



**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 028/2023



Terreno Urbano com Benfeitorias
Rua Marechal Rondon, nº 25, lote 15, quadra 205 – Bela Vista
São Jerônimo/RS



DIVISÃO DE AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS – DIAVA
FEVEREIRO/2023



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO 028/2023

FICHA RESUMO

Objeto

Terreno urbano com Benfeitorias **Matrícula nº 1193 e GPE nº 29392**

Objetivo

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

Finalidade

Instruir processo **PROA nº 22/1300-0001593-6** - Alienação

Localização

Rua Marechal Rondon, nº 25, lote 15, quadra 205¹

Bela Vista - São Jerônimo/RS

Área avalianda

Área do terreno: 330,00² m²

Área da benfeitoria: 75,25³ m²

Proprietário

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

Resultados da avaliação

Valor de mercado do imóvel R\$ 363.000,00

Avaliadores

Arquiteta Urbanista Patricia Furni Cousseau

Arquiteta Urbanista Thaís Wölfle Danelon

Porto Alegre/RS, Fevereiro de 2023

1 Conforme a averbação da Certidão de Matrícula 1.193

2 Conforme a Certidão de Matrícula 1.193

3 Conforme a averbação da Certidão de Matrícula 1.193





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.....	8
10. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.....	9
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

2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

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

3. FINALIDADE

Instruir processo **PROA nº 22/1300-0001593-6** - Alienação

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 1.193**, referência livro 02, às fls. 01, datada de 03/02/2023, obtida junto ao Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Jerônimo/RS.

- na ficha cadastral **GPE nº 29.392**;

- em informações constatadas "*in loco*" quando da vistoria ao imóvel, realizada no dia **10/02/2023**;

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

Verificou-se na vistoria que o imóvel avaliando está localizado em um bairro muito valorizado da cidade de São Jerônimo, o qual possui alto potencial para uso residencial. Além disso, devido à sua proximidade com o Centro da cidade, ele possui disponibilidade de serviços públicos e comércios, com infraestrutura urbana consolidada.

De acordo com o que foi verificado junto aos corretores locais, o Rio Jacuí influencia na valoração dos imóveis, porque em períodos de cheia algumas partes da cidade ficam alagadas e outras sofrem consequências indiretas dela. Entretanto, cabe ressaltar que o imóvel avaliando está fora da área de alagamento.

Ademais, a benfeitoria existente passou por uma reforma recente e encontra-se em ótimo estado de conservação, que precisa de apenas poucos reparos. Assim sendo, comparando as fotos da Ficha de Fiscalização 018/2021 com as fotos atuais que estão em anexo neste laudo, observou-se que o telhado da construção foi alterado, o piso de cerâmica foi trocado por porcelanato, as esquadrias de madeira foram substituídas por PVC, as paredes externas receberam pintura nova e a fachada foi modernizada, agregando assim muito valor para o imóvel. Nesse contexto, cabe ressaltar que a área utilizada para a avaliação da benfeitoria foi a constante na averbação da **Certidão de Matrícula nº 1.193** e que eventuais ampliações advindas da reforma não fizeram parte da avaliação desse laudo.

Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos analisados.

Investigações envolvendo aspectos legais não fizeram 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.





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

Na presente análise considerou-se que toda a documentação pertinente encontrava-se 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.

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**, tendo sua utilidade restrita a essa situação.

Não estão contemplados neste estudo máquinas e/ou equipamentos.

Considerando a sua finalidade, esta avaliação tem prazo de validade limitado a **dois anos** a partir de sua lavratura, conforme determinado pela Lei Nº 15.764 de 15 de dezembro de 2021.

5. PROPRIETÁRIO

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

6. ENDEREÇO

Rua Marechal Rondon, nº 25, lote 15, quadra 205
Bela Vista - São Jerônimo/RS

7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

7.1 TERRENO



Latitude: 29°57'44.68" S
Longitude: 51°42'57.20" O

Fonte: Google Earth 01/11/2022 (Acesso em Fevereiro de 2023)





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

Identificação
<p>Descrição conforme a Matrícula nº 1.193:</p> <p>MATRÍCULA Nº1.193(hum mil, cento e noventa e tres), feita em 01 de dezembro de 1.976, do imóvel nominalmente assim identificado: Um terreno medindo oze metros(11,0m) de frente, por trinta metros(30,00m) da frente aos fundos, por ambos os lados, com a mesma largura da frente nos fundos, sito a uma travessa da rua 30 de setembro, zona urbana desta cidade, sem conter benfeitorias, com as seguintes confrontações ao norte, com terrenos de Elpidio Farias e outros, ao sul e leste, com terrenos dos proprietários, e a oeste, com a travessa supra cita-</p>

Características da região e entorno
Atividade predominante: Residencial
Padrão construtivo do entorno: Normal/Alto
Zoneamento: Bairro
Tráfego de pedestres: Baixo
Tráfego de veículos: Baixo
Pavimentação do logradouro: Pedra irregular
Pavimentação do passeio: Cerâmica
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
Serviços públicos: <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de lixo, <input type="checkbox"/> Comércio, <input checked="" type="checkbox"/> Correios, <input checked="" type="checkbox"/> Educação, <input type="checkbox"/> Lazer, <input type="checkbox"/> Rede bancária, <input checked="" type="checkbox"/> Saúde, <input type="checkbox"/> Segurança, <input type="checkbox"/> Transporte coletivo, <input type="checkbox"/> Sem serviços públicos
Influências valorizantes: <input type="checkbox"/> Clubes, <input type="checkbox"/> Comércio, <input type="checkbox"/> Empreendimentos, <input checked="" type="checkbox"/> Escolas, <input type="checkbox"/> Estações, <input checked="" 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
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: Regular	
Situação de quadra: Meio de quadra	
Cota: Acima	
Vegetação: Sem vegetação	
Uso do solo: Residencial	
Acesso: Bom	
Topografia: Declive leve (até 10%)	
Tipo de cercamento: <input type="checkbox"/> Arame, <input type="checkbox"/> Gradil, <input type="checkbox"/> Muro, <input type="checkbox"/> Tela, <input checked="" type="checkbox"/> Sem cercamento	
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: 330,00 m ²	
Medida da frente do terreno: 11,00 m (Rua Marcehal Rondon)	Confrontação da frente: Oeste
Medida lateral 1 do terreno: 30,00 m	Confrontação da lateral 1: Norte





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

Medida lateral 2 do terreno: 30,00 m	Confrontação da lateral 2: Sul
Medida dos fundos do terreno: 11,00 m	Confrontação dos fundos: Leste

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

*Conforme verificado na Ficha de Fiscalização 018/2021 e na data de vistoria.

7.2 BENFEITORIAS

7.2.1 FICHA DE VISTORIA

Benfeitoria 01	Idade aparente: 10	Área = 75,25 m ²	Nº de Pav: 01		
	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 type="checkbox"/> Simples	<input type="checkbox"/> Entre regular e reparos simples	<input type="checkbox"/> Galpão		
	<input checked="" type="checkbox"/> Médio	<input checked="" type="checkbox"/> Reparos simples	<input type="checkbox"/> Loja		
	<input type="checkbox"/> Superior	<input type="checkbox"/> Entre reparos simples e importantes	<input type="checkbox"/> Pavimento		
	<input type="checkbox"/> Fino	<input 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 checked="" type="checkbox"/> Laje	<input type="checkbox"/> Fibro cim. ondulado	<input type="checkbox"/> Ferro	<input type="checkbox"/> Tijolo à vista	<input type="checkbox"/> Concreto
<input checked="" type="checkbox"/> Cerâmica	<input type="checkbox"/> Gesso	<input type="checkbox"/> Fibro cim. estrutural	<input type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> Fulget	<input type="checkbox"/> Madeira
<input type="checkbox"/> Basalto	<input type="checkbox"/> PVC	<input type="checkbox"/> Alumínio	<input checked="" 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	<input type="checkbox"/> desaquecido	<input checked="" type="checkbox"/> normal	<input type="checkbox"/> aquecido
- número de ofertas	<input type="checkbox"/> baixo	<input checked="" type="checkbox"/> médio	<input type="checkbox"/> alto
- liquidez	<input type="checkbox"/> baixa	<input checked="" type="checkbox"/> média	<input type="checkbox"/> alta
- absorção pelo mercado	<input type="checkbox"/> demorada	<input checked="" type="checkbox"/> normal	<input type="checkbox"/> rápida





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

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: 17/24 dados utilizados

() Metodologia clássica – fatores de homogeneização

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

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

9.1 FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO

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

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

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.

De acordo com o estudo “O Cálculo Fundamentado do fator de Comercialização”, apresentado na edição de 2017 do COBREAP por ALONSO, N. E D'AMATO, M., o fator de comercialização segue a seguinte tabela:

ESTRUTURA	GRUPO	PADRÃO	FATORES DE COMERCIALIZAÇÃO							
			Novos	de 0 a 10 anos	de 10 a 20 anos	de 20 a 30 anos	de 30 a 40 anos			
Grande	Apartamento	Fino c/ elev.	1,73	1,73 a 1,44	1,44 a 1,15	1,15 a 0				
		Médio Alto c/ elev.	1,69	1,69 a 1,46	1,46 a 1,23	1,23 a 0				
	Escritório	Médio c/ elev.	1,54	1,54 a 1,36	1,36 a 1,18	1,18 a 0				
		Fino c/ elev.	1,52	1,52 a 1,31	1,31 a 1,10	1,10 a 0				
Média	Apartamento	Médio s/ elev.	1,36	1,36 a 1,24	1,24 a 1,12	1,12 a 0				
	Escritório	Médio s/ elev.	1,35	1,35 a 1,21	1,21 a 1,07	1,07 a 0				
Pequena	Residência	Fino	1,36	1,36 a 1,24	1,24 a 1,12	1,12 a 0				
		Popular	1,17	1,17 a 1,11	1,11 a 1,06	1,06 a 0				
	Residência	Médio	1,24	1,24 a 1,17	1,17 a 1,10	1,10 a 1,03	1,03 a 0			
		Popular	1,24	1,24 a 1,17	1,17 a 1,10	1,10 a 1,03	1,03 a 0			
	Galpão		1,36	1,36 a 1,27	1,27 a 1,18	1,18 a 1,09	1,09 a 1,00			

ESTRUTURA	FATORES DE COMERCIALIZAÇÃO							
	Novos	de 0 a 10 anos	de 10 a 20 anos	de 20 a 30 anos	de 30 a 40 anos			
Grande estrutura	1,62	1,62 a 1,39	1,39 a 1,16	1,16 a 0,00				
Pequena estrutura	1,36	1,36 a 1,23	1,23 a 1,10	1,10 a 0,00				
Industrial comum	1,36	1,36 a 1,27	1,27 a 1,18	1,18 a 1,09	1,09 a 0			
Residencial modes.	1,21	1,21 a 1,15	1,15 a 1,09	1,09 a 0,69	1,03 a 1,00			





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

Considerando que o imóvel apresenta idade aparente de 10 anos e está localizado em uma zona residencial valorizada, o FC, justificado, com base na tabela acima, é 1,00.

10. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

- Método comparativo direto de dados de mercado**
Grau de Fundamentação
 Pontuação obtida: 15
- Grau I **Grau II** Grau III
- Grau de Precisão (MCDDM)**
- Grau I Grau II **Grau III**
- Método da quantificação de custos**
Grau de Fundamentação
 Pontuação obtida: 6
- Grau I **Grau II** Grau III
- Método Evolutivo**
Grau de Fundamentação
 Pontuação obtida: 6
- Grau I **Grau II** Grau III

11. AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

11.1 AVALIAÇÃO DO TERRENO

11.1.1 EQUAÇÃO DE REGRESSÃO

$$\text{Unitário} = (581609,36 + -71868,093 * \ln(\text{Área}) + 21,325504 * \text{Frente}^2 + -378977,47 * 1/\text{Renda-Bairro})^{0,5}$$

11.1.2 DADOS DO IMÓVEL AVALIADO

Variáveis do modelo de cálculo	Parâmetros do imóvel
Área do terreno, em metros quadrados (m²)	330,00
Frente do imóvel para a via pública, em metros (m)	11,00
Renda/Bairro (Atratividade medida através da renda média conforme setores censitários - IBGE/2010)	7,03 rendimento nominal mensal domiciliar em salários-mínimos
Unitário (Valor unitário do terreno, em R\$/m²)	336,91

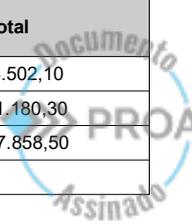
11.1.3 RESULTADOS

11.1.3.1 Resultados da moda para 80% de confiança

	Intervalo de Confiança	Unitário (R\$/m²)	Total
Mínimo	-3,35%	325,64	R\$ 107.461,20
Calculado	-	336,91	R\$ 111.180,30
Máximo	3,24%	347,83	R\$ 114.783,90

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

	Amplitude	Unitário (R\$/m²)	Total
Mínimo	-15%	286,37	R\$ 94.502,10
Calculado	---	336,91	R\$ 111.180,30
Máximo	+15%	387,45	R\$ 127.858,50
Valor calculado: R\$ 111.180,30			





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

11.2 AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

ITEM	DESCRIÇÃO IMÓVEL	IDADE A.	VIDA U.	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	RESIDUAL	ÁREA	UNIT.	V. NOVO	DEPREC.	V. ATUAL
0	CASA MEDIO MIN	10	70	REPAROS SIMPLES	20%	75,25	R\$ 4.186,51	R\$ 315.035,00	19,83%	R\$ 252.568,06
	VALOR DO CUB R1-N	R\$ 2.744,71		REFERENCIA JAN/2023		25,85%	TOTAL			R\$ 252.568,06

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

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

12. VALOR DO IMÓVEL

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

VALOR DO TERRENO (R\$)	BENFEITORIAS (R\$)	FC ⁴	VALOR DO IMÓVEL (R\$)
111.180,30	252.568,06	1,00	363.748,36

13. CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em estudo o seguinte valor (arredondado⁵) de mercado:

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL
R\$ 363.000,00
(trezentos e sessenta e três mil reais)
data de referência da avaliação FEVEREIRO/2023

4 Justificado

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





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

14. RESPONSÁVEIS PELO LAUDO

PATRICIA FURNI COUSSEAU

Arquiteta Urbanista – CAU(RS) A115526-1

Analista Arquiteta DIAVA/DEAPE

ID 4819110/01

THAÍS WÖLFLE DANELON

Arquiteta Urbanista – CAU(RS) A150365-0

Analista Arquiteta DIAVA/DEAPE

ID 4819101/01

De acordo,

LEANDRO PEIXOTO MAIA

Engenheiro Civil – CREA(RS) 82.744

Analista Engenheiro DIAVA/DEAPE

ID 4506073/01

Porto Alegre, Fevereiro de 2023





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

15. ANEXOS

15.1 DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Fachada Frontal



Fachada Frontal



Fachada Frontal



Fachada Frontal





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

15.2 DOCUMENTAÇÃO DOS IMÓVEIS

CERTIDÃO DE MATRÍCULA 1.193

 OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE SÃO JERONIMO - RS LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL	FLS.	MATRÍCULA
	01	1.193

São Jeronimo, 01 de dezembro de 1976

MATRÍCULA Nº1.193 (hum mil, cento e noventa e tres), feita em 01 de dezembro de 1.976, do imóvel nominalmente assim identificado: Um terreno medindo oze metros (11,0m) de frente, por trinta metros (30,00m) da frente aos fundos, por ambos os lados, com a mesma largura da frente nos fundos, sito a uma travessa da rua 30 de setembro, zona urbana desta cidade, sem conter benfeitorias, com as seguintes confrontações ao norte, com terrenos de Elpidio Farias e outros, ao sul e leste, com terrenos dos proprietários, e a oeste, com a travessa supra citada. PROPRIETÁRIOS: MARIO FISCHER DORNELLES, corretor de imóveis e sua esposa dona YOLANDA DE OLIVEIRA DORNELLES, professora, brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade. Aquisição anterior: Livro: "3-V" nº18.927. O Oficial designado *José Italo Lena* José Italo Lena. Custas: Cr\$30,00.-

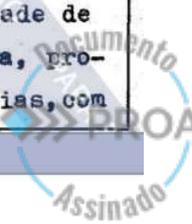
=====

REGISTRO Nº1-1.193, feito em 01 de dezembro de 1.976. Por Escritura pública de compra e venda lavrada em 24 de setembro de 1.974, pelo Tabelião José Italo Lena, do Tabelionato desta comarca, os proprietários MARIO FISCHER DORNELLES e sua esposa YOLANDA DE OLIVEIRA DORNELLES, acima qualificados na matrícula nº1.193, venderam ao comprador, o sr DELCIO DA SILVA, brasileiro, casado, eletrecista, residente e domiciliado nesta cidade, pelo preço de Cr\$4.000,00 (quatro mil cruzeiros), a data do terreno constante da matrícula nº1.193. O Oficial designado *José Italo Lena* José Italo Lena. Custas: Cr\$46,00.-

=====

AVERBAÇÃO Nº2-1.193, feita em 07/7/80. CERTIFICO E DOU FE QUE, conforme requerimento assinado pela sra Aida S. dos Santos, datado de 03/7/80, e instruído com a Certidão Municipal (HABITE-SE) nº517/80, consta que, no imóvel objeto da matrícula supra, de propriedade de Delcio da Silva, foi construído um prédio de construção mista, próprio para moradia, com todas as suas dependências e benfeitorias, com

Visualização disponibilizada pelo SAEC (www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em: 03/02/2023 09:50:11





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



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE SÃO JERONIMO - RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS. MATRÍCULA

São Jerônimo, 07 de JULHO

de 1980

01

1.193

VERSO

a área construída de 75,25m², situado numa Travessa sem nome da rua 30 de setembro, sem número. Obs: o requerimento ficou arquivado. Dou fé. A OFICIAL: *Terezinha Thalheimer Moraes* TEREZINHA THALHEIMER MORAES.

REGISTRO Nº3-1.193, feito em 29/7/80. OUTORGANTES VENDEDORES: DELCIO DA SILVA, e sua mulher Henriqueta Teresa Grippa da Silva, que também possui documentos como Henriqueta Tereza Grippa da Silva, brasileiros, êle eletrecista, éla do lar, residentes e domiciliados na cidade de São Jerônimo-RS, inscritos no cpf sob nº001.972.720/91 e 241.409.530/04, respectivamente. - OUTORGADA COMPRADORA: CARMEN REGINA DOS SANTOS, brasileira, solteira, maior, funcionária pública, residente e domiciliada em Porto Alegre-RS, cpf nº295.939.480/15. OBJETO: o imóvel descrito e caracterizado na matrícula supra, registro do dígito, um (1) e averbação dois (2). TÍTULO: compra e venda. FORMA DO TÍTULO E SEUS CARACTERÍSTICOS: Contrato de compra e venda, Financiamento, Constituição de Hipoteca e de Caução de Crédito Hipotecário, com força de escritura pública, de acordo com o artigo 1º da Lei 5.049, de 29/6/66, assinado pelas partes e duas testemunhas em 29 de Julho de 1.980. - VALOR DA TRANSAÇÃO: R\$550.000,00. Dou fé. A OFICIAL: *Terezinha Thalheimer Moraes* TEREZINHA THALHEIMER MORAES.

REGISTRO Nº4-1.193, feito em 29/7/80. OUTORGADA VENDEDORA: CARMEN REGINA DOS SANTOS, já qualificada. INTERVENIENTE CREDOR: o INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL-IPERGS, Autarquia de Previdência Social, Agente Financeiro do BNH, com sede em Porto Alegre-RS CGC nº92.829.100/0001-43, representado pelo sr. Julião Ernesto Trein brasileiro, casado, economista, cpf nº004.715.000/97, Chefe da Divisão Habitacional do IPERGS, residente e domiciliado em Porto Alegre-RS. OBJETO: Em primeira e especial hipoteca, o imóvel descrito e caracte-

Visualização disponibilizada pelo SAEC (www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em: 03/02/2023 09:50:11





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

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JERÔNIMO — RS
LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

São Jerônimo, 29 de JULHO de 198 0

FLS.	MATRÍCULA
02	1.193

caracterizado na matrícula supra, e, averbação dois(2) da mesma.-
TÍTULO:Hipoteca. FORMA DO TÍTULO E SEUS CARACTERISTICOS:Contrato de compra e venda, Financiamento, Constituição de Hipoteca e de Caução de Crédito Hipotecário, com força de escritura pública, de acordo com o artigo 1º da Lei 5.049, de 29/6/66, assinado pelas partes e duas testemunhas em 29 de Julho de 1.980. VALOR DO FINANCIAMENTO Cr\$568.444,20, equivalente a 939,74805 Unidades Padrão de Capital-UPC do BNH, de Cr\$604,89.- PRAZO DO FINANCIAMENTO:300 meses em prestações mensais e consecutivas de Cr\$2.695,62. Taxa nominal de juros: 3,0% ao ano, correspondente a taxa efetiva de 3,042% ao ano, vencendo-se a primeira prestação, trinta dias apos a data do presente contrato e decrescendo as prestações seguintes de uma para outra. Avaliação do imóvel para os efeitos do artigo 818 do Código Civil, digo Civil:Cr\$677.250,00, equivalente nesta data á 1119,62505 UPCs do BNH Certificado de Quitação do IAPAS nº193038, série "A", válido até- 28/8/80. Isento de Imposto de Transmissão, conforme Artigo 1º, inc. II da Lei 7.019/76. Obs: Ficou uma via arquivada. Dou fé. - A OFICIAL: *Terezinha Thalheimer Moraes* TEREZINHA THALHEIMER MORAES.

AVERBAÇÃO Nº5-1.193, feita em 29/7/80. CERTIFICO E DOU FÉ QUE, De acordo com a Cláusula Décima Primeira, Parágrafo Segundo, fica averbado o seguinte: CAUÇÃO: O Credor, por este instrumento e na melhor forma de direito, em garantia do refinanciamento recebido do BNH, nos termos do Contrato de Refinanciamento, CAUCIONA ao RNH, o crédito hipotecário de que se tornou titular, na conformidade desta-cláusula. Dou fé. A OFICIAL *Terezinha Thalheimer Moraes* TEREZINHA THALHEIMER-MORAES.

CONTINUA NO VERSO



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

PARA SIMPLIFICAR O REGISTRO DE IMÓVEIS	MATRICULA		CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JERÔNIMO — RS	
			LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL	
			FLS.	MATRICULA
			02vº	1.193
			São Jerônimo, 29 de julho de 1980	

EM TEMPO:no registro quatro(4), onde se lê as prestações decrescendo de uma para outra, leia-se: As prestações irão decrescendo de uma para outra em progressão aritmética, cuja razão á Cr\$0,00, e não como constou. Dou fé. *[Signature]*

.....
REGISTRO Nº 6-1.193, feito em 25/11/80. OUTORGANTE DEVEDORA: CARMEN REGINA DOS SANTOS, brasileira, solteira, maior, funcionária pública, residente e domiciliada em Porto Alegre-RS, portadora do CIC sob nº 295.939.480/15. CREDOR HIPOTECÁRIO: O INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL-IPERGS, Autarquia de Previdência Social Agente Financeiro do BNH, com sede em Porto Alegre, CGC nº 92.829.100/0001-43, representado pelo Chefe da Divisão Habitacional, sr. Julio Ernesto Trein. OBJETO: Em hipoteca de 2º grau, sem prejuízo da primeira(1ª), o imóvel descrito na matrícula supra, averbação dois e registro tres da mesma, referente a financiamento suplementar para ser aplicado na reforma do referido imóvel. TÍTULO: Hipoteca. FORMA DO TÍTULO E SEUS CARACTERISTICOS: Contrato particular de financiamento - para Reforma de imóvel residencial, e mútuo com obrigações e hipoteca, em caráter de escritura pública, na forma do art. 1º da Lei - 5.049, de 29/6/1.966, assinado pelas partes e testemunhas, em data de 24 de Novembro de 1.980. Valor do financiamento suplementar: Cr\$: 300.000,00 (trezentos mil cruzeiros), equivalentes nesta data, a hum mil, oitocentos e cinquenta e cinco, digo, equivalentes nesta data, a 452,10682 WPCs do BNH. PRAZO: 297 meses, em prestações mensais e consecutivas de Cr\$1.855,11 (Hum mil, oitocentos e cinquenta e cinco cruzeiros e onze centavos); taxa de juros: 3% ao ano, pelo Sistema Price, vencendo-se a primeira prestação, trinta dias após a liberação

(continua fls 02)....





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

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JERÔNIMO — RS
LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

São Jerônimo, 25 de Novembro de 1980

FLS.	MATRICULA
03	1.193

liberação da última parcela do financiamento. Incide sobre o financiamento ora concedido, uma taxa de 4% (quatro por cento), igual a Cr\$12.000,00, que será paga em 48 prestações mensais e consecutivas de Cr\$250,00 cada uma. Valor do imóvel para fins do art. 818 do Código Civil e comprovação junto ao BNH; Cr\$1.053.500,00 (Um milhão e cinquenta e três mil e quinhentos, aliás, um milhão, cinquenta e três mil, quinhentos cruzeiros). Dou fé. A OFICIAL: *Terezinha Thalheimer Moraes*

TEREZINHA THALHEIMER MORAES.
 AV.07/1.193- feita em 22.11.00. Pren.nº36.309.

ALTERAÇÃO CADASTRAL: CERTIFICO que, a requerimento, que o imóvel constante da matrícula supra, situa-se atualmente na **RUA MARECHAL RONDON nº25**, zona urbana desta cidade, inscrito no Cadastro Público Municipal como "lote 15", quadra "205", lado ímpar do logradouro distando 28,00 metros da esquina mais próxima formada pelas ruas: Mal.Rondon e 30 de setembro, que se formam pelas ruas referidas e ruas 30 de Setembro, Bento Gonçalves e Glaucus Saraiva. Dou fé.

Emol.R\$:10,95.
 Oficiala Reg.: *Chiz*

Av-08/Matr.1.193-Prenotado:41.787
TÍTULO: LIBERAÇÃO DE CAUÇÃO. CERTIFICO que, conforme liberação de registro emitida pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, representado por Angela Pianca Scangarelli, a qual autoriza a **LIBERAÇÃO** da presente averbação de caução sob nº 05 da presente matrícula. Dou fé. Averbado em 20 de dezembro de 2004.
 Emol: R\$ 15,92
 Recibo (93500)
 Oficial Registradora *Chiz*

Av-09/Matr.1.193-Prenotado:41.788
TÍTULO: CANCELAMENTO DE HIPOTECA. CERTIFICO que, conforme liberação de registro emitida pelo IPÊ-INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO DO RS, CGC/MF nº 92.829.100/0001-43, representado por, CLAUDIOMIRO DA SILVA PEREIRA o qual autoriza o **CANCELAMENTO** dos presente registros de hipoteca sob nºs 04 e 06 da presente matrícula, tendo em vista a Carta de Adjudicação datada de 01 de julho de 2004. Dou fé. Averbado em 20 de dezembro de 2004.
 Emol: R\$ 31,84
 Recibo (93500)
 Oficial Registradora *Chiz*

Av-10/Matr.1.193-Prenotado:41.789
TÍTULO: CARTA DE ADJUDICAÇÃO. ADJUDICADA: CARMEN REGINA DOS SANTOS, brasileira,
 CONTINUA NO VERSO

Visualização disponibilizada pelo SAEC (www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em:03/02/2023 09:50:11





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

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JERÔNIMO — RS
LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

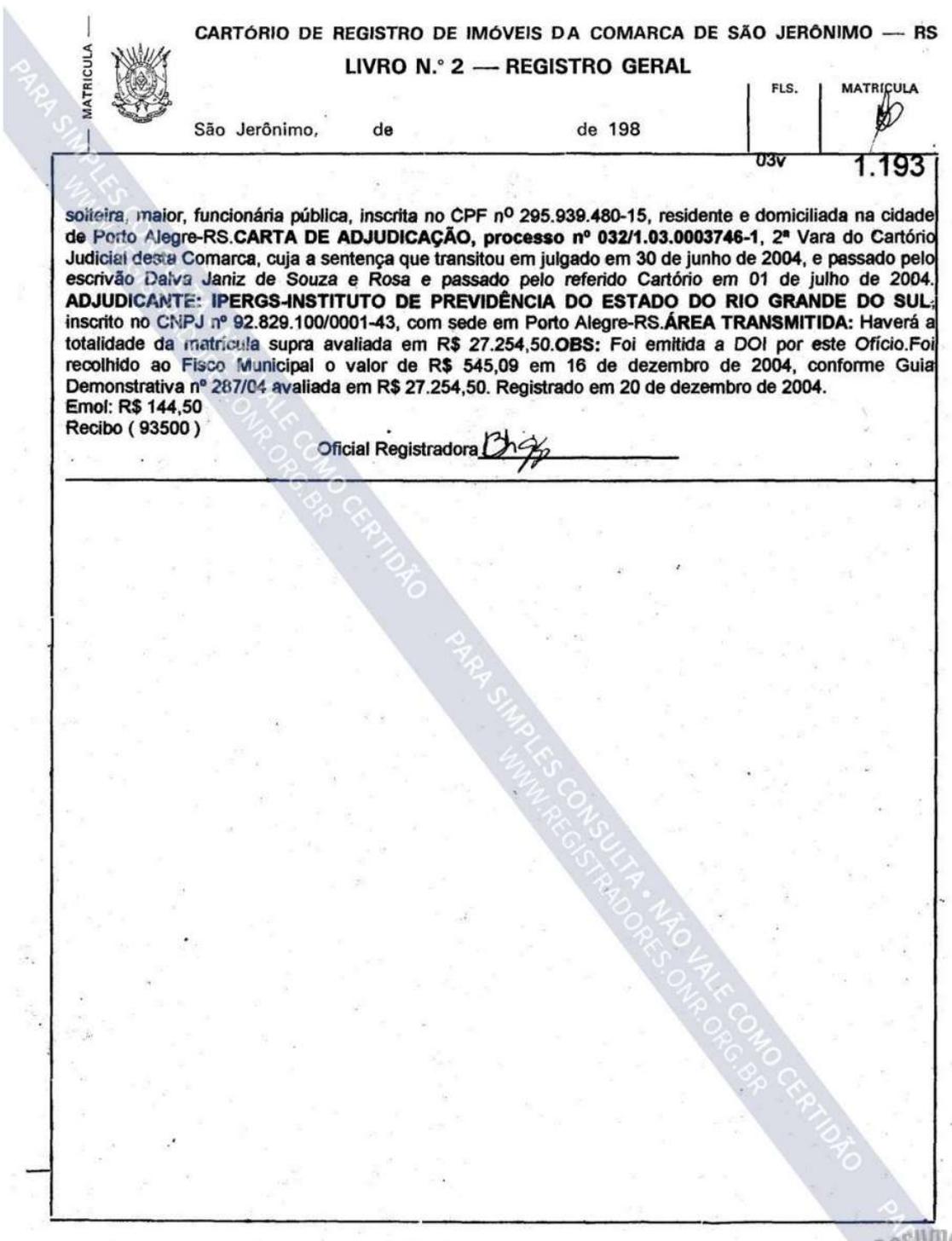


São Jerônimo, de de 198

FLS.	MATRÍCULA
	<i>[Handwritten Signature]</i>
03v	1.193

solteira, maior, funcionária pública, inscrita no CPF nº 295.939.480-15, residente e domiciliada na cidade de Porto Alegre-RS. **CARTA DE ADJUDICAÇÃO, processo nº 032/1.03.0003746-1, 2ª Vara do Cartório Judicial desta Comarca, cuja a sentença que transitou em julgado em 30 de junho de 2004, e passado pelo escrivão Daiva Janiz de Souza e Rosa e passado pelo referido Cartório em 01 de julho de 2004. ADJUDICANTE: IPERGS-INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, inscrito no CNPJ nº 92.829.100/0001-43, com sede em Porto Alegre-RS. ÁREA TRANSMITIDA: Haverá a totalidade da matrícula supra avaliada em R\$ 27.254,50. OBS: Foi emitida a DOI por este Ofício. Foi recolhido ao Fisco Municipal o valor de R\$ 545,09 em 16 de dezembro de 2004, conforme Guia Demonstrativa nº 287/04 avaliada em R\$ 27.254,50. Registrado em 20 de dezembro de 2004. Emol: R\$ 144,50 Recibo (93500)**

Oficial Registradora *[Handwritten Signature]*



Visualização disponibilizada pelo SAEC (www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em:03/02/2023 09:50:11





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

GPE 29.392



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 29392

DADOS GERAIS					
Número do Cadastro:	29392	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: CARMEM REGINA DOS SANTOS - CONTRATO Nº 724289				
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:	0	Tipo de Valor	Esfera Competente	Legislação	Número/Ano
BAIXA IMÓVEL					
Motivo da Baixa:		Data da Baixa:			
Nº Processo da Baixa SPI:		Nº Processo da Baixa PROA:			
Informações Adicionais Baixa:					
PROCESSOS					
Data Consulta	Nº Processo	Data Abertura	Assunto	Tipo Assunto	Situação
15/06/2021	19130000059155	15/06/2021	Participação em		Ativo
17/02/2022	22100000013745	03/02/2022	Ação Judicial		Ativo
17/02/2022	22130000015200	17/02/2022	Imóveis		Ativo
21/02/2022	22130000015936	21/02/2022	Alienar Bens		Ativo
09/09/2022	2213000003903	09/09/2022	Imóveis		Ativo
LOCALIZAÇÃO					
Zona:	Urbana				
Unidade da Federação:	Rio Grande do Sul				
Município	SAO JERONIMO				
Bairro/Distrito:	BELA VISTA				
Logradouro/Localidade:	RUA MAL RONDON				
Numero/Lote:	25				
Quadra:					
Complemento:					
CEP:					
Ponto Referência:					
PROPRIEDADE					
Situação regularização Estado:	EM REGULARIZACAO				
Tipo de Registro:	Matrícula				
Número do Registro:	1193				
Livro:	2RG				
Folha:	01				
Cartório:	RI DE SÃO JERÔNIMO				
Comarca:	SAO JERONIMO				
Data do Registro:	25/11/1980				
Forma de Incorporação:	INCORPORAÇÃO AO PATRIMÔNIO PÚBLICO				
Valor de Incorporação:	R\$ 1,00				

31/01/2023



pag. 1 de 2



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 29392

Propriedade / Posse: ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Data registro patrimônio União:

Certidão autorizativa transf.:

TERRENO

Matriculada

Área Total (m²):	330,00
Frente (m):	11,00
Área com fração (m²):	0,0000
Fração Ideal (m²):	0,000000
Profundidade Equivalente (m):	
Área Disponível (m²):	330,00

Situação terra rural:

EDIFICAÇÕES/BENFEITORIAS

HISTÓRICO

Data	Tipo	Nº de Processo	Anexo
15/06/2021	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:

31/01/2023





15.3 MEMÓRIA DE CÁLCULO

MODELO:

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS		VARIÁVEIS	
Total da Amostra	: 24	Total	: 6
Utilizados	: 17	Utilizadas	: 4
Outlier	: 0	Grau Liberdade	: 13

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: y²

COEFICIENTES		VARIACÃO	
Correlação	: 0,95568	Total	: 16592994645,76647
Determinação	: 0,91332	Residual	: 69482309683,90822
Ajustado	: 0,89331	Desvio Padrão	: 10518,58478

F-SNEDECOR		D-WATSON	
F-Calculado	: 45,65733	D-Calculado	: 3,08203
Significância	: < 0,01000	Resultado Teste	: Região não conclusiva 98%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	76
-1,64 a +1,64	90	94
-1,96 a +1,96	95	100

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

$$Y = (581609,359538 + -71868,093038 * \ln(X_1) + 21,325504 * X_2^2 + -378977,465488 * 1/X_3)^{0,5}$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

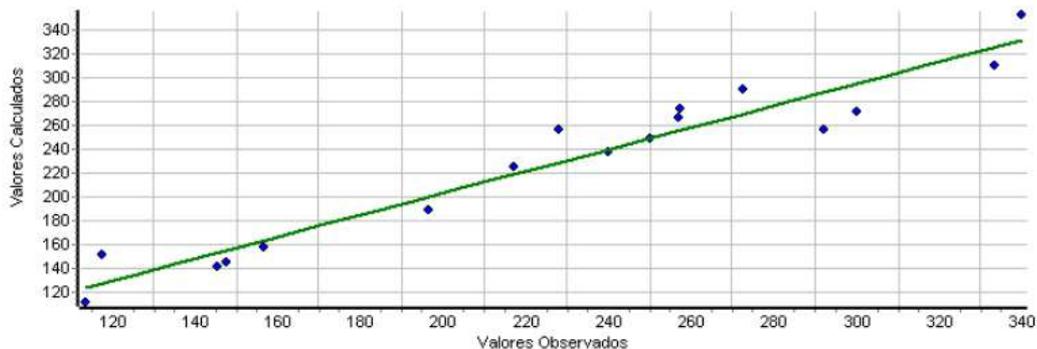
AMOSTRA		MODELO	
Média	: 227,39	Coefic. Aderência	: 0,93263
Varição Total	: 82006,28	Varição Residual	: 5524,87
Variância	: 4823,90	Variância	: 424,99
Desvio Padrão	: 69,45	Desvio Padrão	: 20,62



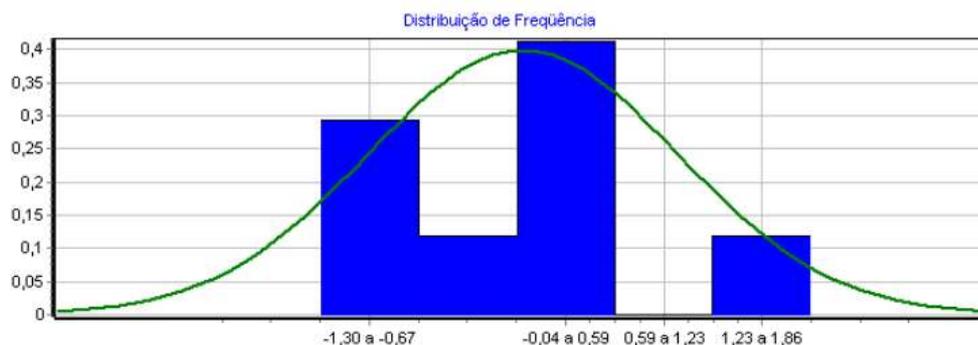


Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

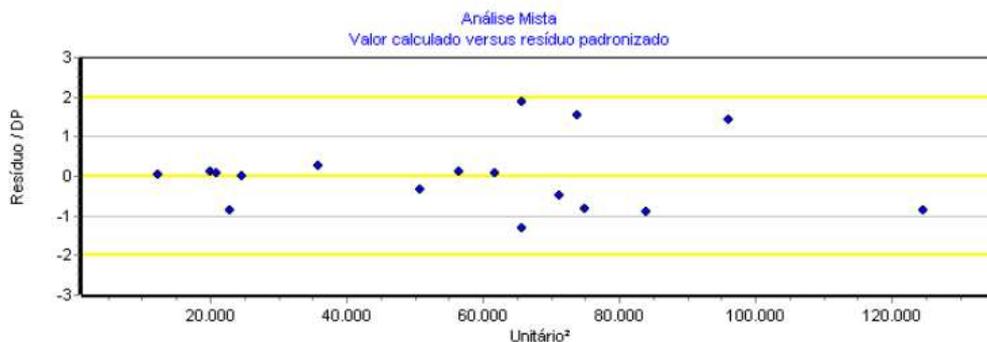
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados

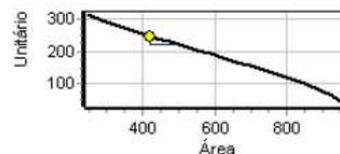




DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

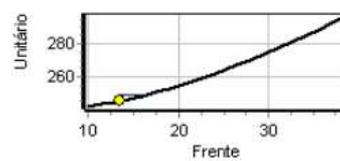
X₁ Área

Área total do terreno, em metros quadrados (m²).
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 250,00 a 1000,00
 Impacto esperado na dependente: Negativo
 10% da amplitude na média: -10,20 % na estimativa



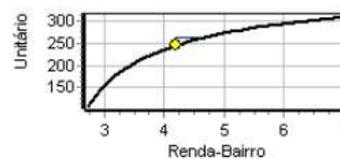
X₂ Frente

Frente do imóvel para a via pública, em metros (m).
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 10,00 a 40,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: 1,58 % na estimativa



X₃ Renda-Bairro

Atratividade medida através da renda média conforme setores censitários (IBGE) 2010
 Tipo: Proxy
 Amplitude: 2,72 a 7,03
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: 6,76 % na estimativa



Y Unitário

Valor unitário do terreno, em R\$/m².
 Tipo: Dependente
 Amplitude: 113,64 a 340,00
 Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,89331)
X ₁ Área	ln(x)	-5,31	0,01	0,68588
X ₂ Frente	x ²	1,81	9,33	0,87594
X ₃ Renda-Bairro	1/x	-10,72	0,01	0,02575





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

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Área	Frente	Renda-Bairro	Unitário
X ₁	ln(x)		75	79	83
X ₂	x ²	77		39	45
X ₃	1/x	-25	-28		95
Y	y ²	-27	-4	-81	





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

Avaliação

Endereço: Rua Marechal Rondon, nº 25, lote 15, quadra 205 – Bela Vista
Município: São Jerônimo/RS

1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Extp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Área	330,00	330,00		250,00	1.000,00
Frente	11,00	11,00		10,00	40,00
Renda-Bairro	7,03	7,03		2,72	7,03
Unitário	336,91	336,91		113,64	340,00

2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	325,64	336,91	347,83	-3,35%	3,24%	6,59%
Predição (80%)	312,19	336,91	359,94	-7,34%	6,84%	14,17%
Campo de Arbitrio	286,37	336,91	387,45	-15,00%	15,00%	30,00%

3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80 %)	107.461,20	111.180,30	114.783,90
Predição (80%)	103.022,70	111.180,30	118.780,20
Campo de Arbitrio	94.502,10	111.180,30	127.858,50

4. VALOR UNITÁRIO 336,91

5. VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 111.180,30 (cento e onze mil, cento e oitenta reais com trinta centavos)

6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

Mínimo (R\$):	107.461,20
Arbitrado (R\$):	111.180,30
Máximo (R\$):	114.783,90

7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO

Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 6,59 %
Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão

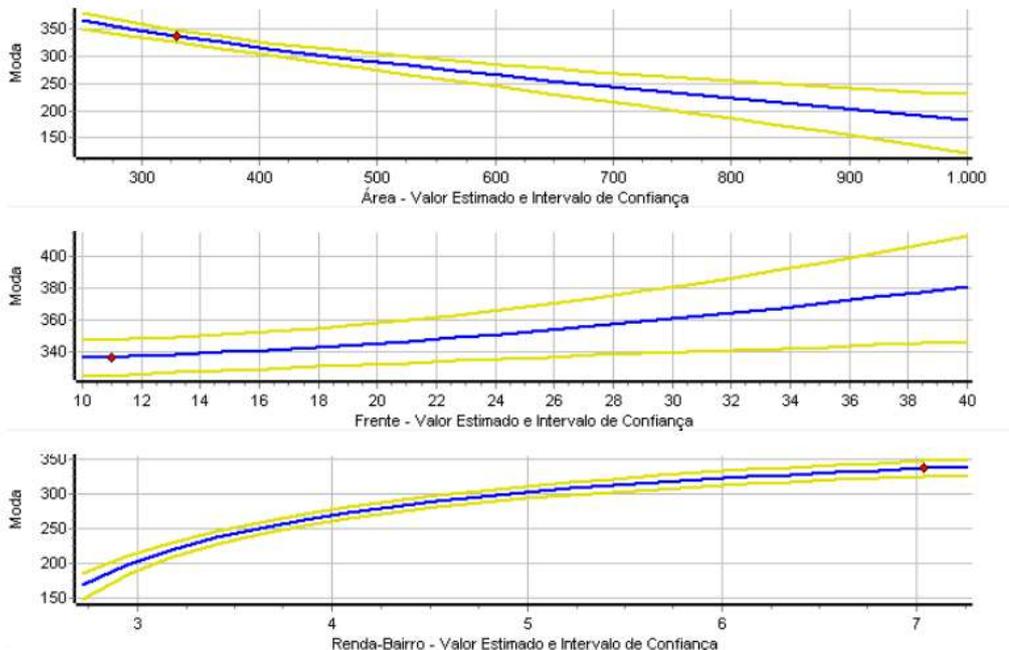




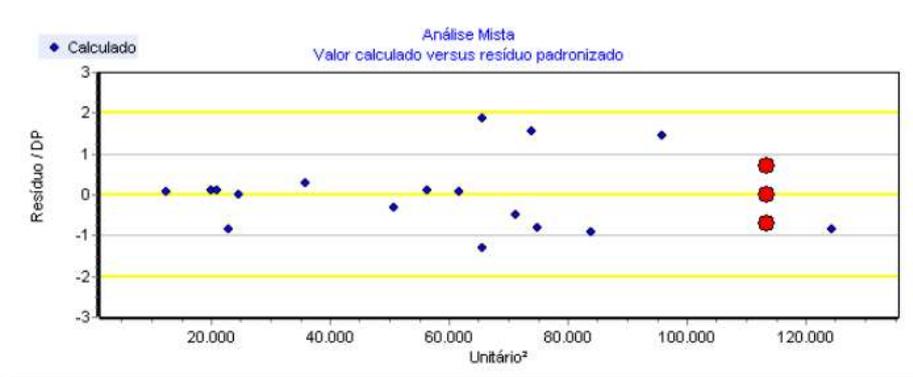
Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

Avaliação

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

Destino	Endereço	Observação	Área	Frete	Esquina	Renda:B	Dieta	Unitário
1	Rua João Damasceno	Barro Bela Vista, Rbaltista Imóveis, cód 10074	322,00	11,50	2,00	7,03	200,000,00	63,12
2	Rua Manoel dos Santos Cardoso	Barro Cidade Alta, Leal & Becker Imóveis, cód 588	636,00	12,00	2,00	4,46	125,000,00	195,54
3	Rua Antônio Ruiz, 140	Barro Passo D'Água, Leal & Becker Imóveis, cód 571	440,00	11,00	2,00	2,82	50,000,00	113,64
4	Rua Flávio Barcelos, próx. a Oficina do Maca	Barro Centro, Rbaltista Imóveis, cód T0001	250,00	11,00	2,00	6,03	85,000,00	340,00
5	Rua Adalino Marques de Souza	Barro Centro, Rbaltista Imóveis, cód T0002	350,00	14,00	2,00	6,03	85,000,00	242,86
6	Rua Zuleirino Moreira da Silva	Barro Cidade Alta, Rbaltista Imóveis, cód T0063	430,00	15,00	2,00	4,46	98,000,00	227,91
7	Rua Alcides Barcelos	Barro Obanário, Rbaltista Imóveis, cód T0074	360,00	12,00	2,00	3,79	70,000,00	154,44
8	Rua Bento Gonçalves	Barro Bela Vista, Rbaltista Imóveis, cód T0076	420,00	10,50	2,00	7,03	140,000,00	333,33
9	BR-470, ao lado da Vidraria CLV, 29°57'56,1"S 51°43'30,8"W	Barro Fátima, Rbaltista Imóveis, cód T0078	360,00	12,00	2,00	3,79	90,000,00	250,00
10	Rua Antônio de Souza Franco	Barro São Thomas, Rbaltista Imóveis, cód T0079	540,00	17,00	2,00	4,10	190,000,00	351,85
11	Próximo ao Macrapan	Barro São Thomas, Rbaltista Imóveis, cód T0080	350,00	12,00	2,00	4,10	90,000,00	257,14
12	Rua Tinha de Selentiro esq. Rua Decécio Diniz esq. Av. Rio Branco	Barro Centro, Imóvel Web, Libertas Imobiliaria	1.000,00	40,00	1,00	6,03	240,000,00	240,00
13	Rua Vasco Antônio Ramos Alves, nº 10	Barro Fátima, Imóvel Web, Auxiliadora Predial Charqueadas	339,00	11,50	1,00	3,79	58,000,00	292,04
14	Rua João Ulisses Fada, nº 200	Barro Passo de Água, Imóvel Web, Auxiliadora Predial Charqueadas	363,00	12,00	2,00	2,82	45,000,00	117,49
15	Rua Adalina Correa Ferrião, nº 130	Barro São Thomas, Imóvel Web, Auxiliadora Predial Charqueadas	330,00	11,00	2,00	4,10	95,000,00	257,58
16	Rua Vasco Antônio Alves, 354	Barro Fátima, Imóvel Web, Auxiliadora Predial Charqueadas	414,00	10,00	2,00	3,79	90,000,00	217,39
17	Rua Belo Ferreira, nº 241	Barro Fátima, Imobiliaria Constituintes, cód 186	300,00	10,00	2,00	3,79	90,000,00	300,00
18	Barro Bela Vista, cód 163, Imobiliaria Constituintes, correitora: Eduarda (51-99540-8399)	Barro Bela Vista, Imobiliaria Constituintes, cód 163	280,00	10,00	2,00	7,03	45,000,00	160,71
19	Rua Paulo de Barros Dias, Lado Direito	Barro São Francisco, Imobiliaria Constituintes, cód 143	368,00	11,00	2,00	3,21	115,000,00	373,38
20	Rua Paulo de Barros Dias, Lado Esquerdo	Barro São Francisco, Imobiliaria Constituintes, cód 144	368,00	11,00	2,00	3,21	115,000,00	373,38
21	Rua Dalnácio Pereira de Almeida, Terreno 1	Barro Bandeira Branca, Imobiliaria Constituintes, cód 119	350,95	13,00	2,00	2,72	55,000,00	156,72
22	Rua Dalnácio Pereira de Almeida, Terreno 2	Barro Bandeira Branca, Imobiliaria Constituintes, cód 119	372,54	13,80	2,00	2,72	55,000,00	147,64
23	Rua Dalnácio Pereira de Almeida, Terreno 3	Barro Bandeira Branca, Imobiliaria Constituintes, cód 119	377,97	14,00	2,00	2,72	55,000,00	145,51
24	Av. Maurício Cardoso	Barro Centro, Imobiliaria Constituintes, cód 78	440,00	11,00	2,00	6,03	120,000,00	272,73





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

15.4 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Segundo ABNT NBR 14.653-2:2011

FUNDAMENTAÇÃO

Item	Descrição	Pontos obtidos					
		III	Ptos	II	Ptos	I	Ptos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas		Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	X	Adoção de situação paradigma	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados.	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes		4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	X	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo		Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	X	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	
4	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%	X	20%		30%	
6	Nível de Significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	X	2%		5%	
PONTUAÇÃO				15 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		336,91
Valores do intervalo de confiança	MAX	347,83
	MÍN	325,64
Desvios relativos do Intervalo de confiança	MAX	3,24%
	MÍN	-3,35%
Amplitude do intervalo de confiança		6,59%
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			

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 reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo		Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	X	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo	
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante		Justificado	X	Arbitrado	
PONTUAÇÃO				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			





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

CUSTO DA CONSTRUÇÃO - SINDUSCON/RS

 SINDUSCON-RS	<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\$/m²	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, submuros, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

Indicadores Econômicos

Mês	IGP-M				INCC-M				IGP-DI (Col. 2)				INCC (Col. 35)			
	Nº índice	Variação %			Nº índice	Variação %			Nº índice	Variação %			Nº índice	Variação %		
		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses
FEV/22	1.141,546	1,83	3,68	16,12	971,651	0,48	1,12	13,04	1.127,077	1,50	3,55	15,35	972,904	0,38	1,10	11,97
MAR/22	1.161,418	1,74	5,49	14,77	978,717	0,73	1,85	11,63	1.153,777	2,37	6,00	15,57	981,244	0,86	1,97	11,47
ABR/22	1.177,809	1,41	6,98	14,66	987,218	0,87	2,74	11,54	1.158,546	0,41	6,44	13,53	990,543	0,95	2,93	11,52
MAI/22	1.183,953	0,52	7,54	10,72	1.001,923	1,49	4,27	11,20	1.166,542	0,69	7,17	10,56	1.013,164	2,28	5,28	11,59
JUN/22	1.190,882	0,59	8,16	10,70	1.030,105	2,81	7,20	11,75	1.173,831	0,62	7,84	11,12	1.034,824	2,14	7,53	11,57
JUL/22	1.193,337	0,21	8,39	10,08	1.042,029	1,16	8,44	11,66	1.169,426	-0,38	7,44	9,13	1.043,760	0,86	8,46	11,59
AGO/22	1.185,004	-0,70	7,63	8,59	1.045,469	0,33	8,80	11,40	1.162,956	-0,55	6,84	8,67	1.044,679	0,09	8,56	11,17
SET/22	1.173,793	-0,95	6,61	8,25	1.046,507	0,10	8,91	10,89	1.148,811	-1,22	5,54	7,94	1.045,616	0,09	8,66	10,7
OUT/22	1.162,391	-0,97	5,58	6,52	1.046,956	0,04	8,96	10,06	1.141,733	-0,62	4,89	5,59	1.046,896	0,12	8,79	9,90
NOV/22	1.155,829	-0,56	4,98	5,90	1.048,429	0,14	9,11	9,44	1.139,734	-0,18	4,71	6,02	1.050,701	0,36	9,18	9,56
DEZ/22	1.161,006	0,45	5,45	5,45	1.051,249	0,27	9,40	9,40	1.143,225	0,31	5,03	5,03	1.051,632	0,09	9,28	9,28
JAN/23	1.163,465	0,21	0,21	3,79	1.054,561	0,32	0,32	9,05								

Fonte: FGV – Fundação Getúlio Vargas





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/PM/PA, 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





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



dráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos. Deve sopesar os custos para recuperação total da edificação.

3.2.9 O estado de conservação da edificação deve ser classificado segundo a graduação referencial que consta do *Quadro 1* seguinte.

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.





Nome do documento: Laudo 028 2023 GPE 29392 Sao Jeronimo_.pdf

Documento assinado por	Órgão/Grupo/Matrícula	Data
Thais Wolffe Danelon	SPGG / DIAVA/DEAPE / 4819101	23/02/2023 11:38:20
Patricia Furni Cousseau	SPGG / DIAVA/DEAPE / 4819110	23/02/2023 11:48:38
Leandro Peixoto Maia	SPGG / DIAVA/DEAPE / 450607301	02/03/2023 10:45:13

