idade aparente das benfeitorias:**

Verificou-se na vistoria que a benfeitoria existente no imóvel avaliando possui uma idade aparente de 40 anos e se encontra em estado de conservação razoável, embora necessitando de reparos simples e importantes. Por conta disso, a depreciação considerada foi menor que 60%.

➤ **Fator prévio:**

No setor imobiliário, durante as negociações de compra e venda, é comum que seja fornecido um desconto sobre o valor de oferta como forma de barganha entre comprador e vendedor. Segundo o Ibape/SP⁴, esse fator de fonte ou oferta pode ser aplicado a fim de atender a natural elasticidade dos negócios. Nesse sentido, a fim de ajustar os resultados dos estudos às práticas reais de mercado, o item 9.2.1.2 da NBR 14653-2:2011 permite que sejam realizados ajustes prévios nos atributos dos dados de mercado, sem prejuízo do grau de fundamentação, desde que devidamente justificados. Algumas das situações previstas pela NBR 14653-2:2011 para utilização desse fator de ajuste são: conversão de valores a prazo em valores à vista; adequação às taxas de desconto praticadas no mercado; conversão de valores para a moeda nacional na data de referência da avaliação; conversão de áreas reais de construção em áreas

⁴ Fonte: Engenharia de avaliações. Ibape SP, 2014. Volume 1, pag.215.





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

equivalentes, desde que com base em coeficientes publicados ou inferidos no mercado; incorporação de luvas ao aluguel, com a consideração do prazo remanescente do contrato e taxas de desconto praticadas no mercado financeiro. Neste estudo, por terem sido utilizados dados de oferta de mercado obtidos diretamente do site de imobiliárias, aplicou-se um fator prévio de **0,9** aos dados a fim de considerar a aplicação de taxas de desconto de mercado, e assim, adequar os preços de oferta e venda.

5 PROPRIETÁRIO⁵

Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul

6 ENDEREÇO⁶

Rua José Farias Guimarães Filho, 51 – Bairro Olaria
Taquari/RS

7 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

7.1 TERRENO



Imagem de localização (Google)

Latitude: 29°48'03" S

Fonte: Google Earth 10/11/2022 (Acesso em outubro de 2023)

Longitude: 51°52'19" O

⁵ Fonte: Conforme Certidão de Matrícula 6118

⁶ Fonte: Conforme constante às fls. 9,12 e 14 do processo PROA 23/1300-0005669-7





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

| Identificação | |
|--|--|
| Descrição conforme a Matrícula nº 6118: IMÓVEL: UM TERRENO, sem benfeitorias, com a extensão superficial de 207,62m², situado em quarteirão não formado, na zona urbana de Taquari, medindo (14,50m) de largura na frente, ao Sul, a rua José Farias Guimarães Filho, lado de numeração ímpar; fundos, ao Norte, com a largura de 14,00m onde entesta em terreno de Rogério Pereira da Silva; ao Leste, com o comprimento de 13,16m, dividindo-se com terreno de Miguel Pereira Kern; ao Oeste, com o comprimento de 16,50m divide-se com terreno de nº 02 de propriedade de Natércia Brito da Silveira. O dito imóvel fica afastado 35,00m da esquina com a rua Vereador Praia, para onde faz face ao Leste. | |
| Características da região e entorno | |
| Atividade predominante: Residencial | |
| Padrão construtivo do entorno: Baixo/Normal | |
| Zoneamento: Bairro | |
| Tráfego de pedestres: Baixo | |
| Tráfego de veículos: Médio | |
| Pavimentação logradouro: Bloquete | |
| Pavimentação passeio: Sem pavimentação | |
| Infraestrutura: <input 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 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 type="checkbox"/> Rede bancária, <input type="checkbox"/> Saúde, <input checked="" type="checkbox"/> Segurança, <input checked="" type="checkbox"/> Transporte coletivo, <input type="checkbox"/> Sem serviços públicos, | |
| Influências valorizantes: <input type="checkbox"/> Clubes, <input type="checkbox"/> Comércio, <input type="checkbox"/> Empreendimentos, <input type="checkbox"/> Escolas, <input type="checkbox"/> Estações, <input type="checkbox"/> Hospital, <input 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 | |
| Características do imóvel | |
| Formato do terreno: Irregular | |
| Situação de quadra: Meio de quadra | |
| Cota: Acima | |
| Vegetação: Médio porte | |
| Uso do solo: Residencial | |
| Acesso: Regular | |
| Topografia: Aclive leve (até 10%) | |
| Tipo de cercamento: <input type="checkbox"/> Arame, <input type="checkbox"/> Gradil, <input checked="" type="checkbox"/> Muro, <input 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 ⁷ : 207,62m ² | |
| Medida da frente do terreno: 14,50m | Confrontação da frente: Sul |
| Medida lateral 1 do terreno: 13,16m | Confrontação da lateral 1: Leste |
| Medida lateral 2 do terreno: 16,50m | Confrontação da lateral 2: Oeste |
| Medida dos fundos do terreno: 14,00m | Confrontação dos fundos: Norte |
| Condição de ocupação* | |
| <input type="checkbox"/> Ocupado | <input checked="" type="checkbox"/> Ocupado (não autorizado) |
| <input type="checkbox"/> Desocupado | |

*Conforme verificado na data de vistoria

⁷Fonte: Área do terreno, medidas e confrontações conforme certidão de matrícula 6118





7.2 BENFEITORIAS

7.2.1 FICHA DE VISTORIA

| CASA SIMPLES | | Idade aparente: 40 | Área = 84,00m ² | | 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 type="checkbox"/> Econômico | <input type="checkbox"/> Regular | | | <input checked="" type="checkbox"/> Casa |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Simples | <input type="checkbox"/> Entre regular e reparos simples | | | <input type="checkbox"/> Galpão |
| | <input type="checkbox"/> Médio | <input type="checkbox"/> Reparos simples | | | <input type="checkbox"/> Loja |
| | <input type="checkbox"/> Superior | <input checked="" type="checkbox"/> Entre reparos simples e importantes | | | <input type="checkbox"/> Pavimento |
| | <input type="checkbox"/> Fino | <input type="checkbox"/> Reparos importantes | | | <input type="checkbox"/> Prédio |
| | <input type="checkbox"/> Luxo | <input type="checkbox"/> Entre reparos importantes e s/ valor | | | <input type="checkbox"/> Terreno |
| | <input type="checkbox"/> Outros | <input type="checkbox"/> Sem valor | | | <input type="checkbox"/> Outros |
| Material utilizado: | | | | | |
| Piso | Forro | Telhado | Esquadrias | Rev. Fachadas | Estrutura |
| <input type="checkbox"/> Madeira | <input type="checkbox"/> Madeira | <input type="checkbox"/> Cerâmica | <input type="checkbox"/> Alumínio | <input checked="" type="checkbox"/> Pintura | <input checked="" type="checkbox"/> Portante |
| <input type="checkbox"/> Lajota | <input type="checkbox"/> Laje | <input checked="" type="checkbox"/> Fibro cim. ondulado | <input checked="" type="checkbox"/> Ferro | <input type="checkbox"/> Tijolo à vista | <input type="checkbox"/> Concreto |
| <input type="checkbox"/> Cerâmica | <input type="checkbox"/> Gesso | <input type="checkbox"/> Fibro cim. estrutural | <input checked="" type="checkbox"/> Madeira | <input type="checkbox"/> Fulget | <input type="checkbox"/> Madeira |
| <input type="checkbox"/> Basalto | <input type="checkbox"/> PVC | <input type="checkbox"/> Alumínio | <input type="checkbox"/> PVC | <input type="checkbox"/> Cerâmica | <input type="checkbox"/> Metálica |
| <input type="checkbox"/> Granitina | <input type="checkbox"/> Placas acústicas | <input type="checkbox"/> Galvanizado | <input type="checkbox"/> Outros | <input type="checkbox"/> Madeira | <input type="checkbox"/> N. identificada |
| <input type="checkbox"/> Vinílico | <input type="checkbox"/> Aglomerado | <input type="checkbox"/> Laje | | <input type="checkbox"/> Vidro | |
| <input type="checkbox"/> Carpete | <input type="checkbox"/> S/forro | <input type="checkbox"/> Capim | | <input type="checkbox"/> Pedra | |
| <input type="checkbox"/> Cimento | | <input type="checkbox"/> Telha de zinco | | <input checked="" type="checkbox"/> Reboco chapiscado | |
| <input type="checkbox"/> Outros | | <input type="checkbox"/> Outros | | <input type="checkbox"/> Outros | |

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

8 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O município de Taquari foi a primeira cidade gaúcha de povoamento planejado pelo governo português, está localizada na região central do estado do Rio Grande do Sul, distando 52,4 km de Lajeado, a 96 km de Porto Alegre, a 72,1 km de Santa Cruz do Sul, e a 130 km de Caxias do Sul, possuindo um imenso valor histórico e econômico dentro do Estado do Rio Grande do Sul. Possui uma área territorial de 369,967km² e população residente de 25.198 pessoas⁸. A economia da cidade é baseada 57% em serviços, 11% na Agricultura e 32% na indústria⁹. Por conta disso, 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 checked="" type="checkbox"/> Baixo | <input 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 |

⁸ Fonte: IBGE, 2022. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/rs/>

⁹ Fonte: Prefeitura municipal. Disponível em: <https://www.taquari.rs.gov.br/pagina/id/3/?dados-do-municipio.html>





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: **59/63** 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**.

9.1 FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO

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

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

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

Considerando que o imóvel apresenta idade aparente de 40 anos, se localiza em bairro distante ao centro do município com infraestrutura urbana consolidada, possui potencial para o uso residencial e pouca disponibilidade de serviços públicos e comércios; no caso em tela, o FC, arbitrado, é 0,90.





10 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Método comparativo direto de dados de

mercado

Grau de Fundamentação

Pontos obtidos: 14

Grau de Precisão

Grau I

Grau II

Grau III

Grau I

Grau II

Grau III

Método da quantificação de custo

Grau de Fundamentação

Pontuação obtida: 06

Grau I

Grau II

Grau III

Método Evolutivo

Grau de Fundamentação

Pontuação obtida:05

Grau I

Grau II

Grau III

10.1 AVALIAÇÃO DO TERRENO

10.1.1 EQUAÇÃO DE REGRESSÃO

$$VALOR\ UNITÁRIO = 141,79512 * e^{(-0,0011060418 * \text{ÁREA})} * RENDA\ BAIRRO^{0,28077669} * e^{(0,18749265 * \text{VOCAÇÃO})} * e^{(0,23874154 * \text{ESQUINA})}$$

10.1.2 DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

| Variáveis do modelo de cálculo | Parâmetros do imóvel |
|--|----------------------|
| Área (m²): (Área do lote em m²) | 207,62 |
| Renda/bairro: (Fonte: Média em salários mínimos do bairro – CENSO 2010 IBGE) | 3,61 |
| Vocação: Conforme classificação PDDU: 1 - Zona Residencial 1 (ZR1) - residencial de média densidade populacional/comercio e serviços locais; 2 - Zona Residencial 2 (ZR2) - residencial de alta densidade populacional/comércio e serviços; 3 - Zona Comercial 1 (ZC1) - ocupação intensiva predominando comércio e serviços 4 - Zona Comercial 2 (ZC2) - integração de diversos usos 9residencial, comercial, industrial não poluente e de apoio. | 2,00 |
| Topografia*: (Topografia do lote, sendo: 1- Declive; 2- Aclive; 3- Plano) | 2,00* |
| Esquina: (Situação do lote em relação a quadra, sendo: 0 - Meio de quadra 1 - Esquina) | 0,00 |

*variáveis não utilizadas no modelo

10.1.3 RESULTADOS

10.1.3.1 Resultados da moda para 80% de confiança.

| | Intervalo de Confiança | Unitário (R\$/m²) | Total |
|-----------|------------------------|-------------------|---------------|
| Mínimo | -9,51% | 212,77 | R\$ 44.175,67 |
| Calculado | - | 235,14 | R\$ 48.819,77 |
| Máximo | 10,51% | 259,85 | R\$ 53.950,60 |





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

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

| | Amplitude | Unitário (R\$/m2) | Total |
|--------------------------------------|-----------|-------------------|----------------------|
| Mínimo | -15% | 199,87 | R\$ 41.496,80 |
| Calculado | - | 235,14 | R\$ 48.819,77 |
| Máximo | +15% | 270,41 | R\$ 56.142,74 |
| Valor calculado R\$ 48.819,77 | | | |

10.1 AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

| ITEM | DESCRIÇÃO IMÓVEL | IDADE A. | VIDA U. | ESTADO DE CONSERVAÇÃO | RESIDUAL | ÁREA | UNIT. | V. NOVO | DEPREC. | V. ATUAL |
|-----------------------|------------------|--------------|---------|-------------------------------------|----------|--------|--------------|----------------|---------|----------------|
| 1 | CASA SIMPLES MIN | 40 | 70 | ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES | 20% | 84,00 | R\$ 2.525,46 | R\$ 212.138,31 | 50,55% | R\$ 104.895,04 |
| VALOR DO CUB R 1-B(c) | | R\$ 2.200,35 | | REFERÊNCIA OUT/2023 | BDI | 25,85% | TOTAL | R\$ 104.895,04 | | |

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

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

*BDI conforme Decreto N° 19.224, de novembro de 2015, do município de Porto Alegre.

CASA SIMPLES

Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser geminadas, inclusive de ambos os lados, satisfazendo a projeto arquitetônico simples, geralmente compostas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha, podendo dispor de dependências externas para serviços e cobertura simples para um veículo. Estrutura simples de concreto e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, revestidas interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, com forro.

Áreas externas sem tratamentos especiais, eventualmente pisos cimentados ou revestidos com caco de cerâmica ou cerâmica comum. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes, na principal.

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

- Pisos: cerâmica comum, taco, forração de carpete.
- Paredes: pintura sobre emboço ou reboco; eventualmente azulejo até o teto nas áreas molhadas.
- Forros: pintura sobre emboço ou reboco aplicados na própria laje; ou sobre madeira comum.
- Instalações hidráulicas: embutidas e restritas aos componentes essenciais, dotadas de peças sanitárias comuns e metais de modelo simples.
- Instalações elétricas: embutidas, com pontos de iluminação básicos, reduzido número de tomadas e utilizando componentes comuns.
- Esquadrias: madeira, ferro e/ou de alumínio de padrão popular.





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

11 VALOR DO IMÓVEL

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

| VALOR DO TERRENO (R\$) | BENFEITORIAS (R\$) | FC ¹⁰ | VALOR DO IMÓVEL (R\$) |
|------------------------|--------------------|------------------|-----------------------|
| 48.819,77 | 104.895,04 | 0,90 | 138.343,33 |

12 CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em estudo o seguinte valor (arredondado¹¹) de mercado:

| |
|---|
| VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL R\$ 138.500,00 (cento e trinta e oito mil e quinhentos reais) data de referência da avaliação: outubro/2023 |
|---|

13 RESPONSÁVEIS PELO LAUDO

ROSÂNGELA BITTENCOURT FREIESLEBEN

Arquiteta Urbanista – CAU(RS) A16986-2

Analista Arquiteta DIAVA/DEAPE

ID 4297369/02

CLÁUDIO BEUST AMADOR

Engenheiro Civil – CREA(RS) 239.933

Analista Engenheiro DIAVA/DEAPE

ID 2911809/03

De acordo,

LEANDRO PEIXOTO MAIA

Engenheiro Civil – CREA(RS) 82.744

Analista Engenheiro DIAVA/DEAPE

ID 4506073/01

Porto Alegre, outubro de 2023

¹⁰Arbitrado.

¹¹Conforme item 6.8.1 na NBR 14.653-1:2019 o resultado final pode ser arredondado até 1%.





14 ANEXOS

14.1 DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Fachada Principal



Fachada Lateral



Vista da edificação



Vista da Edificação





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

14.2 DOCUMENTAÇÃO DOS IMÓVEIS
CERTIDÃO DE MATRÍCULA Nº 6118



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
REGISTRO DE IMÓVEIS DE TAQUARI
Paulo Thomas - Registrador

Página 1 de 3

CERTIDÃO

Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Taquari
LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

| | | | |
|----------------------|-----------|------|-----------|
| 6.118 | MATRÍCULA | FLS. | MATRÍCULA |
| TAQUARI, 15 de ABRIL | | 01 | 6.118 |

IMÓVEL: UM TERRENO, sem benfeitorias, com a extensão superficial de 207,62m², situado em quarteirão não formado, na zona urbana de Taquari, medindo (14,50m) de largura na frente, ao Sul, à rua José Farias Guimarães Filho, lado de numeração ímpar; fundos, ao Norte, com a largura de 14,00m onde entesta em terreno de Rogério Pereira da Silva; ao Leste, com o comprimento de 13,16m, dividindo-se com terreno de Miguel Pereira Kern; ao Oeste, com o comprimento de 16,50m divide-se com terreno de nº 02 de propriedade de Natércia Brito da Silveira. O dito imóvel fica afastado 35,00m da esquina com a rua Vereador Praia, para onde faz face ao Leste.

PROPRIETÁRIO: NATÉRCIA BRITO DA SILVEIRA, brasileira, viúva, aposentada, CIC 217.728430/91, residente e domiciliada nesta cidade de Taquari, Rs.

Reg. Ant. Liv.º-02 fls 01 Reg. 01. Mat. 5.818 em 05.01.81. (FRACIONAMENTO) Certidão nº 064/81 em 16.03.81 e Mapa de Situação e Localização aprovado pela Prefeitura Municipal de Taquari em 09.03.81, que ficam arquivados. DOU FÉ. Of. 20/81

R-01-6.118-PROT. nº 9.730, 27.10.81. COMPRA E VENDA. Público, Ofício Distrital de Tabelas em 23/10/81, Lº 32, fls. 159/160, nº 2.229. OUTORGANTE VENDEDORA: NATÉRCIA BRITO DA SILVEIRA, acima qualificada. OUTORGADO COMPRADOR: JOSÉ CARLOS DE FREITAS MELLO, professor, CIC nº 196.843.390/20, casado pelo regime da comunhão universal de bens com Cleudete Mariza dos Santos Mello, do lar, brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade de Taquari/RS. PREÇO: CR\$ CR\$ 300.000,00 (Declarado TIPO 01 nº 00). DOU FÉ. Of. 20/81

R-02-6.118-PROT. nº 9.773, 16.12.81. 1ª HIPOTECA. Contrato Particular de financiamento para construção com constituição de hipoteca e caução de direitos creditórios. Porto Alegre, 10/12/81, arquivado em via neste cartório. OUTORGANTE CREDOR: INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, IPERGS-Autarquia de Previdência Social, Agente Financeiro do BNH, com sede na Capital deste Estado, CGC nº 92.829.100/0001-43, criado pelo Decreto nº 4.842, de 08 de agosto de 1931, Agente Financeiro Credenciado pelo BNH, com sede na cidade de Porto Alegre/RS, neste ato representado pelo Chefe da Divisão Habitacional do Instituto, Bel. Júlio Ernesto Trein, brasileiro, casado, economista, residente e domiciliado na Capital deste Estado, CIC nº 004.715.000/97. OUTORGADO DEVEDOR: JOSÉ CARLOS DE FREITAS MELLO, funcionário público estadual e s/m. CLEUDETE MARIZA DOS SANTOS MELLO, do lar, brasileiros, residentes e domiciliados em Taquari/RS, CIC nº 196.843.390/20. INTERVENIENTE CONSTRUTOR: PEDRO BRUNO REGENER, brasileiro, arquiteto, casado, residente e domiciliado em Taquari/RS, CREA 8ª região 36.749, CIC nº 214.635.060/15. VALOR TOTAL DA DÍVIDA: CR\$ 2.236.021,28 equivalentes, nesta data, a 1804,13048 UPC/BNH. PRAZO: Nº fixo de prestações: 252. Taxa nominal de juros: 10,0% a.a. Vencimento da 1ª prestação: 30 dias após a liberação da última parcela. Valor da prestação inicial: CR\$ 24.023,37. Taxa efetiva de juros: 10,472% a.a.

CONTINUA NO VERSO

Para verificar a autenticidade, acesse <https://regidores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 3f24409f-8b81-4489-b925-4c3c44ed1447

Este documento foi assinado digitalmente por DAIVANE THOMAZ MEIRELES - 21/09/2023 14:11

www.regidores.onr.org.br

Saacs

Continua na próxima página





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

Continuação da página anterior

Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Taquari

LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

| FLS. | MATRICULA |
|------|-----------|
| Olve | 6.118 |

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registadores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 3f24409f-8081-4489-b925-4c3c44e41447

Valor da Avaliação: CR\$ 2.519.999,99 equivalentes, nesta data, a 2033,25829 UPC/BNH. Sistema de Amortização: PRICE. Em primeira e especial hipoteca o imóvel descrito e caracterizado na matrícula retro, com as benfeitorias e acessões existentes e futuras. Obrigam-se as partes pelas demais condições do Contrato. DOU FÉ. OF. AV-03-6.118-PROT.nº 9.973, 16.12.81. CAUÇÃO DO CRÉDITO HIPOTECÁRIO. Cláusula terceira - § 2º O CREDOR, por este mesmo instrumento e na melhor forma de direito, em garantia do refinanciamento recebido do BNH, cauciona ao BNH o crédito hipotecário de que se tornou titular, na conformidade desta cláusula. DOU FÉ. OF. AV-04-6.118-PROT.nº 11.400, 21.10.82. QUITAÇÃO. Cláusula vigésima terceira - O CREDOR autoriza o cancelamento da hipoteca registrada sob nº 02, bem como a liberação da caução averbada sob nº 03 desta matrícula. DOU FÉ. OF. R-05-6.118-PROT.nº 11.400, 21.10.82. 1ª HIPOTECA. Contrato particular de financiamento para construção com quitação e cancelamento e constituição de nova hipoteca e caução de direitos creditórios. Porto Alegre, 15/09/82, arquivada uma via neste cartório. OUTORGANTE CREDOR: INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL - IPERGS, Autarquia de Previdência Social, CGCMF nº 92.829.100/0001-43, criado pelo Decreto nº 4.842, de 08 de agosto de 1931, Agente Financeiro credenciado pelo BNH, com sede na cidade de Porto Alegre/RS, neste ato representado pelo Chefe da Divisão Habitacional do Instituto, Bel. Luiz Augusto Steigleder, brasileiro, casado, advogado, residente e domiciliado na Capital deste Estado, CIC nº 135.627.380/72. OUTORGADO DEVEDOR: JOSÉ CARLOS DE FREITAS MELLO e s/m. CLAUDETE MARIZA DOS SANTOS MELLO, já qualificados. INTERVENIENTE CONSTRUTORA: PEDRO BRUNO REGNER, brasileiro, arquiteto, casado, residente e domiciliado em Taquari/RS, CREA 8ª Região nº 36.749, CIC nº 214.635.080/15. Em primeira e especial hipoteca, o imóvel retro descrito e caracterizado, com as benfeitorias e acessões existentes e futuras. VALOR TOTAL DA DÍVIDA: CR\$ 4.078.215,10 equivalentes, nesta data, a 2063,44589 UPC/BNH. PRAZO: Nº fixo de prestações: 240 Taxa de juros: Nominal: 9,5% a.a. Efetiva: 9,925% a.a. Vencimento da 1ª prestação: 30 dias após a liberação da última parcela. Valor da prestação inicial: CR\$ CR\$ 47.517,82. VALOR DA AVALIAÇÃO: CR\$ 5.358.069,37 equivalentes, nesta data, a 2711,01106 UPC/BNH. Sistema de amortização: Price. Foi apresentado as certidões negativas da Fazenda Estadual e Municipal em nome do devedor, que fica arquivada. Obrigam-se pelas demais condições do Contrato. DOU FÉ. OF. AV-06-6.118-PROT.nº 11.400, 21.10.82. CAUÇÃO DO CRÉDITO HIPOTECÁRIO. Cláusula terceira - § 2º - O CREDOR, por este mesmo instrumento e na melhor forma de direito, em garantia do refinanciamento recebido do BNH, cauciona ao BNH o crédito hipotecário de que se tornou titular, na conformidade desta cláusula. DOU FÉ. OF.

CONTINUA A FOLHAS

Continua na próxima página

ONR
Certidão emitida pelo SREI
www.registadores.onr.org.br

Saacs
Serviço de Atendimento
Sistema Integrado
Tecnológico Comunitário

Este documento foi assinado digitalmente por DAIANE THOMAZ MERELES - 21/08/2023 14:11





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

Continuação da página anterior

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 3f24405f-8a81-4489-b625-4c3c44e41447

| MATRÍCULA | | FLS. | MATRÍCULA |
|-------------------------------|--|------|-----------|
| TAQUARI 28 de AGOSTO de 19 85 | | 02 | 6.118 |

Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Taquari
LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

AV-07-6.118-PROT.nº 15.136, 28.08.85. CERTIDÃO Nº 156/85. Secretária da Fazenda da Prefeitura Municipal de Taquari/RS, em 26/08/85, que fica arquivada junto com a CND do IAPAS Protocolo nº 023/85 419-076.02 190785 Data: 19/07/85; que encontra-se lotada, naquela Prefeitura, Seção de Cadastro Imobiliário, em nome de JOSÉ CARLOS DE FREITAS MELO, uma casa de alvenaria, com uma área construída de 84,00m², coberta com telhas de cimento amianto, com duas (2) aberturas na frente, sita à Rua José Fariás Guimarães Filho, nº 51. Dito Imóvel foi concluído no ano de 1982, conforme consta. AVALUA EM CR\$ 20.000.000 DOU FE. Of. *[Assinatura]*

Av.08/6.118 em 25 de fevereiro de 2013. PROT. nº 45029 em 25/02/2013. CANCELAMENTO DE HIPOTECA. Averbo para os devidos fins que, em conformidade com autorização do IPERGS, assinada por Valdoir Nascimento Borges - matr13029 - credenciada, procedo o **CANCELAMENTO DA HIPOTECA** objeto do **R.05** da presente matrícula Emol: R\$47,20 (0663.04.1000002.01002 = R\$0,70) PED: R\$3,10 (0663.04.1100002.47700 = R\$0,30).-

Registradora Substituta *[Assinatura]* (Angela S. Lima Guedes)

Av.09/6.118 em 25 de fevereiro de 2013. PROT. nº 45030 em 25/02/2013. CANCELAMENTO DE CAUÇÃO. Averbo para os devidos fins que, em conformidade com termo de liberação de caução, firmado em 05/02/2013, pela Caixa Econômica Federal - CAIXA, através de seu procurador, Angela Pianca Scangarelli economiária procedo o **CANCELAMENTO** da caução objeto do **Av.06** desta matrícula em virtude da autorização da credora contida no referido instrumento arquivado nesta Serventia Emol: R\$23,60 (0663.03.1000006.00669 = R\$0,55) PED: R\$3,10 (0663.01.1100002.47701 = R\$0,30) -

Registradora Substituta *[Assinatura]* (Angela S. Lima Guedes)

R.10/6.118 em 25 de fevereiro de 2013. PROT. nº 44981 em 07/02/2013. TÍTULO: Adjudicação FORMA DO TÍTULO: Carta de adjudicação, extraída dos autos do processo nº 071/1.03.0003828-S (CNJ 0038281-45.2003.8.21.0071), 2ª Vara Judicial desta Comarca, assinada por Exma. Sra. Dra. Cristina Margarete Junqueira, Juíza de Direito. **TRANSMITENTE:** JOSÉ CARLOS DE FREITAS MELLO, já qualificado e sua esposa Cleudete Mariza dos Santos Mello. **ADQUIRENTE:** INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, com sede na Av. Borges de Medeiros, nº 1945, na cidade de Porto Alegre-RS, inscrito no CNPJ sob nº 92.829.100/0001-43. **IMÓVEL:** A totalidade do imóvel descrito e caracterizado na presente matrícula (terreno e benfeitoria). **VALOR FISCAL:** R\$53.647,08 cfa. certidão de ITBI nº 583/12. Emol: R\$243,20 (0663.07.1000006.00079 = R\$8,10) PED: R\$3,10 (0663.01.1100002.47702 = R\$0,30).-

Registradora Substituta *[Assinatura]* (Angela S. Lima Guedes)

TSA. 23990 CONTINUA NO VERSO

Este documento foi assinado digitalmente por DAIANE THOMAZ MEIRELES - 21/09/2023 14:11

www.registradores.onr.org.br

saacs

CERTIFICO e dou fé, que a presente cópia é reprodução fiel da ficha arquivada neste Ofício e foi extraída nos termos do art. 19, § 1º, da Lei nº 6.015, de 31/12/73.

Taquari, 21 de agosto de 2023
 Certidão digital (Provimento CNJ 137/2022): NIHIL (0663.04.1000006.09575 =
 Busca em livros e arquivos: NIHIL (0663.01.1500002.37455 = NIHIL)
 Total de Emolumentos: NIHIL - Em 21 de agosto de 2023, às 13:48:50.



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: 0985415320230000697472

Daiane Thomaz Meireles - Registradora Substituta





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

FICHA GPE Nº 29399



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 29399

| DADOS GERAIS | | | |
|----------------------------------|--|--|---|
| Número do Cadastro: | 29399 | Classificação: | PROPRIO |
| Nome de Referência do Imóvel: | | Nome de Referência das | |
| Classificação do Bem Público: | DOMINIAL | Unidade Associada: | |
| Tipo do Imóvel: | AREA/TERRENO/GLEBA | Situação de Destinação: | NAO DESTINADO |
| Situação de Regularização: | EM REGULARIZACAO | Índice de Destinação (%): | 0,000000 |
| Descrição: | EX-MUTUÁRIO: JOSÉ CARLOS DE FREITAS MELLO - CONTRATO Nº 801739 | | |
| Em Alienação: | Não | Nº Incorporação PROA/SPI: | 17/2442-0001485-1 |
| Lei Autorizativa de Alienação: | | Nº Alienação PROA/SPI: | |
| Data Lei Autorizativa Alienação: | | NIRF: | |
| Nº tomo antigo do imóvel: | | CCIR: | |
| Uso irregular: | | CAR: | |
| Tombado Patr. Histórico: | Não | VALOR DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL | |
| Nº Inscrição Municipal: | 2358 | Tipo de Valor | Esfera Competente Legislação Número/Ano |

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

| PROCESSOS | | | | | |
|---------------|----------------|---------------|-----------------|--------------|----------|
| Data Consulta | Nº Processo | Data Abertura | Assunto | Tipo Assunto | Situação |
| 16/06/2021 | 19130000059155 | 16/06/2021 | Participação em | | Ativo |
| 18/08/2023 | 23130000056697 | 10/08/2023 | Alienar Bens | Venda | Ativo |
| 09/09/2022 | 22130000003903 | 09/09/2022 | Imóveis | | Ativo |

| LOCALIZAÇÃO | |
|------------------------|---------------------------------|
| Zona: | Urbana |
| Unidade da Federação: | Rio Grande do Sul |
| Município | TAQUARI |
| Bairro/Distrito: | OLARIA |
| Logradouro/Localidade: | RUA JOSE FARIAS GUIMARAES FILHO |
| Numero/Lote: | 51 |
| Quadra: | |
| Complemento: | |
| CEP: | |
| 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 29399

PROPRIEDADE

Situação regularização Estado: EM REGULARIZACAO
Tipo de Registro: Matrícula
Número do Registro: 8118
Livro: 2RG
Folha: 01
Cartório: RI DE TAQUARI
Comarca: TAQUARI
Data do Registro: 25/02/2013
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): | 207,62 |
| Frente (m): | 14,50 |
| Área com fração (m²): | 0,0000 |
| Fração Ideal (m²): | 0,000000 |
| Profundidade Equivalente (m): | |
| Área Disponível (m²): | 207,62 |

Situação terra rural:

TERRENO REGISTRADO

Frente/Lateral Confrontação da Frente/Lateral Confrontante
14,50

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



DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 29399

EDIFICAÇÕES/BENFEITORIAS

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 |
|------------|-----------------|----------------------------|
| 21/09/2023 | MATRÍCULA | MAT 6118.PDF |
| 15/12/2021 | LEI / DECRETO / | LEI 15764-2021 - GESTAO DE |
| 06/10/2021 | VISTORIA / | VISTORIA_52-2021_- |
| 13/08/2021 | FOTO | UNTITLED101.PDF |
| 18/08/2021 | HISTÓRICO | Ficha.pdf |
| 01/08/2021 | LEI / DECRETO / | DECRETO ESTADUAL NA 55918- |
| 08/04/2018 | LEI / DECRETO / | LEI COMPLEMENTAR NA 15144- |
| 17/07/2013 | MATRÍCULA | Matr 6118.pdf |

IMAGENS

HISTÓRICO

| Data | Tipo | Nº de Processo | Anexo |
|------------|---------------|----------------|-----------|
| 18/08/2021 | Classificação | 19130000059155 | 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 29399

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



Laudo de Avaliação nº 149/2023

20





14.3 MEMÓRIA DE CÁLCULO

Relatório Completo

MODELO: MODELO TERRENO TAQUARI

Data: 30/10/2023

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

| DADOS | | VARIÁVEIS | |
|------------------|------|----------------|------|
| Total da Amostra | : 63 | Total | : 6 |
| Utilizados | : 59 | Utilizadas | : 5 |
| Outlier | : 0 | Grau Liberdade | : 54 |

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

| COEFICIENTES | | VARIACÃO | |
|--------------|-----------|---------------|-----------------|
| Correlação | : 0,75394 | Total | : 12,34078 |
| Determinação | : 0,56842 | Residual | : 5067565,16215 |
| Ajustado | : 0,53645 | Desvio Padrão | : 0,31405 |

| F-SNEDECOR | | D-WATSON | |
|---------------|-------------|-----------------|--------------------------|
| F-Calculado | : 17,78039 | D-Calculado | : 1,87044 |
| Significância | : < 0,01000 | Resultado Teste | : Não auto-regressão 90% |

NORMALIDADE

| Intervalo Classe | % Padrão | % Modelo |
|------------------|----------|----------|
| -1 a 1 | 68 | 67 |
| -1,64 a +1,64 | 90 | 89 |
| -1,96 a +1,96 | 95 | 100 |

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)

$$Y = 141,795117 * 2,718^{(-0,001106 * X_1)} * X_2^{0,280777} * 2,718^{(0,187493 * X_3)} * 2,718^{(0,238742 * X_4)}$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

| AMOSTRA | | MODELO | |
|---------------|--------------|-------------------|-------------|
| Média | : 267,32 | Coefic. Aderência | : 0,46208 |
| Varição Total | : 1026401,26 | Varição Residual | : 552119,63 |
| Variância | : 17396,63 | Variância | : 10224,44 |
| Desvio Padrão | : 131,90 | Desvio Padrão | : 101,12 |

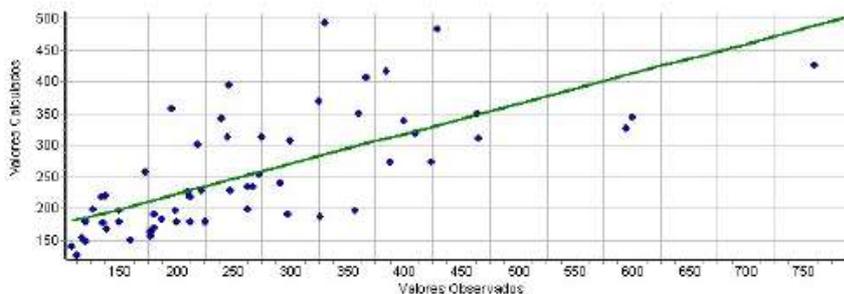




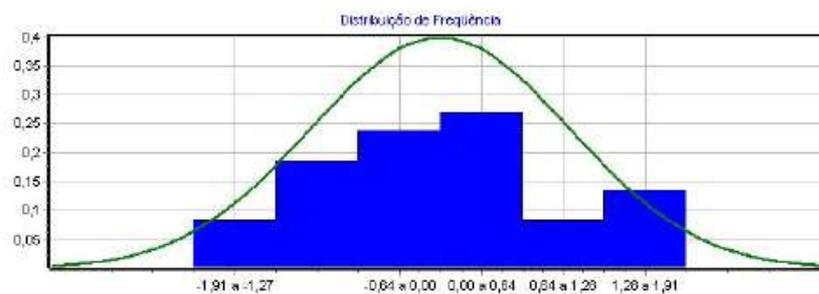
Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

Relatório Completo

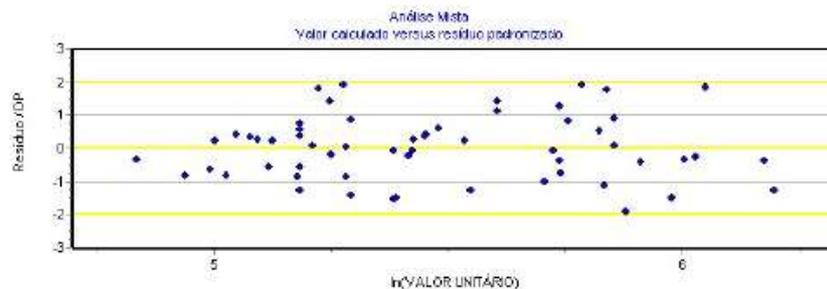
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



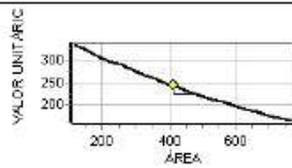


Relatório Completo

DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

X₁ ÁREA

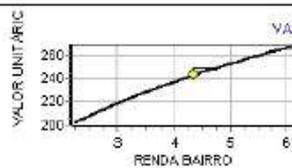
Área do Terreno em m² (m²)



Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 120,00 a 800,00
 Impacto esperado na dependente: Negativo
 10% da amplitude na média: -7,25 % na estimativa

X₂ RENDA BAIRRO

Rendimento médio mensal dos responsáveis dos domicílios nos bairros em estudo. (IBGE 2010) (R\$)

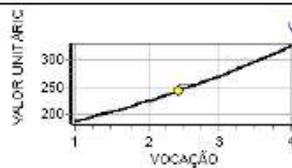


Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 2,24 a 6,10
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: 2,42 % na estimativa

X₃ VOCAÇÃO

Conforme classificação PDDU:

- 1 - Zona Residencial 1 (ZR1) - residencial de média densidade populacional/comércio e serviços locais;
- 2 - Zona Residencial 2 (ZR2) - residencial de alta densidade populacional/comércio e serviços;
- 3 - Zona Comercial 1 (ZC1) - ocupação intensiva predominando comércio e serviços;
- 4 - Zona Comercial 2 (ZC2) - integração de diversos usos residencial, comercial, industrial não poluente e de apoio.



Tipo: Código Alocado
 Amplitude: 1,00 a 4,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: 5,79 % na estimativa
 Micronumerosidade: atendida.

*** TOPOGRAFIA**

Característica topográfica do terreno:

- 1 - Declive
- 2 - Aclive
- 3 - Plano

Tipo: Código Alocado
 Amplitude: 1,00 a 3,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo

Micronumerosidade: atendida.



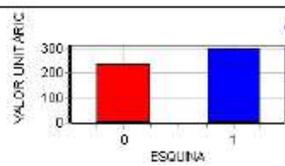


Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

Relatório Completo

X₄ ESQUINA

Localização do terreno em relação à quadra:
 0 - meio de quadra
 1 - esquina
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 0,00 a 1,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: 27,00 % na estimativa



Y VALOR UNITÁRIO

Valor unitário do metro quadrado de terreno multiplicado pelo fator prévio 0,90 (R\$/m²)
 Tipo: Dependente
 Amplitude: 108,25 a 760,00

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

| VARIÁVEL | Escala Linear | T-Student Calculado | Significância (Soma das Caudas) | Determ. Ajustado (Padrão = 0,53645) |
|-----------------------------|---------------|---------------------|---------------------------------|-------------------------------------|
| X ₁ ÁREA | x | -3,65 | 0,06 | 0,43271 |
| X ₂ RENDA BAIRRO | ln(x) | 1,54 | 12,93 | 0,52488 |
| X ₃ VOCAÇÃO | x | 4,10 | 0,01 | 0,40294 |
| X ₄ ESQUINA | x | 1,78 | 8,10 | 0,51823 |

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

| Varíavel | Forma Linear | ÁREA | RENDA BAIRRO | VOCAÇÃO | ESQUINA | VALOR UNITÁRIO |
|----------------|--------------|------|--------------|---------|---------|----------------|
| X ₁ | x | 14 | 27 | 5 | 44 | |
| X ₂ | ln(x) | 8 | 43 | 7 | 21 | |
| X ₃ | x | 9 | 65 | 0 | 49 | |
| X ₄ | x | -15 | 26 | 26 | 24 | |
| Y | ln(y) | -30 | 52 | 63 | 39 | |





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

14.4 DADOS DA AMOSTRA

| < Dador | Endereço | Observação | ÁREA | RENDA BA | VOCAÇÃO | TOPOGRA | ESQUINA | VALOR UN |
|---------|--|-------------------------------|--------|----------|---------|---------|---------|----------|
| 1 | Av. Ceci Leite Costa, Bairro santo Antonio | Diali imóveis cod TE348 | 330,00 | 4,45 | 4,00 | 3,00 | 0,00 | 463,64 |
| 2 | Vieia 183,Cleber M Pereira Planalto - Ol | Diali imóveis cod TE347 | 360,00 | 3,61 | 2,00 | 2,00 | 0,00 | 137,50 |
| 3 | Rua Albertino Saraiva, 309 Centro | Diali imóveis cod TE337 | 431,00 | 6,10 | 4,00 | 3,00 | 0,00 | 240,14 |
| 4 | Rua Adolfo Ferreira da Silva, Colônia 20 | Diali imóveis cod TE333 | 456,00 | 3,53 | 2,00 | 3,00 | 0,00 | 357,24 |
| 5 | Rua Jose Farias Guimarães Filho, Olaria | Diali imóveis cod TE328 | 227,50 | 3,61 | 2,00 | 3,00 | 0,00 | 272,97 |
| 6 | Rua Jose Bizzarrom Neto, Coqueiros | Diali imóveis cod TE323 | 676,60 | 3,38 | 1,00 | 3,00 | 0,00 | 113,07 |
| 7 | Rua Acacilia Capelão Peres, Coqueiros | Diali imóveis cod TE329 | 483,30 | 3,38 | 1,00 | 3,00 | 0,00 | 176,91 |
| 8 | Rua Pedro K. Renner -Leo Alvim Faler | Diali imóveis cod TE315 | 326,00 | 2,24 | 2,00 | 3,00 | 0,00 | 262,27 |
| 9 | Rua Alvaro Albert, Santo antonio | Diali imóveis cod TE238 | 360,00 | 4,45 | 4,00 | 3,00 | 0,00 | 400,00 |
| 10 | Rua Edu Renner, Coqueiros | Diali imóveis cod TE187 | 300,00 | 3,38 | 1,00 | 3,00 | 0,00 | 180,00 |
| 11 | Rua Dr. Miguel Rodrigues Santana, 83 | Diali imóveis cod TE183 | 451,00 | 3,53 | 2,00 | 3,00 | 0,00 | 149,67 |
| 12 | Rua 7 de Setembro - Centro | Diali imóveis cod TE132 | 330,00 | 6,10 | 3,00 | 1,00 | 0,00 | 409,09 |
| 13 | Rua Ricardo Azambuja Guimarães, 965 | Diali imóveis cod TE120 | 600,00 | 3,61 | 2,00 | 3,00 | 0,00 | 180,00 |
| 14 | Rua Oscar Bizarro Teixeira - São João | Diali imóveis cod TE350 | 607,00 | 5,27 | 2,00 | 3,00 | 0,00 | 326,19 |
| 15 | Rua General Osorio - Centro | Imobiliária Freitas&Moraes Re | 348,00 | 6,10 | 3,00 | 1,00 | 0,00 | 465,52 |
| 16 | Rua do Tanino - Caieira | Imobiliária Freitas&Moraes Re | 300,00 | 3,96 | 4,00 | 3,00 | 0,00 | 360,00 |
| 17 | Rua Albino Pinto - Centro | Imobiliária Freitas&Moraes Re | 638,00 | 6,10 | 4,00 | 3,00 | 0,00 | 423,20 |
| 18 | Rua Albertino Saraiva, Centro | Imobiliária Freitas&Moraes Re | 752,00 | 6,10 | 4,00 | 3,00 | 0,00 | 290,82 |
| 19 | Rua Jose Porfirio Costa esq. Alvaro Hau | Imobiliária Freitas&Moraes Re | 336,00 | 6,10 | 4,00 | 3,00 | 1,00 | 428,57 |
| * 20 | Rua Osvaldo Aranha - centro | Imobiliária Freitas&Moraes Re | 580,00 | 6,10 | 3,00 | 1,00 | 0,00 | 915,52 |
| * 21 | Rua General Osorio - Centro | Imobiliária Freitas&Moraes Re | 360,00 | 6,10 | 3,00 | 1,00 | 0,00 | 622,50 |
| * 22 | Rua Osvaldo Aranha - centro | Imobiliária Freitas&Moraes Re | 623,00 | 6,10 | 3,00 | 1,00 | 0,00 | 657,30 |
| 23 | Rua Brigadeiro Albino - Centro | Imobiliária Freitas&Moraes Re | 800,00 | 6,10 | 4,00 | 3,00 | 0,00 | 247,50 |
| 24 | Rua Albino Pinto - Centro | Imobiliária Freitas&Moraes Re | 390,00 | 6,10 | 4,00 | 1,00 | 0,00 | 196,15 |
| 25 | Rua General Osorio - Centro | Imobiliária Freitas&Moraes Re | 302,94 | 6,10 | 3,00 | 3,00 | 0,00 | 594,18 |
| * 26 | Rua General Osorio - Centro | Imobiliária Freitas&Moraes Re | 360,00 | 6,10 | 3,00 | 3,00 | 0,00 | 150,00 |
| 27 | Rua Jose Antero Siqueira - Centro | Imobiliária Freitas&Moraes Re | 450,00 | 6,10 | 4,00 | 3,00 | 1,00 | 760,00 |
| 28 | Rua Albertino Saraiva - Centro | Imobiliária Freitas&Moraes Re | 360,00 | 6,10 | 4,00 | 3,00 | 0,00 | 325,00 |
| 29 | Rua Vereador Praia com Rua Dona Ma | Imobiliária Freitas&Moraes Re | 318,00 | 6,10 | 4,00 | 3,00 | 1,00 | 330,00 |
| 30 | Rua Bertoldo Kern, 723 - Colonia 20 | Imobiliária Freitas&Moraes Re | 453,00 | 3,53 | 2,00 | 3,00 | 0,00 | 198,68 |
| 31 | Rua A Lote 6 - Colonia 20 | Imobiliária Freitas&Moraes Re | 253,00 | 3,53 | 2,00 | 3,00 | 1,00 | 245,10 |
| 32 | Rua Arlinda Porto Renner - Colonia 20 | Imobiliária Freitas&Moraes Re | 324,00 | 3,53 | 2,00 | 3,00 | 0,00 | 222,22 |
| 33 | Rua L, 219 - Loteamento Coqueiros | Imobiliária Freitas&Moraes Re | 582,00 | 3,38 | 1,00 | 3,00 | 0,00 | 108,25 |
| 34 | Rua Nilvo Flores da Silva - Lot. Do Ze L | Imobiliária Freitas&Moraes Re | 360,00 | 3,38 | 1,00 | 3,00 | 0,00 | 212,50 |
| 35 | Rua H Lote 7 - Coqueiros | Imobiliária Freitas&Moraes Re | 360,00 | 3,38 | 1,00 | 2,00 | 0,00 | 200,00 |
| 36 | Rua Major Viana - Lot. Bela Vista - Cent | Imobiliária Freitas&Moraes Re | 491,55 | 6,10 | 4,00 | 3,00 | 1,00 | 366,19 |
| 37 | Loteamento Bela Vista - Centro | Imobiliária Freitas&Moraes Re | 360,00 | 6,10 | 4,00 | 3,00 | 0,00 | 325,00 |
| 38 | Rua Vicente Labres - Olaria | Imobiliária Freitas&Moraes Re | 690,00 | 3,61 | 2,00 | 3,00 | 0,00 | 117,39 |
| 39 | Parque da Pedreira | Imobiliária Freitas&Moraes Re | 360,00 | 6,10 | 3,00 | 3,00 | 0,00 | 300,00 |
| 40 | Parque do Meio | Imobiliária Freitas&Moraes Re | 360,00 | 3,38 | 1,00 | 3,00 | 0,00 | 225,00 |
| 41 | Vieia da Rua Cleber Mercio Pereira - Co | Imobiliária Freitas&Moraes Re | 360,00 | 3,53 | 2,00 | 2,00 | 0,00 | 134,00 |
| 42 | Rua Cleber Mercio Pereira - Colonia 20 | Imobiliária Freitas&Moraes Re | 360,00 | 3,53 | 2,00 | 3,00 | 0,00 | 212,00 |
| 43 | Rua Venâncio Araújo - Rincão São Jos | Imobiliária Freitas&Moraes Re | 120,00 | 3,38 | 1,00 | 3,00 | 0,00 | 262,50 |
| 44 | Rincão São José | Imobiliária Freitas&Moraes Re | 360,00 | 3,38 | 1,00 | 3,00 | 0,00 | 150,00 |
| 45 | Rua Francisco Antonio Bittencourt - Sã | Imobiliária Freitas&Moraes Re | 420,00 | 3,38 | 1,00 | 3,00 | 0,00 | 139,29 |
| 46 | Rincão São José | Imobiliária Freitas&Moraes Re | 336,00 | 3,38 | 1,00 | 3,00 | 0,00 | 187,50 |
| 47 | Rua José Pereira - Condomínio Por do S | Mateus Cezimbra Corretor co | 312,00 | 5,27 | 2,00 | 2,00 | 0,00 | 173,00 |
| 48 | Coqueiros | Mateus Cezimbra Corretor co | 300,00 | 6,10 | 1,00 | 3,00 | 0,00 | 210,00 |
| 49 | Av Borges de Medeiros - Coqueiros | Mateus Cezimbra Corretor co | 456,00 | 3,38 | 1,00 | 3,00 | 0,00 | 177,63 |
| 50 | Rua General Osorio - Centro | Mateus Cezimbra Corretor co | 302,50 | 3,38 | 1,00 | 3,00 | 0,00 | 297,52 |
| 51 | Loteamento do Zé Luiz - Coqueiros | Mateus Cezimbra Corretor co | 750,17 | 6,10 | 3,00 | 1,00 | 0,00 | 127,17 |
| 52 | Rua Frutoso de Oliveira Bastos - São j | Mateus Cezimbra Corretor co | 360,00 | 3,38 | 1,00 | 1,00 | 0,00 | 120,00 |
| 53 | Rua Manoel Clarimundo da Conceição | Mateus Cezimbra Corretor co | 366,00 | 3,38 | 1,00 | 3,00 | 0,00 | 135,25 |
| 54 | Loteamento do Zé Luiz - Coqueiros | Mateus Cezimbra Corretor co | 600,00 | 2,24 | 2,00 | 3,00 | 0,00 | 120,00 |
| 55 | Rua João Batista Porto - União | Mateus Cezimbra Corretor co | 525,00 | 3,38 | 1,00 | 3,00 | 0,00 | 159,43 |
| 56 | Rua Campo Romeiro - União | Mateus Cezimbra Corretor co | 390,00 | 3,30 | 4,00 | 3,00 | 0,00 | 219,23 |
| 57 | Rua Osvaldo Aranha esq. Rua Rodrigo | Mateus Cezimbra Corretor co | 360,00 | 3,30 | 4,00 | 3,00 | 0,00 | 275,00 |
| 58 | Av Jose Porfirio da Costa esq. Rua Alva | Mateus Cezimbra Corretor co | 300,00 | 6,10 | 3,00 | 3,00 | 1,00 | 384,00 |
| 59 | Av. Ceci Leite Costa, Parque da Pedrei | Mateus Cezimbra Corretor co | 348,00 | 3,16 | 2,00 | 3,00 | 1,00 | 387,93 |
| 60 | Rua José Pereira, Lote 09 - Centro | Josbecasa Imóveis cod 1415 | 345,00 | 4,45 | 4,00 | 3,00 | 0,00 | 600,00 |
| 61 | Rua Eduardo Borba da Costa - Prado | Josbecasa Imóveis cod 1414 | 300,00 | 6,10 | 4,00 | 3,00 | 0,00 | 246,00 |
| 62 | Rua Pedro K. Renner - Leo Alvim Faller | Josbecasa Imóveis cod 1364 | 270,00 | 3,16 | 2,00 | 3,00 | 0,00 | 266,67 |
| 63 | Rua João Batista Porto - União | Imobiliária Freitas&Moraes Re | 507,00 | 2,24 | 2,00 | 3,00 | 0,00 | 177,51 |





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

14.5 MEMÓRIA DE CÁLCULO BENFEITORIAS

| ITEM | DESCRIÇÃO IMÓVEL | IDADE A. | VIDA U. | ESTADO DE CONSERVAÇÃO | RESIDUAL | ÁREA | UNIT. | V. NOVO | DEPREC. | V. ATUAL |
|------------------------|------------------|--------------|---------|-------------------------------------|----------|--------|--------------|----------------|----------------|----------------|
| 1 | CASA SIMPLES MIN | 40 | 70 | ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES | 20% | 84,00 | R\$ 2.525,46 | R\$ 212.138,31 | 50,55% | R\$ 104.895,04 |
| VALOR DO CUB R 1-B (c) | | R\$ 2.200,35 | | REFERÊNCIA OUT/2023 | BDI | 25,85% | | TOTAL | R\$ 104.895,04 | |

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

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

PREÇOS E CUSTOS DA CONSTRUÇÃO – CUB

PREÇOS E CUSTOS DA CONSTRUÇÃO

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

| PROJETOS | Padrão de acabamento | Código | Custo R\$/m² | 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).

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





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

COMPOSIÇÃO DO BDI

16/07/2020

Decreto Nº 19224 DE 25/11/2015 - Municipal - Porto Alegre - LegisWeb

| 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 | e | 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% | | 17,78% |
| BDI sem Desoneração (desconsiderando I4) | | 25,85% | | 12,29% |

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

| Tipo de Contratação | BDI para Projetos e Serviços Técnicos de Engenharia relativos às atividades 7.03, 7.19 e 7.20 (Decreto 16.869/2010) | BDI para Consultorias e Serviços de Apoio Técnico relativos às atividades 7.01, 17.01, 17.03, 17.09 e 17.16 (Decreto 15.416/2006) |
|-------------------------------|---|---|
| Parcelas | | |
| (AC) Administração Central | - | 1,00 |
| (S) + (G) - Seguro e Garantia | | 0,28 |
| (R) - Risco | | 0,00 |
| (DF) - Despesas Financeiras | | 1,25 |
| (L) - Lucro | | 6,16 |
| Impostos (I= I1+I2+I3): | | |
| (I1) - PIS | | 0,65 |
| (I2) - COFINS | | 3,00 |
| (I3) - ISSQN | | 2,00 |
| BDI | 15,38% | 19,17% |

Art. 6º Os Encargos Complementares (alimentação, transporte, equipamentos de proteção individual - EPI, ferramentas, exames e seguros), considerados seus insumos, coeficientes e valores, deverão ser incluídos, no custo horário alocado diretamente à mão-de-obra, nas tabelas de composição de custos dos serviços, de cada órgão e entidade da Administração Pública Municipal Direta e Indireta, conforme a metodologia adotada pelo SINAPI, para o Município de Porto Alegre.

Parágrafo único. Os órgãos da Administração Pública Municipal Direta e Indireta observarão as atualizações periódicas, feitas pela Caixa Econômica Federal, das taxas referentes aos Encargos Sociais do SINAPI, para garantir a sua imediata adoção concomitantemente à renovação.

Art. 7º Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

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

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

José Fortunati,

<https://www.legisweb.com.br/legislacao/?id=310529>





14.6 VIDA ÚTIL REFERENCIAL E O VALOR RESIDUAL DAS EDIFICAÇÕES. “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS” DO IBAPE-SP, 2017. PG 15
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

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

| CLASSE | TIPO | PADRÃO | Idade Referencial – Ir (anos) | Valor Residual – R (%) |
|---------------------------------|-------------|--------------------------|-------------------------------|------------------------|
| RESIDENCIAL | BARRACO | 1.1.1- Padrão Rústico | 5 | 0 |
| | | 1.1.2- Padrão Simples | 10 | 0 |
| | CASA | 1.2.1- Padrão Rústico | 60 | 20 |
| | | 1.2.2- Padrão Proletário | 60 | 20 |
| | | 1.2.3- Padrão Econômico | 70 | 20 |
| | | 1.2.4- Padrão Simples | 70 | 20 |
| | | 1.2.5- Padrão Médio | 70 | 20 |
| | | 1.2.6 - Padrão Superior | 70 | 20 |
| | | 1.2.7- Padrão Fino | 60 | 20 |
| | | 1.2.8 - Padrão Luxo | 60 | 20 |
| | APARTAMENTO | 1.3.1- Padrão Econômico | 60 | 20 |
| | | 1.3.2- Padrão Simples | 60 | 20 |
| | | 1.3.3- Padrão Médio | 60 | 20 |
| | | 1.3.4- Padrão Superior | 60 | 20 |
| 1.3.5- Padrão Fino | | 50 | 20 | |
| 1.3.6- Padrão Luxo | | 50 | 20 | |
| COMERCIAL, SERVIÇO E INDUSTRIAL | ESCRITÓRIO | 2.1.1- Padrão Econômico | 70 | 20 |
| | | 2.1.2- Padrão Simples | 70 | 20 |
| | | 2.1.3- Padrão Médio | 60 | 20 |
| | | 2.1.4- Padrão Superior | 60 | 20 |
| | | 2.1.5- Padrão Fino | 50 | 20 |
| | | 2.1.6- Padrão Luxo | 50 | 20 |
| | GALPÃO | 2.2.1- Padrão Econômico | 60 | 20 |
| | | 2.2.2- Padrão Simples | 60 | 20 |
| | | 2.2.3- Padrão Médio | 80 | 20 |
| | | 2.2.4- Padrão Superior | 80 | 20 |
| ESPECIAL | COBERTURA | 3.1.1- Padrão Simples | 20 | 10 |
| | | 3.1.2- Padrão Médio | 20 | 10 |
| | | 3.1.3- Padrão Superior | 30 | 10 |





14.7 ESTADO DE CONSERVAÇÃO DAS BENFEITORIAS. "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS" DO IBAPE-SP, 2017. PG 16

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

| Ref. | Estado da Edificação | Depreciação (%) | Características |
|------|--|-----------------|---|
| A | Nova | 0,00 | Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente sinais de desgaste natural de pintura externa. |
| B | Entre nova e regular | 0,32 | Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência. |
| C | Regular | 2,52 | Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna. |
| D | Entre regular e necessitando de reparos simples | 8,09 | Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna. |
| E | Necessitando de reparos simples | 18,10 | Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico. |
| F | Necessitando de reparos simples a importantes | 33,20 | Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura. |
| G | Necessitando de reparos importantes | 52,60 | Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante substituição de peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado. |
| H | Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor | 75,20 | Edificação cujo estado geral com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado. |
| I | Edificação sem valor | 100,00 | Edificação em estado de ruína. |





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

14.8 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Segundo ABNT NBR 14.653-2:2011

FUNDAMENTAÇÃO

| Item | Descrição | Pontos obtidos | | | | | |
|------------------|---|--|------------------|--|----------|---|----------|
| | | III | Ptos | II | Ptos | I | Ptos |
| 1 | Caracterização do imóvel avaliando | Completa quanto a todas as variáveis analisadas | | Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo | | Adoção de situação paradigma | x |
| 2 | Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados. | 6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes | 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 | Extrapolção | 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% | | 20% | x | 30% | |
| 6 | Nível de Significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor | 1% | x | 2% | | 5% | |
| PONTUAÇÃO | | | 14 Pontos | | | | |

Item 9.2.1.1 da NBR 14.653-2:2011

(Assinalar com "x" caso o item seja atendido)

| | | |
|------------------------------|--|----------------|
| a) | Apresentação do laudo na modalidade completa. | x |
| b) | Apresentação da análise do modelo no laudo de avaliação, com verificação da coerência do comportamento das variação das variáveis em relação ao mercado, bem como suas elasticidades em torno do ponto de estimação. | x |
| c) | Identificação completa dos endereços dos dados de mercado usados no modelo, bem como das fontes de informação. | x |
| d) | Adoção da estimativa central. | x |
| GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO | | GRAU II |

PRECISÃO

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

| | | |
|--|-----|-----------------|
| Valor central estimado no modelo de regressão | | 235,14 |
| Valores do intervalo de confiança | MAX | 259,85 |
| | MÍN | 212,77 |
| Desvios relativos do Intervalo de confiança | MAX | 10,51% |
| | MÍN | -9,51% |
| Amplitude do intervalo de confiança | | 20,02% |
| GRAU DE PRECISÃO | | GRAU III |





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

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Segundo ABNT NBR 14.653-2:2011

FUNDAMENTAÇÃO

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

Segundo ABNT NBR 14.653-2:2011

FUNDAMENTAÇÃO

| Item | Descrição | Pontos obtidos | | | | | |
|---|---|--|------|---|------|--|------|
| | | III | Ptos | II | Ptos | I | Ptos |
| 1 | Estimativa do valor do terreno | Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo | | Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo | x | Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo | |
| 2 | Estimativa dos custos de reedificação | Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo | | Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo | x | Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo | |
| 3 | Fator de comercialização | Inferido em mercado semelhante | | Justificado | | Arbitrado | x |
| PONTUAÇÃO | | | | 5 Pontos | | | |
| Item 9.3.1 da NBR 14.653-2:2011 (Assinalar com "x" caso o item seja atendido) | | | | | | | |
| a) | Apresentação do laudo na modalidade completa. | | | | | | |
| GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO | | | | GRAU II | | | |





23130000056697

Nome do documento: LAUDO 149 2023 GPE 29399 CasaTaquari.pdf

| Documento assinado por | Órgão/Grupo/Matrícula | Data |
|-----------------------------------|--------------------------------|---------------------|
| Rosangela Bittencourt Freiesleben | SPGG / DIAVA/DEAPE / 4297369 | 08/11/2023 11:46:22 |
| Claudio Beust Amador | SPGG / DIAVA/DEAPE / 291180903 | 08/11/2023 18:19:10 |
| Leandro Peixoto Maia | SPGG / DIAVA/DEAPE / 450607301 | 09/11/2023 13:57:19 |

