



**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 193/2022**



**Terreno Urbano com Benfeitoria  
Rua Borges de Medeiros esq. com a Rua José Bonifácio - Centro  
Doutor Maurício Cardoso/RS**



**DIVISÃO DE AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS – DIAVA  
DEZEMBRO/2022**



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

## LAUDO DE AVALIAÇÃO 193/2022

### FICHA RESUMO

#### Objeto

Terreno urbano **Matrícula nº 4.732 e GPE nº 1740**

#### Objetivo

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

#### Finalidade

Instruir processo **PROA 22/1300-002887-6 (SPI 000628-240011-6)** e **PROA nº 21/1300-0006297-1, Alienação.**

#### Localização

Rua Borges de Medeiros esq. com a Rua José Bonifácio  
Centro, Doutor Maurício Cardoso/RS

#### Área avalianda

Área do terreno<sup>1</sup>: 525,00 m<sup>2</sup>

Área total construída da benfeitoria<sup>2</sup>: 87,50 m<sup>2</sup>

#### Proprietário

Estado do Rio Grande do Sul

#### Resultados da avaliação

Valor de mercado do imóvel R\$ 62.500,00

#### Avaliadores

Arquiteta Urbanista Patricia Furni Cousseau

Arquiteta Urbanista Thaís Wölfle Danelon

Arquiteta Urbanista Marina Nobre Cerqueira

Porto Alegre/RS, Dezembro de 2022

1 Conforme Certidão de Matrícula nº 4.732

2 Conforme averbação AV-1/4732 da Certidão de Matrícula nº 4.732





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/DIFIS/DEAPE - **PROA nº 21/1300-0006297-1**

DIACO/DEAPE - **PROA 22/1300-002887-6 (SPI 000628-240011-6)**

## 2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

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

## 3. FINALIDADE

Instruir processo **PROA 22/1300-002887-6 (SPI 000628-240011-6)** e **PROA nº 21/1300-0006297-1, 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 4.732** referência livro nº 02, às fls. 01, datada de 28/11/2022, obtida junto ao **Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Horizontina/RS.**

- na ficha cadastral **GPE nº 1740;**

- em informações constatadas "*in loco*" quando da vistoria ao imóvel, realizada no dia **14/09/2022;**

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

Verificou-se que o **PROA 22/1300-002887-6** foi inaugurado para atender ao **SPI 000628-240011-6** e que o **PROA nº 21/1300-0006297-1** foi inaugurado para atender ao **SPI 004964-24.00/03-5**. Entretanto, os dois PROAs dizem respeito aos mesmos imóveis.

Conforme a **Certidão de Matrícula nº 4.732**, a benfeitoria existente foi averbada no ano de 1978. Embora, aparentemente, a edificação tenha sido pintada, trata-se de uma construção muito antiga que possui paredes e esquadrias em madeira e telhas de barro.

Além disso, verificou-se que o imóvel encontra-se ocupado. Dessa forma, a vistoria foi realizada somente na condição externa, de acordo com as fotos em anexo.

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.

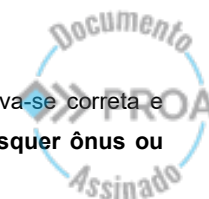
Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos analisados.

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.

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.**





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

As informações obtidas durante a pesquisa de mercado foram tomadas como de boa fé.  
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 Nº15.764 de 15 de dezembro de 2021.

## 5. PROPRIETÁRIO

Estado do Rio Grande do Sul

## 6. ENDEREÇO

Rua Borges de Medeiros esq. com a Rua José Bonifácio  
Centro, Doutor Maurício Cardoso/RS

## 7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

### 7.1 TERRENO



Latitude: 27°30'20.97" S

Longitude: 54°21'36.78" O

Fonte: Google Earth 17/12/2021 (Acesso em Dezembro de 2022)





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

Identificação	
Descrição conforme a <b>Certidão de Matrícula nº 4.732:</b>	
<p><b>IMPVEL:</b> - PARTE CONDÔMINA do lote rural nº 25, da Secção Maurício Cardoso, com a área ideal de 525 m2. (quinhentos e vinte e cinco metros quadrados), sita na periferia de Vila Maurício Cardoso, neste município de Horizontina, com frente para a rua Borges de Medeiros confrontando, todo lote 25: ao <b>NORTE</b>, com a rua Borges de Medeiros de Vila Maurício Cardoso e, por linha sêca, com o lote nº 26, da Secção Maurício Cardoso; ao <b>SUL</b>, por linha sêca, com o lote nº 23, da Secção Maurício Cardoso; a <b>LESTE</b>, por linha seca, com o lote nº - 26, da Secção Maurício Cardoso; e, a <b>OESTE</b>, com a rua José Bonifácio, da Vila Maurício Cardoso, -</p>	

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

Características do imóvel
<b>Formato do terreno:</b> Regular
<b>Situação de quadra:</b> Esquina
<b>Cota:</b> Abaixo
<b>Vegetação:</b> Grande porte
<b>Uso do solo:</b> Mista
<b>Acesso:</b> Regular
<b>Topografia:</b> Declive leve (até 10%)
<b>Tipo de cercamento:</b> <input type="checkbox"/> Arame, <input type="checkbox"/> Gradil, <input checked="" type="checkbox"/> Muro, <input type="checkbox"/> Tela, <input type="checkbox"/> Sem cercamento





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

<b>Superfície:</b> <input type="checkbox"/> Alagadiça, <input type="checkbox"/> Arenoso, <input type="checkbox"/> Argiloso, <input type="checkbox"/> Com aterro, <input type="checkbox"/> Com entulhos, <input type="checkbox"/> Pantanosa, <input checked="" type="checkbox"/> Seca	
<b>Área do terreno:</b> 525,00 m <sup>2</sup>	
Medida da frente 1 do terreno: 15,00 m (Rua Borges de Medeiros)	<b>Confrontação da frente:</b> Norte
Medida da frente 2 do terreno: 35,00 m (Rua José Bonifácio)	<b>Confrontação da lateral 1:</b> Oeste
Medida dos fundos 1 do terreno: 15,00 m	<b>Confrontação da lateral 2:</b> Sul
Medida dos fundos 2 do terreno: 35,00 m	<b>Confrontação dos fundos:</b> Leste

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

\*Conforme verificado na data de vistoria

## 7.2 BENFEITORIAS

### 7.2.1 FICHA DE VISTORIA

Benfeitoria 01 Descrição	Idade aparente: 8	Área = 87,50 m <sup>2</sup>	Nº de Pav: 01		
	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 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 checked="" 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 type="checkbox"/> Fibro cim. ondulado	<input type="checkbox"/> Ferro	<input type="checkbox"/> Tijolo à vista	<input type="checkbox"/> Concreto
<input type="checkbox"/> Cerâmica	<input type="checkbox"/> Gesso	<input type="checkbox"/> Fibro cim. estrutural	<input checked="" type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> Fulget	<input 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 checked="" type="checkbox"/> Barro		<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 checked="" type="checkbox"/> baixo | <input type="checkbox"/> médio             | <input type="checkbox"/> alto              |
| - liquidez              | <input type="checkbox"/> baixa            | <input checked="" type="checkbox"/> média  | <input type="checkbox"/> alta              |
| - absorção pelo mercado | <input type="checkbox"/> demorada         | <input type="checkbox"/> normal            | <input checked="" 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: 18/19 dados utilizados

( ) metodologia clássica – fatores de homogeneização

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

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

### 9.1 FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO

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

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

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

Considerando o grau de decrepitude<sup>3</sup>, obsolescência<sup>4</sup>, assim como de anulação<sup>5</sup> das edificações existentes torna-se relevante à determinação do **fator de comercialização**.

No caso em tela, o FC, arbitrado, é 1,00, visto que o imóvel apresenta idade aparente de 8 anos, se localiza no centro do município, com infraestrutura urbana consolidada e com disponibilidade de serviços públicos e comércio.

3 depreciação de um bem pela idade, no decorrer da sua vida útil, em consequência de sua utilização, desgaste e manutenção normais\*  
4 depreciação de um bem devido à superação tecnológica do equipamento ou do sistema\*  
5 inadaptação a fins diferentes para os quais foi concebido\* (\* Engenharia de Avaliações - PINI - IBAPE/SP)







## 10. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

<b>Método comparativo direto de dados de mercado</b> <b>Grau de Fundamentação</b> Pontuação obtida: 11	<input checked="" type="checkbox"/> Grau I	<input type="checkbox"/> Grau II	<input type="checkbox"/> Grau III
<b>Grau de Precisão (MCDDM)</b>	<input type="checkbox"/> Grau I	<input type="checkbox"/> Grau II	<input checked="" type="checkbox"/> Grau III
<b>Método da quantificação de custos</b> <b>Grau de Fundamentação</b> Pontuação obtida: 5	<input checked="" type="checkbox"/> Grau I	<input type="checkbox"/> Grau II	<input type="checkbox"/> Grau III
<b>Método Evolutivo</b> <b>Grau de Fundamentação</b> Pontuação obtida: 3	<input checked="" type="checkbox"/> Grau I	<input type="checkbox"/> Grau II	<input type="checkbox"/> Grau III

## 11. AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

### 11.1 AVALIAÇÃO DO TERRENO

#### 11.1.1 EQUAÇÃO DE REGRESSÃO

Unitário =  $1 / ( 0,04257594 + -12,413359 * 1/\text{Área} + -0,0013182621 * \text{Frente} + -0,0027876074 * \text{Localização} + -0,00033485829 * \text{Data} + 0,52481406 * 1/\text{Profundidade} )$

#### 11.1.2 DADOS DO IMÓVEL AVALIADO

Variáveis do modelo de cálculo	Parâmetros do imóvel
Área do terreno, em metros quadrados (m <sup>2</sup> )	525,00
Frente do imóvel para a via pública, em metros (m)	15,00
Localização (0 - Demais ruas, 1 - Rua central e ruas próximas)	1,00
Data (Mês de ocorrência do evento, referenciado da seguinte forma: 1 – 2018, 2 – 2019, 3 – 2020, 4 – 2021, 5 - 2022)	5,00
Profundidade do terreno, em metros (m).	35,00
Unitário (Valor unitário do terreno, em R\$/m <sup>2</sup> )	103,20

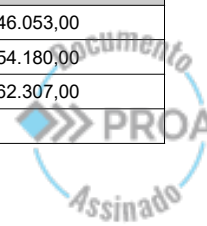
#### 11.1.3 RESULTADOS

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

	Intervalo de Confiança	Unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	Total
Mínimo	-11,41%	91,42	R\$ 47.995,50
Calculado	-	103,20	R\$ 54.180,00
Máximo	14,79%	118,46	R\$ 62.191,50

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

	Amplitude	Unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	Total
Mínimo	-15%	87,72	R\$ 46.053,00
Calculado	---	103,20	R\$ 54.180,00
Máximo	+15%	118,68	R\$ 62.307,00
<b>Valor calculado: R\$ 54.180,00</b>			





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	BARRACO SIMPLES MAX	8	10	ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES	0%	87,50	R\$ 350,95	R\$ 30.708,07	74,27%	R\$ 7.902,66
<b>VALOR DO CUB PIS</b>		<b>R\$ 1.549,24</b>		<b>REFERENCIA NOVI/2022</b>	<b>BDI</b>		<b>25,85%</b>	<b>TOTAL</b>		<b>R\$ 7.902,66</b>

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 <sup>6</sup>	VALOR DO IMÓVEL (R\$)
54.180,00	7.902,66	1,00	62.082,66

### 13. CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em estudo o seguinte valor (arredondado<sup>7</sup>) de mercado:

#### VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

**R\$ 62.500,00**

(Sessenta e dois mil e quinhentos reais)

data de referência da avaliação Dezembro/2022

6 Arbitrado

7 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**

**MARINA NOBRE CERQUEIRA**

Arquiteta Urbanista – CAU (BA) A150907-1

Analista Arquiteta DIAVA/DEAPE

**ID 4860110/01**

De acordo,

**LEANDRO PEIXOTO MAIA**

Engenheiro Civil – CREA(RS) 82.744

Analista Engenheiro DIAVA/DEAPE

**ID 4506073/01**

Porto Alegre, Dezembro de 2022





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

**15. ANEXOS**

**15.1 DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA**



Vista Frontal



Vista da Esquina



Vista da Esquina



Vista Frontal






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

**15.2 DOCUMENTAÇÃO DOS IMÓVEIS**  
**CERTIDÃO DE MATRÍCULA N° 4.732**

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis/www.registradores.rn.org.br/-Visualizado em:28/11/2022 12:31:04

MATRÍCULA		Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Horizontina	fls. <u>01</u> MATRÍCULA <u>4.732</u>
		LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL HORIZONTINA, 14 de agosto de 1978	

**IMÓVEL:**- PARTE CONDÔMINA do lote rural nº 25, da Secção Maurício Cardoso, com a área ideal de 525 m2.(quinhentos e vinte e cinco metros quadrados),sita na periferia da Vila Maurício Cardoso,neste município de Horizontina, com frente para a rua Borges de Medeiros confrontando, todo lote 25: ao NORTE, com a rua Borges de Medeiros de Vila Maurício Cardoso e,por linha sêca,com o lote nº 26,da Secção Maurício Cardoso; ao SUL, por linha sêca, com o lote nº 23,da Secção Maurício Cardoso; a LESTE, por linha seca, com o lote nº - 26, da Secção Maurício Cardoso; e, a CESTE, com a rua José Bonifácio,da Vila Maurício Cardoso,-

**PROPRIETÁRIO:**- PACÍFICO LONDERO, comerciário,inscrito no CPF-MF sob nº 166 075 860-87,casado pelo regime da comunhão universal de bens,com dona LIGA FANZLAU LONDERO, professora estadual, ambos \*\* brasileiros, residentes e domiciliados em Vila Maurício Cardoso, distrito deste município de Horizontina.- **TÍTULO AQUISITIVO:**---- Transcrição nº 12547, fls. 27,Livro nº 3-0,feita em 10 de dezembro de 1 975,nêste Ofício.- **FORMA DO TÍTULO:** Escritura pública de 21 de outubro de 1 975,lavrada pelo Escrivão Distrital de Vila Maurício Cardoso,MILTON MIRANDA DA LUZ (Livro Nº 11,fls.79/80,escritura nº 1997)- **VALOR:**-Cr\$-9-8.000,00 .**INCRA:** O imóvel supra caracterizado, encontra-se cadastrado no INCRA,sob a seguinte característica da -área maior: **CÓDIGO DO IMÓVEL** 867 080 002 780; área total em hectares: 5,3; **MÓDULO:** 29,4; **Nº DE MÓDULOS:** 0,18; fração mínima de parcelamento: 5,3 hectares.-Eu, Aurônio, Oficial,o mandei elaborar,conferi,dou fé e assino'O Oficial:Aurônio(A.Ecke) Aponte nº 16590,fls. 2 vs.Protocolo UM=A.EMOLumentos Cr\$-45,00

AV-1/4732, em 14 de agosto de 1 978.PROCEDE-SE A ESTA AVERBAÇÃO, para certificar que, na parte de terra condômina supra caracteri-


-CONTINUA NO VERSO-






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

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis www.registradores.amr.org.br/visualizado em:28/11/2023 13:31:04



Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Horizontina



LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

FLS.	MATRICULA
01	4732
Verso	

zada, existe uma de madeira, coberta com telhas de barro, com a superfície construída de 63 m<sup>2</sup>, mais um anexo com a área de 24,50 m<sup>2</sup> totalizando a área construída de 87,50 m<sup>2</sup>. (oitenta e sete metros e cinquenta decímetros quadrados), ao VALOR DE Cr\$-30.000,00, construída por PACÍFICO LONDERO, certidão nº 25/78, passada em 31 de março de 1978, pela Secretaria Municipal de Obras e Viação, da Prefeitura de Horizontina, arquivada neste Ofício. Eu, Arno Ecker, Oficial, o mandei elaborar, conferi, dou fé e assino. O Oficial --- Arno Ecker (Arno Ecker-14-08/1978. Emolumentos Cr\$-58,00---

**Av-2/4732:** Em 24 de outubro de 1984, PROCEDE-SE A ESTA AVERBAÇÃO, para certificar que, o imóvel retro descrito e caracterizado, com a área de 525 m<sup>2</sup>, desmembrado de área maior com 53.358 m<sup>2</sup>, foi desvinculado do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, passando a sua tributação ao município de Horizontina, nos termos do expediente de 21 de setembro de 1984, emitido pela Coordenadoria Regional do INCRA/RS, sob nº 103/84, passando a competência Tributária sobre a área de 525 m<sup>2</sup>, à Prefeitura de Horizontina. Arquivado o expediente liberatório neste Ofício. Dou fé. O Oficial Designado Antonio Reck (Antonio Reck). Aponte nº 30.523, fls. 53 verso, Protocolo UR-B. Emolumentos: Cr\$-423,00.---


**Av-3/4732:** Em 24 de outubro de 1984, PROCEDE-SE A ESTA AVERBAÇÃO, para certificar que, a parte de terras, retro descrita, passou a constituir o TERRENO URBANO Nº 01, DA QUADRA Nº 67, da Vila Dr. Maurício Cardoso, com a área de 525 m<sup>2</sup>. (Quinhentos e vinte e cinco metros quadrados), de formato retangular, medindo 15 metros de frente para a rua José Bonifácio, por 35 metros de frente para a rua Borges de Medeiros, sendo terreno de esquina, localizada (a quadra) no quarteirão formado pelas ruas: José Bonifácio, Borges de Medeiros, Tiradentes e Torres Gonçalves, sito na Vila Dr. Maurício Cardoso, neste município de Horizontina-RS, com as seguintes confrontações --- CONTINUA A FOLHA ---





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

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis www.registradores.org.br/Atualizado em:28/11/2022 13:31:54

MATRÍCULA		Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Horizontina	FLS.	MATRÍCULA
		LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL	02	4732
HORIZONTINA, 24 de outubro de 1984				

tações: ao NORTE, com a rua Borges de Medeiros; ao SUL, com uma á  
 rea maior, de terceiros, ainda não numerada, da mesma quadra; a  
LESTE, com uma área maior, de terceiros, ainda não numerada, da  
 mesma quadra; e, a OESTE, com a rua José Bonifácio. Conforme consta  
 da certidão de caracterização nº 122/84, passada pela Secretaria  
 de Obras e Viação da Prefeitura Municipal de Horizontina, em  
 24 de setembro de 1984, que fica arquivada neste ofício.  
 Eu, Adelberto (Manja Albrecht), Escrevente, o elaborei. Dou fé. O  
 Oficial Designado: Maurício (Antonio Reck). Aponte nº  
 30.523, fls. 53 verso, Protocolo UM-8. Emolumentos: R\$-423,00,-.-.

**R-4/4732:** Em 24 de outubro de 1984.  
**TÍTULO:** Dação em Pagamento.  
**OBJETO DA TRANSMISSÃO:** Os imóveis já descritos e caracterizados.  
**PREVIDÊNCIA SOCIAL:** Não há menção na escritura.  
**TRANSMITENTES DEVEDORES:** PACÍFICO LONDERO e sua mulher, dona ILGA  
 FANZLAU LONDERO, já qualificados, neste ato, representados por  
 seu procurador, Bel. Tarcisio Solenio Dotto, brasileiro, casado,  
 advogado, inscrito na OAB-RS sob nº 10.218, e no CPF MF sob nº  
 066 277 570-87, residente e domiciliado em Vila Dr. Maurício Car-  
 doso, neste município de Horizontina RS.  
**ADQUIRENTE CREDOR:** ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, neste ato, repre-  
 sentado por designação do Secretário de Estado da Fazenda, CGC MF  
 sob nº 087 958 674/0001-81, a Coordenadora Regional de Arrecada-  
 ção de Palmeira das Missões, Sra. DÓRIS LOPES DORNELLES, matríc-  
 ula nº 1.088.744-0, CPF MF nº 086 316 380, Cédula de Identidade nº  
 1008423608, conforme Portaria nº 1784, datado de 20.06.1983, com  
 validade de 1º.06.83 à 15.03.87, brasileira, casada, funcionária  
 pública, residente e domiciliada na cidade de Palmeira das Mis-  
 sões-RS.  
**FORMA DO TÍTULO:** Escritura pública de 24 de setembro de 1984, la-  
 vrada pelo Oficial Distrital de Vila Dr. Maurício Cardoso, Lauro  
 Ricardo Beskow (Lº nº 20, fls. 182, escritura nº 3841)

-- CONTINUA NO VERSO --





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

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis www.registradores.org.br/visualizado em 28/11/2022 13:31:04



Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Horizontina

LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
02	4732
VS	

**VALOR DOS IMÓVEIS:** R\$ 3.400.000, sendo as benfeitorias por R\$ 3.400.000 e, o terreno por R\$ 400.000.

**OBSERVAÇÃO:** A presente dação é feita, em virtude dos transmitentes deverem ao adquirente, débitos tributários inscritos em dívida ativa sob nºs 062/0011670, em cobrança judicial, e nº 062/0011882, em cobrança administrativa, com valores atualizados para setembro de 1984, que são respectivamente de R\$ 104.217,830 e R\$ 7.584,809, que não tendo pago quaisquer parcelas acima, estando vencidas, nesta data e, reconhecendo os transmitentes devedores a impossibilidade de pagar em dinheiro, dão em pagamento os imóveis já descritos na presente matrícula, e mais outros, registrados nesta data, sob nº R-4/5619.

Eu, Edilson (Vanda Albrecht), Escrevente, o elaborai. Dou fé. O Oficial Designado: Antonio Reck (Antonio Reck) Aponte nº 30.524, fls. 53 vesp, Protocolo UM-B. Emolumentos: R\$ 15.868,00.

**R-5/4732:** Em 14 de fevereiro de 1985. **TÍTULO:** Retificação. **PROCEDE-SE A ESTE REGISTRO**, para certificar que, nos termos da escritura pública de Reti-Ratificação, de 28 de janeiro de 1985, lavrada pelo Oficial Distrital de Vila Dr. Maurício Cardoso, Lauro Ricardo Baskow (Lº de Contratos nº 03, fls. 93, escritura nº 647), **FICA RETIFICADO** o valor, dos imóveis, descrito no R-4/4732, para R\$ 3.400.000, sendo o terreno avaliado por R\$ 400.000 e as benfeitorias por R\$ 3.000.000, e não como consta, por um lapso, na escritura pública de Dação em Pagamento, de 24 de setembro de 1984, lavrada pelo Oficial Distrital de Vila Dr. Maurício Cardoso, Lauro Ricardo Baskow (Lº nº 20, fls. 182, escritura nº 3841), registrada sob nº R-4/4372, nesta matrícula. ficam ratificados todos os demais termos e cláusulas da escritura de Dação em Pagamento já referida. Dou fé. O Oficial Designado: Antonio Reck (Antonio Reck). Aponte nº 30.995, fls. 63, Protocolo UM-B. Emol.: R\$ 4.795.

— CONTINUA A FOLHAS —







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

**GPE 1740**



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 1740**

DADOS GERAIS					
Número do Cadastro:	1740	Classificação:	PROPRIO		
Nome de Referência do Imóvel:		Nome de Referência das			
Classificação do Bem Público:	USO ESPECIAL	Unidade Associada:			
Tipo do Imóvel:	AREA/TERRENO/GLEBA	Situação de Destinação:	DESTINADO PARCIAL		
Situação de Regularização:	REGULARIZADO	Índice de Destinação (%):	14,285700		
Descrição:	Vistoriado em 26/03/2013 - prazo para desocupação de 180 dias a contar de 26/03/2012. Exped de nº 9145-2400/13-2 trata de pedido de autorização efetuado pela então usuária, para demolir e retirar o prédio existente, em suposto estado precário. 20/2600-0000083-9 DAÇÃO EM PAGAMENTO				
Em Alienação:	Sim	Nº Incorporação PROA/SPI:	18/2400-0005779-7		
Lei Autorizativa de Alienação:	10928	Nº Alienação PROA/SPI:	18/2400-0005779-7		
Data Lei Autorizativa Alienação:	07/01/1997	NIRF:			
Nº tomo antigo do imóvel:	4137	CCIR:			
Uso irregular:		CAR:			
Tombado Patr. Histórico:	Não	<b>VALOR DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL</b>			
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
06/08/2021	2113000062971	06/08/2021	Imóveis		Ativo
LOCALIZAÇÃO					
Zona:	Urbana				
Unidade da Federação:	Rio Grande do Sul				
Município	DOUTOR MAURICIO CARDOSO				
Bairro/Distrito:					
Logradouro/Localidade:					
Numero/Lote:	1590				
Quadra:	67				
Complemento:					
CEP:					
Ponto Referência:	Escola Estadual de Educação Básica Dr. Maurício Cardoso.				
GEORREFERÊNCIA					
DATUM:	SIRGAS 2000		<b>Coordenadas Geodésicas do Marco</b>		
Fuso:	21		Latitude grau:	-27 °	
Meridiano Central:	57		Latitude minuto:	30 '	
			Latitude segundo:	21,338"	
<b>Coordenadas Planas UTM do Marco</b>			Longitude grau:	-54 °	
Altitude ortométrica:	266,600		Longitude minuto:	21 '	
Este:	760.768,611		Longitude segundo:	37,108"	
Norte:	6.954.751,101				
PROPRIEDADE					
Situação regularização Estado:	REGULARIZADO				

29/11/2022





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 1740**

Tipo de Registro: Matrícula  
Número do Registro: 4732  
Livro: 2RG  
Folha: 01  
Cartório: RI  
Comarca: HORIZONTINA  
Data do Registro: 24/10/1984  
Forma de Incorporação: DAÇÃO EM PAGAMENTO  
Valor de Incorporação: R\$ 3.800.000,00  
Propriedade / Posse: RIO GRANDE DO SUL GOVERNO DO ESTADO  
Data registro patrimônio União:  
Certidão autorizativa transf.:

**TERRENO**

Matriculada

Área Total (m²): 525,00  
Frente (m): 15,00  
Área com fração (m²): 0,0000  
Fração Ideal (m²): 0,000000  
Profundidade Equivalente (m):  
Área Disponível (m²): 525,00

Situação terra rural:

**TERRENO REGISTRADO**

Frente/Lateral	Confrontação da Frente/Lateral	Confrontante
15,00		

**TERRENO VISTORIA**

Informações complementares

Vegetação: Grande Porte  
Uso do solo: Mista  
Situação de quadra: Esquina

Levantada (Vistoria)

Área Total (m²): 518,46  
Frente (m): 14,63

**CONFRONTANTES VISTORIA**

Leste: Terreno de Claudio Lautenchleger - Frente para Rua Borges de Medeiros.  
Oeste: Rua José Bonifácio.  
Norte: Rua Borges de Medeiros.  
Sul: Terreno de Claudio Lautenchleger - Frente para Rua José Bonifácio.

**EDIFICAÇÕES/BENFEITORIAS**

Espécie	Data baixa	Nome referência	Área útil (m²)	Área total (m²)	Averbação	Nº pavimentos	Área disponível
CARGA			0,00	87,50		0	0,00

29/11/2022

pag. 2 de 4





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



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

**DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO**  
**FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 1740**

<b>VISTORIA</b>					
<b>Data de Realização</b>	<b>Situação da Localização</b>	<b>Obstruído</b>	<b>Pertence ao Estado</b>	<b>Tel. Contato</b>	<b>Observação Vistoria</b>
22/12/2017	Localizado	Não	Pertence	(55) 99620-3709	A Sra. Noeli Marlene Selteneich e seu

**INFRAESTRUTURA**

**Serviços e Instalações**

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

**Tráfego de pedestres:** Baixo  
**Tráfego de veículos:** Baixo  
**Atividade predominante:** Mista

**Pavimentação do logradouro:** Pedra Irregular  
**Pavimentação passeio:** Pedra grês  
**Zoneamento:** Centro  
**Largura logradouro (m):** 9,50

**DOCUMENTOS**

Data	Tipo Documento	Nome Documento
08/12/2017	TERMO /	1740 - Termo de Destinação.pdf
23/02/2017	MATRÍCULA	4732.pdf
13/03/2015	OUTROS	TERMO DE AUTORIZ DE USO Nº 06
28/01/1985	ESCRITURA	Escritura.pdf
24/10/1984	MATRÍCULA	Matricula.pdf
28/01/1984	PLANTA	planta.pdf

**VISTORIA - AGENTE EXTERNO**

Data	Tipo Documento	Nome Documento
03/01/2018	ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE	ART José Maria - David - Robson.pdf
03/01/2018	MATRÍCULA	GPE 1740 - Mat. nº 4732.pdf
03/01/2018	MONOGRAFIA DO MARCO	GPE 1740 - Monografia do marco.pdf
03/01/2018	RELATORIO ARQUIVO FOTOGRAFICO	GPE 1740 - Relatório Fotográfico.pdf
04/01/2018	MEMORIAL DESCRITIVO	GPE 1740 - Memorial descritivo.pdf
22/01/2018	LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO	Levantamento planialtimetrico GPE

**IMAGENS**

**HISTÓRICO**

**HISTÓRICO DE SOLICITAÇÕES**

Número Solicitação	Tipo Solicitação	Situação Solicitação	Situação Destinação
48	D	AUTORIZADA	

29/11/2022





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 1740**

**AFETAÇÃO**

**Número Solicitação:** 48  
**Exercício:** 2009  
**Órgão:** SECRETARIA DA SEGURANCA PUBLICA  
**Unidade Orçamentária:**  
**Usuário vinculado:** 18256  
**Usuário:** José Luis Napoleão de Mesquita C. Neto  
**Área afetada terreno (m²):**  
**Data início:** 30/01/2009 **Tipo ocupação:**  
**Data public. Diário Oficial:** **Nº Processo PROA:** 1824000057797  
**Informações adicionais:** Usuário Vinculado: POLICIA CIVIL  
**IDT da escola:**

**EDIFICAÇÕES AFETADAS 1**

Espécie Edificação	Área Afet. Edificação (m²)	Área Edificação (m²)	Área Disponível (m²)	Data Inicial
CARGA	87,50	87,50	0,00	

**VISTORIA**

**Data da vistoria:** 22/12/2017  
**Empresa vistoriadora:** EMPRESA 1  
**Vistoriador (a):** VISTORIADOR 1  
**Observações da vistoria:** A Sra. Noeli Marlene Seltenreich e seu finado marido foram assentados neste terreno pelo prefeito Lucindo Rott. Segundo ela, quando chegou no local, a casa estava totalmente inabitável. Após a ocupação da edificação e da área, a mesma realizou alguns reparos para zelar a residência.  
**Situação de localização:** Localizado  
**Obstruído:** Não  
**Motivo da obstrução:**  
**Contato no local:** Não  
**Telefone do contato:** Noeli Marlene Seltenreich - Cuidadora de idosos/Ocupante.  
**Pertence ao Estado do RS:** (55) 99620-3709  
 Pertence

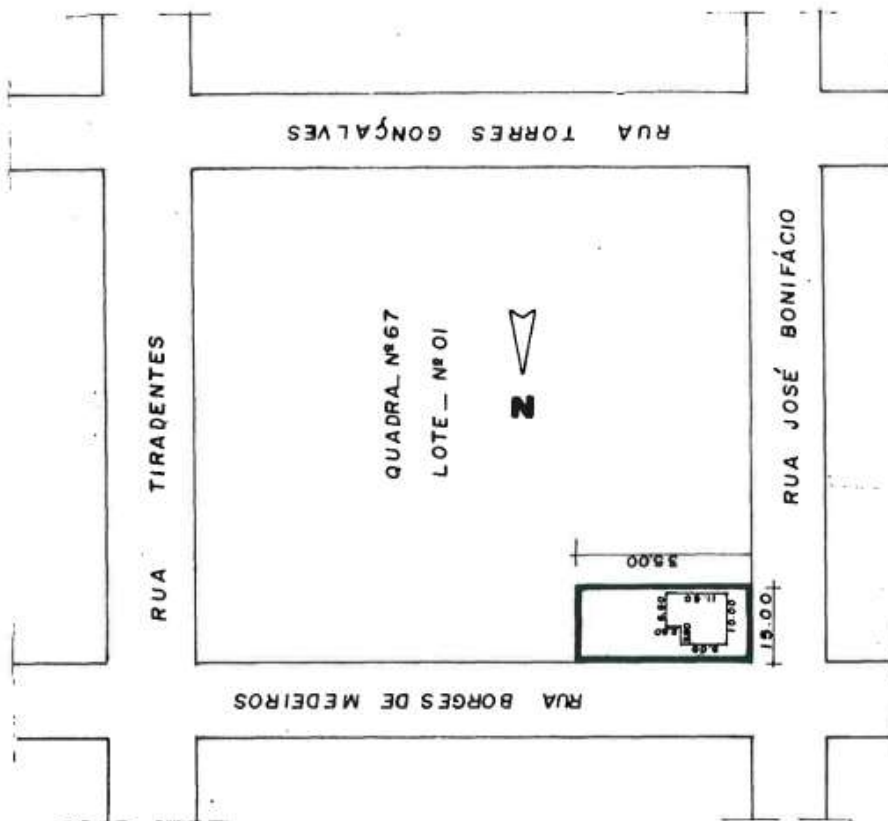
29/11/2022





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

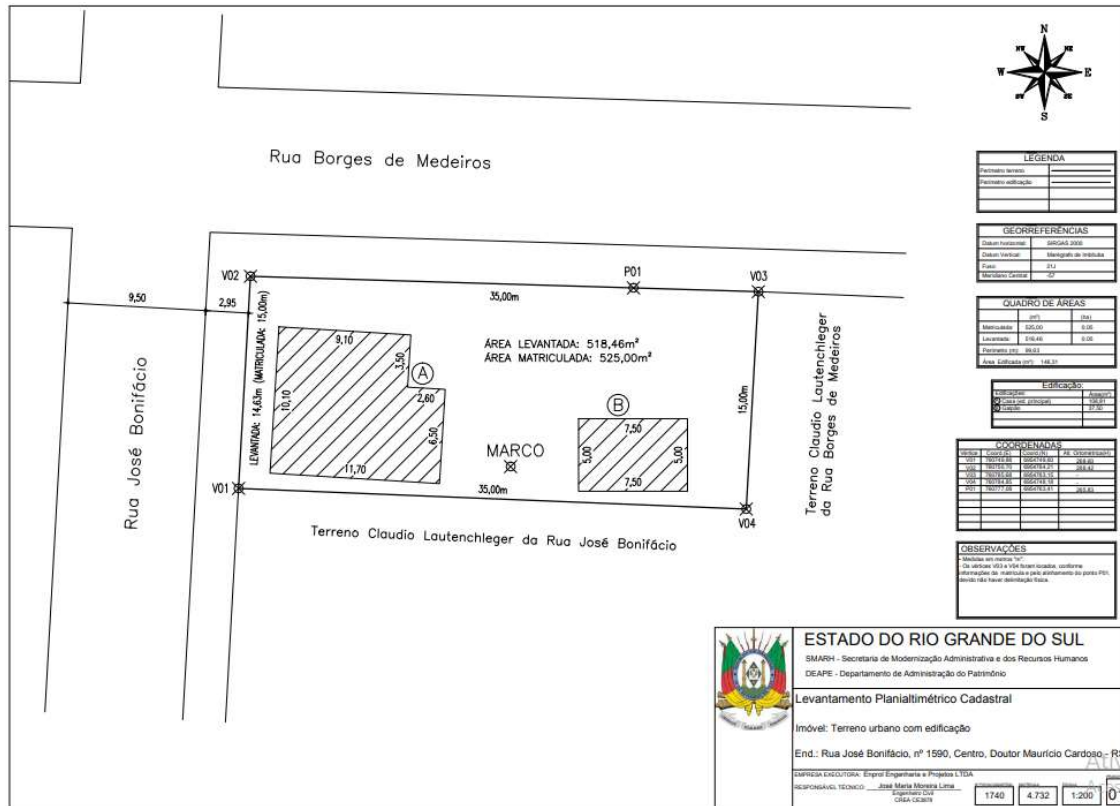
PLANTA BAIXA PÁG. 9 SPI Nº 000628-240011-6





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

**LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO CADASTRAL**





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

**15.3 MEMÓRIA DE CÁLCULO**

**MODELO:**

**CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA**

DADOS		VARIÁVEIS	
Total da Amostra	: 19	Total	: 8
Utilizados	: 18	Utilizadas	: 6
Outlier	: 0	Grau Liberdade	: 12

**MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: 1/y**

COEFICIENTES		VARIÇÃO	
Correlação	: 0,95601	Total	: 0,00034
Determinação	: 0,91396	Residual	: 0,00003
Ajustado	: 0,87812	Desvio Padrão	: 0,00156

F-SNEDECOR		D-WATSON	
F-Calculado	: 25,49518	D-Calculado	: 1,62115
Significância	: < 0,01000	Resultado Teste	: Região não conclusiva 98%

**NORMALIDADE**

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	77
-1,64 a +1,64	90	94
-1,96 a +1,96	95	100

**MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR**

$$Y = 1 / ( 0,042576 + -12,413359 * 1/X_1 + -0,001318 * X_2 + -0,002788 * X_3 + -0,000335 * X_4 + 0,524814 * 1/X_5 )$$

**MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES**

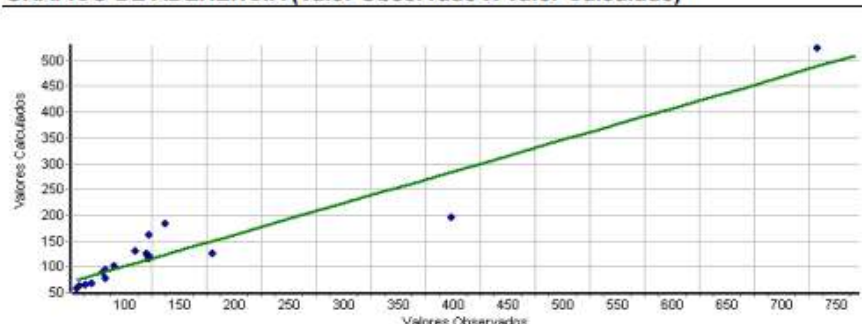
AMOSTRA		MODELO	
Média	: 153,45	Coefic. Aderência	: 0,79649
Varição Total	: 456036,50	Varição Residual	: 92807,84
Variância	: 25335,36	Variância	: 7733,99
Desvio Padrão	: 159,17	Desvio Padrão	: 87,94



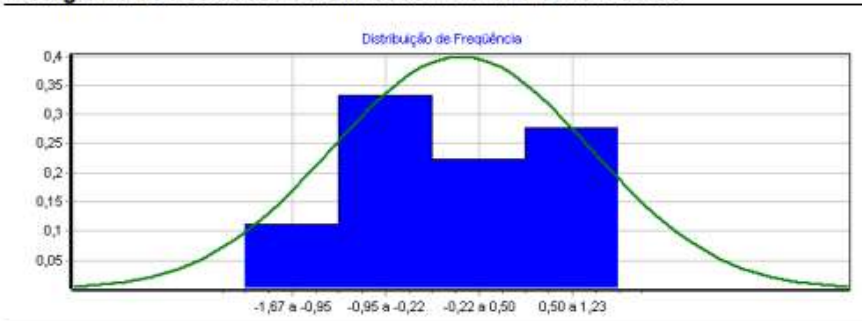


Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

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



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



**Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados**



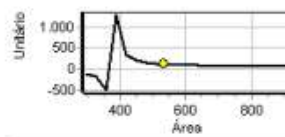




**DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS**

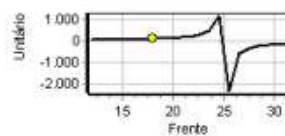
**X<sub>1</sub> Área**

Área do terreno, em metros quadrados (m<sup>2</sup>).  
 Tipo: Quantitativa  
 Amplitude: 298,00 a 910,64  
 Impacto esperado na dependente: Negativo  
 10% da amplitude na média: -20,10 % na estimativa



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

Frente do imóvel para a via pública, em metros (m).  
 Tipo: Quantitativa  
 Amplitude: 11,96 a 31,30  
 Impacto esperado na dependente: Positivo  
 10% da amplitude na média: 37,00 % na estimativa



**\* Esquina**

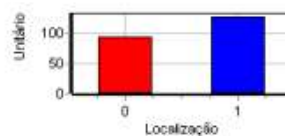
- 1 - Esquina
- 2 - Meio de quadra

Tipo: Dicotômica Isolada  
 Amplitude: 1,00 a 2,00  
 Impacto esperado na dependente: Negativo

Micronumerosidade: atendida.

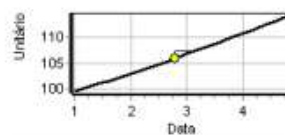
**X<sub>3</sub> Localização**

0 - Demais ruas  
 1 - Rua central e ruas próximas  
 Tipo: Dicotômica Isolada  
 Amplitude: 0,00 a 1,00  
 Impacto esperado na dependente: Positivo  
 Diferença entre extremos: 35,30 % na estimativa  
 Micronumerosidade: atendida.



**X<sub>4</sub> Data**

Mês de ocorrência do evento, referenciado da seguinte forma:  
 1: 2018  
 2: 2019  
 3: 2020  
 4: 2021  
 5: 2022  
 Tipo: Quantitativa  
 Amplitude: 1,00 a 5,00  
 Impacto esperado na dependente: Positivo  
 10% da amplitude na média: 1,44 % na estimativa

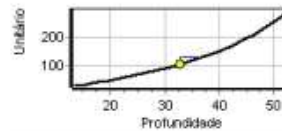




Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

**X<sub>5</sub> Profundidade**

Profundidade do terreno, em metros (m).  
 Tipo: Quantitativa  
 Amplitude: 13,54 a 54,71  
 Impacto esperado na dependente: Positivo  
 10% da amplitude na média: 23,10 % na estimativa



**\* Valor**

Valor ofertado pelo imóvel em R\$  
 Tipo:  
 Amplitude: 36174,60 a 239179,78  
 Impacto esperado na dependente: Positivo  
 Micronumerosidade: atendida.

**Y Unitário**

Valor unitário do terreno, em R\$/m<sup>2</sup>.  
 Tipo: Dependente  
 Amplitude: 57,04 a 733,33  
 Micronumerosidade para o modelo: atendida.

**PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES**

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,87812)
X <sub>1</sub> Área	1/x	-5,93	0,01	0,55792
X <sub>2</sub> Frente	x	-5,67	0,01	0,58647
X <sub>3</sub> Localização	x	-3,17	0,81	0,79336
X <sub>4</sub> Data	x	-1,14	27,56	0,87526
X <sub>5</sub> Profundidade	1/x	4,56	0,07	0,69220

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

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Área	Frente	Localização	Data	Profundidade	Unitário
X <sub>1</sub>	1/x	98	64	1	99	86	
X <sub>2</sub>	x	-4	57	5	97	85	
X <sub>3</sub>	x	10	49	7	62	67	
X <sub>4</sub>	x	4	-26	-2	7	31	
X <sub>5</sub>	1/x	77	57	38	-23	80	
Y	1/y	-62	-39	-49	-31	-62	





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

Endereço: Rua Borges de Medeiros esq. com a Rua José Bonifácio  
Município: Centro, Doutor Mauricio Cardoso/RS

**1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA**

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Extp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Área	525,00	525,00		298,00	910,64
Frente	15,00	15,00		11,96	31,30
Localização	1,00	1,00		0,00	1,00
Data	5,00	5,00		1,00	5,00
Profundidade	35,00	35,00		13,54	54,71
<b>Unitário</b>	<b>103,20</b>	103,20		57,04	733,33

**2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA**

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	91,42	<b>103,20</b>	118,46	-11,41%	14,79%	26,20%
Predição (80%)	82,30	<b>103,20</b>	138,32	-20,25%	34,03%	54,29%
Campo de Arbitrio	87,72	<b>103,20</b>	118,68	-15,00%	15,00%	30,00%

**3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO**

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80 %)	47.995,50	54.180,00	62.191,50
Predição (80%)	43.207,50	54.180,00	72.618,00
Campo de Arbitrio	46.053,00	54.180,00	62.307,00

**4. VALOR UNITÁRIO 103,20**

**5. VALOR DE AVALIAÇÃO**

**R\$ 54.180,00** (cinquenta e quatro mil, cento e oitenta reais)

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

Mínimo (R\$): 47.995,50  
**Arbitrado (R\$): 54.180,00**  
 Máximo (R\$): 62.191,50

**7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO**

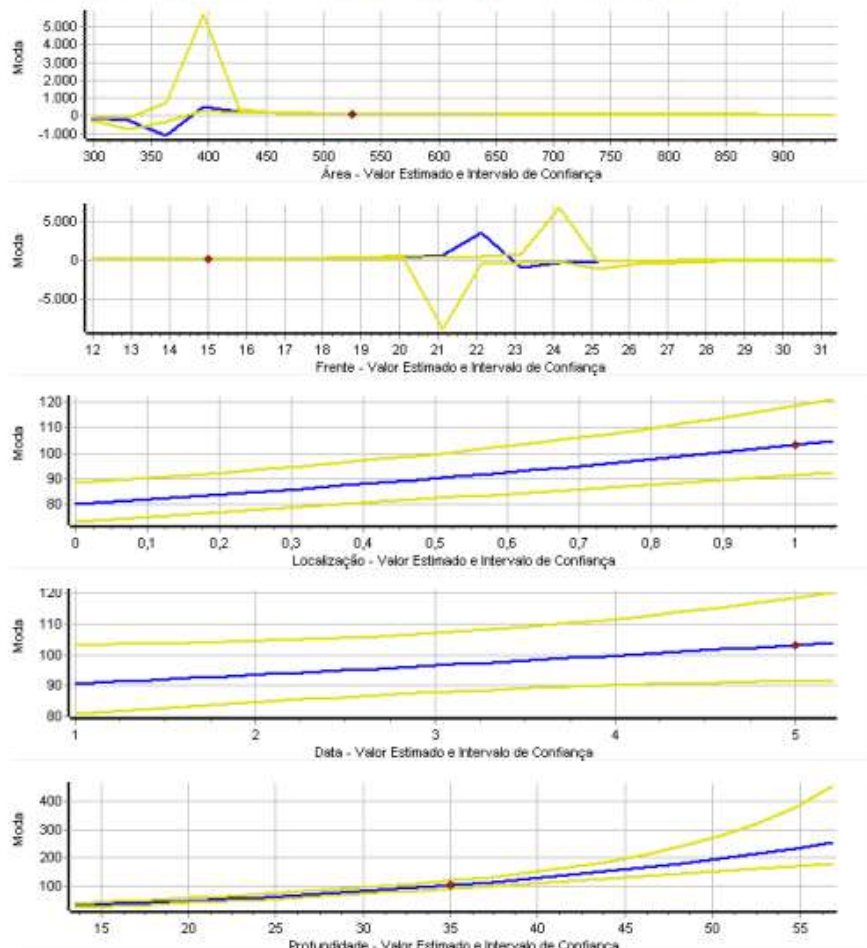
Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 26,20 %  
 Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão



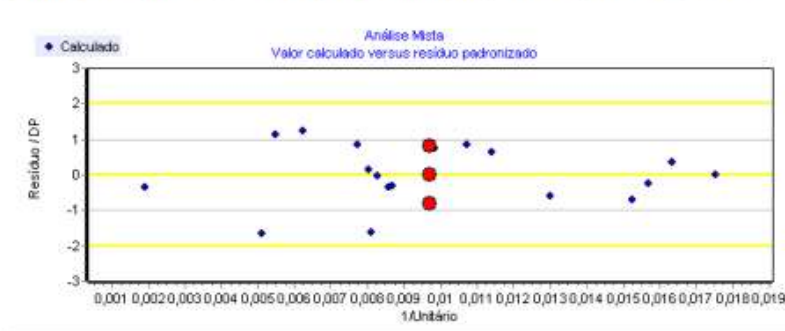


Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

**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**

Endereço	Observação	Área	Frente	Esquina	Localizaçã	Data	Profundida	Valor	Unitário
Av. Duque de Caxias esq. Rua Bento Gonçalves	Imobiliaria do Noli (Dados obtidos pessoalmente)	300,00	12,00	1,00	1,00	5,00	25,00	220.000,00	733,33
Loteamento Nuske (Rua Uruguaí e Rua Rudi Nuske)	Loteamento Nuske (Dados obtidos pessoalmente)	360,00	12,00	2,00	0,00	5,00	30,00	65.000,00	180,56
Rua 7 de Setembro esq. Rua José Bonifácio, N° 17, quadra 111	Loteamento Novo Horizonte	544,52	31,30	1,00	1,00	2,00	17,25	75.000,00	137,74
Rua General Osório, N° 73, Quadra 33	Alienação Nº 01/2020 (Prefeitura de Doutor Maurício Cardoso) - Edital 01/2022	750,67	19,42	2,00	0,00	5,00	47,36	68.268,25	90,94
Rua General Osório, N° 274, Quadra 75	Alienação Nº 01/2020 (Prefeitura de Doutor Maurício Cardoso) - Edital 01/2022	399,32	15,27	2,00	0,00	5,00	29,09	44.151,93	110,57
Rua Piratini, N° 215, Quadra 109	Alienação Nº 01/2020 (Prefeitura de Doutor Maurício Cardoso) - Edital 01/2022	461,77	13,42	2,00	0,00	5,00	36,43	38.370,80	83,10
Rua 7 de Setembro, N° 140, Quadra 122	Alienação Nº 01/2020 (Prefeitura de Doutor Maurício Cardoso) - Edital 02/2020	866,40	16,00	2,00	1,00	3,00	54,33	71.583,03	82,62
Rua 7 de Setembro, N° 156, Quadra 122	Alienação Nº 01/2020 (Prefeitura de Doutor Maurício Cardoso) - Edital 02/2020	910,64	17,69	2,00	1,00	3,00	54,71	73.402,23	80,61
Rua Miraguaí, N° 166, Quadra 108	Alienação Nº 01/2020 (Prefeitura de Doutor Maurício Cardoso) - Edital 02/2020	742,50	15,00	2,00	0,00	3,00	49,50	48.513,53	65,34
Rua 15 de Novembro, N° 11, Quadra 110	Alienação Nº 01/2020 (Prefeitura de Doutor Maurício Cardoso) - Edital 02/2020	1.267,56	25,77	2,00	1,00	3,00	47,92	71.823,00	56,50
Rua José Bonifácio esq. Rua Miraguaí, N° 17, Quadra 107	Alienação Nº 01/2020 (Prefeitura de Doutor Maurício Cardoso) - Edital 04/2020	400,00	23,50	1,00	1,00	3,00	16,45	49.025,91	122,56
Rua Miraguaí, N° 338, Quadra 107	Alienação Nº 01/2020 (Prefeitura de Doutor Maurício Cardoso) - Edital 05/2020	298,00	20,94	1,00	1,00	3,00	13,54	36.313,28	121,86
Rua Bento Gonçalves, N° 262, Quadra 28	Alienação Nº 04/2019 (Prefeitura de Doutor Maurício Cardoso) - Edital 04/2019	600,00	30,00	2,00	1,00	2,00	20,00	239.179,78	399,63
Rua Miraguaí, N° 356, Quadra 107	Alienação Nº 02/2018 (Prefeitura de Doutor Maurício Cardoso) - Edital 04/2018	300,00	19,92	2,00	0,00	1,00	15,44	37.386,15	124,29
Rua Miraguaí, N° 376, Quadra 107	Alienação Nº 02/2018 (Prefeitura de Doutor Maurício Cardoso) - Edital 04/2018	300,00	18,75	2,00	0,00	1,00	16,45	36.174,69	120,58
Rua Miraguaí esq. Rua José Bonifácio, N° 318, Quadra 63	Alienação Nº 02/2018 (Prefeitura de Doutor Maurício Cardoso) - Edital 04/2018	310,00	16,55	1,00	1,00	1,00	18,32	39.002,74	122,59
Rua Piratini, N° 348, Quadra 108	Alienação Nº 02/2018 (Prefeitura de Doutor Maurício Cardoso) - Edital 04/2018	742,50	15,00	2,00	0,00	1,00	49,50	43.891,17	59,10
Rua Piratini, N° 333, Quadra 108	Alienação Nº 02/2018 (Prefeitura de Doutor Maurício Cardoso) - Edital 04/2018	635,52	11,96	2,00	0,00	1,00	49,53	36.250,56	57,04
Rua Miraguaí, N° 181, Quadra 108	Alienação Nº 02/2018 (Prefeitura de Doutor Maurício Cardoso) - Edital 04/2018	722,42	15,47	1,00	0,00	1,00	49,53	50.969,69	70,58





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.		Adoção de situação paradigmática.	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.		3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes.	X
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo		Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	X	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	
4	Extrapolação	Não admitida	X	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo		Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo.	
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de de cada regressor (teste bicaudal).	10%		20%		30%	X
6	Nível de Significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	X	2%		5%	
<b>PONTUAÇÃO</b>				<b>11 Pontos</b>			
<b>Item 9.2.1.1 da NBR 14.653-2:2011</b> (Assinalar com "x" caso o item seja atendido)							
a)	Apresentação do laudo na modalidade completa.						X
b)	Apresentação da análise do modelo no laudo de avaliação, com verificação da coerência do comportamento das variação das variáveis em relação ao mercado, bem como suas elasticidades em torno do ponto de estimação.						X
c)	Identificação completa dos endereços dos dados de mercado usados no modelo, bem como das fontes de informação.						
d)	Adoção da estimativa central.						X
<b>GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO</b>				<b>GRAU I</b>			

**PRECISÃO**

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

<b>Valor central estimado no modelo de regressão</b>	<b>103,20</b>
Valores do intervalo de confiança	MAX 118,46
	MÍN 91,42
Desvios relativos do Intervalo de confiança	MAX 14,79%
	MÍN -11,41%
<b>Amplitude do intervalo de confiança</b>	<b>26,20%</b>
<b>GRAU DE PRECISÃO</b>	<b>GRAU III</b>





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

### ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Segundo ABNT NBR 14.653-2:2011

#### FUNDAMENTAÇÃO

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

### ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Segundo ABNT NBR 14.653-2:2011

#### FUNDAMENTAÇÃO

Item	Descrição	Pontos obtidos					
		III	Ptos	II	Ptos	I	Ptos
1	Estimativa do 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		Arbitrado	X
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou casos de bens novos ou projetos hipotéticos		calculada por métodos técnicos consagrados considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	X	Arbitrada	
		<b>PONTUAÇÃO</b>		<b>5 Pontos</b>			
<b>Item 9.3.1 da NBR 14.653-2:2011</b> (Assinalar com "x" caso o item seja atendido)							
a)	Apresentação do laudo na modalidade completa.						
<b>GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO</b>				<b>GRAU I</b>			





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

15.5 CUSTO DA CONSTRUÇÃO - SINDUSCON/RS



CUB/RS do mês de NOVEMBRO/2022- NBR 12.721- Versão 2006

PROJETOS	Padrão de acabamento	Código	Custo R\$/m²	Variação %		
				Mensal	Anual	12 meses
<b>RESIDENCIAIS</b>						
R - 1 (Residência Unifamiliar)	Baixo	R 1-B	2.127,34	-0,23	9,89	9,85
	Normal	R 1-N	2.737,20	-0,29	9,83	10,09
	Alto	R 1-A	3.667,25	-0,58	10,12	10,48
PP (Prédio Popular)	Baixo	PP 4-B	2.022,90	-0,43	8,81	8,88
	Normal	PP 4-N	2.688,10	-0,49	9,64	9,85
R - 8 (Residência Multifamiliar)	Baixo	R 8-B	1.933,32	-0,48	8,55	8,52
	Normal	R 8-N	2.347,77	-0,54	9,28	9,46
	Alto	R 8-A	2.986,98	-0,61	9,13	9,31
R - 16 (Residência Multifamiliar)	Normal	R 16-N	2.294,09	-0,61	9,35	9,62
	Alto	R 16-A	3.041,79	-0,62	9,68	9,89
PIS (Projeto de Interesse Social)		PIS	1.549,24	-0,20	8,55	8,66
RPQ1 (Residência Popular)		RP1Q	2.175,19	-0,15	9,41	9,57
<b>COMERCIAIS</b>						
CAL- 8 (Comercial Andar Livres)	Normal	CAL 8-N	3.002,58	-0,70	10,65	10,90
	Alto	CAL 8-A	3.406,58	-0,63	10,97	11,36
CSL- 8 (Comercial Salas e Lojas)	Normal	CSL 8-N	2.347,13	-0,70	9,45	9,42
	Alto	CSL 8-A	2.697,30	-0,64	9,23	9,35
CSL- 16 (Comercial Salas e Lojas)	Normal	CSL 16-N	3.157,50	-0,69	9,08	9,11
	Alto	CSL 16-A	3.627,98	-0,65	8,95	9,12
GI (Galpão Industrial)		GI	1.213,42	-0,59	8,62	8,15

Fonte: 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 (NBR 12.721/1999).

\*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, subterramentos, paredes-diafragma, bridas, rebocamento de laje e forro; elevadores; equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incandescência, 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)			
	Índice	Mês	Ano	12 meses	Índice	Mês	Ano	12 meses	Índice	Mês	Ano	12 meses	Índice	Mês	Ano	12 meses
DEZ/21	1.100,888	0,87	17,78	17,78	960,894	0,30	14,03	14,03	1.088,489	1,25	17,74	17,74	962,321	0,35	13,85	13,85
JAN/22	1.120,999	1,82	1,82	16,91	967,003	0,64	0,64	13,70	1.110,398	2,01	2,01	16,71	969,184	0,71	0,71	13,65
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	1.001,323	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	1.149,811	-1,22	5,54	7,94	1.045,616	0,09	8,66	10,7
OUT/22	1.162,391	-0,97	5,58	6,53	1.046,956	0,04	9,96	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								

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 da 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 193 2022 GPE 1740 Mauricio Cardoso - Casa Rosa.pdf

<b>Documento assinado por</b>	<b>Órgão/Grupo/Matrícula</b>	<b>Data</b>
Patricia Furni Cousseau	SPGG / DIAVA/DEAPE / 4819110	06/02/2023 16:01:27
Marina Nobre Cerqueira	SPGG / DIAVA/DEAPE / 4860110	10/02/2023 15:54:13
Leandro Peixoto Maia	SPGG / DIAVA/DEAPE / 450607301	23/02/2023 09:05:45

