



**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 032/2024**



**Imóvel Rural  
Esquina Bonita  
Doutor Maurício Cardoso/RS**



**DIVISÃO DE AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS – DIAVA  
FEVEREIRO / 2024**



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

## LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 032/2024

### FICHA RESUMO

#### Objeto

Terreno rural objeto da **matrícula nº 18.880** e **GPE nº 36918**

#### Objetivo

Determinação do **valor de mercado** do imóvel

#### Finalidade

Instruir processo **PROA nº 21/1300-0009402-4**.

#### Localização

Esquina Bonita – Doutor Maurício Cardoso/RS

#### Área avalianda

Área matriculada: 5,00 hectares

#### Área construída

- a) Antiga escola em ruínas: 59,92 m<sup>2</sup>
- b) Casa: 101,85 m<sup>2</sup>

#### Resultado da avaliação

Valor de mercado total do imóvel R\$: **214.000,00**

Valor de mercado do terreno R\$: 170.086,65

Valor de mercado das benfeitorias R\$: 44.640,04

#### Avaliadores

Engº Agrº Rolnei Vicente Coradini

Porto Alegre – RS, Fevereiro de 2024





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

## SUMÁRIO

1	SOLICITANTE .....	4
2	OBJETIVO DA AVALIAÇÃO .....	4
3	FINALIDADE .....	4
4	PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES .....	4
5	PROPRIETÁRIO .....	6
6	ENDEREÇO .....	6
7	CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO .....	6
8	CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO .....	8
9	POTENCIALIDADES DO IMÓVEL.....	16
10	DIAGNÓSTICO DE MERCADO .....	16
11	METODOLOGIA.....	16
12	ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO .....	17
13	AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS .....	18
14	VALOR DO IMÓVEL (APENAS MÉTODO EVOLUTIVO).....	21
15	CONCLUSÃO.....	21
16	RESPONSÁVEL PELO LAUDO.....	22
17	ANEXOS.....	23





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

## 1 SOLICITANTE

SPGG/Estado do Rio Grande do Sul.

## 2 OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinação do **valor de mercado** do imóvel.

## 3 FINALIDADE

Instruir processo **21/1300-0009402-4, alienação – fluxo de venda.**

## 4 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

### 4.1 FUNDAMENTAÇÃO TÉCNICA

Este laudo se fundamenta no que estabelecem as normas técnicas da **ABNT**, Avaliação de Bens, registradas no **INMETRO** como **NBR 14653 – Parte 1** (Procedimentos Gerais) e **Parte 3** (Imóveis Rurais), e baseia-se:

- na **Certidão de Matrícula nº 18.880**, referência livro nº 02, às fls 01, datada de 08/09/2023, obtida junto ao Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Horizontina - RS.
- na **Ficha cadastral GPE nº 36918**;
- no levantamento planialtimétrico cadastral
- no **PROA**: 21/1300-0009402-4;
- nas informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, intermediários, corretores de imóveis etc.).
- nas informações constatadas "in loco", conforme vistoria ao imóvel realizada no dia **16/01/2023**.

Considerando a sua finalidade, esta avaliação tem **prazo de validade limitado a dois anos** a partir de sua lavratura, conforme determinado pela Lei N° 15.764 de 15 de dezembro de 2021 (apenas alienação).

### 4.2 ESCOPO DE TRABALHO

Na presente análise considerou-se que toda a **documentação pertinente se encontrava correta e devidamente regularizada**, e que o imóvel objeto estaria **livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou gravames**. Eventuais divergências, se significativas, alteram os resultados deste trabalho. Ainda, as informações obtidas durante a pesquisa de mercado foram tomadas como de boa-fé.

Não fez parte do escopo deste trabalho:

- Investigações quanto à correção dos documentos analisados;
- Investigações envolvendo aspectos legais;
- Levantamento de áreas e de confrontações através de instrumentos de medição;





- Levantamento de **ativos e passivos ambientais** no imóvel;

#### 4.3 JUSTIFICATIVAS – PARÂMETROS ADOTADOS

Para cálculo do valor do imóvel, foi considerada como área do terreno o que consta na Matrícula 18880 do Livro nº 2 fls. 1 do Registro Geral da Comarca de Horizontina, datada de 08/09/2023 no levantamento topográfico realizado pela Secretaria de Obras Públicas, como consta na folha 198 do processo. Já para o cálculo do valor das benfeitorias presentes no imóvel, que não possuem averbação na matrícula, foram consideradas as áreas levantadas pelo próprio avaliador, no ato da vistoria.

	Área	Fonte
<b>Imóvel (terreno)</b>	<b>50.000,00 m<sup>2</sup></b>	<b>Matrícula 18880</b>
Ruínas antiga escola	59,92 m <sup>2</sup>	Avaliador DIAVA
Casa	101,85 m <sup>2</sup>	Avaliador DIAVA

➤ **Vistoria/ localização:**

No imóvel em tela, no dia da vistoria, foi constatado a presença de moradores no local, caracterizando como ocupação não autorizada.

Atualmente encontram-se morando no imóvel a Senhora Francieli Pertile e seu esposo Emir Althaus juntamente com seus 3 filhos. Estão residindo há poucos meses, sendo que segundo relato da Senhora Francieli, eles adquiriram o imóvel do Senhor Davi Ribeiro. Já realizaram melhorias e aumento de área construída na casa. E no prédio em ruínas da antiga escola, os mesmos reformaram e transformaram em um galpão. No dia da vistoria, parte do imóvel encontrava-se com lavoura de soja implantada.

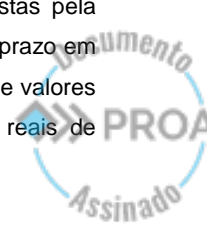
Dentro do imóvel existe a presença de uma caixa d'água que é comunitária.

Também mencionaram e enfatizaram interesse na aquisição do imóvel para poder assim permanecer no local, inclusive disponibilizando **o contato telefônico: (55) 9 9709 - 0168.**

➤ **Fator prévio:**

No setor imobiliário, durante as negociações de compra e venda, é comum que seja fornecido um desconto sobre o valor de oferta como forma de barganha entre comprador e vendedor. Segundo o Ibape/SP<sup>1</sup>, esse fator de fonte ou oferta pode ser aplicado a fim de atender a natural elasticidade dos negócios. Nesse sentido, a fim de ajustar os resultados dos estudos às práticas reais de mercado, o item 9.2.1.2 da NBR 14653-2:2011 permite que sejam realizados ajustes prévios nos atributos dos dados de mercado, sem prejuízo do grau de fundamentação, desde que devidamente justificados. Algumas das situações previstas pela NBR 14653-2:2011 para utilização desse fator de ajuste são: conversão de valores a prazo em valores à vista; adequação às taxas de desconto praticadas no mercado; conversão de valores para a moeda nacional na data de referência da avaliação; conversão de áreas reais de

<sup>1</sup> Fonte: Engenharia de avaliações. Ibape SP, 2014. Volume 1, pag.215.





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

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

## 5 PROPRIETÁRIO

Estado do Rio Grande do Sul.

## 6 ENDEREÇO

Esquina Bonita  
Doutor Maurício Cardoso/RS

## 7 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

### 7.1 ASPECTOS FÍSICOS

O Imóvel GPE 36918 fica a uma distância aproximada de 520 km da capital Porto Alegre, com altitude em torno de 270 metros acima do nível do mar, na região Noroeste, município de Doutor Maurício Cardoso/RS, COREDE Fronteira Noroeste, do estado do RS. O município possui uma área de 255,911 km<sup>2</sup>. A região onde o imóvel avaliando está inserido apresenta relevo suave-ondulado à ondulado, como mostra a figura abaixo:

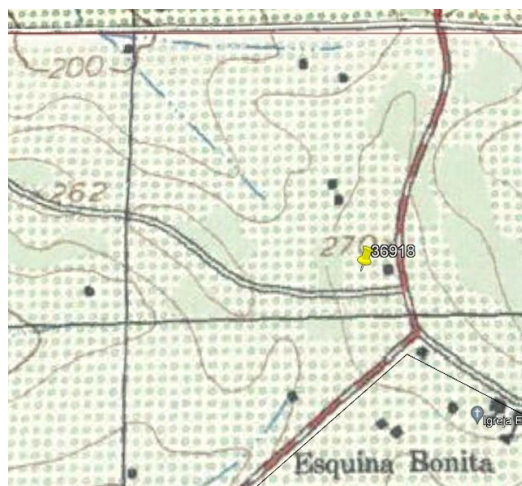


Figura 1 – Imagem representativa do relevo da região em que está inserido o imóvel com curvas de nível das cotas de altitude. (Fonte: DIAVA,2024; Google Earth)

Latitude: 27° 30' 35.00" S  
Longitude: 54° 16' 41.74" O

Fonte: Google Earth.





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

Conforme o mapa de levantamento de reconhecimento dos solos do Rio Grande do Sul (STRECK et al., 2008), em escala 1:750.000, predomina na região de abrangência deste estudo os solos descritos na tabela abaixo.

Classe de solo	Características
Latossolo	Solos constituídos por material mineral, apresentando horizonte B latossólico imediatamente abaixo de qualquer tipo de horizonte A, dentro de 200 cm da superfície do solo ou dentro de 300 cm, se o horizonte A apresenta mais que 150 cm de espessura. Solos com matiz 2,5YR ou mais vermelho na maior parte dos primeiros 100cm do horizonte B (inclusive BA). Solos com saturação por bases baixa (V<50%) na maior parte dos primeiros 100cm do horizonte B (inclusive BA).
Neossolo	Os Neossolos podem ser rasos ou profundos. São solos de formação muito recente, desenvolvidos a partir dos mais diversos tipos de rochas (material de origem) e encontrados nas mais diversas condições de relevo e drenagem. Os Neossolos litólicos apresentam um horizonte A ou O assentado diretamente sobre um horizonte C ou CR ou sobre material com 90% (volume) ou mais da sua massa constituída por fragmentos de rocha com diâmetro maior que 02 (dois) milímetros.

**7.2 ASPECTOS REGIONAIS**

Características da região e entorno
Estrutura fundiária: de 50 a 100 ha
Zoneamento: Rural
Facilidade de comercialização dos produtos agrícolas: Boa
Sistema viário: Estrada de chão batido, com cascalho.
Vocação econômica: <input checked="" type="checkbox"/> Soja, <input checked="" type="checkbox"/> Milho, <input checked="" type="checkbox"/> Trigo, <input type="checkbox"/> Arroz, <input type="checkbox"/> Pecuária leiteira, <input type="checkbox"/> Pecuária de Corte, <input type="checkbox"/> Aves, <input type="checkbox"/> Suínos, <input type="checkbox"/> Mandioca, <input checked="" type="checkbox"/> Feijão, <input type="checkbox"/> Viticultura, <input type="checkbox"/> Maçã, <input type="checkbox"/> Frutíferas de clima temperado, <input type="checkbox"/> Tabaco, <input checked="" type="checkbox"/> Hortaliças, <input type="checkbox"/> Silvicultura, <input type="checkbox"/> Turismo rural, <input type="checkbox"/> Floricultura, <input type="checkbox"/> Frutíferas tropicais, <input type="checkbox"/> Erva-mate, <input type="checkbox"/> Agroindústria familiar, <input type="checkbox"/> Ovinos, <input type="checkbox"/> Agroecologia, <input type="checkbox"/> Policultivo, <input type="checkbox"/> Girassol, <input type="checkbox"/> Melancia/melão, <input type="checkbox"/> Oliveiras, <input type="checkbox"/> Citrus, <input type="checkbox"/> Batata-inglesa, <input type="checkbox"/> Batata-doce, <input type="checkbox"/> Pequenas frutas <input type="checkbox"/> Outras: _____
Infraestrutura: <input type="checkbox"/> Acessibilidade, <input checked="" type="checkbox"/> Água potável, <input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica, <input type="checkbox"/> Esgoto pluvial, <input type="checkbox"/> Esgoto sanitário, <input type="checkbox"/> Gás canalizado, <input type="checkbox"/> Iluminação pública, <input type="checkbox"/> Logradouro, <input type="checkbox"/> Meio fio/sarjetas, <input type="checkbox"/> Passeio público, <input type="checkbox"/> Pavimentação, <input type="checkbox"/> Sem infraestrutura, <input type="checkbox"/> Telefone
Serviços públicos: <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de lixo, <input type="checkbox"/> Comércio, <input type="checkbox"/> Correios, <input checked="" type="checkbox"/> Educação, <input type="checkbox"/> Lazer, <input type="checkbox"/> Rede bancária, <input type="checkbox"/> Saúde, <input type="checkbox"/> Segurança, <input type="checkbox"/> Sem serviços públicos, <input type="checkbox"/> Transporte coletivo, <input type="checkbox"/> Sistemas de armazenagem de produtos e insumos, <input type="checkbox"/> Comércio de insumos e máquinas agrícolas
Influências valorizantes: <input type="checkbox"/> Clubes, <input type="checkbox"/> Comércio, <input type="checkbox"/> Empreendimentos, <input type="checkbox"/> Escolas, <input type="checkbox"/> Estações, <input type="checkbox"/> Hospital, <input type="checkbox"/> Mercados e ou supermercados, <input type="checkbox"/> Orla/praias/lagos, <input type="checkbox"/> Parques/prças, <input type="checkbox"/> Posto policial, <input type="checkbox"/> Posto saúde, <input type="checkbox"/> Sem influências valorizantes, <input type="checkbox"/> Turismo, <input type="checkbox"/> Universidades/faculdades, <input type="checkbox"/> Zona incorporação <input type="checkbox"/> Unidade de conservação
Influências desvalorizantes: <input type="checkbox"/> Aeroporto, <input type="checkbox"/> Área inundável, <input type="checkbox"/> Aterro sanitário, <input type="checkbox"/> Estação tratamento esgoto, <input type="checkbox"/> Indústria, <input type="checkbox"/> Presídio, <input type="checkbox"/> Sem influências desvalorizantes, <input type="checkbox"/> Sub-habitação, <input type="checkbox"/> Unidades carentes





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

**7.3 ASPECTOS ECONÔMICOS**

Localização do imóvel está em uma região agrícola, com viés para a produção de grãos, forrageiras e produção de leite.

**7.4 POSSIBILIDADE PARA O DESENVOLVIMENTO LOCAL**

O imóvel em questão possui capacidade para uma pequena produção vegetal, criação de pequenos animais, mas ressaltamos que para isso acontecer dependerá única e exclusivamente dos envolvidos em tais atividades.

**8 CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO**

**8.1 VISTORIA**

Data: 16/01/2023

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

**8.2 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

Conforme matrícula trata-se de "...de um lote rural nº 79-B da secção Santa Rosa deste município de Horizontina – RS, com área de 50.000 m<sup>2</sup> (cinquenta mil metros quadrados), com as seguintes confrontações: ao Norte por linha seca, com o lote nº 79; ao Sul por linhas secas e um caminho, com o lote nº 54; ao Leste por linha seca, com o Lote nº 79 e, por um caminho com o lote nº 25; e, ao Oeste por linha seca como lote nº 78..."

Atualmente o imóvel, mantém as mesmas dimensões e conta com edificações não averbadas na matrícula, como as ruínas da antiga escola, agora transformada em um galpão, reforma feita pelo morador do imóvel. Também conta com uma casa de moradia e local físico para a criação de pequenos animais e no imóvel está instalada a caixa d'água comunitária, de responsabilidade da prefeitura, segundo relato dos moradores.

Quanto à Dimensão		
<input checked="" type="checkbox"/> Pequeno - até 4 MF's*	<input type="checkbox"/> Médio - de 4 a 15 MF's*	<input type="checkbox"/> Grande - acima de 15 MF's*

\*MF – Módulo Fiscal

Características da região e entorno
Estrutura fundiária: de agricultura







**8.3 ROTEIRO DE ACESSO E PLANTA ESQUEMÁTICA DE LOCALIZAÇÃO**

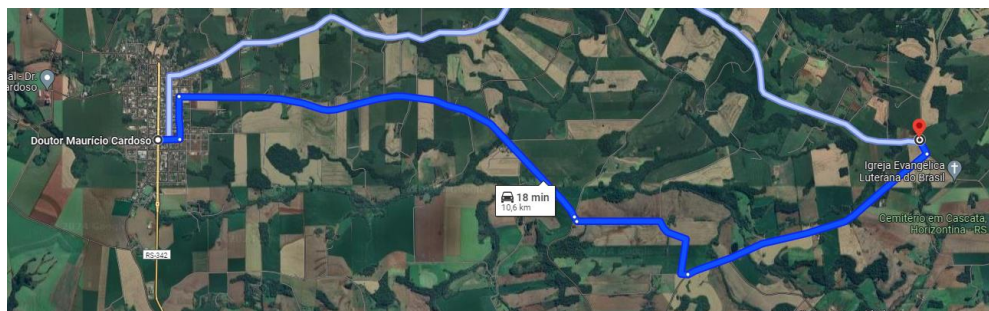


Figura 2 – Croqui de acesso ao imóvel GPE 36918 ( DIAVA,2024).

Esta área encontra-se situada no lugar denominado Esquina Bonita, localidade da cidade de Doutor Maurício Cardoso/RS, coordenadas geográficas 27° 30' 35.00" S; 54° 16' 41.74" O, distante 10,6 km da sede do município. Para acessar a área avaliando, sugere-se, partido da sede do município, pela rua Borges de Medeiros, acessando a estrada geral, de chão batido, sentido Igreja Evangélica Luterana do Brasil, da esquina bonita.

**8.4 UTILIZAÇÃO ECONÔMICA ATUAL DO IMÓVEL**

No imóvel, no momento da vistoria, está sendo ocupado por uma família, e a área possui cultivo de soja e alguns pequenos animais para subsistência.

**8.5 VEGETAÇÃO**



Figura 3: Resquício de Vegetação Nativa, ao fundo, presente no imóvel.



Figura 4: Resquício de Vegetação Nativa, ao fundo, presente no imóvel.





## 8.6 RECURSOS HÍDRICOS

Não há presença de corpo hídrico significativo no imóvel em questão.

## 8.7 CLIMA

Tem um clima quente e temperado. Existe uma pluviosidade significativa ao longo do ano em Doutor Maurício Cardoso/RS. Mesmo o mês mais seco ainda assim tem muita pluviosidade. A classificação do clima é Cfa segundo a Köppen e Geiger. 21,9 °C é a temperatura média em Doutor Maurício Cardoso/RS. Tem uma pluviosidade média anual de 1930 mm.

## 8.8 RELEVO

O imóvel se classifica com ondulado à suave-ondulado.



Figura 5: declividade suave-ondulada.  
Fonte: DIAVA,2024.



Figura 6: declividade suave-ondulada.  
Fonte: DIAVA,2024.





## 8.9 CARACTERIZAÇÃO DAS TERRAS

### 8.9.1 CLASSIFICAÇÃO PEDOLÓGICA DAS TERRAS

No imóvel temos a predominância de Latossolo em associação e inclusão de Neossolos.



Figura 7: Predominância de latossolo.  
Fonte: DIAVA,2024.

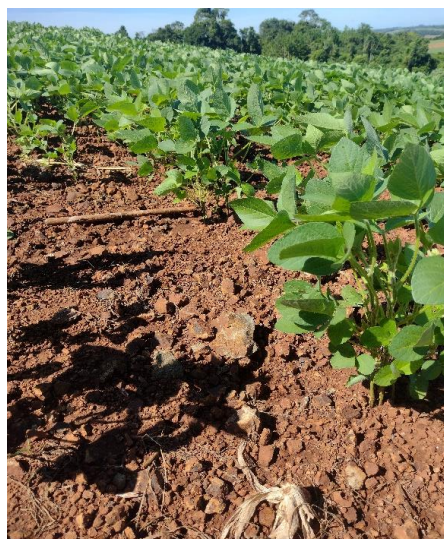


Figura 8: Latossolo com inclusão de Neossolo  
Fonte: DIAVA,2024.

### 8.9.2 CLASSIFICAÇÃO DAS TERRAS DE ACORDO COM A CAPACIDADE DE USO

**Classe IV:** Apta para cultivos com mínimo revolvimento do solo; adotando práticas complexas de conservação do solo, pode ser utilizada para manejos que expõem o solo ou mantém o solo sem cobertura em algum período, apenas em cultivos ocasionais ou em extensão bastante limitada.

As práticas complexas de conservação do solo exigem o planejamento integrado de diversas práticas para controlar o processo erosivo. Geralmente envolvem práticas para controle do escoamento superficial, em geral mecânicas como o terraceamento, associadas com práticas vegetativas e edáficas. Outras práticas para controle do escoamento em estradas e carregadores também precisam estar associadas e previstas no projeto. **Representa 100% do imóvel.**





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



Figura 9: Classe IV  
Fonte: DIAVA.2024.



Figura 10: Classe IV  
Fonte: DIAVA.2024.

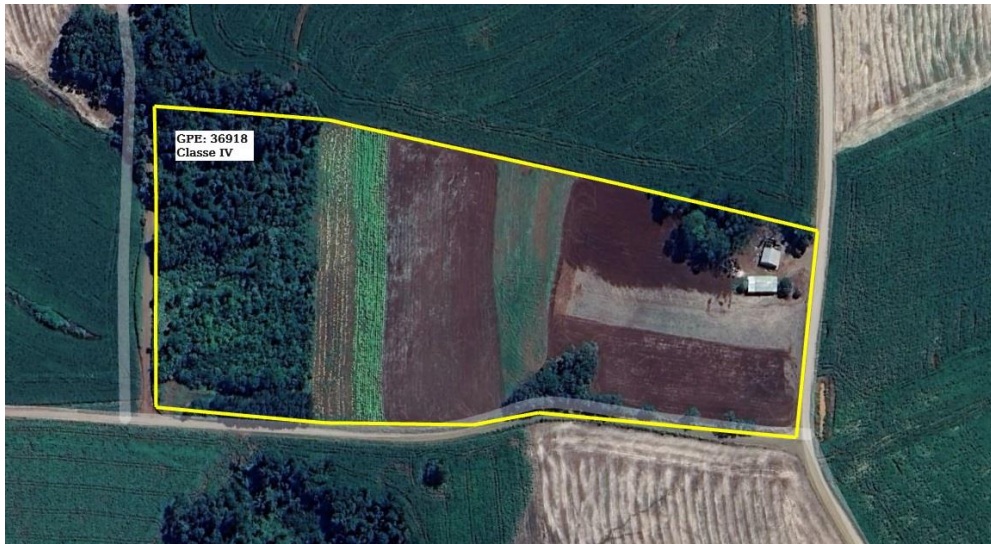


Figura 11 – Mapa da gleba do imóvel. No caso em tela, a área é considerada classe IV conforme demonstrado na figura. (Fonte: Google Earth & DIAVA, 2024)





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

Tabela 1 - Fundamentação da classificação de cada gleba em classes de capacidade de uso, conforme terminologia da Tabela 7

Item	Gleba 1
1. Fertilidade natural / prod. aparente (V%)	Baixa - 10% a 30%
2. Profundidade efetiva	Profundo - 100 cm a 200 cm
3. Drenagem interna	Moderada
4. Deflúvio superficial	Muito rápido
5. Pedregosidade	Pedregoso 10% a 30%
6. Riscos de Inundação	Ausente
7. Classe de declividade	2% a 6%
8. Grau de erosão laminar	Ligeira
9. Sulcos rasos	Não observado
10. Sulcos médios	Não observado
11. Sulcos profundos	Não observado
12. Voçorocas	Não observado
13. Seca edafológica	Curta
Classe de capacidade de uso =	IV
Área =	5,00
Percentual =	100%





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

**8.10 BENFEITORIAS**

**8.10.1 CONSTRUÇÕES E INSTALAÇÕES**

<b>Benfeitoria prédio principal</b>		<b>Idade aparente: 45</b>	<b>Área = 101,85 m<sup>2</sup></b>		<b>Nº de pav. 01</b>
<b>Casa de moradia</b>		<b>Padrão</b>	<b>Conservação</b>		<b>Tipologia</b>
		<input type="checkbox"/> Rústico	<input type="checkbox"/> Novo		<input type="checkbox"/> Apartamento
		<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Reparos simples		<input type="checkbox"/> Loja
		<input type="checkbox"/> Superior	<input type="checkbox"/> Entre reparos simples e importantes		<input type="checkbox"/> Pavimento
		<input type="checkbox"/> Fino	<input type="checkbox"/> Reparos importantes		<input type="checkbox"/> Prédio
		<input type="checkbox"/> Luxo	<input type="checkbox"/> Entre reparos importantes e s/ valor		<input type="checkbox"/> Terreno
		<input type="checkbox"/> Outros	<input type="checkbox"/> Sem valor		<input type="checkbox"/> Outros
<b>Material utilizado:</b>					
<b>Piso</b>	<b>Forro</b>	<b>Telhado</b>	<b>Esquadrias</b>	<b>Rev. Fachadas</b>	<b>Estrutura</b>
<input type="checkbox"/> Madeira	<input checked="" type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> Cerâmica	<input type="checkbox"/> Alumínio	<input checked="" type="checkbox"/> Pintura	<input checked="" type="checkbox"/> Portante
<input type="checkbox"/> Lajota	<input type="checkbox"/> Laje	<input checked="" type="checkbox"/> Fibro ondulado cim.	<input checked="" type="checkbox"/> Ferro	<input type="checkbox"/> Tijolo à vista	<input type="checkbox"/> Concreto
<input checked="" type="checkbox"/> Cerâmica	<input type="checkbox"/> Gesso	<input type="checkbox"/> Fibro estrutural cim.	<input checked="" type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> Fulget	<input checked="" type="checkbox"/> Madeira
<input type="checkbox"/> Basalto	<input checked="" type="checkbox"/> PVC	<input type="checkbox"/> Alumínio	<input type="checkbox"/> PVC	<input type="checkbox"/> Cerâmica	<input type="checkbox"/> Metálica
<input type="checkbox"/> Granitina	<input type="checkbox"/> Placas acústicas	<input type="checkbox"/> Galvanizado	<input type="checkbox"/> Outros	<input type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> N. identificada
<input type="checkbox"/> Vinílico	<input type="checkbox"/> Aglomerado	<input type="checkbox"/> Laje		<input type="checkbox"/> Vidro	
<input type="checkbox"/> Carpete	<input type="checkbox"/> S/forro	<input type="checkbox"/> Capim		<input type="checkbox"/> Pedra	
<input type="checkbox"/> Cimento		<input type="checkbox"/> Telha de zinco		<input type="checkbox"/> Reboco chapiscado	
<input type="checkbox"/> Outros		<input type="checkbox"/> Outros		<input type="checkbox"/> Outros	





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

Benfeitoria 02		Idade aparente: 10	Área = 59,92 m <sup>2</sup>		Nº de Pav. 01
Ruínas da antiga escola, atual Cobertura simples.		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 checked="" type="checkbox"/> Fibro cim. ondulado	<input type="checkbox"/> Ferro	<input type="checkbox"/> Tijolo à vista	<input type="checkbox"/> Concreto
<input type="checkbox"/> Cerâmica	<input type="checkbox"/> Gesso	<input type="checkbox"/> Fibro cim. estrutural	<input 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 checked="" type="checkbox"/> S/ forro	<input type="checkbox"/> Laje		<input type="checkbox"/> Vidro	
<input type="checkbox"/> Carpete	<input type="checkbox"/> Aglomerado	<input type="checkbox"/> Capim		<input type="checkbox"/> Pedra	
<input checked="" type="checkbox"/> Cimento		<input type="checkbox"/> Telha de zinco		<input type="checkbox"/> Reboco chapiscado	
<input type="checkbox"/> Outros		<input type="checkbox"/> Outros		<input type="checkbox"/> Outros	





## 9 POTENCIALIDADES DO IMÓVEL

O imóvel em tela, pelas dimensões que possui e pela localização, tem potencial para ser um sítio/chácara para moradia e produção em pequena escala para subsistência e venda do excedente, tanto agrícola como pecuária de pequeno porte. Possui acesso a água comunitária, que confere essa independência enquanto unidade produtiva, e o solo possui qualidades suficientes para a exploração acima citado.

## 10 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O município de Pirapó/RS localiza-se na região noroeste do estado do Rio Grande do Sul e possui população estimada de 4.470<sup>2</sup>. Segundo corretores da região, a economia da cidade é baseada no cultivo agrícola de soja e na produção leiteira. Por conta disso, devido à valorização das *commodities* nos últimos anos, houve uma valorização da terra nua, como identificou-se as seguintes características de mercado:

<b>Desempenho do mercado</b>	<input type="checkbox"/> Desaquecido	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Normal</b>	<input type="checkbox"/> Aquecido
<b>Número de ofertas</b>	<input type="checkbox"/> Baixo	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Médio</b>	<input type="checkbox"/> Alto
<b>Liquidez</b>	<input type="checkbox"/> Baixa	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Média</b>	<input type="checkbox"/> Alta
<b>Absorção pelo mercado</b>	<input type="checkbox"/> Demorada	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Normal</b>	<input type="checkbox"/> Rápida

## 11 METODOLOGIA

### Para avaliação do Valor da Terra Nua (VTN):

**MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO:** identifica o valor do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra (ABNT NBR14653-1).

Segundo a Norma ABNT NBR14653-3, para a avaliação das terras nuas, “deve ser empregado, preferivelmente, o método comparativo direto de dados de mercado”.

- Tratamento dos dados:

( ) Metodologia científica – inferência estatística.

**(X) Metodologia clássica – fatores de homogeneização.**

<sup>2</sup> Fonte: IBGE. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/rs/>







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

**Para avaliação do imóvel:**

**MÉTODO EVOLUTIVO:** a composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do Valor da Terra Nua (VTN), considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização:

Valor Total do Imóvel = (VTN + Valor das benfeitorias reprodutivas e não-reprodutivas + Ativos Ambientais – Passivos Ambientais)

$$VTI = (VTN + CB + AA - PA) * FC$$

Onde:

**VTI – Valor Total do imóvel.**

**VTN – Valor da Terra Nua:** por meio do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

**CB – Custo da Benfeitoria**

**AA – Ativos Ambientais**

**PA – Passivos Ambientais**

**FC – Fator de Comercialização**

- Tratamento dos dados:

( ) Metodologia científica – inferência estatística.

(X) **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.

## 12 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Método comparativo direto de dados de mercado

Grau de Fundamentação  Grau I  Grau II  Grau III  
Pontos obtidos: 12

Grau de Precisão  Grau I  Grau II  Grau III

Método da quantificação de custo

Grau de Fundamentação  Grau I  Grau II  Grau III

Método Evolutivo

Grau de Fundamentação  Grau I  Grau II  Grau III  
Pontuação obtida: 04





### 13 AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

#### 13.1 AVALIAÇÃO DA TERRA NUA PELO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

##### 13.1.1 DETERMINAÇÃO DA NOTA AGRONÔMICA

Equação De Regressão:

Nota Agronômica do imóvel = (X1 x Fator de ponderação da classe I e situação) + (X2 x Fator de ponderação da classe II e situação) +(X3 x Fator de ponderação da classe III e situação) +(X4 x Fator de ponderação da classe IV e situação) +(X5 x Fator de ponderação da classe V e situação) +(X6 x Fator de ponderação da classe VI e situação) +(X7 x Fator de ponderação da classe VII e situação) +(X8 x Fator de ponderação da classe VIII e situação)

Sendo que:

**Xn = percentual de ocupação da área pela classe n**

Os valores dos fatores de ponderação relacionados a cada classe de solo e acesso/localização estão descritos abaixo.

Tabela 2 - Fatores de ponderação, relacionados ao cotejo entre localização/situação do imóvel e classe de capacidade de uso, utilizado para o cálculo da Nota Agronômica

LOCALIZAÇÃO / SITUAÇÃO	CAPACIDADE DE USO							
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
Ótima	1,000	0,800	0,610	0,470	0,390	0,290	0,200	0,130
Muito Boa	0,950	0,760	0,580	0,447	0,371	0,276	0,190	0,124
Boa	0,900	0,720	0,549	0,423	0,351	0,261	0,180	0,117
Regular	0,800	0,640	0,488	0,376	0,312	0,232	0,160	0,104
Desfavorável	0,750	0,600	0,458	0,353	0,293	0,218	0,150	0,098
Ruim	0,700	0,560	0,427	0,329	0,273	0,203	0,140	0,091

Fonte: Manual para Obtenção de Terras – INCRA, adaptado de FRANÇA, 1983 - Citado por ROSSI, 2005.

##### 13.1.2 FATOR SITUAÇÃO

A situação do imóvel avaliando foi considerada como **boa**, pois o tipo de acesso é por estrada **não pavimentada de primeira classe**, a importância das distâncias é **relativa** e a sua praticabilidade do acesso durante o ano é **permanente**, conforme tabela abaixo.





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

Tabela 3 - Escala de valores de terras segundo a situação e viabilidade de circulação (Fonte: CAIRES, 1978)

Situação	Circulação			Escala de valor (%)
	Tipo de Acesso	Importância das distâncias	Praticabilidade durante o ano	
Ótima	Asfaltada	Limitada	Permanente	100
Muito boa	Primeira classe não pavimentada	Relativa	Permanente	95
Boa	Não pavimentada	Significativa	Permanente	90
Desfavorável	Estradas e servidões de passagem	Vias e distâncias se equivalendo	Sem condições satisfatórias	80
Má	Fecho nas servidões	Distâncias e classes se equivalendo	Problemas sérios na estação chuvosa	75
Péssima	Fechos e interceptadas por córregos sem ponte		Problemas sérios mesmo nas secas	70

Tabela 4 – Determinação da Nota Agronômica dos dados de mercado e do imóvel avaliando, fatores de homogeneização utilizados e Valores de Terra Nua Homogeneizados na primeira iteração do saneamento amostral pelo método de Chauvenet.

Nº	Local	Fonte	fator	Área (ha)	Preço R\$	Unitário R\$/ha	Classes Encontradas (%)								Circulação e Acesso	Nota Agronômica	VTN Homog.
							I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII			
1	Lajeado Cachorro – Tucunduva/RS	oferta	0,90	8,00	165.000,00	20.625,00		55,00	30,00				15,00	2	multo boa	0,472	16.646,04
2	Pratos – Novo Machado/RS	oferta	0,90	0,68	20.340,00	29.911,76			80,00				20,00	3	boa	0,463	24.616,10
3	Pratos – Novo Machado/RS	oferta	0,90	11,50	345.000,00	30.000,00			80,00				20,00	3	boa	0,463	24.688,72
4	Pratos – Novo Machado/RS	oferta	0,90	1,00	35.000,00	35.000,00				100,00				3	boa	0,423	31.500,00
5	Lajeado Cavalheiro – Tucunduva/RS	oferta	0,90	12,75	357.000,00	28.000,00			50,00	15,00			35,00	3	boa	0,379	28.133,02
6	Lajeado Cavalheiro – Tucunduva/RS	negócio	1,00	8,50	242.250,00	28.500,00			50,00	15,00			35,00	3	boa	0,379	31.817,10
7	Lajeado Cachorro – Tucunduva/RS	oferta	0,90	12,50	362.500,00	29.000,00			65,00	10,00			25,00	3	boa	0,428	25.771,01
8	RS – 350 – Tucunduva/RS	oferta	0,90	10,00	408.500,00	40.950,00			80,00				20,00	2	multo boa	0,489	31.893,75
9	Novo Machado	oferta	0,90	11,20	760.500,00	67.901,79			90,00				10,00	3	boa	0,506	51.107,57
10	Escolinha Branca – Tucunduva/RS	oferta	0,90	6,00	220.000,00	36.666,67			16,66				83,34	3	boa	0,189	73.868,40
11	Barra do Caneleira – Horizontina/RS	oferta	0,90	11,00	418.000,00	38.000,00			50,00				50,00	3	boa	0,333	43.443,24
12	Campinhã – Tucunduva/RS	oferta	0,90	14,00	700.000,00	50.000,00				30,00			70,00	3	boa	0,209	91.163,79
13	Ressaca Buricá – Dr. Mauricio Cardoso	oferta	0,90	10,00	600.000,00	60.000,00				70,00			30,00	3	boa	0,331	68.967,39
14	Esquina Boa Vista – Novo Machado/RS	oferta	0,90	10,00	470.000,00	47.000,00				80,00			20,00	3	boa	0,362	49.455,22
15	Dr. Mauricio Cardoso	oferta	0,90	28,00	936.000,00	33.428,57			50,00				50,00	6		0,259	49.136,13
<b>Aval.</b>	<b>Avaliando</b>	-	0,90	5,00	-	-			100,00				3	boa	0,423	-	

Para o cálculo da média homogeneizada, os elementos de números 10, 12 e 13, foram excluídos da amostra, por estarem com valores de fatores de homogeneização fora do intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores (0,5 a 2,00), conforme o item 9.3.5 da NBR 14.653-3:2019.





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

Tabela 5 – Determinação da Nota Agrônômica dos dados de mercados e do imóvel avaliando

Nº	Local	Fonte	fator	Área (ha)	Preço R\$	Unitário R\$/ha	Classes Encontradas (%)								Localização e Aces	Nota Agrônômica	VTN Homog.	
							I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII				
1	Lajeado Cachorro – Tucunduva/RS	oferta	0,90	8,00	165.000,00	20.625,00			55,00	30,00				15,00	2	muito boa	0,472	16.646,04
2	Pratos – Novo Machado/RS	oferta	0,90	0,68	20.340,00	29.911,76			80,00					20,00	3	boa	0,463	24.616,10
3	Pratos – Novo Machado/RS	oferta	0,90	11,50	345.000,00	30.000,00			80,00					20,00	3	boa	0,463	24.688,72
4	Pratos – Novo Machado/RS	oferta	0,90	1,00	35.000,00	35.000,00				100,00					3	boa	0,423	31.500,00
5	Lajeado Cavalheiro – Tucunduva/RS	oferta	0,90	12,75	357.000,00	28.000,00			50,00	15,00				35,00	3	boa	0,379	28.133,02
6	Lajeado Cavalheiro – Tucunduva/RS	negócio	1,00	8,50	242.250,00	28.500,00			50,00	15,00				35,00	3	boa	0,379	31.817,10
7	Lajeado Cachorro – Tucunduva/RS	oferta	0,90	12,50	362.500,00	29.000,00			65,00	10,00				25,00	3	boa	0,428	25.771,01
8	RS – 350 – Tucunduva/RS	oferta	0,90	10,00	409.500,00	40.950,00			80,00					20,00	2	muito boa	0,489	31.893,75
9	Novo Machado	oferta	0,90	11,20	760.500,00	67.901,79			90,00					10,00	3	boa	0,506	51.107,57
10	Escolma Branca – Tucunduva/RS	oferta	0,90	6,00	220.000,00	36.666,67			16,66					83,34	3	boa	0,189	Excluído
11	Barra do Caneleira – Horizontina/RS	oferta	0,90	11,00	418.000,00	38.000,00								50,00	3	boa	0,333	43.443,24
12	Campininha – Tucunduva/RS	oferta	0,90	14,00	700.000,00	50.000,00				30,00				70,00	3	boa	0,209	Excluído
13	Ressaca Buricá – Dr. Maurício Cardoso	oferta	0,90	10,00	600.000,00	60.000,00				70,00				30,00	3	boa	0,331	Excluído
14	Esquina Boa Vista – Novo Machado/RS	oferta	0,90	10,00	470.000,00	47.000,00				80,00				20,00	3	boa	0,382	49.455,22
15	Dr. Maurício Cardoso	oferta	0,90	28,00	936.000,00	33.428,57			50,00					50,00	6		0,259	49.136,13
<b>Aval.</b>	<b>Avaliando</b>	-	0,90	5,00	-	-			100,00					3	boa	0,423	-	

13.1.3 DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Variáveis do modelo de cálculo	Parâmetros do imóvel
Área (ha)	5,00
Situação	Oferta
Localização e acesso	boa
Aptidão Agrícola das terras	Classe IV
Nota Agrônômica	0,423

13.1.4 RESULTADOS

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

	Intervalo de Confiança	Unitário (R\$/m2)	Total
Mínimo	-13,25%	29508,89	R\$ 136.715,72
Calculado	-	34017,33	R\$ 170.086,65
Máximo	13,25%	38525,76	R\$ 182.554,68

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

	Amplitude	Unitário (R\$/m2)	Total
Mínimo	-15%	28.914,73	R\$ 144.573,63
Calculado	-	34017,33	R\$ 170.086,65
Máximo	+15%	39.119,92	R\$ 195.599,62
<b>Valor calculado: R\$ 170.086,65</b>			





**13.2 AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS**

Tabela 6 – Benfeitorias

ITEM	DESCRIÇÃO IMÓVEL	IDADE A.	VIDA U.	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	RESIDUAL	ÁREA	UNIT.	V. NOVO	DEPREC.	V. ATUAL
1	CASA PROLETARIO MIN	45	60	REPAROS SIMPLES	0%	101,85	R\$ 1.509,09	R\$ 153.700,60	71,85%	R\$ 43.271,52
2	BARRACO RUSTICO MED	4	5	ENTRE REPAROS IMPORTANTES E SEM VALOR	0%	59,92	R\$ 328,90	R\$ 19.707,91	93,06%	R\$ 1.368,52
3			#N/DISP		#N/DISP		#N/DISP	#N/DISP	#N/DISP	#N/DISP
<b>VALOR DO CUBR 8-N (c)</b>		<b>R\$ 2.418,41</b>		<b>REFERÊNCIA JANEIRO/2024</b>				<b>TOTAL</b>		<b>R\$ 44.640,04</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

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

**14 VALOR DO IMÓVEL (APENAS MÉTODO EVOLUTIVO)**

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

VALOR DO TERRENO (R\$)	BENFEITORIAS (R\$)	FC <sup>3</sup>	VALOR DO IMÓVEL (R\$)
170.086,65	44.640,04	1,00	<b>214.726,69</b>

**15 CONCLUSÃO**

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em estudo o seguinte valor (arredondado<sup>4</sup>) de mercado:

**VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL**

**R\$ 214.000,00**

(Duzentos e quatorze mil reais)

data de referência da avaliação: Fevereiro/2024

<sup>3</sup>Arbitrado.

<sup>4</sup>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**

## 16 RESPONSÁVEL PELO LAUDO

**Rolnei Vicente Coradini**  
Engenheiro Agrônomo – CREA(RS) 160170  
Analista Ambiental DIAVA/DEAPE  
**ID 4505611/01**

Porto Alegre, fevereiro de 2024.





**17 ANEXOS**

**17.1 DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA**



Figura 12: vista parcial do imóvel.

Fonte: DIAVA (16/01/2024)



Figura 13: Vista parcial do imóvel.

Fonte: DIAVA (16/01/2024)



Figura 14: Vista geral da edificação da extinta escola.

Fonte: DIAVA (16/01/2024)



Figura 15: Vista geral da casa de moradia.

Fonte: DIAVA (16/01/2024)





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



Figura 16: Vista interna do telheiro, feito sobre as ruínas da extinta escola

Fonte: DIAVA (16/01/2024)



Figura 17: Vista interna do casa de moradia.

Fonte: DIAVA (16/01/2024)







17.2 DOCUMENTAÇÃO DOS IMÓVEIS



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
COMARCA DE HORIZONTINA  
MUNICÍPIO DE HORIZONTINA  
**REGISTRO DE IMÓVEIS**

Página 1/1

CERTIFICO, a pedido verbal da parte interessada que, revendo, no cartório a meu cargo, o L° 2 - Registro Geral, que a presente cópia é reprodução fiel da original arquivada nesta serventia (art.19, da Lei nº6.015).

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE HORIZONTINA - RS  
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL CNM: 101634.2.001888049  
Horizontalina, 10 de agosto de 20 23 FICHA 1 MATRÍCULA 18.880

**IMÓVEL: LOTE RURAL Nº79-B, DA 2ª SECCÃO SANTA ROSA**, deste município de Horizontalina-RS, com a área de 50.000,00m²(Cinquenta mil, metros quadrados), com as seguintes confrontações: ao **NORTE**: por linha seca, com o Lote nº79; ao **SUL**: por linhas secas e um caminho, com o Lote nº54; ao **LESTE**: por linha seca, com o Lote nº79 e, por um caminho com o Lote nº25; e, ao **OESTE**: por linha seca, com o Lote nº78. **PROPRIETÁRIO: ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**, inscrito no CNPJ sob nº87.934.675/0001-96, com sede na P. Marechal Deodoro, s/nº, Bairro Centro, na cidade de Porto Alegre-RS. **REGISTRO ANTERIOR:** Conforme Ofício nº1198/2023 - SPE/SPGG, Expediente nº21/1300-0009402-4, datado de 11.07.2023, emitido pelo Subsecretário de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul-RS. **PROTOCOLO:** Nº106774, Fls.80, Lº1-K, em 10.08.2023. Eu, Christian Jonathan Schmidt - Oficial Registrador: CS, DOU FÉ. Eml: NIHIL - 0273.03.1900001.05205 - NIHIL - PED: NIHIL - RQEA.-ES

**AV-1/18.880:** Em 08 de Setembro de 2023, **TRANSFERÊNCIA** - Procede-se a esta averbação, de conformidade com o Ofício recebido nº1520/2023/SPE/SPGG, datado de 01.09.2023, referente ao Processo nº21/1300-0009402-4, Retificação de Localização de Imóvel - Alteração do Limite Territorial, assinado digitalmente em 04.09.2023, pelo Sr.Vinicius Oliveira Braz Deprá - Subsecretário de Patrimônio do Estado, Secretaria de Planejamento, Governança e Gestão do Rio Grande do Sul; Portaria nº23/2022, do Diário Oficial nº67, datado de 07.04.2022, assinado digitalmente pelo Sr.Claudio Leite Gaspar - Secretário de Planejamento, Governança e Gestão; c. Certidão de Localização, emitida pelo Município de Doutor Mauricio Cardoso-RS, em 31.08.2023, assinada digitalmente pelo Sr.Marino José Pollo - Prefeito Municipal, e ainda, de conformidade com a Lei Estadual Nº8.455, de 08.12.87, para constar que o imóvel objeto da presente matrícula, com a área de 50.000,00m², passou a constituir área sob jurisdição territorial do município de Doutor Mauricio Cardoso-RS, nesta comarca. Dou fé. **PROTOCOLO:** Nº106929, Fls.85vº, Lº1-K, em 06.09.2023. Eu, Christian Jonathan Schmidt - Oficial Registrador: CS, DOU FÉ. Eml: NIHIL - 0273.04.1100003.03056 - NIHIL - PED: NIHIL - RQEA.-ED

continua no verso

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador.web.onr.org.br/docs/CMA-GA-JGKQ-DUBSG-P4S2K>

Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

saec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

Nada mais consta. O referido é verdade e dou fé.  
Horizontalina-RS, 08 de setembro de 2023, às 15:12:49 h.  
Eml: NIHIL  
Certidão Matrícula 18.880 - 1 página: NIHIL (0273.02.1900001.10440 - NIHIL)  
Busca em livros e arquivos: NIHIL (0273.02.1900001.10439 - NIHIL)

Christian Jonathan Schmidt - Oficial Registrador

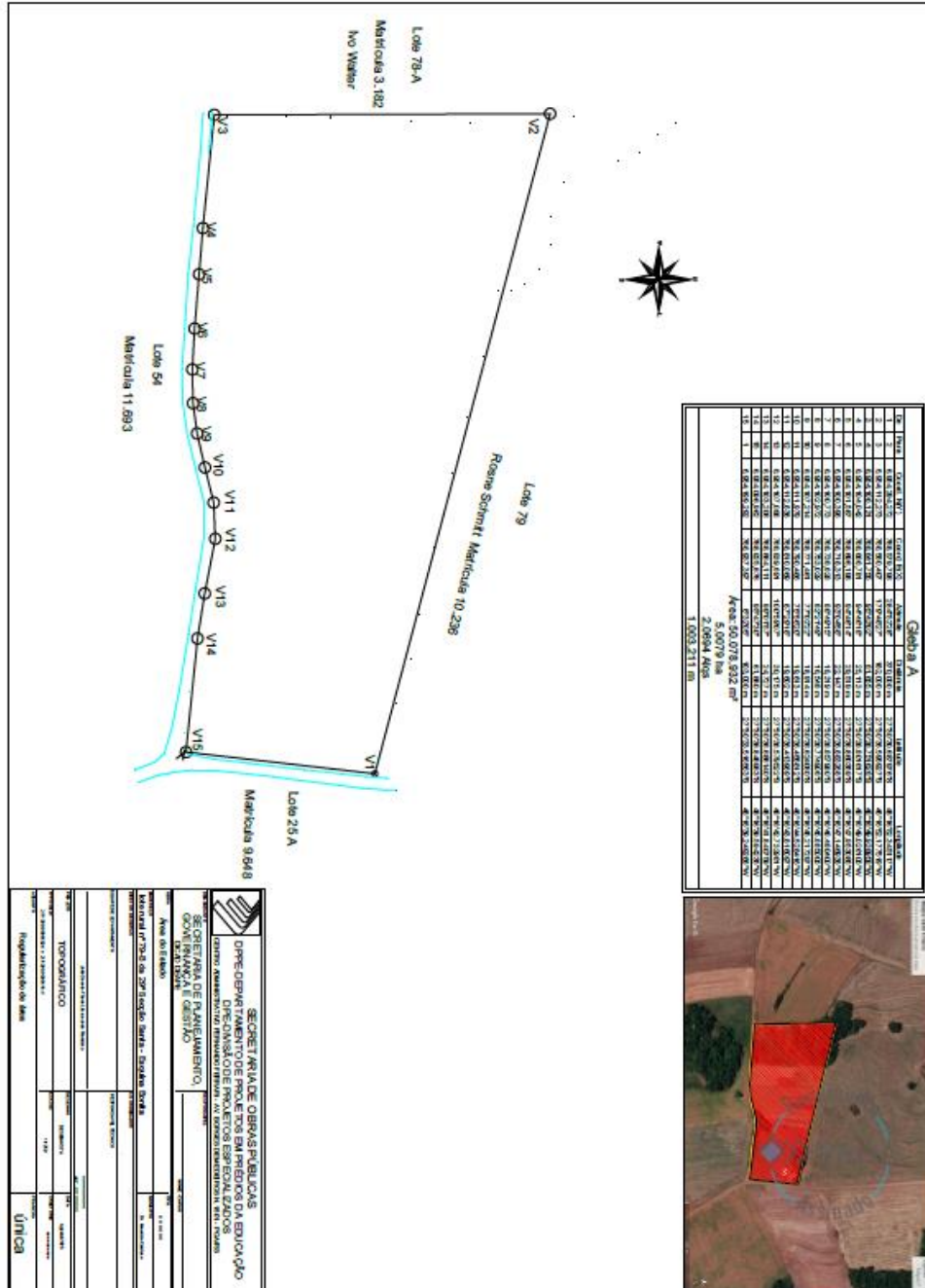
A consulta estará disponível em até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS <http://go.tjrs.jus.br/seledigital/consulta>  
Chave de autenticidade para consulta  
**101634 53 2023 00008523 99**

Rua Dahne de Abreu, nº342, Centro - Fone: (55) 3537-1022 - Horizontalina-RS - CEP: 98.920-000  
e-mail: regimoveishorizontalina@gmail.com





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





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 36918

DADOS GERAIS					
Número do Cadastro:	36918	Classificação:	PROPRIO		
Nome de Referência do Imóvel:		Nome de Referência das	Unidade Associada:		
Classificação do Bem Público:	DOMINIAL	Situação de Destinação:	NAO DESTINADO		
Tipo do Imóvel:	AREA/TERRENO/GLEBA	Índice de Destinação (%):	0,000000		
Situação de Regularização:	REGULARIZADO	Doado pelo Estado do Rio Grande do Sul à Igreja Congregacional do Brasil - Lei 2307, de 20 de dezembro de			
Descrição:					
Em Alienação:	Não	Nº Incorporação PROA/SPI:	21/1300-0009402-4		
Lei Autorizativa de Alienação:		Nº Alienação PROA/SPI:			
Data Lei Autorizativa Alienação:		NIRF:			
Nº tomo antigo do imóvel:		CCIR:			
Uso irregular:		CAR:			
Tombado Patr. Histórico:	Não	VALOR DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL			
Nº Inscrição Municipal:		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
04/01/2024	21130000094164	17/11/2021	Imóveis	Acompanhame	Ativo
04/10/2022	21100000131432	21/09/2021	Imóveis	Locação de	Ativo
22/09/2023	23130000044400	19/06/2023	Imóveis	Regularização	Arquivad
29/03/2023	21130000094024	17/11/2021	Imóveis	Acompanhame	Ativo
LOCALIZAÇÃO					
Zona:	Rural				
Unidade da Federação:	Rio Grande do Sul				
Município	DOUTOR MAURICIO CARDOSO				
Bairro/Distrito:					
Logradouro/Localidade:	DR MAURICIO CARDOSO				
Numero/Lote:					
Quadra:					
Complemento:					
CEP:					
Ponto Referência:					
GEORREFERÊNCIA					
DATUM:			Coordenadas Geodésicas do Marco		
Fuso:			Latitude grau:		
Meridiano Central:			Latitude minuto:		
			Latitude segundo:		
Coordenadas Planas UTM do Marco			Longitude grau:		
Altitude ortométrica:			Longitude minuto:		
Este:			Longitude segundo:		
Norte:					





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 36918

PROPRIEDADE	
Situação regularização Estado:	REGULARIZADO
Tipo de Registro:	Matrícula
Número do Registro:	18880
Livro:	2RG
Folha:	01
Cartório:	Horizontina
Comarca:	HORIZONTINA
Data do Registro:	10/08/2023
Forma de Incorporação:	DEVOLUTA
Valor de Incorporação:	
Propriedade / Posse:	RIO GRANDE DO SUL GOVERNO DO ESTADO
Data registro patrimônio União:	
Certidão autorizativa transf.:	

TERRENO	
Matriculada	Situação terra rural:
Área Total (m²):	50.000,00
Frente (m):	
Área com fração (m²):	
Fração Ideal (m²):	
Profundidade Equivalente (m):	
Área Disponível (m²):	50.000,00

TERRENO REGISTRADO		
Frete/Lateral	Confrontação da Frente/Lateral	Confrontante

TERRENO VISTORIA	
Informações complementares	
Vegetação:	
Uso do solo:	
Situação de quadra	

Levantada (Vistoria)	
Área Total (m²):	
Frente (m):	

CONFRONTANTES VISTORIA	
Leste:	
Oeste:	
Norte:	
Sul:	





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 36918

**EDIFICAÇÕES/BENFEITORIAS**

---

**VISTORIA**

---

**INFRAESTRUTURA**

Serviços e Instalações

Pavimentação do logradouro: Tráfego de pedestres:  
Pavimentação passeio: Tráfego de veículos:  
Zoneamento: Atividade predominante:  
Largura logradouro (m):

**DOCUMENTOS**

Data	Tipo Documento	Nome Documento
01/12/2023	NOTIFICAÇÃO	NOT 036 - 2023 - DAVI RIBEIRO.PDF
08/09/2023	MATRÍCULA	MATRÍCULA 18880_.PDF
10/08/2023	MATRÍCULA	CERTIDAO DA MATRACULA N18880.
24/03/2023	VISTORIA /	VISTORIA.PDF
24/02/2022	FOTO	FOTO ARQUIVO PABLICO.PDF
24/02/2022	FOTO	FOTOS AAREAS.PDF
24/02/2022	FOTO	FOTOS MAPAS ARQUIVO PABLICO.
24/02/2022	PLANTAS	MAPA DOS LOTES.PDF
21/09/2021	FOTO	FOTO AAREA.PDF
21/09/2021	FOTO	FOTO.PDF
21/09/2021	FOTO	FOTO1.PDF
21/09/2021	PLANTA	PLANTA.PDF
17/08/1999	LEI / DECRETO /	LEI MUNICIPAL NA645 99.PDF
20/12/1950	LEI / DECRETO /	LEI DOAAAO.PDF

**IMAGENS**

---

**HISTÓRICO**

---

**HISTÓRICO DE SOLICITAÇÕES**

---





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 36918

---

**VISTORIA**

---

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

28/01/2024

pag. 4 de 4



Laudo de Avaliação nº 032 / 2024

30





**17.3 TABELAS DE DADOS/MEMÓRIA DE CÁLCULO**

Tabela 7 - Fatores para enquadramento das terras em classes de capacidade de uso (fonte: DEMÉTRIO, V. A., MOURA ANDRADE, L. A., 2011)

Fator limitante	Característica	Classe de Capacidade de Uso							
		I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
1. Fertilidade natural ou produtividade aparente (V%)	a. Muito alta >70%	X							
	b. Alta - 50% a 70%	X							
	c. Média - 30% a 50%		X						
	d. Muito baixa < 10%			X				X	
2. Profundidade efetiva	a. Muito profundo > 200 cm	X							
	b. Profundo - 100cm a 200 cm		X						
	c. Moderadamente profundo - 50 cm a 100cm			X					
	d. Muito raso < 25 cm				X				X
3. Drenagem interna	a. Excessiva		X						
	b. Forte		X						
	c. Acentuada		X						
	d. Bem drenado	X							
	e. Moderada		X						
	f. Imperfeita			X					
	g. Mal drenado					X			
	h. Muito mal drenado								X
4. Deflúvio superficial	a. Muito rápido				X				
	b. Rápido			X					
	c. Moderado		X						
	d. Lento	X							
	e. Muito lento		X						
5. Pedregosidade	a. Sem pedras	X							
	b. Ligeiramente pedregoso < 1%		X						
	c. Moderadamente pedregoso 1% a 10%			X					
	d. Pedregoso 10% a 30%				X				
	e. Muito pedregoso 30% a 50%						X		
	f. Extremamente pedregoso > 50%							X	
6. Riscos de Inundação	a. Ausente	X							
	b. Ocasional			X					
	c. Frequente					X			
	d. Muito frequente							X	
7. Classe de declividade	a. < 2%	X							
	b. 2% a 6%		X						
	c. 6% a 12%			X					
	d. 12% a 20%				X				
	e. 20% a 40%						X		
	f. > 40%							X	
8. Grau de erosão laminar	a. Não aparente	X							
	b. Ligeira		X						
	c. Moderada			X					
	d. Severa						X		
	e. Muito severa							X	
9. Sulcos rasos	a. Ocasionais		X						
	b. Frequentes			X					
	c. Muito frequentes				X				
10. Sulcos médios	a. Ocasionais			X					
	b. Frequentes				X				
	c. Muito frequentes						X		
11. Sulcos profundos	a. Ocasionais				X				
	b. Frequentes						X		
	c. Muito frequentes							X	
12. Voçorocas								X	
13. Seca edafológica	a. Muito longa						X		
	b. Longa				X				
	c. Média			X					
	d. Curta		X						
	e. Muito curta	X							





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

Tabela 8 - Planilha Modelo de Classes de Solo, para determinação da nota agrônômica e valor médio homogeneizado do imóvel avaliando.

Nº	Local	Fonte	fator	Área (ha)	Preço R\$	Unitário R\$/ha	Classes Encontradas (%)								Localização e Acesso	Nota Agrônômica	VTN Homog.
							I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII			
1	Lajeado Cachorro – Tucunduva/RS	oferta	0,90	8,00	165.000,00	20.625,00			55,00	30,00			15,00	2	muito boa	0,472	16.646,04
2	Pratos – Novo Machado/RS	oferta	0,90	0,68	20.340,00	29.911,76			80,00				20,00	3	boa	0,463	24.616,10
3	Pratos – Novo Machado/RS	oferta	0,90	11,50	345.000,00	30.000,00			80,00				20,00	3	boa	0,463	24.688,72
4	Pratos – Novo Machado/RS	oferta	0,90	1,00	35.000,00	35.000,00			100,00					3	boa	0,423	31.500,00
5	Lajeado Cavalheiro – Tucunduva/RS	oferta	0,90	12,75	357.000,00	28.000,00			50,00	15,00			35,00	3	boa	0,379	28.133,02
6	Lajeado Cavalheiro – Tucunduva/RS	negócio	1,00	8,50	242.250,00	28.500,00			50,00	15,00			35,00	3	boa	0,379	31.817,10
7	Lajeado Cachorro – Tucunduva/RS	oferta	0,90	12,50	362.500,00	29.000,00			65,00	10,00			25,00	3	boa	0,428	25.771,01
8	RS – 350 – Tucunduva/RS	oferta	0,90	10,00	409.500,00	40.950,00			80,00				20,00	2	muito boa	0,489	31.893,75
9	Novo Machado	oferta	0,90	11,20	760.500,00	67.901,79			90,00				10,00	3	boa	0,506	51.107,57
10	Escolinha Branca – Tucunduva/RS	oferta	0,90	6,00	220.000,00	36.666,67			16,66				83,34	3	boa	0,189	Excluído
11	Barra do Caneleira – Horizontina/RS	oferta	0,90	11,00	418.000,00	38.000,00			50,00				50,00	3	boa	0,333	43.443,24
12	Campininha – Tucunduva/RS	oferta	0,90	14,00	700.000,00	50.000,00				30,00			70,00	3	boa	0,209	Excluído
13	Ressaca Buricá – Dr. Maurício Cardoso	oferta	0,90	10,00	600.000,00	60.000,00				70,00			30,00	3	boa	0,331	Excluído
14	Esquina Boa Vista – Novo Machado/RS	oferta	0,90	10,00	470.000,00	47.000,00				80,00			20,00	3	boa	0,362	49.455,22
15	Dr. Maurício Cardoso	oferta	0,90	28,00	936.000,00	33.428,57			50,00				50,00	6		0,259	49.136,13
<b>Aval.</b>	<b>Avaliando</b>	-	<b>0,90</b>	<b>5,00</b>	-	-			<b>100,00</b>				<b>3</b>	<b>boa</b>	<b>0,423</b>	-	

média homogeneizada		34017,33
desvio padrão		11454,71
lim sup. d/s		1,49
lim inf. d/s		1,52
número dados		12
d/s crítico (chauenet)		2,03
<b>Amplitude do Intervalo de Confiança - IC de 80%</b>		
Mínimo		29.508,89
Máximo		38.525,76
<b>VTN</b>		
Área (ha)		5,00
Unitário (R\$/ha)		34.017,33
Valor Venal		170.086,63
Campo de Arbitrio (+-15%)		
Mínimo		144.573,63
Máximo		195.599,62







**17.4 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO**

Tabela 9 - Tabela de pontuação para definição do grau de fundamentação da avaliação pelo método comparativo direto de dados de mercado, conforme ABNT NBR 14653-3:2019, item 9.3.4.

**FUNDAMENTAÇÃO**

Item	Descrição	Pontos obtidos					
		III	Ptos	II	Ptos	I	Ptos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	X	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento		Adoção de situação paradigma	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados.	8	X	6		4	
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo		Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	X	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados.	
4	Origem dos fatores de homogeneização (conforme 7.2.1)	Estudos embasados em metodologia científica		Publicações	X	Análise do avaliador	
5	Intervalo Admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 125		0,70 a 140	X	0,50 a 2,00 <sup>a</sup>	
a - No caso de utilização de menos de cinco dados pesquisados, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 125, pois é desejável que, com um número menor de dados pesquisados, a amostra seja menos heterogênea.							
<b>PONTUAÇÃO</b>				<b>12 Pontos</b>			
<b>Item 9.3.5 da NBR 14.653-3:2019</b>							
(Assinalar com "x" caso o item seja atendido)							
a)	Identificação completa dos imóveis que compõem a amostra utilizada no tratamento, com foto e coordenadas geodésicas de um ponto representativo em cada imóvel						
b)	Identificação das fontes de Informação						X
b)	Vistoria do Imóvel e dos dados de mercado por profissional da engenharia de avaliações.						
c)	Valor final adotado coincidente com a estimativa pontual de tendência central.						X
<b>GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO</b>				<b>GRAU II</b>			





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

Tabela 10 - Tabela de pontuação para definição do grau de precisão do método comparativo direto de dados de mercado, conforme ABNT NBR 14653-3:2019, item 9.3.8.

<b>PRECISÃO</b>		
(para um intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa)		
<b>Valor central estimado no modelo de regressão</b>	<b>34.017,33</b>	
Valores do intervalo de confiança	MAX	38.525,76
	MÍN	29.508,89
Desvios relativos do Intervalo de confiança	MAX	13,25%
	MÍN	-13,25%
<b>Amplitude do intervalo de confiança</b>	<b>26,51%</b>	
<b>GRAU DE PRECISÃO</b>	<b>GRAU III</b>	

Tabela 11 - Tabela de pontuação para definição do grau de fundamentação da avaliação de benfeitorias não reprodutivas, conforme ABNT NBR 14653-3:2019, item 9.2.1.

<b>ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO</b>							
Segundo ABNT NBR 14.653-3:2019							
<b>FUNDAMENTAÇÃO PARA AVALIAÇÃO DE BENFEITORIAS</b>							
Item	Descrição	Pontos obtidos					
		III	Ptos	II	Ptos	I	Ptos
2	Estimativa de valor ou custo de benfeitorias não reprodutivas	Apuração de mais da metade do custo total das benfeitorias não reprodutivas por meio de orçamento analítico ou sintético, com depreciação calculada por metodologia consagrada		Apuração de mais da metade do custo total das benfeitorias não reprodutivas com base em publicações de custos totais e unitários, com depreciação arbitrada	X	Apuração de menos da metade do custo total das benfeitorias não reprodutivas nas condições do grau III ou do grau II para este item	
<b>GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO</b>				<b>GRAU II</b>			

Tabela 12 - Tabela de pontuação para definição do grau de fundamentação da avaliação pelo método evolutivo, conforme ABNT NBR 14653-3:2019, item 9.5.2.

<b>ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO</b>							
Segundo ABNT NBR 14.653-3:2019							
<b>FUNDAMENTAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO</b>							
Item	Descrição	Pontos obtidos					
		III	Ptos	II	Ptos	I	Ptos
1	Estimativa do valor da terra nua	Grau III de fundamentação no método comparativo de dados de mercado ou pelo método involutivo		Grau II de fundamentação no método comparativo de dados de mercado ou pelo método involutivo	X	Grau I de fundamentação no método comparativo de dados de mercado ou pelo método involutivo	
2	Avaliação das benfeitorias	Grau III de fundamentação na avaliação das benfeitorias ou no caso de inexistência		Grau II de fundamentação na avaliação das benfeitorias	X	Grau I de fundamentação na avaliação das benfeitorias	
<b>PONTUAÇÃO</b>				<b>4 Pontos</b>			
<b>GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO</b>				<b>GRAU II</b>			





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

**17.5 DADOS DA AMOSTRA**

Tabela 13 - Pesquisa de dados de dados de mercado.

Endereço	Fonte	Valor Total Imóvel (R\$)	Valor Unitário (R\$/ha)	Tipo de dado	Área Total (ha)	DISTÂNCIA DA CIDADE (Km)
Lajeado Cachorro - Tucunduva/RS	Sônia Imóveis	165.000,00	20.625,00	Oferta	8,00	3,00
Pratos - Novo Machado/RS	Sônia Imóveis	20.340,00	29.911,76	Oferta	0,68	20,00
Pratos - Novo Machado/RS	Sônia Imóveis	345.000,00	30.000,00	Oferta	11,50	20,00
Pratos - Novo Machado/RS	Sônia Imóveis	35.000,00	35.000,00	Oferta	1,00	20,00
Lajeado Cavalheiro - Tucunduva/RS	Sônia Imóveis	357.000,00	28.000,00	Oferta	12,75	13,00
Lajeado Cavalheiro - Tucunduva/RS	Sônia Imóveis	242.250,00	28.500,00	Negócio	8,50	13,00
Lajeado Cachorro - Tucunduva/RS	Sônia Imóveis	362.500,00	29.000,00	Oferta	12,50	13,00
RS - 350 - Tucunduva/RS	Sônia Imóveis	409.500,00	40.950,00	Oferta	10,00	4,00
Novo Machado	Sônia Imóveis	760.500,00	67.901,79	Oferta	11,20	5,00
Escolinha Branca - Tucunduva/RS	Sônia Imóveis	220.000,00	36.666,67	Oferta	6,00	4,00
Barra do Caneleira - Horizontina/RS	Polaco Imóveis	418.000,00	38.000,00	Oferta	11,00	13,00
Campinhinha - Tucunduva/RS	Polaco Imóveis	700.000,00	50.000,00	Oferta	14,00	5,00
Ressaca Buricá - Dr. Maurício Cardoso	Polaco Imóveis	450.000,00	45.000,00	Oferta	10,00	25,00
Esquina Boa Vista - Novo Machado/RS	Polaco Imóveis	470.000,00	47.000,00	Oferta	10,00	15,00
Dr. Maurício Cardoso	Polaco Imóveis	936.000,00	33.428,57	Oferta	28,00	15,00






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

17.6 VALOR DO CUB USADO NO CÁLCULO DO CUSTO DE REEDIÇÃO

Tabela 14 – Tabela Sinduscon - RS



SINDUSCON-RS

**PREÇOS E CUSTOS DA CONSTRUÇÃO**

CUB/RS do mês de JANEIRO/2024- 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	2.198,40	0,18	0,18	3,05
	Normal	R 1-N	2.839,06	0,07	0,07	3,44
	Alto	R 1-A	3.802,39	0,11	0,11	3,40
PP (Prédio Popular)	Baixo	PP 4-B	2.074,34	-0,10	-0,10	2,30
	Normal	PP 4-N	2.780,71	0,07	0,07	3,03
R - 8 (Residência Multifamiliar)	Baixo	R 8-B	1.973,76	-0,08	-0,08	1,94
	Normal	R 8-N	2.418,41	-0,05	-0,05	2,74
	Alto	R 8-A	3.065,34	0,08	0,08	2,52
R - 16 (Residência Multifamiliar)	Normal	R 16-N	2.368,13	-0,05	-0,05	2,85
	Alto	R 16-A	3.136,13	0,09	0,09	2,83
PIS (Projeto de Interesse Social)		PIS	1.587,37	-0,46	-0,46	2,29
RPQ1 (Residência Popular)		RP1Q	2.256,70	-0,37	-0,37	3,48
<b>COMERCIAIS</b>						
CAL- 8 (Comercial Andar Livres)	Normal	CAL 8-N	3.098,29	-0,05	-0,05	2,80
	Alto	CAL 8-A	3.515,57	-0,03	-0,03	2,91
CSL- 8 (Comercial Salas e Lojas)	Normal	CSL 8-N	2.411,85	-0,06	-0,06	2,54
	Alto	CSL 8-A	2.773,61	-0,05	-0,05	2,79
CSL- 16 (Comercial Salas e Lojas)	Normal	CSL 16-N	3.243,74	-0,10	-0,10	2,49
	Alto	CSL 16-A	3.729,36	-0,09	-0,09	2,71
GI (Galpão Industrial)		GI	1.226,82	-0,35	-0,35	1,33

Fonte: DEE - SindusconRS

Tendo em vista a publicação da NBR 12.721/2006, os Custos Unitários Básicos por m² de construção passaram, a partir de fevereiro/2007, a ser calculados de acordo, com os novos projetos-padrão e, em consequência, de novos lotes de insumos. Essa atualização invalida, portanto, a comparação direta dos Custos Unitários obtidos a partir da NBR 12.721/2006 com aqueles obtidos com base na NBR vigente até janeiro/2007 (NBR12.721/1999).

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

Indicadores Econômicos

Mês	IGP-M				INCC-M				IGP-DI (Col. 2)				INCC (Col. 35)			
	Nº Índice	Variação %			Nº Índice	Variação %			Nº Índice	Variação %			Nº Índice	Variação %		
	Mês	Ano	12 meses	Mês	Ano	12 meses	Mês	Ano	12 meses	Mês	Ano	12 meses	Mês	Ano	12 meses	
FEV/23	1.162,761	-0,06	0,15	1,88	1.068,775	0,21	0,53	8,76	1.144,271	0,04	0,09	1,53	1.056,896	0,05	0,50	8,63
MAR/23	1.163,359	0,05	0,20	0,17	1.068,650	0,18	0,70	8,17	1.140,357	-0,34	-0,25	-1,16	1.060,116	0,30	0,81	8,04
ABR/23	1.152,307	-0,95	-0,75	-2,17	1.061,071	0,23	0,93	7,48	1.128,905	-1,01	-1,26	-2,57	1.061,635	0,14	0,95	7,18
MAIO/23	1.131,058	-1,84	-2,58	-4,47	1.065,289	0,40	1,34	6,32	1.102,506	-2,33	-3,56	-5,49	1.067,919	0,59	1,55	5,40
JUN/23	1.109,230	-1,93	-4,46	-6,88	1.074,292	0,85	2,19	4,29	1.086,474	-1,45	-4,96	-7,44	1.075,540	0,71	2,27	3,93
JUL/23	1.101,204	-0,72	-5,15	-7,72	1.074,895	0,06	2,25	3,15	1.082,105	-0,40	-5,35	-7,47	1.078,626	0,10	2,38	3,15
AGO/23	1.099,710	-0,14	-5,28	-7,20	1.077,497	0,24	2,50	3,06	1.082,593	0,05	-5,30	-6,91	1.078,412	0,17	2,55	3,23
SET/23	1.103,740	0,37	-4,93	-5,97	1.080,071	0,24	2,74	3,21	1.087,419	0,45	-4,88	-5,34	1.082,104	0,34	2,90	5,49
OUT/23	1.109,238	0,50	-4,46	-4,57	1.082,251	0,20	2,95	3,37	1.092,074	0,51	-4,40	-4,27	1.084,242	0,20	3,10	3,57
NOV/23	1.115,815	0,59	-3,89	-3,46	1.083,335	0,10	3,05	3,33	1.098,480	0,50	-3,91	-3,62	1.084,986	0,07	3,17	3,26
DEZ/23	1.124,072	0,74	-3,18	-3,18	1.086,150	0,26	3,32	3,32	1.105,541	0,64	-3,30	-3,30	1.088,312	0,31	3,49	3,49
JAN/24	1.124,879	0,07	0,07	-3,32	1.088,663	0,23	0,23	3,23								

Fonte: FGV - Fundação Getúlio Vargas





**Nome do documento:** Laudo 032 2024 GPE 36918 Imovel RURAL Dr Mauricio Cardoso.pdf

<b>Documento assinado por</b>	<b>Órgão/Grupo/Matrícula</b>	<b>Data</b>
Rolnei Vicente Coradini	SPGG / DIAVA/DEAPE / 450561101	19/02/2024 14:45:35
Leandro Peixoto Maia	SPGG / DIAVA/DEAPE / 450607301	23/02/2024 17:41:35

