



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 030/2023



Terreno com benfeitoria
Rua José Duarte de Macedo, 1496 – Coronel Brito
Venâncio Aires/RS



DIVISÃO DE AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS – DIAVA
FEVEREIRO / 2023



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 030/2023

FICHA RESUMO

Objeto

Terreno urbano objeto da **matrícula nº 9.107** e **GPE nº29.402**

Objetivo

Determinação do **valor de mercado** do imóvel para posterior cálculo de ônus

Finalidade

Instruir processo **PROA nº 19/1300-0003169-2**.

Localização

Rua José Duarte de Macedo, 1946 – Coronel Brito¹

Venâncio Aires

Área avalianda

Área do terreno: 286,55 m²

Área da benfeitoria: 48,00 m³

Proprietário

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

Resultado da avaliação

Valor de mercado do imóvel **R\$ 97.585,82**

Avaliadores

Arquiteta Urbanista Marina Nobre Cerqueira

Engenheiro Civil Rafael Parmeggiani Gering

Porto Alegre – RS, Fevereiro de 2023

¹ Conforme GPE 29.402
² Conforme Certidão de Matrícula 9.107
³ Conforme Certidão de Matrícula 9.107





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	7
9	METODOLOGIA	7
10	ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	8
11	AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS	9
12	VALOR DO IMÓVEL	10
13	CONCLUSÃO	10
14	RESPONSÁVEIS PELO LAUDO	11
15	ANEXOS	12





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

1 SOLICITANTE

SPGG/DEAPE/ATIVOS

2 OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

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

3 FINALIDADE

Instruir processo **PROA nº 19/1300-0003169-2. – Uso oneroso**

4 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

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

- na **Certidão de Matrícula nº 9.107**, referência livro 02, às fls 01 a 02, datada de 13/12/2021, obtida junto ao Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Venâncio Aires - RS.

- na **ficha cadastral GPE nº 29.402**;

- em informações constatadas "in loco" quando da vistoria ao imóvel, realizada no dia **09/02/2023**

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

Durante a vistoria constatou-se que a numeração do imóvel na fachada corresponde a 1495, a mesma descrita no PROA nº 19/1300-0003169-2, fl. 30, o que difere da descrita no GPE 29.402, que é 1496.

A vistoria foi realizada externamente e este laudo foi desenvolvido adotando uma situação-paradigma, situação hipotética adotada como referencial para avaliação de um bem, de acordo com o item 6.3.1 na Norma Brasileira ABNT NBR 14653-1:2019, tendo sua utilidade restrita a essa situação.

Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos analisados

Investigações envolvendo aspectos legais não fazem parte do presente trabalho.

Não fez parte do escopo do trabalho o levantamento de áreas e de confrontações através de instrumentos de medição.

Eventuais divergências, se significativas, alteram os resultados deste trabalho.

Na presente análise considerou-se que toda a documentação pertinente se encontrava correta e devidamente regularizada, e que o imóvel objeto estaria **livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou gravames**.

As informações obtidas durante a pesquisa de mercado foram tomadas como de boa-fé.

Não estão contemplados neste estudo máquinas e/ou equipamentos.





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

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

5 PROPRIETÁRIO

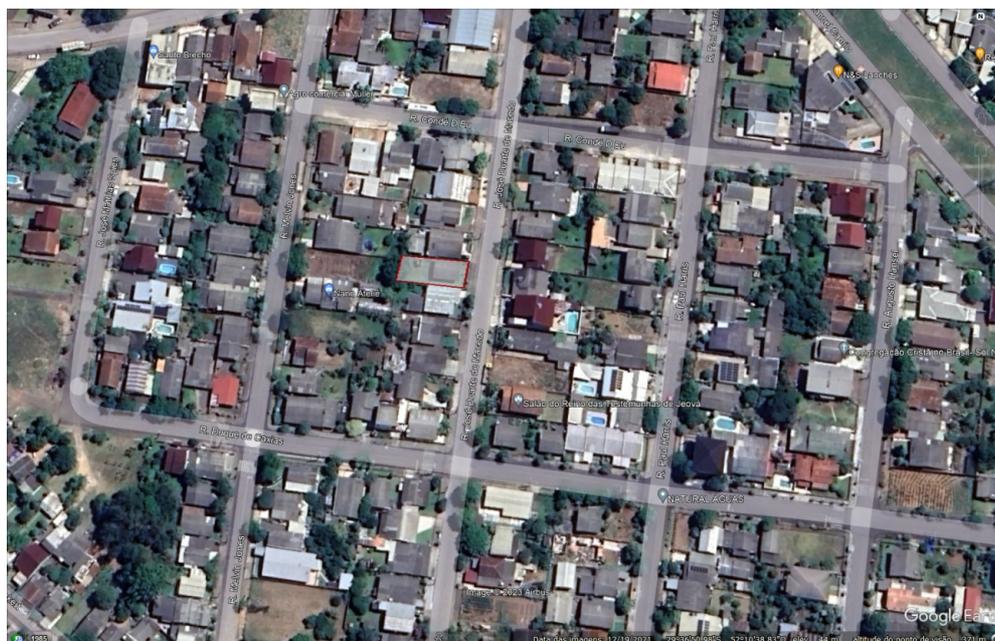
Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul- IPERGS

6 ENDEREÇO

Rua José Duarte de Macedo, n° 1496
Bairro Coronel Brito, Venâncio Aires/RS

7 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

7.1 TERRENO



Latitude: 29°36'53.9"S

Fonte: Google Earth 19/12/2021 (Acesso em Fevereiro de 2023)

Longitude: 52°10'33.1"W





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

Identificação
<p>Descrição conforme a Matrícula nº 9.107:</p> <p>IMÓVEL: Um terreno com a área superficial de 286,55m². (duzentos e oitenta e seis metros e cinquenta e cinco decímetros quadrados), de forma irregular, sem benfeitorias, distante 46,20 metros (quarenta e seis metros e vinte centímetros) da esquina da Rua Conde D'Eu, situado no lado direito, no sentido Norte-Sul, de uma Rua Sem Denominação Oficial, nesta cidade, sem quarteirão aberto, confrontando-se, pela frente, ao Leste, com a dita Rua sem denominação oficial, onde mede 11 (onze) metros; pelos fundos, ao Oeste, onde mede 11,0004 (onze metros e quatro décimos de milímetro), com propriedade de Alair José Lopes; pelo lado Norte, onde mede 26,00 (vinte e seis) metros com o lote administrativo nº. 04; e, pelo lado Sul onde mede 26,10 (vinte e seis metros e dez centímetros) com o lote administrativo nº. 06. Lote nº. 05, da quadra nº. 1.005.-</p>
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: Pedra irregular
Pavimentação passeio: Sem pavimentação
<p>Infraestrutura: <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Telefone, <input type="checkbox"/> Sem infraestrutura</p>
<p>Serviços públicos: <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de lixo, <input checked="" type="checkbox"/> Comércio, <input type="checkbox"/> Correios, <input type="checkbox"/> Educação, <input type="checkbox"/> Lazer, <input type="checkbox"/> Rede bancária, <input type="checkbox"/> Saúde, <input type="checkbox"/> Segurança, <input type="checkbox"/> Transporte coletivo, <input type="checkbox"/> Sem serviços públicos,</p>
<p>Influências valorizantes: <input type="checkbox"/> Clubes, <input checked="" 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 type="checkbox"/> Parques/praças, <input type="checkbox"/> Posto policial, <input type="checkbox"/> Posto saúde, <input type="checkbox"/> Shopping, <input type="checkbox"/> Universidades/faculdades, <input type="checkbox"/> Zona incorporação, <input type="checkbox"/> Sem influências valorizantes</p>
<p>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</p>

Características do imóvel	
Formato do terreno: Regular	
Situação de quadra: Meio de quadra	
Cota: No nível	
Vegetação: Grande porte	
Uso do solo: Residencial	
Acesso: Bom	
Topografia: Plano	
<p>Tipo de cercamento: <input type="checkbox"/> Arame, <input checked="" type="checkbox"/> Gradil, <input checked="" type="checkbox"/> Muro, <input type="checkbox"/> Tela, <input type="checkbox"/> Sem cercamento</p>	
<p>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</p>	
Área do terreno: 286,55 m ²	
Medida da frente do terreno: 11,00m	Confrontação da frente: Leste
Medida lateral 1 do terreno: 26,00m	Confrontação da lateral 1: Norte
Medida lateral 2 do terreno: 26,10m	Confrontação da lateral 2: Sul
Medida dos fundos do terreno: 11,00m	Confrontação dos fundos: Oeste

Condição de ocupação*
<input checked="" type="checkbox"/> Ocupado <input type="checkbox"/> Desocupado

*Conforme verificado na data de vistoria





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

7.2 BENFEITORIAS

7.2.1 FICHA DE VISTORIA

Benfeitoria 01	Idade aparente: 45	Área = 48,00 m²	Nº de pav. 01		
Descrição	Padrão	Conservação	Tipologia		
	<input checked="" 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 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 type="checkbox"/> Portante
<input type="checkbox"/> Lajota	<input type="checkbox"/> Laje	<input checked="" type="checkbox"/> Fibro cim. ondulado	<input type="checkbox"/> Ferro	<input type="checkbox"/> Tijolo à vista	<input type="checkbox"/> Concreto
<input type="checkbox"/> Cerâmica	<input checked="" type="checkbox"/> Gesso	<input type="checkbox"/> Fibro cim. estrutural	<input checked="" type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> Fulget	<input checked="" type="checkbox"/> Madeira
<input type="checkbox"/> Basalto	<input type="checkbox"/> PVC	<input type="checkbox"/> Alumínio	<input type="checkbox"/> PVC	<input type="checkbox"/> Cerâmica	<input type="checkbox"/> Metálica
<input type="checkbox"/> Granitina	<input type="checkbox"/> Placas acústicas	<input type="checkbox"/> Galvanizado	<input type="checkbox"/> Outros	<input type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> N. identificada
<input type="checkbox"/> Vinílico	<input type="checkbox"/> Aglomerado	<input type="checkbox"/> Laje		<input type="checkbox"/> Vidro	
<input type="checkbox"/> Carpete	<input type="checkbox"/> S/ forro	<input type="checkbox"/> Capim		<input type="checkbox"/> Pedra	
<input type="checkbox"/> Cimento		<input type="checkbox"/> Telha de zinco		<input type="checkbox"/> Reboco chapiscado	
<input type="checkbox"/> Outros		<input type="checkbox"/> Outros		<input type="checkbox"/> Outros	

8 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

- Desempenho do mercado Desaquecido Normal Aquecido
- Número de ofertas Baixo Médio Alto
- Liquidez Baixa Média Alta
- Absorção pelo mercado Demorada Normal Rápida

9 METODOLOGIA

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

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

Onde:

VI – Valor do imóvel.

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

- Tratamento dos dados:

(x) **Metodologia científica** – inferência estatística: **40/33** dados utilizados

() Metodologia clássica – fatores de homogeneização.





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

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

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

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 o grau de decrepitude⁴, obsolescência⁵, assim como de anulação⁶ das edificações existentes torna-se relevante à determinação do **fator de comercialização**.

No caso em tela, o FC, justificado, é 0,90.

Embora o imóvel avaliando se localize em um bairro predominantemente residencial, que possui uma infraestrutura urbana consolidada e serviços públicos, ele apresenta aspectos negativos que prejudicam a liquidez e a atratividade do mesmo. O imóvel apresenta idade aparente de 45 anos, necessitando de reparos, o que reduz a vida útil e ocasiona transtornos no uso e na acessibilidade.

10 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Método comparativo direto de dados de mercado

Grau de Fundamentação Grau I **Grau II** Grau III

Pontos obtidos: 14

Grau de Precisão Grau I Grau II **Grau III**

Método da quantificação de custo

Grau de Fundamentação Grau I **Grau II** Grau III

Pontuação obtida: 06

Método Evolutivo

Grau de Fundamentação Grau I **Grau II** Grau III

Pontuação obtida: 06

⁴ Depreciação de um bem pela idade, no decorrer da sua vida útil, em consequência de sua utilização, desgaste e manutenção normais

⁵ Depreciação de um bem devido à superação tecnológica do equipamento ou sistema.

⁶ Inadaptação a fins diferentes para os quais foi concebido* (*Engenharia de Avaliações – PINI – IBAPE/SP)





11 AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

11.1 AVALIAÇÃO DO TERRENO

11.1.1 EQUAÇÃO DE REGRESSÃO

Unitário = $14826,226 * \text{Área}^{-0,58171304} * \text{Frente}^{0,66968778} * e^{(-0,25186194 * \text{Esquina})}$
 $* e^{(-4,5285237 * 1/\text{Renda-Bairro})} * e^{(-0,52092285 * 1/IA)}$

11.1.2 DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Variáveis do modelo de cálculo	Parâmetros do imóvel
Área (m²)	286,55
Testada (m)	11,00
Esquina (dicotômica: 2 – meio de quadra; 1 – de esquina)	2,00
Renda/bairro (Fonte: Média em salários mínimos do bairro – CENSO 2010 IBGE)	3,05
IA (Índice de Aproveitamento segundo regime urbanístico do Plano Diretor)	3,00

11.1.3 RESULTADOS

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

	Intervalo de Confiança	Unitário (R\$/m²)	Total
Mínimo	-11,08%	281,23	R\$ 80.586,46
Calculado	-	316,27	R\$ 90.627,17
Máximo	12,46%	355,67	R\$ 101.917,24

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

	Amplitude	Unitário (R\$/m²)	Total
Mínimo	-15%	268,83	R\$ 77.033,24
Calculado	-	316,27	R\$ 90.627,17
Máximo	+15%	363,71	R\$ 104.221,10
Valor calculado R\$ 90.627,17			

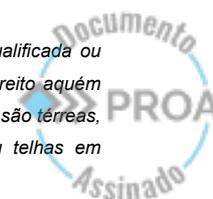
11.2 AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

O resumo do cálculo do custo de reprodução das benfeitorias é apresentado na tabela a seguir, os detalhes desse cálculo podem ser verificados no anexo Memória de Cálculo. Foi utilizada a publicação “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do IBAPE-SP, 2019. Após, segue a descrição dos padrões das edificações, conforme a publicação.

#	Descrição	Área (m²)	Valor de Novo (R\$)	Depreciação	Valor Atual (R\$)
1	Casa Rústico Mínimo	48,00	R\$ 46.394,36	61,63%	R\$ 17.801,52

Casa Padrão Rústico

Construídas sem preocupação com projeto, aparentemente sem utilização de mão de obra qualificada ou acompanhamento de profissional habilitado. Associadas à autoconstrução, geralmente apresentam pé-direito aquém dos usuais e deficiências construtivas evidentes, tais como desaprumos e desníveis. Na maioria das vezes são térreas, construídas em alvenaria e normalmente sem estrutura portante. Cobertura em laje pré-moldada ou telhas em





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

fibrocimento ondulada sobre madeiramento não estruturado e sem forro. Fachadas desprovidas de revestimentos e áreas externas com pisos em terra batida ou cimentado rústico.

Caracterizam-se pelo uso apenas de materiais construtivos, de instalações e de acabamentos indispensáveis, tais como:

- ; Pisos: cimentado ou caco de cerâmica.*
- ; Paredes: sem revestimentos internos ou externos.*
- ; Instalações hidráulicas: incompletas e com encanamentos aparentes.*
- ; Instalações elétricas: incompletas e com fiação exposta.*
- ; Esquadrias: madeira rústica e/ou ferro simples, sem pintura e geralmente reaproveitadas*

12 VALOR DO IMÓVEL

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

VALOR DO TERRENO (R\$)	BENFEITÓRIAS (R\$)	FC'	VALOR DO IMÓVEL (R\$)
90.627,17	17.801,52	0,90	97.585,82

13 CONCLUSÃO

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

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 97.585,82

(noventa e sete mil, quinhentos e oitenta e cinco reais com oitenta e dois centavos)

data de referência da avaliação: Fevereiro/2023

⁷ Arbitrado.





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

14 RESPONSÁVEIS PELO LAUDO

<p>MARINA NOBRE CERQUEIRA Arquiteta Urbanista – CAU (BA) A150907-1 Analista Arquiteta DIAVA/DEAPE ID 4860110/01</p>	<p>RAFAEL PARMEGGIANI GERING Engenheiro Civil - CREA (RS) 256.932 Analista Engenheiro DIAVA/DEAPE ID 4859502/01</p>
<p>De acordo,</p> <p>LEANDRO PEIXOTO MAIA Engenheiro Civil – CREA(RS) 82.744 Analista Engenheiro DIAVA/DEAPE ID 4506073/01</p>	

Porto Alegre, Fevereiro de 2023





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

15 ANEXOS

15.1 DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA





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

15.2 DOCUMENTAÇÃO DOS IMÓVEIS



**DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 29402**

DADOS GERAIS					
Número do Cadastro:	29402	Classificação:	PROPRIO		
Nome de Referência do Imóvel:		Nome de Referência das	Unidade Associada:		
Classificação do Bem Público:	DOMINIAL	Situação de Destinação:	NAO DESTINADO		
Tipo do Imóvel:	AREA/TERRENO/GLEBA	Índice de Destinação (%):	0,000000		
Situação de Regularização:	EM REGULARIZACAO	Nº Incorporação PROA/SPI:	17/2442-0001485-1		
Descrição:	EX-MUTUÁRIO: JOSÉ DIOGO ROCHA BOEIRA - CONTRATO Nº 660221 - inscrição municipal nº 17203				
Em Alienação:	Não	Nº Alienação PROA/SPI:			
Lei Autorizativa de Alienação:		NIRF:			
Data Lei Autorizativa Alienação:		CCIR:			
Nº tomo antigo do imóvel:		CAR:			
Uso irregular:		VALOR DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL			
Tombado Patr. Histórico:	Não	Tipo de Valor	Esfera Competente	Legislação	Número/Ano
Nº Inscrição Municipal:	17202				
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	1913000059155	16/06/2021	Participação em		Ativo
09/09/2022	2213000003903	09/09/2022	Imóveis		Ativo
LOCALIZAÇÃO					
Zona:	Urbana				
Unidade da Federação:	Rio Grande do Sul				
Município	VENANCIO AIRES				
Bairro/Distrito:	CEL BRITO				
Logradouro/Localidade:	RUA JOSE DUARTE DE MACEDO				
Numero/Lote:	1496				
Quadra:					
Complemento:					
CEP:					
Ponto Referência:					
PROPRIEDADE					
Situação regularização Estado:	EM REGULARIZACAO				
Tipo de Registro:	Matricula				
Número do Registro:	9107				
Livro:	2RG				
Folha:	01				
Cartório:	RI DE VENÂNCIO AIRES				
Comarca:	VENANCIO AIRES				
Data do Registro:	31/08/1992				
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.:					





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 29402

TERRENO

Matriculada

Área Total (m²):	286,55
Frente (m):	11,00
Área com fração (m²):	0,0000
Fração Ideal (m²):	0,000000
Profundidade Equivalente (m):	
Área Disponível (m²):	286,55

Situação terra rural:

EDIFICAÇÕES/BENFEITORIAS

HISTÓRICO

Data	Tipo	Nº de Processo	Anexo
16/06/2021	Classificação	19130000059155	Ficha.pdf

HISTÓRICO DE SOLICITAÇÕES

VISTORIA

Data da vistoria:
Empresa vistoriadora:
Vistoriador (a):
Observações da vistoria:
Situação de localização:
Obstruído:
Motivo da obstrução:
Contato no local:
Telefone do contato:
Pertence ao Estado do RS:





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

Folha : 1/3



CERTIDÃO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE VENÂNCIO AIRES
REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRADOR - DELCIO EDGAR HEINRICH

CERTIFICO, a pedido verbal da parte interessada que, revendo, no cartório a meu cargo, o Lº 2 - Registro Geral, verifiquei constar na matrícula o teor seguinte:

Form containing registration details: OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, COMARCA DE VENÂNCIO AIRES - RS, LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL. Includes a table with columns for 'FLS.' and 'MATRÍCULA'. The main text describes a plot of land (IMÓVEL) and its registration history, including a purchase and a construction averbação.

Continua na Próxima Página





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



Folha : 2/3

CERTIDÃO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE VENÂNCIO AIRES
REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRADOR - DELCIO EDGAR HEINRICH

Continuação da Página Anterior

Form containing registration details: OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, COMARCA DE VENÂNCIO AIRES - RS, LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL. Includes entries for R-03, AV-04, AV-05, and AV-06 with dates and descriptions of transactions.

Continua na Próxima Página





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

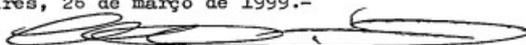


Folha : 3/3

CERTIDÃO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE VENÂNCIO AIRES
REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRADOR - DELCIO EDGAR HEINRICH

Continuação da Página Anterior -----

	OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE VENÂNCIO AIRES - RS LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		
	Venâncio Aires, ...26. deMARÇO..... de 1999...	FLS. 02	
<p>R - 07 - 9.107 - Prot.59.927 do Lº 1-F em data de 26.03.1999.- TÍTULO: CARTA DE ADJUDICAÇÃO.- TRANSMITENTE: JOSÉ DIOGO ROCHA BOEIRA, brasileiro, policial, residente e com endereço profissional na Delegacia de Polícia de Guaíba,RS. ADQUIRENTE: INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL IPERGS, com sede em Porto Alegre,RS.- IMÓVEL: O imóvel retro matriculado com a área de 286,55m2, contendo um prédio de madeira com a área de 48,00m2.- FORMA DO TÍTULO: Carta de Adjudicação extraído dos autos do processo nº3.312, datado de 23.07.1997, expedido pelo Juiz de Direito Substº. Assis Leandro Machado, da 2ª Vara desta comarca.- CONDIÇÕES: As constantes na carta de adjudicação.- VALOR E VALOR FISCAL: R\$4.700,00 conforme guia nº342 de 25.03.1999.- Emol:R\$51,00.-mihb.- ARQº nº578.- Venâncio Aires, 26 de março de 1999.- O OFICIAL: </p>			

NADA MAIS CONSTA. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.
 Venâncio Aires(RS), 13 de dezembro de 2021, às **14:25:36**

Totat: NIHIL - 1b
 Certidão Matrícula: 9.107 - 3 páginas: NIHIL (0723.02.2109005.04802 - NIHIL.)
 Busca em livros e arquivos: NIHIL (0723.02.2109006.07678 - NIHIL.)

Ass. :
 Oficial-DELCIO EDGAR HEINRICH();Substas.-Bel. Marlene A. I. Heinrich();
 Juliane M. W. Porn(); Escr. Aut.- Tainara Bauermann()



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
097246 53 2021 00036193 86

Endereço: Rua Tiradentes, 912 - Sala 3 - CEP.: 95.800-000 - Fone: (51) 3741-6555

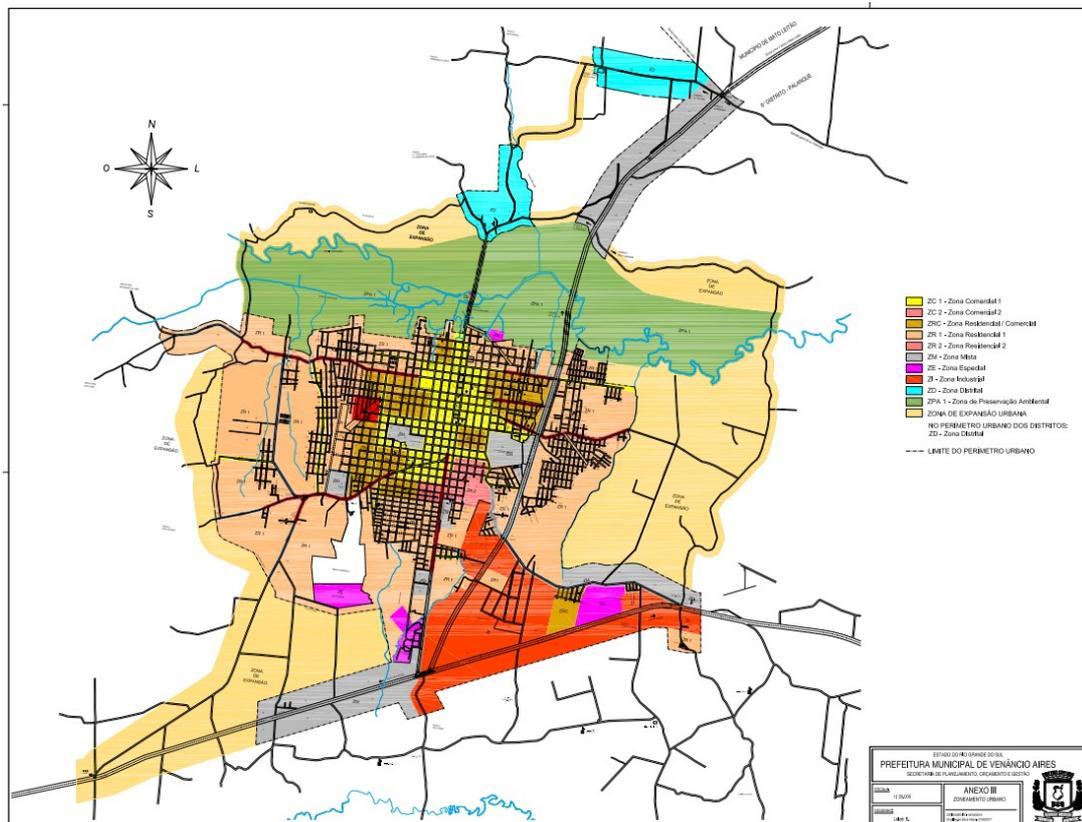
Documento assinado por MARLENE ANA IORIS HEINRICH:33277067034. O hash SHA-256 do documento é 6019F98283A2588504029C CF758653083F207FCSA7398B47104C3D600C507





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

REGIME URBANISTICO – PLANO DIRETOR





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

ANEXO V - QUADRO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

ZONAS	USOS		IA		TP	IO		AFASTAMENTO		Observação	
	Conforme	Proibido	Conf.	Perm.		Conf.	Perm.	Frontal	Lateral		
ZC 1	<ul style="list-style-type: none"> Com I, II e III; UC III; Serv I e II; Dep I; Ind I; Hab II. 	<ul style="list-style-type: none"> Com IV; Dep II e III; Ind III; 	5	3	5%	10% ^{op} /Resid.	80%	65%	Uso Comercial no alinhamento; Uso residencial: 4,00m; Terrenos de esquina: - Recuo de 4,00 m em uma testada; - Demais testadas 1,5m. Uso misto (residencial e comercial) no alinhamento-segure especificações.	A partir do 5º pavimento (inclusive) recuo obrigatório de 1,50m em ambas as laterais.	
	Posto Comb.		1			10%	70%				Somente em vias confrontantes maiores ou iguais a largura de 17,60m.
ZC 2	<ul style="list-style-type: none"> Com I, II, III; Serv I, II e III; Dep I e II; Ind I e II; UC I, II, III. 	<ul style="list-style-type: none"> Ind III. 	5	3	5%	10% ^{op} /Resid.	85%	50%	Uso Comercial no alinhamento; Uso residencial: 4,00m; Terrenos de esquina: - Recuo de 4,00 m em uma testada; - Demais testadas 1,5m. Uso misto (residencial e comercial) no alinhamento-segure especificações.	A partir do 5º pavimento (inclusive) recuo obrigatório de 1,50m em ambas as laterais.	
	Posto Comb.		1			10%	70%				Somente em vias confrontantes maiores ou iguais a largura de 17,60m.
ZC 3	<ul style="list-style-type: none"> Com I, II e III; UC III; Serv I e II; Dep I; Ind I; Hab II. 	<ul style="list-style-type: none"> Com IV; Dep II e III; Ind III; 	5	3	5%	10% ^{op} /Resid.	80%	65%	Uso Comercial no alinhamento; Uso residencial: 4,00m; Terrenos de esquina: - Recuo de 4,00 m em uma testada; - Demais testadas 1,5m. Uso misto (residencial e comercial) no alinhamento-segure especificações.		Não poderá ter edificações com mais de 9,00 m altura, entre o nível do meio fio e o fôro do último pavimento.
	Posto Comb.		1			10%	70%				Somente em vias confrontantes maiores ou iguais a largura de 17,60m.
ZRC	<ul style="list-style-type: none"> Hab I e II; Com I e II; Serv I e II; UC I e II; Ind I. 	<ul style="list-style-type: none"> Com III c/ mais 100 m²; Com IV; Dep II e III; Serv III; Ind II e III; UC III. 	3,5	2	10%	70%	50%	4,00 m	Terrenos de esquina: - Recuo de 4,00 m em uma testada; - Demais testadas 1,5m.		
	Posto Comb.		1								Somente em vias confrontantes maiores ou iguais a largura de 17,60m.
ZR 1	<ul style="list-style-type: none"> Hab I, II e III; Com I; Serv I e II; UC I e II; Ind I 	<ul style="list-style-type: none"> Com II c/ mais 300m²; Serv II c/ mais de 300m²; Serv III; Dep I c/ mais de 100m²; UC III; Com III e IV; Dep II e III; Posto de comb. Ind II e III 	3	1	10%	70%	40%	4,00 m	Terrenos de esquina: - Recuo de 4,00 m em uma testada; - Demais testadas 1,5m.		
	Posto Comb.		2	1	10%	60%	40%	4,00 m	Terrenos de esquina: - Recuo de 4,00 m em uma testada; - Demais testadas 1,5m.		Na cota superior a 65 não poderá ter edificações com mais de 7,50 m altura, entre o nível do meio fio e o fôro do último pavimento, exceto edificação unifamiliar.

ANEXO V - QUADRO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

ZONAS	USOS		IA		TP	IO		AFASTAMENTO		Observação	
	Conforme	Proibido	Conf.	Perm.		Conf.	Perm.	Frontal	Lateral		
ZM	<ul style="list-style-type: none"> Com II, III e IV; Dep II e III; Serv II e III; UC III; Ind I e II. 	<ul style="list-style-type: none"> Hab II e III; Ind III; UC I. 	2	1	10%	60%	40%	Uso residencial unifamiliar: 4,00m. Terrenos de esquina: - Recuo de 4,00 m em uma testada; - Demais testadas 1,5m. Demais usos: 7,00m. Terrenos de esquina: - Recuo de 7,00 m em uma testada; - Demais testadas 2,00m. Excetua-se o trecho sob domínio DAER/EGR.	2,00 m em ambos os lados e fundos. Excetua-se as residências	Deverão ser observadas as exigências do código de obras quanto à ventilação e iluminação.	
	Posto de comb.		1		10%	70%					Somente em vias confrontantes maiores ou iguais a largura de 17,60m.
ZI	<ul style="list-style-type: none"> Indústrias que requerem licenciamento ambiental (FEPAM) e demais indústrias que não estão no presente quadro de usos. Ind III Com II Serv III 	<ul style="list-style-type: none"> Hab II e III; Serv I; UC I. 	1,5	1	10%	70%	50%	10,00m para indústrias. 5,00m para prédios administrativos. Terrenos de esquina: - Recuo de 10,00 m em uma testada; - Demais testadas 10m. Residência unifamiliar - 5,00m. Excetua-se o trecho sob domínio DAER/EGR.	2,00 m em ambos lados e fundos. Excetua-se as residências.	Deverá possuir apreciação da FEPAM/SEMMA. Guarita poderá ser no alinhamento.	
	Posto de Comb.		1		10%	70%					Somente em vias confrontantes maiores ou iguais a largura de 17,60m.
ZD	<ul style="list-style-type: none"> Com I, II e III; UC III; Serv I e II; Dep I; Ind I; Hab I e II. 	<ul style="list-style-type: none"> Dep III; Ind III; 	3,5	2	10%	70%	50%	4,00 m	Terrenos de esquina: - Recuo de 4,00 m em uma testada; - Demais testadas 1,5m.		
	Posto de Comb.		1		10%	70%					Somente em vias confrontantes maiores ou iguais a largura de 17,60m.
Serviços especiais	Atividades de prestação de serviços que dependem de análise especial para aprovação de projeto. Podem ser de dois tipos: - Cemitérios; Capela funerária; Crematório; Estádios e campos de esporte; Terminais de transporte coletivo; Motéis; Bombeiros, quartéis e presídios; Parques de diversões, locais para feiras e exposições; para camping, colônia de férias, clubes de campo e congêneres; Mercados públicos e shopping centers; - Hospitais, pronto-socorro e sanitários; Depósito de inflamáveis; Áreas para tratamento e disposição de resíduos sólidos e líquidos; Áreas para depósitos de rejeitos de construção civil; Áreas para mineração. - Atividades em zonas industriais e que sejam consideradas complementares tais como escolas, restaurantes ou hotéis entre outros poderão ser objeto de estudo e análise especial reportado ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano. - Posto de combustível deverá obedecer a legislação própria.										
Observação	A instalação e a localização de todos os tipos de estabelecimentos industriais dependerão de consulta prévia à Secretaria da Saúde e Secretaria do Meio Ambiente do Município ou do Estado, seguindo o mapa de zoneamento de usos do município da presente legislação. Casos não previstos serão encaminhados ao Conselho do Plano Diretor. Em rodovias (RST/RSC), obedecer legislação específica.										





15.3 MEMÓRIA DE CÁLCULO

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS	VARIÁVEIS
Total da Amostra : 40	Total : 6
Utilizados : 33	Utilizadas : 6
Outlier : 0	Grau Liberdade : 27

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

COEFICIENTES	VARIAÇÃO
Correlação : 0,86424	Total : 5,93194
Determinação : 0,74692	Residual : 1,50126
Ajustado : 0,70005	Desvio Padrão : 0,23580

F-SNEDECOR	D-WATSON
F-Calculado : 15,93703	D-Calculado : 2,13463
Significância : < 0,01000	Resultado Teste : Não auto-regressão 90%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	69
-1,64 a +1,64	90	100
-1,96 a +1,96	95	100

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)

$$Y = 14826,225751 * X_1^{-0,581713} * X_2^{0,669688} * 2,718^{(-0,251862 * X_3)} * 2,718^{(-4,528524 * 1/X_4)} * 2,718^{(0,520923 * 1/X_5)}$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

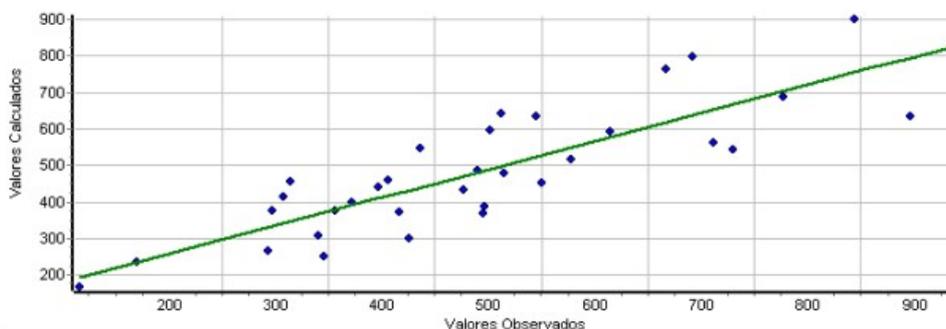
AMOSTRA	MODELO
Média : 487,82	Coefic. Aderência : 0,69359
Varição Total : 1068144,09	Varição Residual : 327287,29
Variância : 32368,00	Variância : 12121,75
Desvio Padrão : 179,91	Desvio Padrão : 110,10



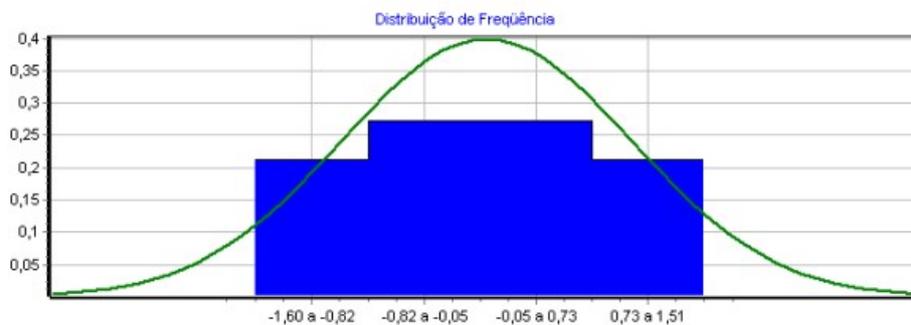


Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

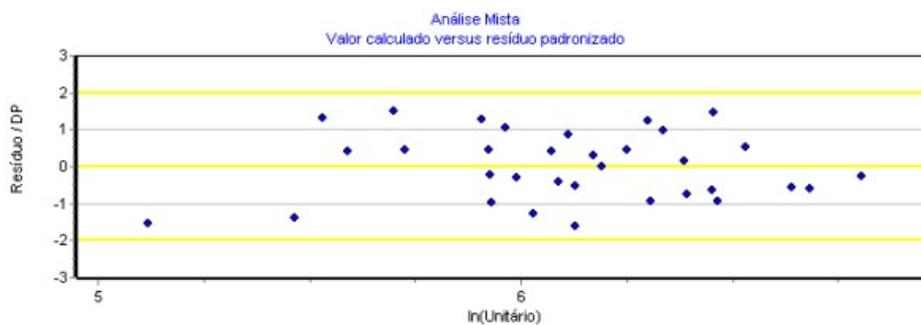
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados

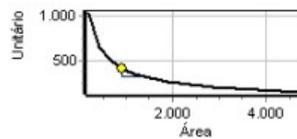




DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

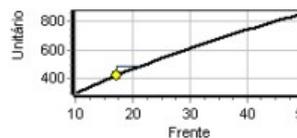
X₁ Área

Área do terreno em m².
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 198,00 a 5034,00
 Impacto esperado na dependente: Negativo
 10% da amplitude na média: -22,00 % na estimativa



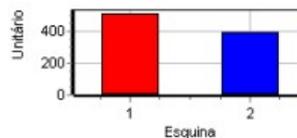
X₂ Frente

Frente/Testada do lote em m.
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 10,20 a 52,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: 15,60 % na estimativa



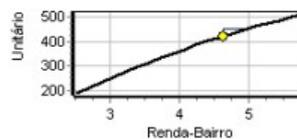
X₃ Esquina

Situação na quadra:
 1- Esquina
 2- Meio de quadra
 Tipo: Dicotômica Isolada
 Amplitude: 1,00 a 2,00
 Impacto esperado na dependente: Negativo
 Diferença entre extremos: -22,30 % na estimativa
 Micronumerosidade: atendida.



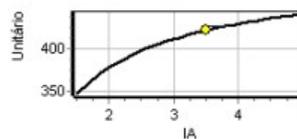
X₄ Renda-Bairro

Média em salários-mínimos do bairro (CENSO 2010 IBGE)
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 2,53 a 5,95
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: 6,97 % na estimativa



X₅ IA

Índice de aproveitamento de acordo com o regime urbanístico.
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 1,50 a 5,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: 1,36 % na estimativa



Y Unitário

Tipo: Dependente
 Amplitude: 116,67 a 896,97

Micronumerosidade para o modelo: atendida.





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

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student	Significância	Determ. Ajustado
		Calculado	(Soma das Caudas)	(Padrão = 0,70005)
X ₁ Área	ln(x)	-5,03	0,01	0,43961
X ₂ Frente	ln(x)	3,15	0,40	0,60466
X ₃ Esquina	x	-2,49	1,92	0,64430
X ₄ Renda-Bairro	1/x	-5,56	0,01	0,37995
X ₅ IA	1/x	-1,37	18,19	0,69065

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Área	Frente	Esquina	Renda-Bairro	IA	Unitário
X ₁	ln(x)		89	21	69	3	70
X ₂	ln(x)	87		1	55	0	52
X ₃	x	-24	-35		24	4	43
X ₄	1/x	-19	-6	14		4	73
X ₅	1/x	22	13	10	26		25
Y	ln(y)	-35	-16	-33	-52	-48	





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

1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Extp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Área	286,55			198,00	5.034,00
Frente	11,00			10,20	52,00
Esquina	2,00			1,00	2,00
Renda-Bairro	3,05			2,53	5,95
IA	3,00			1,50	5,00
Unitário	316.27			116,67	896,97

2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	281,23	316.27	355,67	-11,08%	12,46%	23,54%
Predição (80%)	227,07	316.27	440,51	-28,20%	39,28%	67,49%
Campo de Arbitrio	268,83	316.27	363,71	-15,00%	15,00%	30,00%

3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80 %)	80.586,46	90.627,17	101.917,24
Predição (80%)	65.066,91	90.627,17	126.228,14
Campo de Arbitrio	77.033,24	90.627,17	104.221,10

4. VALOR UNITÁRIO 316.27

5. VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 90.627,17 (noventa mil, seiscientos e vinte e sete reais com dezessete centavos)

6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

Mínimo (R\$): 80.586,46
Arbitrado (R\$): 90.627,17
 Máximo (R\$): 101.917,24

7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO

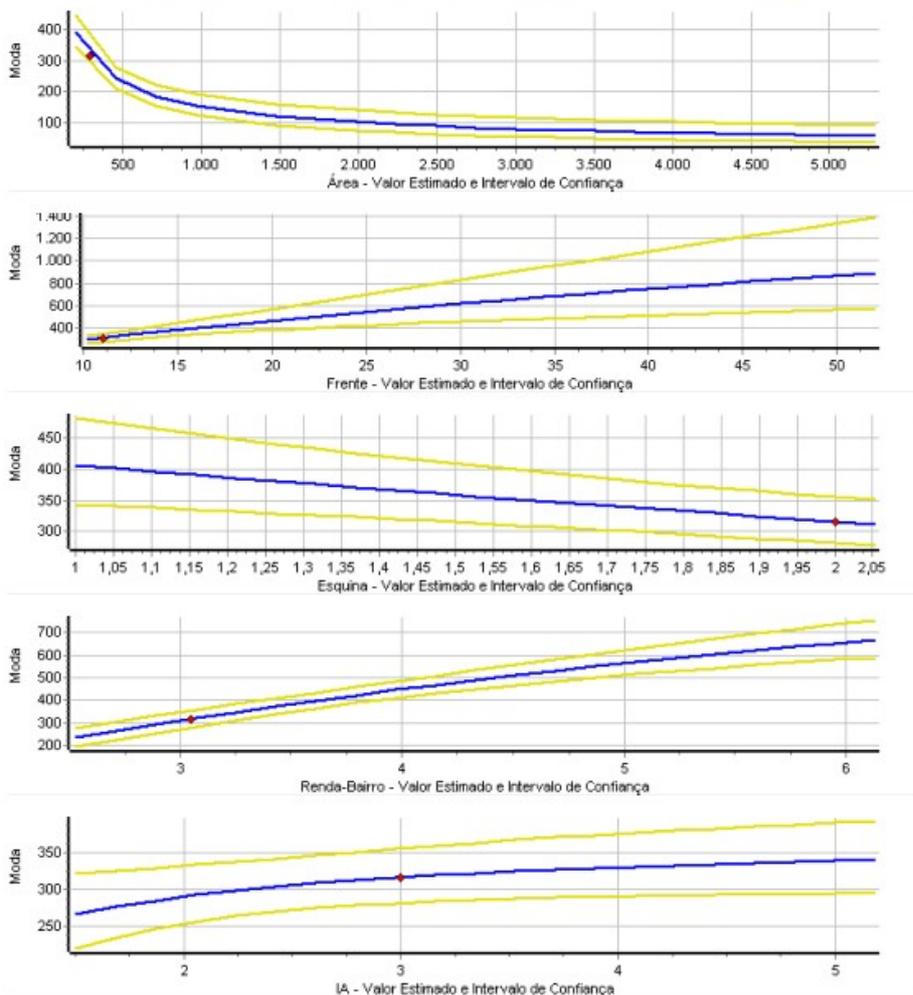
Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 23,54 %
 Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão



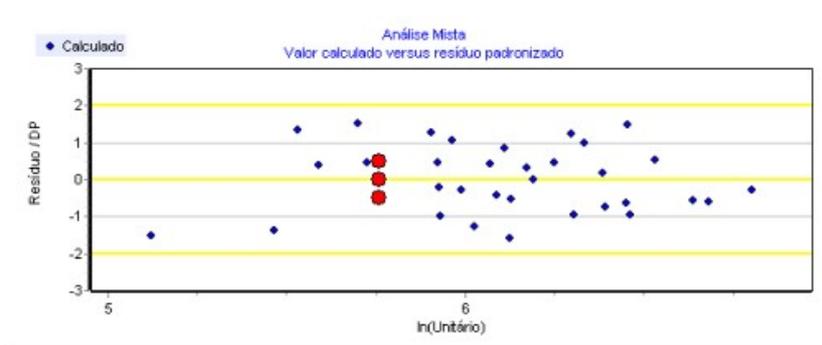


Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

8. COMPORTAMENTO DO MODELO NO PONTO DE ESTIMAÇÃO



9. VALOR ESTIMADO PARA O IMÓVEL NO CONTEXTO DA AMOSTRA

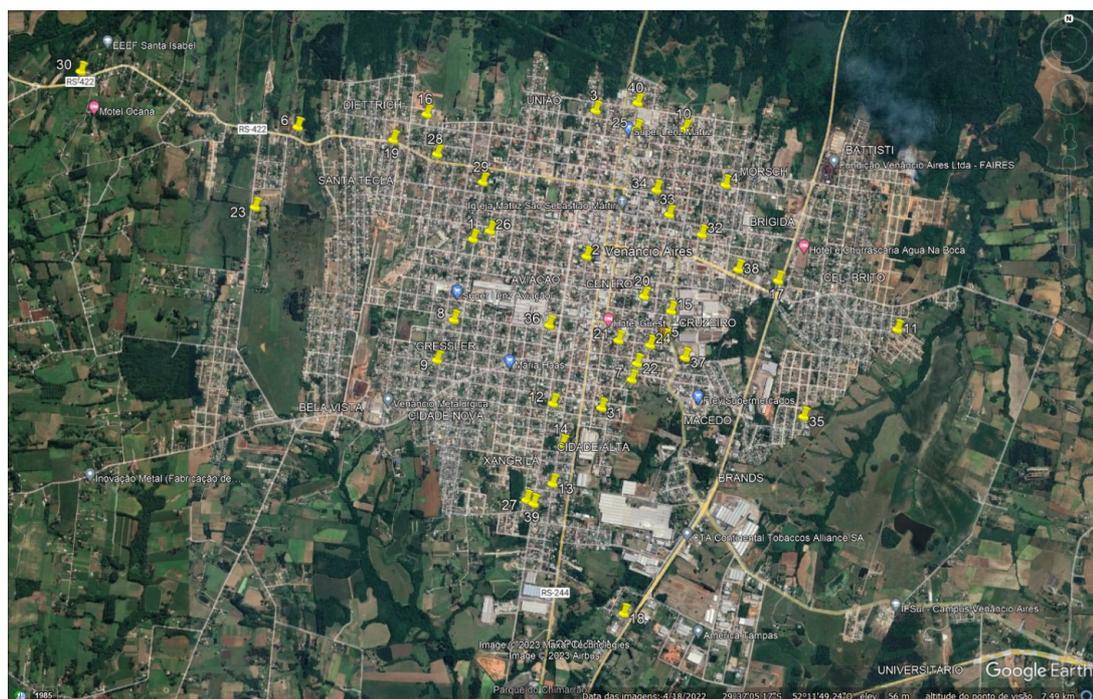




Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

DADOS

Dado	Endereço	Observação	Área	Frete	Esquina	Renda-Bai	IA	Unitário
1	Rua Conde D Eu esq. Rua Cláudio Reckzeig esq. Rua Rufino Pereira - 29°36'37.3" S 52°12'13.8" W	Barro: Aviação, Imobiliaria: Idear, Cód.: 1288	5.034,00	52,00	1,00	4,52	3,95	496,62
2	Rua Júlio de Castilho - 29°36'41.7" S 52°11'40.6" W	Barro: Centro, Imobiliaria: Alcança, Cód.: 99516	605,94	13,20	2,00	5,95	5,00	1.201,31
3	Rua Abelardo Vargas esq. Rua Ruperti Filho - 29°36'04.3" S 52°11'37.9" W	Barro: Centro, Imobiliaria: Alcança, Cód.: 99516	429,94	19,49	1,00	5,95	3,95	619,29
4	Rua Berlim da Cruz - 29°36'23.4" S 52°10'58.9" W	Barro: Brigida, Imobiliaria: Alcança, Cód.: 100655	440,00	11,00	2,00	4,52	3,50	477,27
5	Rua Senador Pinheiro Machado - 29°37'02.9" S 52°11'17.5" W	Barro: Cidade Alta, Imobiliaria: Alcança, Cód.: 99937	1.220,33	22,48	2,00	5,21	5,00	406,40
6	Rua Fernando Manoel Schwengel - 29°36'16.9" S 52°13'08.1" W	Barro: Santa Tecla, Imobiliaria: Alcança, Cód.: 104963	2.410,31	40,19	2,00	3,95	5,00	177,05
7	Rua 1ª de Março esq. Rua Heval Maim - 29°37'13.3" S 52°11'27.5" W	Barro: Cidade Alta, Imobiliaria: Alcança, Cód.: 100217	615,33	25,80	1,00	5,21	2,00	406,29
8	Rua Marechal Floriano - 29°36'58.0" S 52°12'19.4" W	Barro: Gressler, Imobiliaria: Alcança, Cód.: 100308	605,00	11,00	2,00	3,49	3,50	294,21
9	Rua Carlos Wagner - 29°37'08.3" S 52°12'24.3" W	Barro: Aviação, Imobiliaria: Alcança, Cód.: 100761	605,00	11,00	2,00	4,52	5,00	297,52
10	Rua Felix da Cunha - 29°36'03.1" S 52°11'11.7" W	Barro: Morsch, Imobiliaria: Alcança, Cód.: 99590	363,00	11,00	2,00	4,32	3,00	550,96
11	Rua Lions Centenário - 29°37'00.5" S 52°10'09.8" W	Barro: Coronel Brito, Imobiliaria: Kappel, Cód.: 10405409	198,00	11,00	2,00	3,05	3,00	308,08
12	Avenida Ruperti Filho esq. Rua dos Expedicionários - 29°37'18.4" S 52°11'50.4" W	Barro: Cidade Alta, Imobiliaria: Kappel, Cód.: 10405441	735,00	22,00	1,00	5,21	3,00	962,91
13	Rua Júlio de Castilho esq. Rua Rogério Ulley - 29°37'39.9" S 52°11'50.6" W	Barro: Leopoldina, Imobiliaria: Kappel, Cód.: TE0568	639,00	22,00	1,00	3,92	3,00	501,57
14	Rua Júlio de Castilho esq. Rua Fernando Bencke - 29°37'29.8" S 52°11'47.7" W	Barro: Xangrila, Imobiliaria: Kappel, Cód.: 2412	363,00	11,00	1,00	3,90	3,00	578,51
15	Rua Emílio Seibach - 29°36'58.8" S 52°11'15.9" W	Barro: Centro, Imobiliaria: Kappel, Cód.: 10405580	300,00	12,00	2,00	5,95	5,00	666,67
16	Rua 7 de Setembro - 29°36'05.3" S 52°12'27.3" W	Barro: São Francisco Xavier, Imobiliaria: Kappel, Cód.: TE0574	363,00	11,00	2,00	3,87	3,00	371,90
17	Rua Voluntários da Pátria esq. RST 453 - 29°36'48.0" S 52°10'44.5" W	Barro: Cruzeiro, Imobiliaria: Fábio Lemen, Cód.: 317	1.645,00	17,00	1,00	4,36	2,00	425,53
18	RST 453 - 29°38'13.2" S 52°11'28.8" W	Barro: Industrial, Imobiliaria: Weber, Cód.: 37884	3.000,00	30,00	2,00	3,46	1,50	116,67
19	Rua Renaulo Vicente Burgel - 29°36'11.9" S 52°12'37.1" W	Barro: Santa Tecla, Imobiliaria: Weber, Cód.: 43676	264,00	11,00	2,00	3,60	3,00	397,73
20	Rua 1ª de Março - 29°36'52.0" S 52°11'23.8" W	Barro: Centro, Imobiliaria: Kuhn, Cód.: K136	1.243,00	22,00	2,00	5,95	3,50	514,88
21	Rua Visconde do Rio Branco - 29°37'03.9" S 52°11'31.3" W	Barro: Cidade Alta, Imobiliaria: Kuhn, Cód.: K127	490,00	14,00	2,00	5,21	2,00	489,80
22	Rua Engenheiro Henrique Vila Nova - 29°37'03.2" S 52°11'25.9" W	Barro: Cidade Alta, Imobiliaria: Kuhn, Cód.: K429	351,00	13,00	2,00	5,21	2,00	712,25
23	Rua Augusto Silveira de Moraes - 29°36'29.1" S 52°13'17.5" W	Barro: Santa Tecla, Imobiliaria: Kuhn, Cód.: K226	1.700,00	25,00	2,00	3,60	2,00	170,59
24	Rua Felix da Cunha - 29°37'04.5" S 52°11'22.1" W	Barro: Cidade Alta, Imobiliaria: Kuhn, Cód.: K130	605,00	11,00	2,00	5,21	2,00	495,87
25	Rua Tridentes esq. Rua Antônio Carlos - 29°36'09.1" S 52°11'25.8" W	Barro: Centro, Imobiliaria: Kuhn, Cód.: K355	450,00	15,00	1,00	5,95	5,00	844,44
26	Rua Rufino Pereira - 29°36'35.2" S 52°12'08.8" W	Barro: Centro, Imobiliaria: Kuhn, Cód.: K192	605,00	11,00	2,00	5,95	3,50	314,05
27	Rua Osvaldo Ignácio da Silveira esq. Rua Coronel Agra - 29°37'44.1" S 52°11'58.2" W	Barro: Xangrila, Imobiliaria: Kuhn, Cód.: K186	789,81	22,50	1,00	3,90	3,00	295,24
28	Rua Fernando Manoel Schwengel - 29°36'15.6" S 52°12'24.2" W	Barro: Santa Tecla, Imobiliaria: Idear, Cód.: 1084045	2.100,00	35,00	2,00	3,60	5,00	340,48
29	Rua Cláudio Reckzeig esq. Rua Jacob Becker - 29°36'22.7" S 52°12'10.9" W	Barro: Aviação, Imobiliaria: Idear, Cód.: TE1034	1.281,00	30,50	1,00	4,52	3,50	615,14
30	RST 422 - 29°36'54.2" S 52°14'09.9" W	Barro: Santa Tecla, Imobiliaria: Idear, Cód.: 1772186	3.000,00	40,00	2,00	3,60	2,00	70,67
31	Rua dos Expedicionários - 29°37'20.5" S 52°11'36.3" W	Barro: Cidade Alta, Imobiliaria: Fábio Lemen, Cód.: TER354	1.440,00	24,00	2,00	5,21	2,00	416,67
32	Rua Brigida Fagundes esq. Rua Barão Tunkito - 29°36'36.2" S 52°11'06.9" W	Barro: Centro, Imobiliaria: Kit, Cód.: 10828	1.375,00	25,00	1,00	5,95	3,50	545,45
33	Rua Felix da Cunha esq. Rua Jacob Becker - 29°36'31.0" S 52°11'16.4" W	Barro: Centro, Imobiliaria: Kit, Cód.: 10917	624,00	12,00	1,00	5,95	5,00	512,92
34	Rua 1ª de Março - 29°36'24.7" S 52°11'20.1" W	Barro: Centro, Imobiliaria: Kit, Cód.: 10829	360,00	12,00	2,00	5,95	5,00	777,78
35	Rua Wilbaldo Stertz - 29°37'22.8" S 52°10'37.4" W	Barro: Brands, Imobiliaria: Kit, Cód.: 10398	275,00	11,00	2,00	2,53	3,00	345,45
36	Rua Coronel Agra - 29°36'59.4" S 52°11'51.5" W	Barro: Centro, Imobiliaria: Kit, Cód.: 10986	480,70	11,00	2,00	5,95	5,00	436,86
37	Rua Manoel Leopoldo Ribeiro - 29°37'07.7" S 52°11'11.9" W	Barro: Macedo, Imobiliaria: Kit, Cód.: 10837	210,00	10,20	2,00	3,02	3,00	357,14
38	Rua Voluntários da Pátria - 29°36'45.1" S 52°10'56.2" W	Barro: Cruzeiro, Imobiliaria: Kit, Cód.: 10887	330,00	15,00	2,00	4,36	5,00	896,97
39	Rua Ruperti Filho esq. Rua Osvaldo Ignácio da Silveira - 29°37'45.0" S 52°11'56.1" W	Barro: Leopoldina, Imobiliaria: Muller, Cód.: 029	289,00	17,00	1,00	3,92	3,00	692,04
40	Rua Tridentes - 29°36'02.3" S 52°11'25.6" W	Barro: Centro, Imobiliaria: Mais, Cód.: TE054	657,80	14,30	2,00	5,95	5,00	723,71





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

CÁLCULO REPRODUÇÃO DA BENFEITORIA

ITEM	DESCRIÇÃO IMÓVEL	IDADE A.	VIDA U.	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	RESIDUAL	ÁREA	UNIT.	V. NOVO	DEPREC.	V. ATUAL
1	CASA RUSTICO MIN	45	60	ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES	20%	48,00	R\$ 966,55	R\$ 46.394,36	61,63%	R\$ 17.801,52
VALOR DO CUB R 1-B		R\$ 2.133,38		REFERÊNCIA JAN/ 2023	BDI		25,85%	TOTAL		R\$ 17.801,52

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

$$A = (1/2) \cdot (x/n + x^2/n^2)$$

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





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

CUSTO DA CONSTRUÇÃO - SINDUSCON/RS

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

CUB/RS do mês de JANEIRO/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	2.133,38	0,42	0,42	9,31
	Normal	R 1-N	2.744,71	0,35	0,35	9,38
	Alto	R 1-A	3.677,53	0,34	0,34	9,89
PP (Prédio Popular)	Baixo	PP 4-B	2.027,73	0,22	0,22	8,59
	Normal	PP 4-N	2.698,91	0,38	0,38	9,35
R - 8 (Residência Multifamiliar)	Baixo	R 8-B	1.936,12	0,17	0,17	8,23
	Normal	R 8-N	2.353,89	0,27	0,27	9,05
	Alto	R 8-A	2.989,93	0,20	0,20	8,72
R - 16 (Residência Multifamiliar)	Normal	R 16-N	2.302,45	0,31	0,31	9,31
	Alto	R 16-A	3.049,71	0,21	0,21	9,51
PIS (Projeto de Interesse Social)		PIS	1.551,87	0,04	0,04	8,25
RPQ1 (Residência Popular)		RP1Q	2.180,90	0,09	0,09	9,12
COMERCIAIS						
CAL- 8 (Comercial Andar Livres)	Normal	CAL 8-N	3.013,90	0,24	0,24	10,76
	Alto	CAL 8-A	3.416,19	0,14	0,14	11,00
CSL- 8 (Comercial Salas e Lojas)	Normal	CSL 8-N	2.352,01	0,21	0,21	9,28
	Alto	CSL 8-A	2.698,44	0,03	0,03	8,89
CSL- 16 (Comercial Salas e Lojas)	Normal	CSL 16-N	3.165,05	0,20	0,20	9,00
	Alto	CSL 16-A	3.630,84	0,03	0,03	8,70
GI (Galpão Industrial)		GI	1.210,66	0,01	0,01	8,05

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 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:

Tipo de Contratação	BDI para Projetos e Serviços Técnicos de Engenharia relativos às atividades 7.03, 7.19 e 7.20 (Decreto 16.869/2010)	BDI para Consultorias e Serviços de Apoio Técnico relativos às atividades 7.01, 17.01, 17.03, 17.09 e 17.16 (Decreto 15.416/2006)
Parcelas		
(AC) - Administração Central	1,00	1,00
(S) + (G) - Seguro e Garantia	0,28	0,28
(R) - Risco	0,00	0,00
(DF) - Despesas Financeiras	1,25	1,25
(L) - Lucro	6,16	6,16
Impostos (I= I1+I2+I3):		
(I1) - PIS	0,65	0,65
(I2) - COFINS	3,00	3,00
(I3) - ISSQN	2,00	5,00
BDI	15,38%	19,17%

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

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

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

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

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

José Fortunati,





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

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

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

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





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

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

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

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

16





15.4 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Segundo ABNT NBR 14.653-2:2011

FUNDAMENTAÇÃO

Item	Descrição	Pontos obtidos			
		III	Ptos	II	Ptos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas		Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	X
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados.	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes		4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	X
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisadas 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
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	
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%		20%	X
6	Nível de Significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	X	2%	
		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 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.				
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		316,27
Valores do intervalo de confiança	MAX	355,67
	MIN	281,33
Desvios relativos do Intervalo de confiança	MAX	12,46%
	MIN	-11,08%
Amplitude do intervalo de confiança		23,54%
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		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	X	Arbitrado	
PONTUAÇÃO				6 Pontos			
Item 9.3.1 da NBR 14.653-2:2011 (Assinalar com "x" caso o item seja atendido)							
a)	Apresentação do laudo na modalidade completa.						X
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO				GRAU II			





Nome do documento: Laudo 030 2023 GPE 29402 Venancio Aires Uso Oneroso.pdf

Documento assinado por	Órgão/Grupo/Matrícula	Data
Marina Nobre Cerqueira	SPGG / DIAVA/DEAPE / 4860110	03/03/2023 11:44:17
Rafael Parmeggiani Gering	SPGG / DIAVA/DEAPE / 4859502	03/03/2023 11:47:01
Leandro Peixoto Maia	SPGG / DIAVA/DEAPE / 450607301	03/03/2023 11:51:47

