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 017/2023

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 017/2023

FICHA RESUMO

Objeto

Terreno urbano **Matrícula nº 5.619** e **GPE nº 1741**

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[1]: 600,00 m²

Área total construída da benfeitoria[2]: 77,00 m²

Proprietário

Estado do Rio Grande do Sul

Resultados da avaliação

Valor de mercado do imóvel R$ 77.000,00

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 n° 5.619

2 Conforme averbação AV-2/5619 da Certidão de Matrícula n° 5.619

Sumário

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 5.619** referência livro n° 02, às fls. 01, datada de 19/01/2023, obtida junto ao Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Horizontina/RS.

- na ficha cadastral **GPE nº 1741**;

- 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 5.619,** a benfeitoria existente foi averbada no ano de 1979. 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**.

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°30'21.51'' S
Longitude: 54°21'37.58'' O

Fonte: Google Earth 17/12/2021 (Acesso em Dezembro de 2023)

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

Identificação
Descrição conforme a **Certidão de Matrícula nº 5.619**:

IMÓVEL: PARTE DO LOTE URBANO Nº 01, DA QUADRA Nº 07, da Vila Maurício Cardoso, com a área ideal e remanescente de 600 m2.(Seiscentos metros quadrados), sito no distrito de Maurício Cardoso, neste município de Horizontina, sem benfeitorias, confrontando, dentro de área maior; ao NORTE, com a rua Borges de Medeiros, com uma frente de 30 metros lineares; ao SUL, com terras do mesmo lote nº 01, dos transmitentes; a LESTE, com a rua José Bonifácio, em uma frente de 35 metros lineares; e, a OESTE, com terras do mesmo lote nº 01,dos transmitentes, por linha reta, em extensão linear de 35 metros;-' tendo ao lado sul, também, 30 metros lineares.-

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

Características do imóvel
Formato do terreno: Regular
Situação de quadra: Esquina
Cota: No nível
Vegetação: Médio porte
Uso do solo: Mista
Acesso: Bom
Topografia: Declive leve (até 10%)
Tipo de cercamento: ☐ Arame, ☐ Gradil, ☒ Muro, ☐ Tela, ☐ Sem cercamento
Superfície: ☐ Alagadiça, ☐ Arenoso, ☐ Argiloso, ☐ Com aterro, ☐ Com entulhos, ☐ Pantanosa, ☒ Seca
Área do terreno: 600,00 m²

Medida da frente 1 do terreno: 15,00 m (Rua Borges de Medeiros)	**Confrontação da frente:** Norte
Medida da frente 2 do terreno: 35,00 m (Rua José Bonifácio)	**Confrontação da lateral 1:** Oeste
Medida dos fundos 1 do terreno: 15,00 m	**Confrontação da lateral 2:** Sul
Medida dos fundos 2 do terreno: 35,00 m	**Confrontação dos fundos:** Leste

Condição de ocupação*		
☐ Ocupado (autorizado)	☒ Ocupado (não autorizado)	☐ Desocupado

*Conforme verificado na data de vistoria e a pág. 131 do PROA 21/1300-0006297

7.2 BENFEITORIAS

7.2.1 FICHA DE VISTORIA

Benfeitoria 01 Descrição	**Idade aparente: 8**	**Área = 77,00 m²**	**Nº de Pav: 01**
	Padrão	**Conservação**	**Tipologia**
	☒ **Rústico**	☐ Novo	☐ Apartamento
	☐ Proletário	☐ Entre novo e regular	☐ Box
	☐ Econômico	☐ Regular	☒ **Casa**
	☐ Simples	☐ Entre regular e reparos simples	☐ Galpão
	☐ Médio	☐ Reparos simples	☐ Loja
	☐ Superior	☐ Entre reparos simples e importantes	☐ Pavimento
	☐ Fino	☐ Reparos importantes	☐ Prédio
	☐ Luxo	☒ **Entre reparos importantes e s/ valor**	☐ Terreno
	☐ Outros	☐ Sem valor	☐ Outros

Material utilizado					
Piso	**Forro**	**Telhado**	**Esquadrias**	**Rev. Fachadas**	**Estrutura**
☐ Madeira	☐ Madeira	☐ Cerâmica	☐ Alumínio	☒ **Pintura**	☐ Portante
☐ Lajota	☐ Laje	☐ Fibro cim. ondulado	☐ Ferro	☐ Tijolo à vista	☐ Concreto
☐ Cerâmica	☐ Gesso	☐ Fibro cim. estrutural	☒ **Madeira**	☐ Fulget	☒ **Madeira**
☐ Basalto	☐ Pvc	☐ Alumínio	☐ PVC	☐ Cerâmica	☐ Metálica
☐ Granitina	☐ Placas acústicas	☐ Galvanizado	☐ Outros	☐ Madeira	☐ N. Identificada
☐ Vinílico	☐ Aglomerado	☐ Laje		☐ Vidro	
☐ Carpete	☐ S/ forro	☐ Capim		☐ Pedra	
☐ Cimento		☐ Telha de zinco		☐ Reboco chapiscado	
		☒ **Barro**			
☐ Outros		☐ Outros		☐ Outros	

8. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

- desempenho do mercado	☐ desaquecido	☒ **normal**	☐ aquecido
- número de ofertas	☒ **baixo**	☐ médio	☐ alto
- liquidez	☐ baixa	☒ **média**	☐ alta
- absorção pelo mercado	☐ demorada	☐ normal	☒ **rápida**

9. METODOLOGIA

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

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

Onde:

VI – Valor do imóvel

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

- Tratamento dos dados:

(x) metodologia científica – inferência estatística: 18/19 dados utilizados

( ) metodologia clássica – fatores de homogenização

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[3], obsoletismo[4], assim como de anulação[5] 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 comércios.

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

Método comparativo direto de dados de mercado **Grau de Fundamentação** Pontuação obtida: 11	☒ **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: 5	☒ **Grau I**	☐ Grau II	☐ Grau III
Método Evolutivo **Grau de Fundamentação** Pontuação obtida: 3	☒ **Grau I**	☐ Grau II	☐ Grau III

11. AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

11.1 AVALIAÇÃO DO TERRENO

11.1.1 EQUAÇÃO DE REGRESSÃO

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

11.1.2 DADOS DO IMÓVEL AVALIADO

Variáveis do modelo de cálculo	Parâmetros do imóvel
Área do terreno, em metros quadrados (m²)	600,00
Frente do imóvel para a via pública, em metros (m)	20,00
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).	30,00
Unitário (Valor unitário do terreno, em R$/m²)	116,91

11.1.3 RESULTADOS

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

	Intervalo de Confiança	**Unitário (R$/m2)**	**Total**
Mínimo	-12,04%	102,83	R$ 61.698,00
Calculado	-	116,91	R$ 70.146,00
Máximo	15,87%	135,46	R$ 81.276,00

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

	Amplitude	**Unitário (R$/m²)**	**Total**
Mínimo	-15%	99,37	R$ 59.622,00
Calculado	---	116,91	R$ 70.146,00
Máximo	+15%	134,45	R$ 80.670,00
Valor calculado: R$ 70.146,00			

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%	77,00	R$ 350,95	R$ 27.023,10	74,27%	R$ 6.954,34
VALOR DO CUB PIS		R$ 1.549,24		REFERÊNCIA NOV/ 2022	BDI	25,85%		TOTAL	R$ 6.954,34	

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

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

12. VALOR DO IMÓVEL

VI = (VT+CB).FC:

VALOR DO TERRENO (R$)	BENFEITORIAS (R$)	FC[6]	VALOR DO IMÓVEL (R$)
70.146,00	**6.954,34**	**1,00**	**77.100,34**

13. CONCLUSÃO

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

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R$ 77.000,00

(Setenta e sete mil 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%

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

15. ANEXOS

15.1 DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

Vista Frontal

Vista Frontal

Vista Frontal

Vista da Esquina

Vista Frontal

Vista Frontal

15.2 DOCUMENTAÇÃO DOS IMÓVEIS

CERTIDÃO DE MATRÍCULA N° 5.619

Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Horizontina

LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL | FLS. 01 vs | MATRICULA 5619

rua Borges de Medeiros; ao SUL, com o terreno nº 11, da mesma quadra; a LESTE, com a rua José Bonifácio; e, a OESTE, com o terreno nº 12-A, da mesma quadra. Conforme consta da certidão nº 116/79, passada pela Secretaria de Obras e Viação da Prefeitura Municipal, em 23 de agosto de 1979, que fica arquivada neste ofício.- Eu, Vania Albrecht (Vania Albrecht), Escrevente, o elaborei. Eu, Oficial, conferi, dou fé e assino. O Oficial: (Arno Ecke). Aponte nº 19.660, fls. 59 verso, Protocolo UM-A. Emol.: Cz$-20,00.-

Av-2/5619: Em 15 de outubro de 1979.- PROCEDE-SE A ESTA AVERBAÇÃO, para certificar que, sobre o Terreno Urbano nº 12, da quadra nº 07, supra e retro descrito e caracterizado, e x i s t e UMA CASA RESIDENCIAL, de madeira, coberta com telhas de barro, medindo 77 m2., construída por Querino José Callegaro, no ano de 1977, cujo valor declarado é de Cz$-35.000,00. Conforme consta da certidão nº 09/79, passada pela Secretaria de Obras e Viação da Prefeitura Municipal de Horizontina, em 22 de fevereiro de 1979, que fica arquivada neste ofício; Apensado o Certificado de Quitação nº 861791, passado pela agência do IAPAS da cidade de Santa Rosa.- Eu, Vania Albrecht (Vania Albrecht), Escrevente, o elaborei. Eu, Oficial, conferi, dou fé e assino. O Oficial: (Arno Ecke). Aponte nº 19.885, fls. 64, Protocolo UM-A.- Emolumentos: Cz$-86,50.

R-3/5619: Em 15 de outubro de 1979.- TÍTULO: Compra e Venda.- OBJETO DA TRANSMISSÃO: O Terreno Urbano nº 12, da quadra nº 07, com a área de 600 m2., supra e retro descrito e caracterizado, e, a casa de madeira de 77 m2., supra descrita e caracterizada.- PREVIDÊNCIA SOCIAL: Certificado de Isenção de Contribuição Direta, passado pelo representante do IAPAS da cidade de Três de Maio.- TRANSMITENTES: QUERINO JOSÉ CALLEGARO e sua mulher, dona LAURINDA JOSEFINA CALLEGARO, retro qualificados, neste ato, representados por seu procurador, GERALDO LAUTENCHLEGER, brasileiro, casado, agricultor, residente e domiciliado no distrito de Maurício Cardoso, neste município de Horizontina.-

V I D E F L S. 0 2 (D O I S) CONTINUA A FOLHAS

FICHA Nº 02 (DOIS) - MATRÍCULA Nº 5619

Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Horizontina

LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL | FLS. | MATRICULA

HORIZONTINA, 15 de outubro de 1.979 | 01 | 5619

ADQUIRENTE: PACÍFICO LONDERO, comerciário, inscrito no CPF MF sob nº 166 076 860-87, casado pelo regime da comunhão universal de bens, com dona ILGA FANZLAU LONDERO, professora estadual, ambos brasileiros, residentes e domiciliados em Vila Maurício Cardoso, neste município de Horizontina.-

FORMA DO TÍTULO: Escritura pública de 18 de setembro de 1979, lavrada pelo Oficial Distrital de Vila Maurício Cardoso, Lauro Ricardo Beskow (Lº nº 14, fls. 176, escritura nº 2664).-

VALOR: Cr$-60.000,00, sendo o terreno por Cr$-25.000,00 e, a casa por Cr$-35.000,00.-

ANOTAÇÃO: Conforme consta da escritura, a Declaração sobre Operação Imobiliária, foi preenchida no Ofício Distrital de Vila Maurício Cardoso.-

Eu, (Vania Albrecht), Escrevente, o elaborei. Eu, Oficial, conferi, dou fé e assino. O Oficial: (Arno Ecke).

Apontamento nº 19.886, fls. 64, Protocolo UM-A. Emol.: Cr$-222,00.-

R-4/5619: 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 Cardoso, neste município de Horizontina RS.

ADQUIRENTE CREDOR: ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, neste ato, representado por designação do Secretário de Estado da Fazenda, CGC MF sob nº 087 958 674/0001-81, a Coordenadora Regional da Arrecadação de Palmeira das Missões, Sra. DORIS LOPES DORNELLES, matrícula 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 01.06.83 à 15.03.87, brasileira, casada, funcionária

CONTINUA NO VERSO

Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Horizontina

LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

FLS. 02 vs | MATRICULA 5619

pública, residente e domiciliada na cidade de Palmeira das Missões RS.

FORMA DO TÍTULO: Escritura pública de 24 de setembro de 1984, lavrada pelo Oficial Distrital de Vila Dr. Maurício Cardoso, Lauro Ricardo Beskow(Lº nº 20, fls. 182, escritura nº 3841).

VALOR DOS IMÓVEIS: Cr$ 4.088.755, sendo o terreno Cr$ 488.755 e, a casa Cr$ 3.600.000.

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 Cr$ 104.217.830 e, Cr$ 7.584.809, que não tendo pago quaisquer das 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-4/4732.

Eu, (Vania Albrecht), Escrevente, o elaborei. Dou fé. O Oficial Designado: (Antonio Reck). Aponte nº 30.524, fls. 53 verso, Protocolo UM-B. Emolumentos: Cr$ 15.511,00.

CONTINUA A FOLHA

GPE 1741

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 1741

DADOS GERAIS

Número do Cadastro:	1741	**Classificação:**	PROPRIO
Nome de Referência do Imóvel:		**Nome de Referência das Unidade Associada:**	
Classificação do Bem Público:	USO ESPECIAL		
Tipo do Imóvel:	AREA/TERRENO/GLEBA	**Situação de Destinação:**	DESTINADO PARCIAL
Situação de Regularização:	REGULARIZADO	**Índice de Destinação (%):**	11,373700
Descrição:	20/2600-0000083-9 DAÇÃO EM PAGAMENTO		
Em Alienação:	Não	**Nº Incorporação PROA/SPI:**	18/2400-0005779-7
Lei Autorizativa de Alienação:		**Nº Alienaçao PROA/SPI:**	
Data Lei Autorizativa Alienação:		**NIRF:**	
Nº tombo antigo do imóvel:	4138	**CCIR:**	
Uso irregular:		**CAR:**	
Tombado Patr. Histórico:	Não		
Nº Inscrição Municipal:			

VALOR DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL

Tipo de Valor	Esfera Competente	Legislação	Número/Ano

BAIXA IMOVEL

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

PROCESSOS

LOCALIZAÇÃO

Zona:	Urbana
Unidade da Federação:	Rio Grande do Sul
Município	DOUTOR MAURICIO CARDOSO
Bairro/Distrito:	CENTRO
Logradouro/Localidade:	RUA BORGES DE MEDEIROS
Numero/Lote:	1274
Quadra:	7
Complemento:	
CEP:	
Ponto Referência:	Escola Estadual de Educação Básica Doutor Mauricio Cardoso

PROPRIEDADE

Situação regularização Estado:	REGULARIZADO
Tipo de Registro:	Matrícula
Número do Registro:	5619
Livro:	2RG
Folha:	01
Cartório:	RI
Comarca:	HORIZONTINA
Data do Registro:	24/10/1984
Forma de Incorporação:	DAÇÃO EM PAGAMENTO
Valor de Incorporação:	R$ 36.000,00
Propriedade / Posse:	RIO GRANDE DO SUL GOVERNO DO ESTADO
Data registro patrimônio União:	
Certidão autorizativa transf.:	

TERRENO

19/01/2023 pag. 1 de 3

Documento PROA Assinado

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 1741

Matriculada

Área Total (m²):	600,00
Frente (m):	20,00
Área com fração (m²):	0,0000
Fração Ideal (m²):	0,000000
Profundidade Equivalente (m):	
Área Disponível (m²):	600,00

Situação terra rural:

EDIFICAÇÕES/BENFEITORIAS

Espécie	Data baixa	Nome referência	Área útil (m²)	Área total (m²)	Averbação	Nº pavimentos	Área disponive
CARGA			0,00	77,00		0	0,00

HISTÓRICO

HISTÓRICO DE SOLICITAÇÕES

Número Solicitação	Tipo Solicitação	Situação Solicitação	Situação Destinação
49	D	AUTORIZADA	
25193	D	AUTORIZADA	
25194	D	AUTORIZADA	

AFETAÇÃO

Número Solicitação:	49		
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 inicio:	30/01/2009	**Tipo ocupação:**	
Data public. Diário Oficial:		**Nº Processo PROA:**	18240000057797
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	77,00	77,00	0,00	

VISTORIA

Data da vistoria:	19/12/2017
Empresa vistoriadora:	EMPRESA 1
Vistoriador (a):	VISTORIADOR 1
Observações da vistoria:	Conforme informações com a moradora Marisa de Oliveira, ela mora a 16 anos no local e paga água e luz por conta própria, antes da sua ocupação o terreno era utilizado como lixão.
Situação de localização:	Localizado
Obstruído:	Não
Motivo da obstrução:	
Contato no local:	

19/01/2023 pag. 2 de 3

Documento PROA Assinado

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 1741

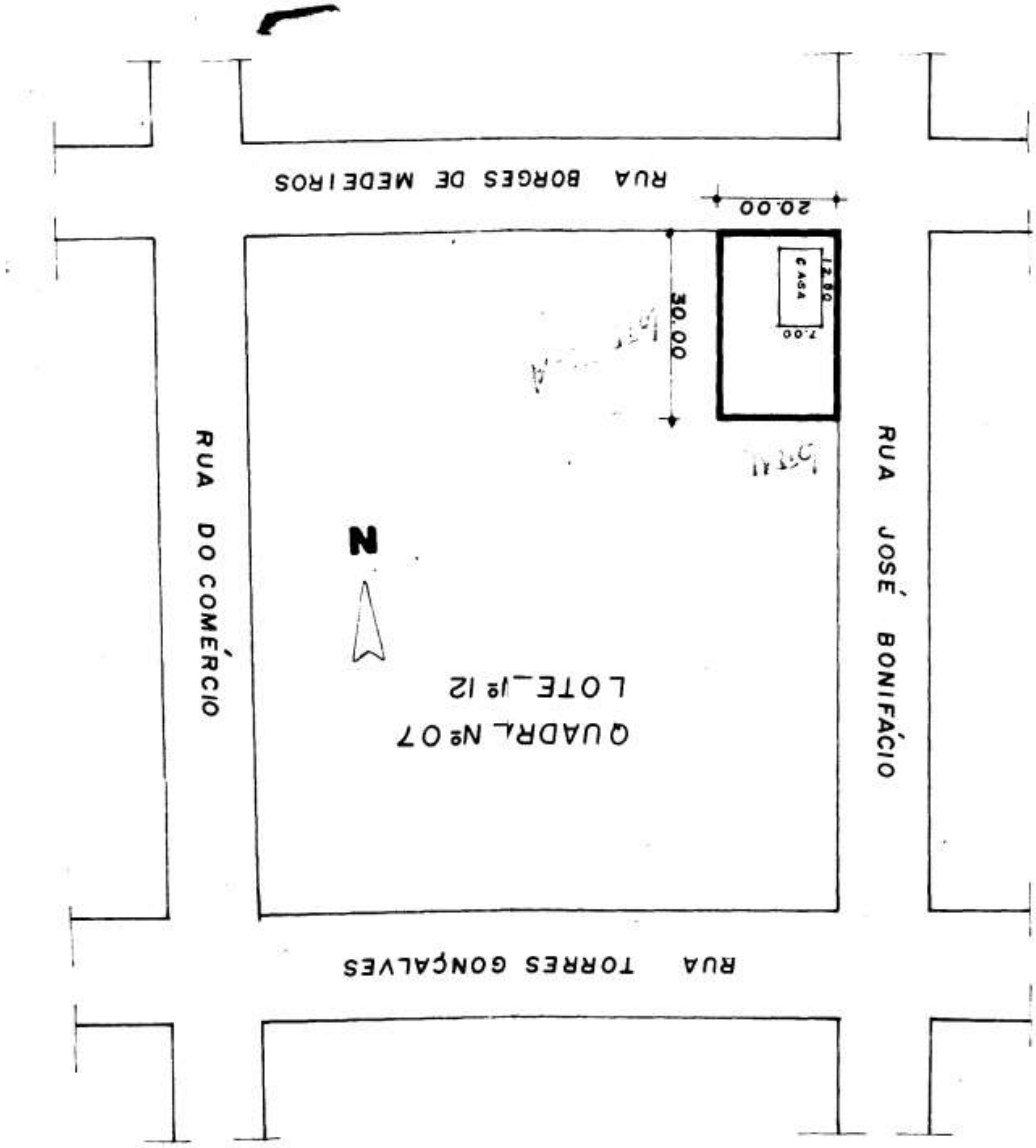
	Marisa de Oliveira Hiltensienn - Ocupante Desempregada
Telefone do contato:	(55) 99684-354
Pertence ao Estado do RS:	Pertence

19/01/2023

Documento PROA Assinado

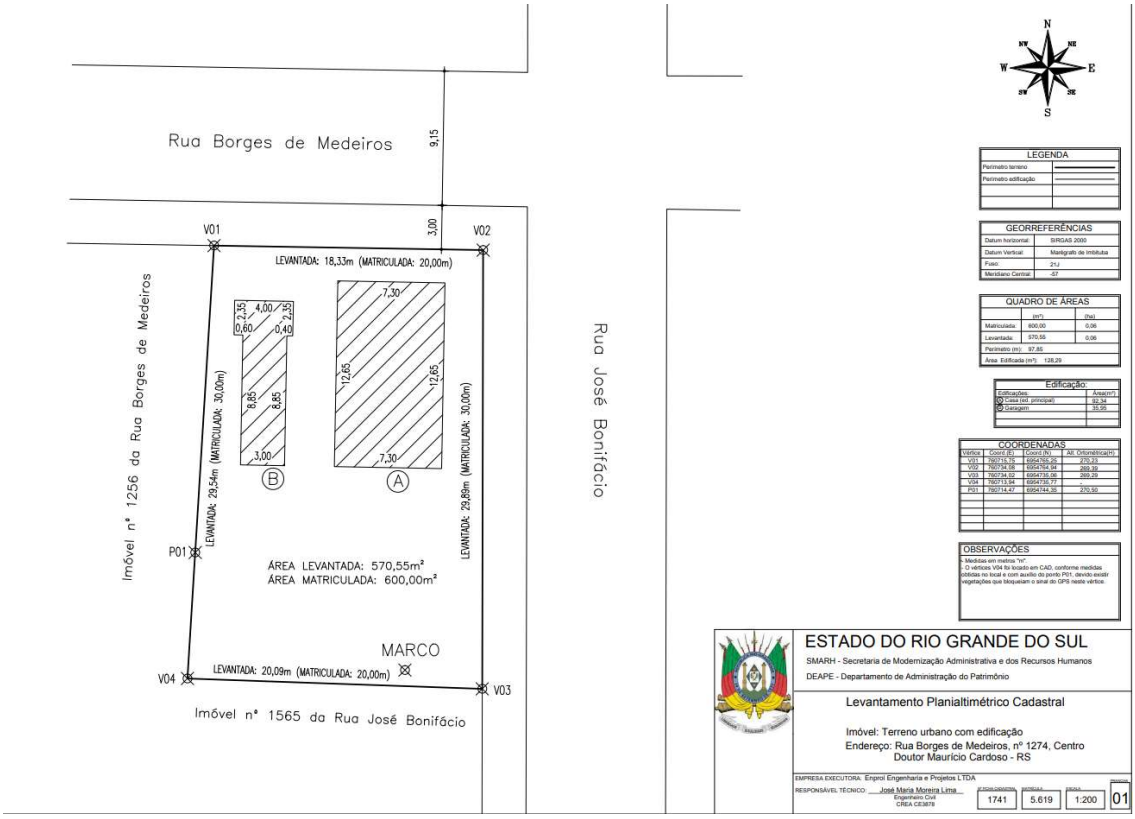
Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

PLANTA BAIXA



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

LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO CADASTRAL



15.3 MEMÓRIA DE CÁLCULO

MODELO:

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS

Total da Amostra	: 19
Utilizados	: 18
Outlier	: 0

VARIÁVEIS

Total	: 8
Utilizadas	: 6
Grau Liberdade	: 12

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

COEFICIENTES

Correlação	: 0,95601
Determinação	: 0,91396
Ajustado	: 0,87812

VARIAÇÃO

Total	: 0,00034
Residual	: 0,00003
Desvio Padrão	: 0,00156

F-SNEDECOR

F-Calculado	: 25,49518
Significância	: < 0,01000

D-WATSON

D-Calculado	: 1,62115
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

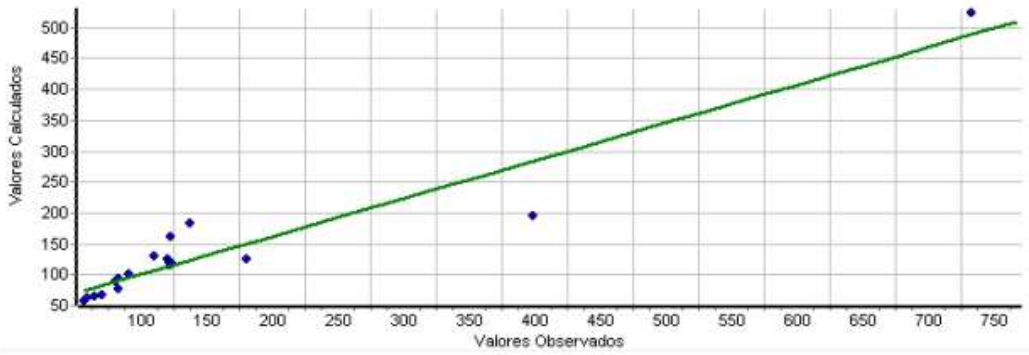
AMOSTRA

Média	: 153,45
Variação Total	: 456036,50
Variância	: 25335,36
Desvio Padrão	: 159,17

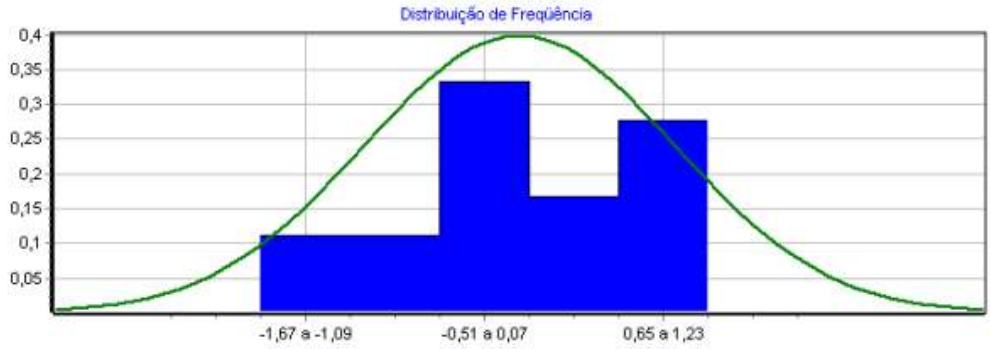
MODELO

Coefic. Aderência	: 0,79649
Variação Residual	: 92807,84
Variância	: 7733,99
Desvio Padrão	: 87,94

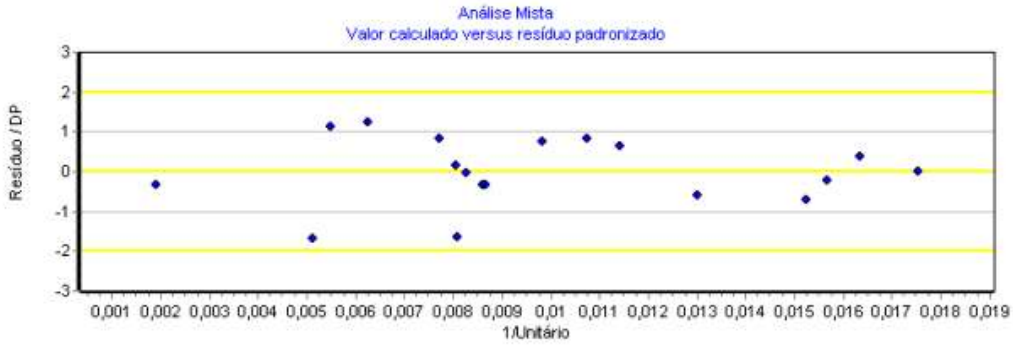
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



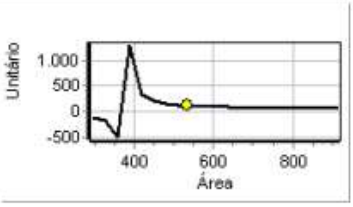
Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

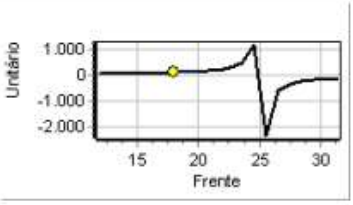
X_1 Área

Área do terreno, em metros quadrados (m²).
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 298,00 a 910,64
Impacto esperado na dependente: Negativo
10% da amplitude na média: -20,10 % na estimativa



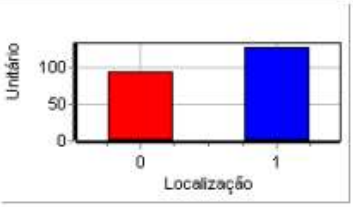
X_2 Frente

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



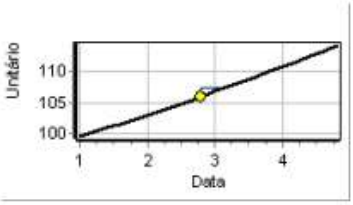
X_3 Localização

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.



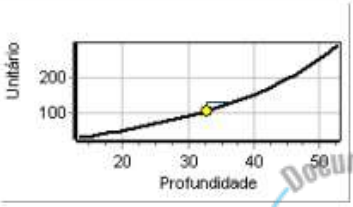
X_4 Data

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



X_5 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



Y Unitário

Valor unitário do terreno, em R$/m².
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_1 Área	1/x	-5,93	0,01	0,55792
X_2 Frente	x	-5,67	0,01	0,58647
X_3 Localização	x	-3,17	0,81	0,79336
X_4 Data	x	-1,14	27,56	0,87526
X_5 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_1	1/x		98	64	1	99	86
X_2	x	-4		57	5	97	85
X_3	x	10	49		7	62	67
X_4	x	4	-26	-2		7	31
X_5	1/x	77	57	38	-23		80
Y	1/y	-62	-39	-49	-31	-62	

Avaliação

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

1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Extp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Área	600,00	600,00		298,00	910,64
Frente	20,00	20,00		11,96	31,30
Localização	1,00	1,00		0,00	1,00
Data	5,00	5,00		1,00	5,00
Profundidade	30,00	30,00		13,54	54,71
Unitário	**116,91**	116,91		57,04	733,33

2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	102,83	**116,91**	135,46	-12,04%	15,87%	27,91%
Predição (80%)	91,11	**116,91**	163,10	-22,07%	39,51%	61,58%
Campo de Arbítrio	99,37	**116,91**	134,45	-15,00%	15,00%	30,00%

3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

	Mínimo (R$)	Estimativa (R$)	Máximo (R$)
Confiança (80 %)	61.698,00	70.146,00	81.276,00
Predição (80%)	54.666,00	70.146,00	97.860,00
Campo de Arbítrio	59.622,00	70.146,00	80.670,00

4. VALOR UNITÁRIO 116,91

5. VALOR DE AVALIAÇÃO

R$ 70.146,00 (setenta mil, cento e quarenta e seis reais)

6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

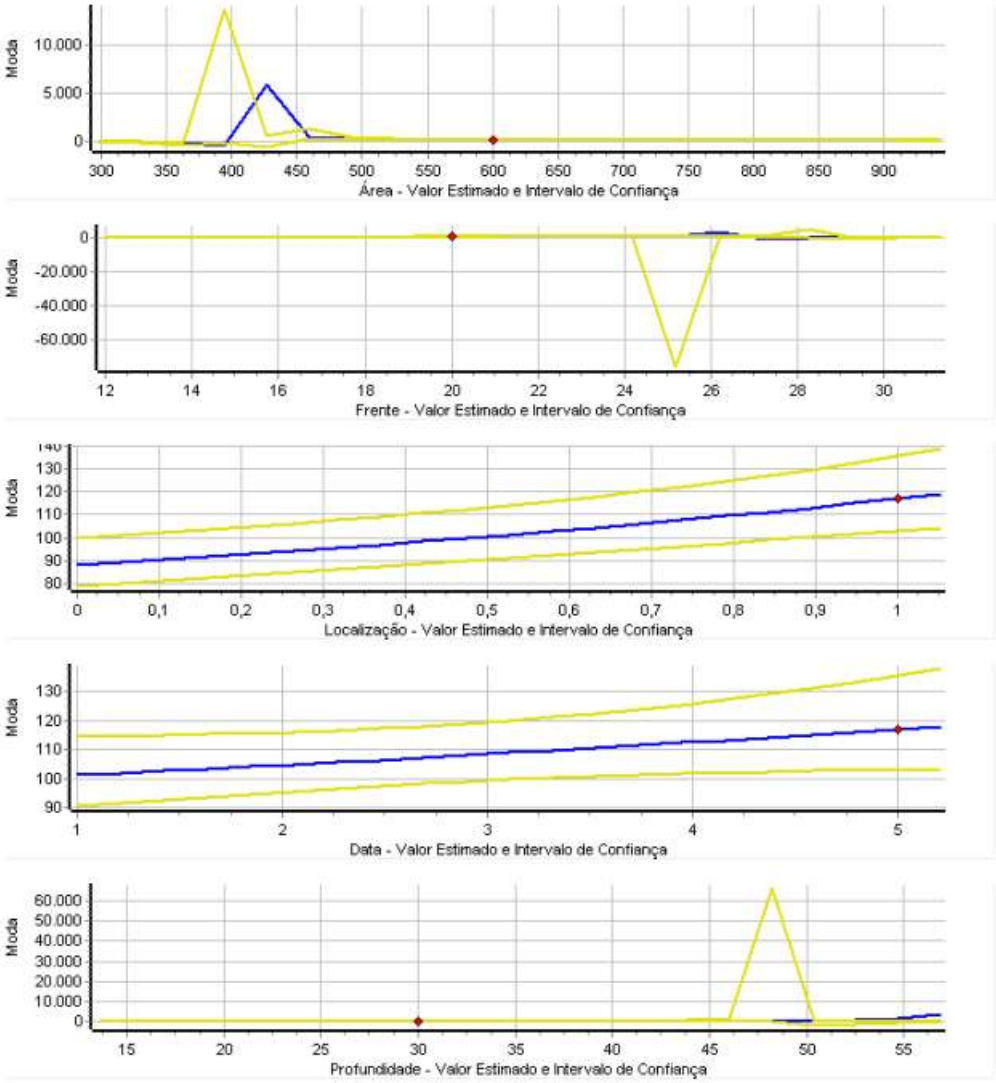
Mínimo (R$):	61.698,00
Arbitrado (R$):	**70.146,00**
Máximo (R$):	80.670,00

7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO

Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 27,91 %
Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão

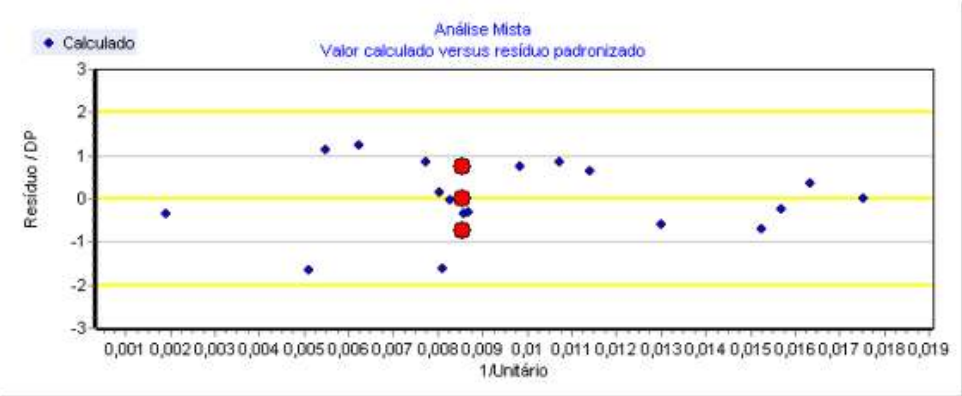
Avaliação

8. COMPORTAMENTO DO MODELO NO PONTO DE ESTIMAÇÃO



Avaliação

9. VALOR ESTIMADO PARA O IMÓVEL NO CONTEXTO DA AMOSTRA



DADOS

Endereço	Observação	Área	Frente	Esquina	Localização	Data	Profundidade	Valor	Unitário
Av. Duque de Caxias esq. Rua Bento Gonçalves	Imobiliária 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 Uruguai e Rua Rudi Nüske)	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 012020 (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 012020 (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 012020 (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 012020 (Prefeitura de Doutor Maurício Cardoso) - Edital 02/2020	866,40	16,00	2,00	1,00	3,00	54,33	71.583,09	82,62
Rua 7 de Setembro, N° 156, Quadra 122	Alienação Nº 012020 (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 012020 (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 012020 (Prefeitura de Doutor Maurício Cardoso) - Edital 02/2020	1.267,56	26,77	2,00	1,00	3,00	47,32	71.623,00	56,50
Rua José Bonifácio esq Rua Miraguaí, N° 17, Quadra 107	Alienação Nº 012020 (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 012020 (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 042019 (Prefeitura de Doutor Maurício Cardoso) - Edital 04/2019	600,00	30,00	2,00	1,00	2,00	20,00	239.179,78	398,63
Rua Miraguaí, N° 358, Quadra 107	Alienação Nº 022018 (Prefeitura de Doutor Maurício Cardoso) - Edital 04/2018	300,00	19,92	2,00	0,00	1,00	15,44	37.286,16	124,29
Rua Miraguaí, N° 376, Quadra 107	Alienação Nº 022018 (Prefeitura de Doutor Maurício Cardoso) - Edital 04/2018	300,00	18,75	2,00	0,00	1,00	16,45	36.174,60	120,58
Rua Miraguaí esq Rua José Bonifácio, N° 318, Quadra 63	Alienação Nº 022018 (Prefeitura de Doutor Maurício Cardoso) - Edital 04/2018	310,00	16,55	1,00	1,00	1,00	18,32	38.002,74	122,59
Rua Piratini, N° 348, Quadra 108	Alienação Nº 022018 (Prefeitura de Doutor Maurício Cardoso) - Edital 04/2018	742,50	15,00	2,00	0,00	1,00	49,50	43.881,17	59,10
Rua Piratini, N° 333, Quadra 108	Alienação Nº 022018 (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 022018 (Prefeitura de Doutor Maurício Cardoso) - Edital 04/2018	722,42	15,47	1,00	0,00	1,00	49,53	50.989,69	70,58

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 paradigma	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%	
			PONTUAÇÃO	11 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.	
d)	Adoção da estimativa central.	x
	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	GRAU I

PRECISÃO

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

Valor central estimado no modelo de regressão		116,91
Valores do intervalo de confiança	MAX	135,46
	MÍN	102,83
Desvios relativos do Intervalo de confiança	MAX	15,87%
	MÍN	-12,04%
Amplitude do intervalo de confiança		27,91%
GRAU DE PRECISÃO		GRAU III

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	
		PONTUAÇÃO		5 Pontos			

Item 9.3.1 da NBR 14.653-2:2011

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

a)	Apresentação do laudo na modalidade completa.	
	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	GRAU I

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
		PONTUAÇÃO		3 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 I

15.5 CUSTO DA CONSTRUÇÃO - SINDUSCON/RS

SINDUSCON-RS

PREÇOS E CUSTOS DA CONSTRUÇÃO

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
RESIDENCIAIS						
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
COMERCIAIS						
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: 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 conseqüência, de novos lotes de insumos. Essa atualização invalida, portanto, a comparação direta dos Custos Unitários obtidos a partir da NBR 12.721/2006 com aqueles obtidos com base na NBR vigente até janeiro/2007 (NBR12.721/1999).

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

Indicadores Econômicos

Mês	IGP-M Nº índice	Variação % Mês	Ano	12 meses	INCC-M Nº índice	Variação % Mês	Ano	12 meses	IGP-DI (Col. 2) Nº índice	Variação % Mês	Ano	12 meses	INCC (Col. 35) Nº índice	Variação % Mês	Ano	12 meses
DEZ/21	1.100,988	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	1.183,553	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								

Fonte: FGV - Fundação Getúlio Vargas

Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado do Rio Grande do Sul *Rev.02* 1 /4

Documento PROA Assinado

COMPOSIÇÃO BDI

Contratação de obras e serviços				
TIPO DE OBRA	BDI para serviços		BDI para materiais e equipamentos	
	EDIFICAÇÕES residenciais, comerciais e mistas e seus respectivos serviços de conservação e manutenção	INFRAESTRUTURA, incluindo pavimentação, iluminação pública, praças, saneamento, sistemas de água, esgoto cloacal e pluvial e seus respectivos serviços de conservação e manutenção	EDIFICAÇÕES residenciais, comerciais e mistas e seus respectivos serviços de conservação e manutenção	INFRAESTRUTURA, incluindo pavimentação, iluminação pública, praças, saneamento, sistemas de água, esgoto cloacal e pluvial e seus respectivos serviços de conservação e manutenção
Parcelas				
(AC) - Administração Central	4,03		1,00	
(S) + (G) - Seguro e Garantia	0,65		0,00	
(R) - Risco	1,33		0,50	
(DF) - Despesas Financeiras	1,52		1,52	
(L) - Lucro	8,00		5,00	
Impostos (I= I1+I2+I3+I4):				
(I1) - PIS	0,65		0,65	
(I2) - COFINS	3,00		3,00	
(I3) - ISSQN	4,00		0,00	
(I4) - Contribuição Previdenciária (CPRB)	4,50		4,50	
BDI com Desoneração (incluindo I4)	32,30%		17,79%	
BDI sem Desoneração (desconsiderando I4)	25,85%		12,29%	

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

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

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

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

Art. 7º Este Decreto entra em vigor na data 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.

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 – I_R (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

ibape SP

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

16

Nome do documento: Laudo 017 2023 GPE 1741 Mauricio Cardoso - Casa Azul FINAL.pdf

Documento assinado por	Órgão/Grupo/Matrícula	Data
Patricia Furni Cousseau	SPGG / DIAVA/DEAPE / 4819110	10/02/2023 15:48:20
Marina Nobre Cerqueira	SPGG / DIAVA/DEAPE / 4860110	10/02/2023 15:54:24
Leandro Peixoto Maia	SPGG / DIAVA/DEAPE / 450607301	23/02/2023 09:05:53

Documento PROA Assinado