



**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 008/2024



Terreno com Benfeitoria
Rua Astrogildo de Azevedo, nº 277 – Centro
Santa Maria/RS



DIVISÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS – DIAVA
JANEIRO / 2024



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 008/2024

FICHA RESUMO

Objeto

Terreno urbano com benfeitoria objeto da **matrícula nº 41.520** e **GPE nº 23.965**

Objetivo

Determinação do **valor de mercado** do imóvel

Finalidade

Instruir processo **PROA nº 23/1300-0008043-1 – Alienação**.

Localização¹

Rua Astrogildo de Azevedo, nº 277 – Centro – Santa Maria/RS

Área avalianda²

Área do terreno: 508,52 m²

Área da benfeitoria: 351,76 m²

Proprietário

Estado do Rio Grande do Sul

Resultado da avaliação

Valor de mercado do imóvel **R\$ 2.000.000,00**

Avaliadores

Engenheiro Civil Rafael Parmeggiani Gering

Arquiteta Urbanista Thaís Wölfle Danelon

Porto Alegre – RS, Janeiro de 2024

¹ Conforme Boletim Cadastral Imobiliário de Santa Maria – Cadastro 76800

² Conforme Boletim Cadastral Imobiliário de Santa Maria – Cadastro 76800





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	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	7
8	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	9
9	METODOLOGIA	9
10	ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	10
11	AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS	10
12	VALOR DO IMÓVEL	11
13	CONCLUSÃO	11
14	RESPONSÁVEIS PELO LAUDO	12
15	ANEXOS	13





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

1 SOLICITANTE

SPE/SPGG.

2 OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

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

3 FINALIDADE

Instruir processo **23/1300-0008043-1 (Alienação)**

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 2** (Imóveis Urbanos), e baseia-se:

- na **Certidão de Matrícula nº 41.520**, referência livro 02, às fls 1-3, datada de 22/11/2023, obtida junto ao Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Santa Maria - RS.
- na **Ficha cadastral GPE nº 23.965**;
- no **PROA**: 23/1300-0008043-1;
- nas informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, intermediários, agentes imobiliários, etc.).
- nas informações constatadas "in loco", conforme vistoria ao imóvel realizada no dia **20/12/2023**

A vistoria foi realizada somente na condição de vistoria externa. Dessa forma, este laudo foi desenvolvido adotando uma **situação-paradigma**. De acordo com o item 6.3.1 na Norma Brasileira ABNT NBR 14653-1:2019, nessas situações, a utilidade da avaliação é restrita a situação encontrada – Quando vistoria externa apenas;

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.

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;





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

- Investigações envolvendo aspectos legais;
- Levantamento de áreas e de confrontações através de instrumentos de medição;
- Avaliação de máquinas e/ou equipamentos, as quais não estão contempladas nos valores calculados;

4.3 JUSTIFICATIVAS – PARÂMETROS ADOTADOS

➤ **Área utilizada:**

Por não apresentar descrição da área do terreno na matrícula, nem a área das benfeitorias, para o cálculo do valor do imóvel, foi considerada as áreas de terreno e benfeitoria que constam no cadastro municipal – Boletim Cadastral Imobiliário (BCI) – sob nº 76800.

BCI - BOLETIM CADASTRAL IMOBILIÁRIO			
IDENTIFICAÇÃO			
Inscrição Imobiliária 03.0011.0008.0498	Inscrição Anterior SE.0011.0008.0498.0000	Código Auxiliar -	Número Cadastro 76800
Loteamento 103 - CENTRO	Matrícula 0	Complemento -	Quadra Loteamento 00
Lote Loteamento 0498	Complemento Edificação -		
CONTRIBUINTES			CPF/CNPJ
Código 73101	Proprietário ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL		87.934.675/0001-96
LOCALIZAÇÃO IMÓVEL			
Endereço RUA DOUTOR ASTROGILDO CEZAR DE AZEVEDO	Número Imóvel 277	Bairro CENTRO	
MAPA DE LOCALIZAÇÃO		IMAGEM DO IMÓVEL	
MEDIDAS			
Área do Lote (m²) 508,52	Área Total Constr. (m²) 351,76	Profundidade (m) 41,68	Número de Unidades 2
Número da Testada 1	Nome Logradouro RUA DOUTOR ASTROGILDO CEZAR DE AZEVEDO	Seção-Lado 180-E	Medida (m) 12,20

➤ **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/SP³, 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

³ Fonte: Engenharia de avaliações. Ibape SP, 2014. Volume 1, pag.215.





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

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 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.

➤ **Presença de Outliers:**

Segundo IMAPE (1998)⁴, *outliers* são pontos considerados atípicos em relação a outros elementos de uma determinada amostra. Considera-se um ponto *outlier* quando o erro do valor estimado em relação ao valor de mercado é superior ou inferior a duas vezes o desvio padrão dos resíduos da pesquisa.

Quando são poucos os elementos de pesquisa, por vezes, é necessário aproveitar ao máximo os dados disponíveis. Nesse sentido, pontos considerados *outliers* podem ser utilizados nos modelos, desde que seja verificado que sua retirada não influencia de forma significativa no valor calculado (superior a 10%).

5 PROPRIETÁRIO

Estado do Rio Grande do Sul.

6 ENDEREÇO

Rua Astrogildo de Azevedo, n° 277
Bairro Centro, Santa Maria/RS

⁴ Fonte: Fundamentos de Avaliações Patrimoniais e Perícias de Engenharia. IMAPE, 1998.





7 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

7.1 TERRENO

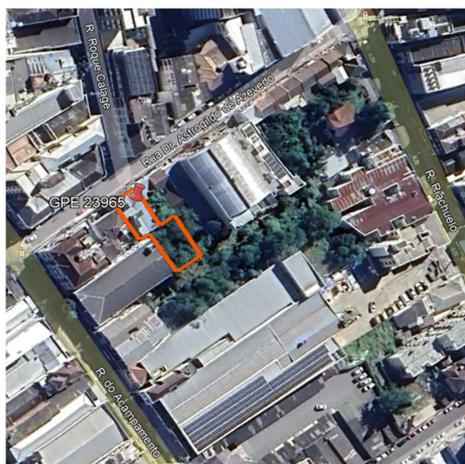


Imagem de localização (Google)

Latitude: 29°41'13.74" S

Fonte: Google Earth 28/04/2023 (Acesso em janeiro de 2024)

Longitude: 53°48'21.71" O

Identificação
Descrição conforme a Matrícula nº 41.520: <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px 0;"> <p style="text-align: center;">UMA CASA DE MATERIAL, lotada sob o nº 277 e o respectivo terreno, situado na zona urbana desta cidade, com as seguintes medidas e confrontações: ao NORTE, onde tem a sua frente, com 12m13, divide pela rua Dr. Astrogildo de Azevedo (antiga Marques de Maricá); ao SUL, onde faz fundo, divide com terreno que foi de José Carlos Cauduro; ao OESTE, divide com o prédio nº 267 e seu terreno e com fundo do imóvel nº 160, - 166 e 172, que faz frente para a rua do Acampamento, tendo, de frente a fundo, 31m30; a LESTE, divide com prédio nº 289 e seu terreno pertencente a sucessão de Frederico Guilherme Klumb.</p> </div>
Características da região e entorno
Atividade predominante: Comercial
Padrão construtivo do entorno: Normal/Alto
Zoneamento: Centro
Tráfego de pedestres: Alto
Tráfego de veículos: Alto
Pavimentação logradouro: Asfalto
Pavimentação passeio: Basalto
Infraestrutura: <input checked="" type="checkbox"/> Acessibilidade, <input checked="" type="checkbox"/> Água potável, <input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica, <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto pluvial, <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto sanitário, <input type="checkbox"/> Gás canalizado, <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública, <input checked="" type="checkbox"/> Logradouro, <input checked="" type="checkbox"/> Meio fio/sarjetas, <input checked="" type="checkbox"/> Passeio público, <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação, <input type="checkbox"/> Sem infraestrutura, <input checked="" type="checkbox"/> Telefone
Serviços públicos: <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de lixo, <input checked="" type="checkbox"/> Comércio, <input type="checkbox"/> Correios, <input type="checkbox"/> Educação, <input checked="" type="checkbox"/> Lazer, <input checked="" type="checkbox"/> Rede bancária, <input type="checkbox"/> Saúde, <input type="checkbox"/> Segurança, <input checked="" type="checkbox"/> Transporte coletivo, <input type="checkbox"/> Sem serviços públicos,
Influências valorizantes: <input type="checkbox"/> Clubes, <input checked="" type="checkbox"/> Comércio, <input checked="" type="checkbox"/> Empreendimentos, <input type="checkbox"/> Escolas, <input type="checkbox"/> Estações, <input type="checkbox"/> Hospital, <input checked="" type="checkbox"/> Mercados e ou supermercados, <input type="checkbox"/> Orla/praias/lagos, <input checked="" type="checkbox"/> Parques/praças, <input type="checkbox"/> Posto policial, <input type="checkbox"/> Posto de saúde, <input type="checkbox"/> Shopping, <input type="checkbox"/> Universidades/faculdades, <input checked="" type="checkbox"/> Zona incorporação, <input type="checkbox"/> Sem influências valorizantes
Influências desvalorizantes: <input type="checkbox"/> Aeroporto, <input type="checkbox"/> Área inundável, <input type="checkbox"/> Aterro sanitário, <input type="checkbox"/> Estação tratamento esgoto, <input type="checkbox"/> Indústria, <input type="checkbox"/> Presídio, <input type="checkbox"/> Sub-habitação, <input type="checkbox"/> Unidades carentes, <input checked="" type="checkbox"/> Sem influências desvalorizantes



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

Características do imóvel	
Formato do terreno: Irregular	
Situação de quadra: Meio de quadra	
Cota: No nível	
Vegetação: Grande porte	
Uso do solo: Comercial	
Acesso: Muito bom	
Topografia: Plano	
Tipo de cercamento: <input type="checkbox"/> Arame, <input type="checkbox"/> Gradil, <input type="checkbox"/> Muro, <input checked="" type="checkbox"/> Sem cerca, <input type="checkbox"/> Tela	
Superfície: <input type="checkbox"/> Alagadiça, <input type="checkbox"/> Arenoso, <input type="checkbox"/> Argiloso, <input type="checkbox"/> Com aterro, <input type="checkbox"/> Com entulhos, <input type="checkbox"/> Pantanosa, <input checked="" type="checkbox"/> Seca	
Área do terreno: 508,52 m ²	
Medida da frente do terreno: 12,13 m	Confrontação da frente:Norte
Medida lateral 1 do terreno: 31,30 m	Confrontação da lateral 1:Leste
Medida lateral 2 do terreno: s/n	Confrontação da lateral 2:Oeste
Medida dos fundos do terreno: s/n	Confrontação dos fundos:Sul

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

*Conforme verificado na data de vistoria

7.2 BENFEITORIAS

7.2.1 FICHA DE VISTORIA

Benfeitoria 01	Idade aparente: 60	Área = 351,76 m ²	Nº de pav. 02		
Descrição	Padrão	Conservação	Tipologia		
	<input type="checkbox"/> Rústico	<input type="checkbox"/> Novo	<input type="checkbox"/> Apartamento		
	<input type="checkbox"/> Proletário	<input type="checkbox"/> Entre novo e regular	<input type="checkbox"/> Box		
	<input type="checkbox"/> Econômico	<input type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/> Casa		
	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Loja		
	<input type="checkbox"/> Superior	<input checked="" type="checkbox"/> Entre reparos simples e importantes	<input type="checkbox"/> Pavimento		
	<input type="checkbox"/> Fino	<input type="checkbox"/> Reparos importantes	<input type="checkbox"/> Prédio		
	<input type="checkbox"/> Luxo	<input type="checkbox"/> Entre reparos importantes e s/ valor	<input type="checkbox"/> Terreno		
	<input type="checkbox"/> Outros	<input type="checkbox"/> Sem valor	<input type="checkbox"/> Outros		
Material utilizado:					
Piso	Forro	Telhado	Esquadrias	Rev. Fachadas	Estrutura
<input type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> Cerâmica	<input type="checkbox"/> Alumínio	<input type="checkbox"/> Pintura	<input type="checkbox"/> Portante
<input type="checkbox"/> Lajota	<input type="checkbox"/> Laje	<input type="checkbox"/> Fibro cim. ondulado	<input checked="" 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 type="checkbox"/> Madeira
<input type="checkbox"/> Basalto	<input type="checkbox"/> PVC	<input type="checkbox"/> Alumínio	<input type="checkbox"/> PVC	<input checked="" 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 checked="" 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	

OBS: Vistoria realizada em situação-paradigma





8 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O município de Santa Maria/RS localiza-se na região central do estado do Rio Grande do Sul e possui população estimada de 285.159⁵ habitantes. Segundo corretores locais, a economia da cidade depende fortemente do fluxo de pessoas oriundas tanto das universidades e faculdades quanto dos quartéis militares existentes no município. Por conta disso, identificou-se as seguintes características de mercado:

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

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: **45/60** dados utilizados

() Metodologia clássica – fatores de homogeneização.

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

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

⁵ Fonte: IBGE, 2021. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/rs/>





10 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Método comparativo direto de dados de mercado

Grau de Fundamentação

Grau I

Grau II

Grau III

Pontos obtidos: 017

Grau de Precisão

Grau I

Grau II

Grau III

Método da quantificação de custo

Grau de Fundamentação

Grau I

Grau II

Grau III

Pontuação obtida: 006

Método Evolutivo

Grau de Fundamentação

Grau I

Grau II

Grau III

Pontuação obtida: 006

11 AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

11.1 AVALIAÇÃO DO TERRENO

11.1.1 EQUAÇÃO DE REGRESSÃO

Unitário x FP = $91,823738 * e^{(110,0522 * 1/Área)}$ * $e^{(0,42132627 * Valorização do entorno)}$ * $e^{(0,66805907 * Potencial p/ Incorporação)}$

11.1.2 DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Variáveis do modelo de cálculo	Parâmetros do imóvel
Área (m²)	508,52
Valorização do Entorno (1 – Baixo / 2 – Médio / 3 – Alto)	3
Potencial p/ Incorporação (1 – Baixo / 2 – Médio / 3 – Alto)	3
Esquina (1 – Não / 2 – Sim) – não utilizado	1
Unitário x Fator Prévio (R\$/m²)	2994,23

11.1.3 RESULTADOS

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

	Intervalo de Confiança	Unitário (R\$/m²)	Total
Mínimo	-9,57%	2.707,79	R\$ 1.376.963,23
Calculado	-	2.994,23	R\$ 1.522.625,84
Máximo	10,58%	3.310,98	R\$ 1.683.701,39

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

	Amplitude	Unitário (R\$/m²)	Total
Mínimo	-15%	2.545,10	R\$ 1.294.234,25
Calculado	-	2.994,23	R\$ 1.522.625,84
Máximo	+15%	3.443,36	R\$ 1.751.017,43
Valor calculado R\$ R\$ 1.522.625,84			





11.2 AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

ITEM	DESCRIÇÃO IMÓVEL	IDADE A.	VIDA U.	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	RESIDUAL	ÁREA	UNIT.	V. NOVO	DEPREC.	V. ATUAL
0	ESCRITÓRIO SIMPLES S/ELEVADOR MED	62	70	ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES	20%	351,76	R\$ 4.704,86	R\$ 1.654.981,96	71,19%	R\$ 476.835,83
	VALOR DO CUB R 8-N (c)			REFERENCIA JAN/2023	BDI		25,85%	TOTAL		R\$ 476.835,83

BDI conforme Decreto N° 19.224, de novembro de 2015, do município de Porto Alegre.

<p>Onde:</p> <p>DESCRIÇÃO IMÓVEL = Descrição do imóvel conforme tipologia construtiva (IBAPE/SP)</p> <p>IDADE A. = Idade aparente do imóvel (x)</p> <p>VIDA U. = Vida útil do imóvel conforme tipologia (IBAPE/SP) (n)</p> <p>ESTADO DE CONSERVAÇÃO = Conforme critério de depreciação de Heidecke</p> <p>RESIDUAL = Valor residual ou de demolição referente ao valor do imóvel (Vr)</p>	<p>ÁREA = Área do imóvel em metros quadrados</p> <p>UNIT. = Valor estimado de reprodução do imóvel em R\$/m²</p> <p>V. NOVO = Valor estimado de reprodução do imóvel em R\$</p> <p>DEPREC. = Parte do valor de novo do imóvel sujeito à depreciação (Vd)</p> <p>V. ATUAL = Valor do imóvel depreciado</p>
--	--

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

12 VALOR DO IMÓVEL

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

VALOR DO TERRENO (R\$)	BENFEITORIAS (R\$)	FC ⁶	VALOR DO IMÓVEL (R\$)
1.522.625,84	476.835,83	1,00	1.999.461,67

13 CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em estudo o seguinte valor (arredondado⁷) de mercado:

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 2.000.000,00

(Dois milhões de reais)

data de referência da avaliação: janeiro/2024

⁶Arbitrado.

⁷Conforme item 6.8.1 na NBR 14.653-1:2019 o resultado final pode ser arredondado até 1%.





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

14 RESPONSÁVEIS PELO LAUDO

RAFAEL PARMEGGIANI GERING

Engenheiro Civil - CREA (RS) 256.932

Analista Engenheiro DIAVA/DEAPE

ID 4859502/01

THAÍS WÖLFLE DANELON

Arquiteta Urbanista – CAU(RS) A150365-0

Analista Arquiteta DIAVA/DEAPE

ID 4819101/01

De acordo,

LEANDRO PEIXOTO MAIA

Engenheiro Civil – CREA(RS) 82.744

Analista Engenheiro DIAVA/DEAPE

ID 4506073/01

Porto Alegre, janeiro de 2024





15 ANEXOS

15.1 DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

Figura 1: Frente do lote



Fonte: Vistoria (20/12/2023)

Figura 2: Entrada do lote



Fonte: Vistoria (20/12/2023)

Figura 3: Entrada da edificação



Fonte: Vistoria (20/12/2023)





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

15.2 DOCUMENTAÇÃO DOS IMÓVEIS

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA MARIA
Ricardo Anderson Rios de Souza Martins
Registrador

Página 1 de 5

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
SANTA MARIA - RS
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 098178.2.0041520-11

MATRÍCULA 41.520

CONFERIDO

UMA CASA DE MATERIAL, lotada sob o nº 877, no respectivo terreno, situado na zona urbana desta cidade, com as seguintes medidas e confrontações: ao NORTE, onde tem a sua - Frente, com 12m3, divide pela rua Dr. Astrogildo de Azevedo (antiga Marques de Maricó); ao SUL, onde faz fundo, divide com terreno que foi de José Carlos Casulari; ao OESTE, divide com o prédio nº 267 e seu terreno e com fundo do imóvel nº 160, - 165 e 174, que faz frente para a rua do Acampamento, tendo, de frente a fundo, 3m30; a LESTE, divide com prédio nº 289 e seu terreno pertencente a sucessão de Frederico Guilherme Klumb.

Proprietário: ESPOLIO DE FREDERICO GUILLERME KLUMB.
Procedência: Reg. nº 15.361.14-3-F.
Em 24/01/1985.

R. 1 - 41.520. Matéria. Transmissões: ESPOLIO DE FREDERICO GUI...
R. 2 - 41.520. Legítima matrona. Transmissões: ESPOLIO DE ARA...
R. 3 - 41.520. Legítima matrona. Transmissões: ESPOLIO DE ARA...

Rua dos Andrade, 1448, Torre Cidade, 2º Andar-Sector Office - Centro - CEP: 97.010-033 - Santa Maria - RS - Tel: (55) 3028-7201
Impresso em 22 de novembro de 2023, às 09:29:23

continuação de Página Anterior

CNM: 098178.2.0041520-11

Forma: Formel de partilha, passado aos 28/12/1987, no Cartório da II Vara Cível desta cidade.

R. 4 - 41.520. Legítima matrona. Transmissões: ESPOLIO DE ARA...
R. 5 - 41.520. Legítima matrona. Transmissões: ESPOLIO DE ARA...
R. 6 - 41.520. Legítima matrona. Transmissões: ESPOLIO DE ARA...
R. 7 - 41.520. Legítima matrona. Transmissões: ESPOLIO DE ARA...

Rua dos Andrade, 1448, Torre Cidade, 2º Andar-Sector Office - Centro - CEP: 97.010-033 - Santa Maria - RS - Tel: (55) 3028-7201
Impresso em 22 de novembro de 2023, às 09:29:23





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

Página 3 de 5

continuação da Página Anterior

CNM: 098178.2.0041520-11

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, SANTA MARIA - RS

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

R. 8 - 41.520. Compra e venda. Transmitentes: 1-PAULO EMILIO DE AZEVEDO KLUMB, brasileiro, solteiro, maior, engenheiro, CPF/MP nº 142.892.450-72, residente e domiciliado nesta cidade; 2-VOIWEI LEIZ MORAES brasileiro, casado, agropecuarista, e sua esposa LETICIA KLUMB MORAES, brasileira, agropecuarista CPF nº 099.196.730-97, residentes e domiciliados nesta cidade; 3-VALDIR EDROU DALL'ASTA, brasileiro, autônomo, CPF nº 100.457.240-91, e sua esposa MARINA DE AZEVEDO KLUMB DALL'ASTA, brasileira professora CPF nº 045.365.170-49, residentes e domiciliados nesta cidade; 4-ROBERTO SILVIO DUARTE OLIVEIRA, brasileiro, militar e sua esposa AURA STELLA AZEVEDO KLUMB OLIVEIRA, brasileira do lar, CPF nº 008.210.390-91, residentes e domiciliados na cidade de Vila Velha, Estado do Espírito Santo; 5-IGNACIO ROQUE STEFFENS, brasileiro, empresário militar, e sua esposa ROSA LILIA DE AZEVEDO KLUMB STEFFENS, brasileira, professora, CPF nº 004.895.650-34, residentes e domiciliados em Foz de Iguaçu, capital do Estado; 6-ALBERTO CARLOS DE AZEVEDO KLUMB, brasileiro, advogado e sua esposa ANÁLIA THEREZINHA VILLAS BOAS FERREZ KLUMB, brasileira, advogada, CPF nº 001.757.300-91, residentes e domiciliados na cidade de Rio de Janeiro. Adquirente: MSU TRIGO CO SERRIO DE FLORES DA SILVA, com sede na cidade de São Leopoldo, neste Estado, CGO/MP sob nº 95.741.333/0001-01. Valor: R\$ 4.400.000,00. Escritura Pública lavrada em 28/04/1989, no 1º Tabelionato desta cidade.

OG. Em 28/04/1989. Luiz Sergio Tocaca de Souza, Escrivão Autorizado, Matr. 204,10

R. 9 - 41.520. Incorporação em virtude de Cisão. Transmitente: MSU TRIGO SERRIO DE FLORES DA SILVA, na qualidade de Filial, Adquirente: RDM - PARTICIPAÇÕES LTDA, sociedade por quotas e responsabilidade limitada, com sede em Porto Alegre-RS, inscrita CGO/MP sob nº 93.872.356/0001-04. Valor: R\$ 4.400.000,00. Escritura Pública lavrada em 28/04/1989, no 1º Tabelionato desta cidade.

SR. Em 30/07/1991. João Edson Machado Martins, Cont.no verso

continua na Próxima Página

Rua dos Andradas, 1449, Torre Caridade, 2º Andar-Sector Office - Centro - CEP: 97.010-033 - Santa Maria - RS - Tel: (55) 3029-7201
Impresso em 22 de setembro de 2023, às 09:29:23

Página 4 de 5

continuação da Página Anterior

CNM: 098178.2.0041520-11

R. 10 - 41.520. Compra e Venda. Transmitente: RDM - PARTICIPAÇÕES LTDA, na qualidade de Adquirente, VALDIR FLORES DA SILVA, brasileiro, bilíngue, casado com LIGIA CAFFARATE NEVES SILVA, inscritos no CPF sob nº 029.809.400-20, residente e domiciliado nesta cidade. Valor: R\$ 4.400.000,00. Escritura Pública lavrada em 25/11/1993, no 1º Cartório Distrital de Boca do Monte, neste município.

J8. Em 30/03/1994. João Edson Machado Martins, Matr. 51.176,00

R. 11 - 41.520 - INSCRIÇÃO DE BENS - Conforme Ofício nº 827/2007, expedido aos 04/06/2007 pela 1ª Vara Cível especializada em Fazenda Pública, comarca de Santa Maria-RS, extraído dos Autos do Processo nº 027/1.06.0019690-1, arquivado neste ofício, foi decretada medida liminar postulada pelo Ministério Público e outros, tornando indisponível o imóvel desta matrícula. Protocolo nº 201176 do Livro 1-300 em 08/06/2007.

SS. Em 11/06/2007. João Edson M. Martins, Substituto, S/Emols.

Av. 12 - 41.520 CANCELAMENTO DA INDISPONIBILIDADE DE BENS: nos termos do Ofício nº 8780/2010 expedido aos 13/12/2010 e do Ofício nº 201/2011 expedido aos 18/01/2011, ambos pela 1ª Vara Cível Especializada em Fazenda Pública da Comarca de Santa Maria-RS, extraído dos Autos do Processo nº 027/1.06.0019690-1, arquivados neste Ofício, fica cancelada a indisponibilidade de bens constante da Av.11.

Protocolo nº 201.092 do Livro 1 em 02/02/2011.

IP. Em 17/02/2011. RS (Nihil).

João Edson Machado Martins, Oficial Designado, Selo: 0528.03.1000019.04868 (Nihil)

R. 13 - 41.520 - DAIÇÃO EM PAGAMENTO

TRANSMITENTES: VALDIR FLORES DA SILVA, CPF nº 029.809.400-20 e seu cônjuge LIGIA CAFFARATE NEVES SILVA.

ADQUIRENTE: ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, CNPJ nº 07.934.813/0001-96.

OBJETO: A totalidade do imóvel desta matrícula.

FURMA: Ofício nº 8780/2010 expedido aos 13/12/2010 e Ofício nº 201/2011 expedido aos 18/01/2011, ambos pela 1ª Vara Cível

CONTINUA NA FOLHA 3

continua na Próxima Página

Rua dos Andradas, 1449, Torre Caridade, 2º Andar-Sector Office - Centro - CEP: 97.010-033 - Santa Maria - RS - Tel: (55) 3029-7201
Impresso em 22 de setembro de 2023, às 09:29:23





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

Página 5 de 5

continuação da Página Anterior

Vale este documento CNM: 098178.2.0041520-11

REGISTRO DE IMÓVEIS
SANTA MARIA - RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 41.520
FLS. 03

Especializada em Fazenda Pública da Comarca de Santa Maria-RS, extrairdo dos Autos do Processo nº 02771.06.0019690-1, arquivados neste Ofício. Protocolo nº 243.590 em 02/02/2011. IP. Em 17/02/2011. RS (Nihil).

João Edson Machado Martins
Oficial Designado
Insc: 0528.04.100003.06330 (Nihil)

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

Validar este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org/ortofocosaBIBS/zfRXC-KV6Zs-ZN16Z>

Validar este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org/ortofocosaBIBS/zfRXC-KV6Zs-ZN16Z>

A consulta estará disponível até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS <https://go.rjrs.tjrs.br/scolodigital/consulta> Chave de autenticação para consulta 098178.53.2023.0014249.14

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE

Rua dos Andrades, 1446, Torre Cidade, 2º Andar-Setor Office - Centro - CEP: 97.010-033 - Santa Maria - RS - Tel: (55) 3028-7201
Impresso em: 22 de setembro de 2023, às 09:29:23.



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 23965

DADOS GERAIS

Número do Cadastro: 23965
Classificação: PROPRIO
Nome de Referência do Imóvel: Nome de Referência das Unidade Associada:
Classificação do Bem Público: DOMINIAL
Tipo do Imóvel: AREATERRENO/GLEBA Situação de Destinação: NAO DESTINADO
Situação de Regularização: REGULARIZADO Índice de Destinação (RI): 0.000000
Descrição: Ação Civil Pública contra Banco de Sangue Santa Maria, na 1ª Vara Cível Especializada em Fazenda Pública, da Comarca de Santa Maria, Proc. 02771.06.0019690-1, matr. 41.520 - CRI de Santa Maria. Contiguo aos imóveis 24302 e 24303.

Em Alienação: Sim Nº Incorporação PROA/SP: 15/040-0005779-7
Lei Autorizativa de Alienação: 15704 Nº Alienação PROA/SP: 23/1300-0008043-1
Data Lei Autorizativa Alienação: 15/12/2021 NIRF:
Nº Tombo antigo do Imóvel: CCR:
Uso Irregular: CAR:
Tombo Pat. Histórico: Não VALOR DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL
Nº Inscrição Municipal: 0 Tipo de Valor Estera 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
13/11/2020	1724000025547	13/11/2020	Alienar Bens	Ativo	
13/11/2020	23130000271271	13/11/2020	Imóveis	Ativo	
28/11/2023	2313000080431	28/11/2023	Alienar Bens	Venda	Ativo
15/08/2023	2313000057448	14/08/2023	Imóveis	Transferência	Ativo

LOCALIZAÇÃO

Zona: Urbana
Unidade da Federação: Rio Grande do Sul
Município: SANTA MARIA
Bairro/Distrito: CENTRO
Logradouro/Localidade: RUA DR ASTROOILDO CEZAR DE AZEVEDO
Número/Lote: 277
Quadra:
Complemento:
CEP: 97015100
Ponto Referência: Delegacia de Polícia Civil

GEORREFERENCIA

DATUM:	SIRGAS 2000	Coordenadas Geodésicas do Marco
Fuso:	22	Latitude grau: -53°
Meridiano Central:	51	Latitude minuto: 41'
		Latitude segundo: 13,714"
Coordenadas Planas UTM do Marco		Longitude grau: -53°
Altitude ortométrica:	145,940	Longitude minuto: 48'
Este:	228.451,019	Longitude segundo: 22,203"
Norte:	6.712.565,859	





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 23965

PROPRIEDADE

Situação regularização Estado: REGULARIZADO
 Tipo de Registro: Matrícula
 Número do Registro: 41520
 Livro: 2RG
 Folha: 01
 Cartório: RI
 Comarca: SANTA MARIA
 Data do Registro: 18/01/2011
 Forma de Incorporação: DAÇÃO EM PAGAMENTO
 Valor de Incorporação: R\$ 1,00
 Propriedade / Posse: RIO GRANDE DO SUL GOVERNO DO ESTADO
 Data registro patrimônio União:
 Certidão autorizativa transf.:

TERRENO

Matriculada: Situação terra rural:

Área Total (m²):	379,67
Frete (m):	12,13
Área com fração (m²):	0,0000
Fração Ideal (m²):	0,000000
Profundidade Equivalente (m):	
Área Disponível (m²):	379,67

TERRENO REGISTRADO

Frete/Lateral: Confrontação da Frente/Lateral Confrontante
 12,13

TERRENO VISTORIA

Informações complementares

Vegetação:	Sem vegetação
Uso do solo:	Serviços públicos
Situação de quadra:	Muro de quadra

Levantada (Vistoria)

Área Total (m²):	350,26
Frete (m):	12,59

CONFRONTANTES VISTORIA

Leste: Imóvel nº 280
 Oeste: Imóvel nº 267 e Magazine Luiza.
 Norte: Rua Astrogilho César de Azevedo.
 Sul: Terreno de Deoclesio Ragel de Souza.



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 23965

EDIFICAÇÕES/BENEFICÍARIAS

Esq/pare	Data baixa	Nome referência	Área útil (m²)	Área total (m²)	Averbação	Nº pavimentos	Área dispon
PREDIO			1,00	1,00		0	1,00

VISTORIA

Data de Realização	Situação da Localização	Obstruid	Pertence ao Estado	Tel. Contato	Observação Vistoria
24/05/2016	Localizado	Não	Pertence	(55)-3222-3101	Na matrícula consta uma casa

INFRAESTRUTURA

Serviços e Instalações

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

Tráfego de pedestres: Alto
 Tráfego de veículos: Alto
 Atividade predominante: Comercial

Pavimentação do logradouro: Asfalto
 Pavimentação passeio: Basalto
 Zoneamento: Centro
 Largura logradouro (m): 8,00

DOCUMENTOS

Data	Tipo Documento	Nome Documento
22/11/2023	MATRÍCULA	MAT 41520.PDF
21/12/2020	PUBLICAÇÃO	PAGINA_19_DOE_2020-12-21.PDF
14/05/2020	TERMO /	TERMO DE CESSAO 7763.PDF
13/05/2020	TERMO /	CESSAO_7763-2019_23965.PDF
08/05/2015	MATRÍCULA	Mat. 41520.pdf
11/08/2014	MATRÍCULA	41520.pdf
24/06/2011	TERMO /	Termo de Destinação do Imóvel
17/02/2011	MATRÍCULA	DOC013.PDF

VISTORIA - AGENTE EXTERNO

Data	Tipo Documento	Nome Documento
08/09/2016	ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE	ART Jose Maria Moreira Lima.pdf
08/09/2016	MATRÍCULA	GPE 23965 - Mat. 41520.pdf
08/09/2016	MONITORIA DO MARCO	Monografia do marco GPE 23965.pdf
08/09/2016	FOTO	GPE 23965 01 PLAQUETA.JPG
08/09/2016	FOTO	GPE 23965 02 MARCO.JPG
08/09/2016	FOTO	GPE 23965 03 FACHADA.JPG
08/09/2016	FOTO	GPE 23965 04 RUA ASTROGILDO
08/09/2016	FOTO	GPE 23965 05 PASSOIO
08/09/2016	FOTO	GPE 23965 06 RUA ROQUE
08/09/2016	FOTO	GPE 23965 07 NOME DAS
08/09/2016	FOTO	GPE 23965 08 PORTA DE ACESSO
08/09/2016	FOTO	GPE 23965 09 ENTRADA DA
08/09/2016	FOTO	GPE 23965 10 SALA.JPG
08/09/2016	FOTO	GPE 23965 11 BANHEIRO.JPG
08/09/2016	FOTO	GPE 23965 12 BANHEIRO.JPG
08/09/2016	FOTO	GPE 23965 13 PORTA DE ACESSO





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



DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 23965

VISTORIA - AGENTE EXTERNO			
Data	Tipo Documento	Nome Documento	
08/09/2018	FOTO	GPE 23965 14 PATIO FUNDOS.JPG	
08/09/2018	LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO	Levantamento planialtimétrico GPE	
IMAGENS			
HISTÓRICO			
HISTÓRICO DE SOLICITAÇÕES			
Número Solicitação	Tipo Solicitação	Situação Solicitação	Situação Destinação
498	D	AUTORIZADA	
VISTORIA			
Data da vistoria:	24/08/2018		
Empresa vistoriadora:	EMPRESA 1		
Vistoriador (s):	VISTORIADOR 1		
Observações da vistoria:	Na matrícula consta uma casa averbada, porém não menciona suas dimensões.		
Situação de localização:	Localizado		
Obstruído:	Não		
Motivo da obstrução:			
Contato no local:	Roberto Leopoldo Schom		
Telefone do contato:	(55)-3222-3101		
Pertence ao Estado do RS:	Pertence		





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

15.3 DOCUMENTAÇÃO DO(S) MUNICÍPIO(S) – CADASTRO MUNICIPAL

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
Prefeitura Municipal de Santa Maria
Secretaria do Município de Finanças
Superintendência de Receita
www.santamaria.rs.gov.br

IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO - 2023

Cadastro.....76800-0 Situação: Ativo
Setor-Quadra-Lote-Sublote: SE_0011.0008.0498.0000
Zona e Sub. Zona Fiscal.: 1.20 Tipo de Pavimentação.....: ASFALTO
Resp. Tributário.....: GE - ERGS CPF/CNPJ:87.934.675/0001-96
Nome do Titular.....: RUA ASTROGILDO C DE AZEVEDO - N. 277 Compl.: 0
Logradouro.....: CENTRO
Vila - Local.....: CENTRO
Bairro.....: CENTRO

ENDERECO DE ENTREGA:
RUA MARECHAL DEODORO, 1.Compl.:
Bairro:CENTRO HISTORICO CEP.:90010900 ,Porto Alegre UF.:RS

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:
Patrimônio.....:Estadual Escritura.....: R.13-41.520
Uso do Solo.....:PREDIAL - Comercial Registro.....:
Situação Fiscal.....:Regularizado Quadra Escritura.....:
Lançamento.....:01/01/2024 Lote Escritura.....:
Redução área Desvalor.....: 0,00 Data de Escritura...: 13/12/2010
Redução do Tombamento.....: 0,00

CARACTERÍSTICAS DO LOTE:
Tipo.....:Predial Área do Lote.....: 508,5200
Limitações.....:Com muro Área do Projeto.....: 351,7600
Passoio.....:Com Calçada Testada.....: 12,20
Localização na Quadra.....:Meio de Quadra Área Construída.....: 351,76
Situação da Construção.....:Edificado Alvará da constr.....:
Data Início do Alvará.....: Data Final Alvará..:

CARACTERÍSTICAS TERRITORIAIS:
Valor do Terreno.....: 475071,66

CARACTERÍSTICAS PREDIAIS:
Tipo de Edificação.....:Loja Complemento...:0
Utilização.....:Uso Próprio Pavimento...:0
Localização da Construção.:0 Área Edificada: 351,76

CARACTERÍSTICAS DAS DEPENDÊNCIAS, COM VALOR DA CONSTRUÇÃO DE CADA DEPENDÊNCIA: TOTAL DE DEPENDÊNCIAS:02

Dep. Tipo	Caract. Construção	Ano	Área	Situação	Documento	Data	Vlr Venal
1 Normal	Alvenaria Simples	1940	332,5600	Habite-se		31/12/1940	418.775,51
2 Box	Alvenaria Simples	1940	19,2000	Habite-se		31/12/1940	12.088,78

CO-PROPRIETÁRIOS

Emittido por.: CLARA HELE Santa Maria, 20/12/2023





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

15.4 MEMÓRIA DE CÁLCULO

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS		VARIÁVEIS	
Total da Amostra	: 60	Total	: 5
Utilizados	: 45	Utilizadas	: 4
Outlier	: 2	Grau Liberdade	: 41

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

COEFICIENTES		VARIÁÇÃO	
Correlação	: 0,94445	Total	: 29,05415
Determinação	: 0,89199	Residual	: 3,13804
Ajustado	: 0,88409	Desvio Padrão	: 0,27665

F-SNEDECOR		D-WATSON	
F-Calculado	: 112,86893	D-Calculado	: 2,08143
Significância	: < 0,01000	Resultado Teste	: Não auto-regressão 90%

NORMALIDADE		
Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	73
-1,64 a +1,64	90	91
-1,96 a +1,96	95	95

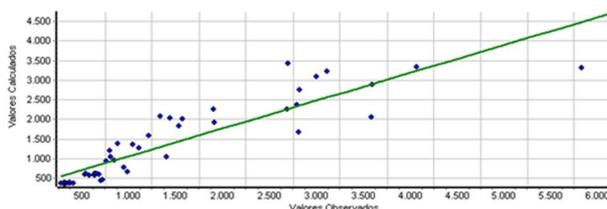
MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)

$$Y = 91,823738 * 2,718^{(110,052203 * 1/X_1)} * 2,718^{(0,421328 * X_2)} * 2,718^{(0,888059 * X_3)}$$

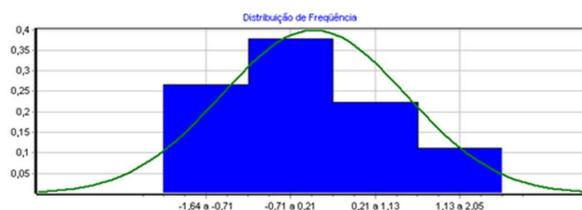
MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA		MODELO	
Média	: 1466,63	Coefic. Aderência	: 0,78746
Varição Total	: 68060418,54	Varição Residual	: 14465646,91
Variância	: 1512453,75	Variância	: 352820,66
Desvio Padrão	: 1229,82	Desvio Padrão	: 593,99

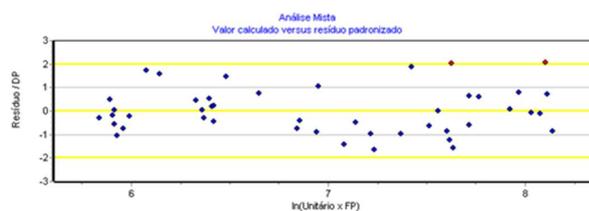
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



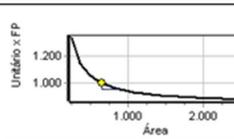


Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

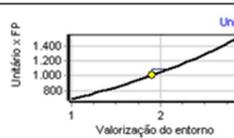
X₁ Área

Área do terreno em m²
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 240,00 a 2605,00
 Impacto esperado na dependente: Negativo
 10% da amplitude na média: -4,55 % na estimativa



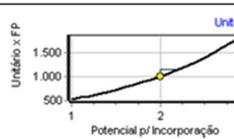
X₂ Valorização do entorno

Valorização da região onde o lote localiza-se:
 1 - Baixo
 2 - Médio
 3 - Alto
 4 - Muito Alto
 Tipo: Código Alocado
 Amplitude: 1,00 a 3,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: 8,79 % na estimativa
 Micronumerosidade: atendida.



X₃ Potencial p/ Incorporação

Potencial que o terreno apresenta para realização de empreendimentos imobiliários:
 1 - Baixo
 2 - Médio
 3 - Alto
 Tipo: Código Alocado
 Amplitude: 1,00 a 3,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: 14,30 % na estimativa
 Micronumerosidade: atendida.



Y Unitário x FP

Tipo: Dependente
 Amplitude: 280,00 a 5823,99

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,88409)
X ₁ Área	1/x	2,29	2,72	0,87237
X ₂ Valorização do entorno	x	5,40	0,01	0,80644
X ₃ Potencial p/ Incorporação	x	9,93	0,01	0,61496





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

1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Exp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Área	508,52			240,00	2.605,00
Valorização do entorno	3			1	3
Potencial p/ Incorporação	3			1	3
Unitário x FP	2.994,23			280,00	5.823,99

2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80%)	2.707,79	2.994,23	3.310,98	-9,57%	10,58%	20,15%
Predição (80%)	2.065,51	2.994,23	4.340,55	-31,02%	44,96%	75,98%
Campo de Arbitrio	2.545,10	2.994,23	3.443,36	-15,00%	15,00%	30,00%

3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80%)	1.376.965,37	1.522.625,84	1.683.699,55
Predição (80%)	1.050.353,15	1.522.625,84	2.207.256,49
Campo de Arbitrio	1.294.234,25	1.522.625,84	1.751.017,43

4. VALOR UNITÁRIO ARBITRADO 2994,23

5. VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 1.522.625,84 (um milhão, quinhentos e vinte e dois mil, seiscentos e vinte e cinco reais com oitenta e quatro centavos)

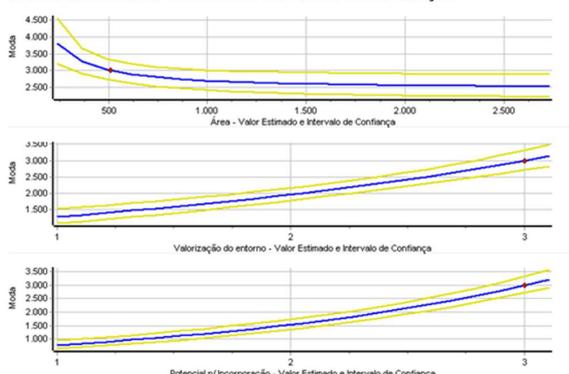
6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

Mínimo (R\$): 1.376.965,37
 Arbitrado (R\$): 1.522.625,84
 Máximo (R\$): 1.683.699,55

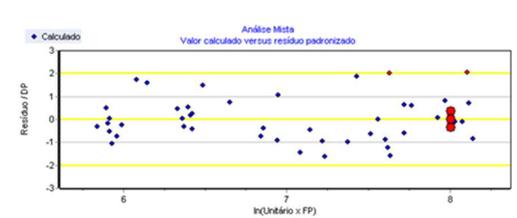
7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO

Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 20,15 %
 Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão

8. COMPORTAMENTO DO MODELO NO PONTO DE ESTIMAÇÃO



9. VALOR ESTIMADO PARA O IMÓVEL NO CONTEXTO DA AMOSTRA





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

2.1.2 PADRÃO SIMPLES

Edificações com até quatro pavimentos, sem elevador, executadas obedecendo à estrutura convencional e arquitetura interior e exterior simples. Os andares, subdivididos em salas com dimensões reduzidas, possuem banheiros que podem ser privativos ou coletivos, contendo apenas instalações básicas e metais de modelo simples. Hall e corredores de larguras reduzidas, geralmente sem portaria, podendo o térreo apresentar destinações diversas, tais como salões ou lojas. Normalmente com poucas vagas de estacionamento. Fachadas com tratamento arquitetônico simples, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ocorrer, na principal, aplicação de pastilhas, ladrilhos ou equivalentes e caixilhos comuns fabricados com material simples e vãos de pequenas dimensões.

Caracterizam-se pela utilização de itens construtivos básicos e acabamentos simples e econômicos, de qualidade inferior, tanto na área das unidades como nas de uso comuns, tais como:

- **Pisos:** cerâmica comum, taco, vinílico ou forração.
- **Paredes:** pintura a látex comum sobre emboço ou reboco, com barra impermeável (cerâmica ou pintura) nas áreas molhadas, nas áreas comuns e nas escadarias.
- **Forros:** pintura sobre emboço e reboco na própria laje ou sobre placas de gesso.
- **Instalações elétricas:** sumárias com número mínimo de pontos de luz, interruptores e tomadas, utilizando componentes comuns.



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 apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 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 e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.





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

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, 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 da cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, 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 a substituição das 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 seja recuperado 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	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

NOTA: As características relativas aos estados de conservação supra explicitadas devem ser tomadas como referência geral, cabendo ao avaliador a ponderação das observações colhidas em vistoria.

PREÇOS E CUSTOS DA CONSTRUÇÃO

CUB/RS do mês de DEZEMBRO/2023 - NBR 12.721- Versão 2006

PROJETOS	Padrão de acabamento	Código	Custo R\$/m²	Variação %		
				Mensal	Anual	12 meses
RESIDENCIAIS						
R - 1 (Residência Unifamiliar)	Baixo	R 1-B	2.194,38	0,02	3,30	3,30
	Normal	R 1-N	2.837,20	0,10	3,73	3,73
	Alto	R 1-A	3.798,37	0,02	3,64	3,64
PP (Prédio Popular)	Baixo	PP 4-B	2.076,44	-0,04	2,63	2,63
	Normal	PP 4-N	2.778,85	0,10	3,36	3,36
	Baixo	R 8-B	1.975,41	-0,05	2,21	2,21
R - 8 (Residência Multifamiliar)	Normal	R 8-N	2.419,56	0,09	3,07	3,07
	Alto	R 8-A	3.063,04	0,06	2,65	2,65
	Normal	R 16-N	2.369,33	0,13	3,23	3,23
R - 16 (Residência Multifamiliar)	Alto	R 16-A	3.133,25	0,07	2,95	2,95
		PIS	1.594,75	-0,11	2,80	2,80
RPO1 (Residência Popular)		RP1Q	2.264,99	0,13	3,95	3,95
COMERCIAIS						
CAL- 8 (Comercial Andar Livres)	Normal	CAL 8-N	3.099,89	0,14	3,10	3,10
	Alto	CAL 8-A	3.516,78	0,14	3,09	3,09
CSL- 8 (Comercial Salas e Lojas)	Normal	CSL 8-N	2.413,35	0,10	2,82	2,82
	Alto	CSL 8-A	2.775,04	0,08	2,87	2,87
CSL- 16 (Comercial Salas e Lojas)	Normal	CSL 16-N	3.247,08	0,10	2,79	2,79
	Alto	CSL 16-A	3.732,62	0,07	2,83	2,83
GI (Galpão Industrial)		GI	1.231,16	0,22	1,71	1,71

Fonte: DEE - Sinduscon/RS

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

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





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

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) - Ri s co		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 (CPRS)		4,50		4,50
BDI com Desoneração (incluindo I4)		32,30%		17,79%
BDI sem Desoneração (desconsiderando I4)		25,85%		12,29%





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

15.5 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	X	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo		Adoção de situação paradigma	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados.	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	X	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes		3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo		Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	X	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	
4	Extrapoliação	Não admitida	X	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo		Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de de cada regressor (teste bicaudal)	10%	X	20%		30%	
6	Nível de Significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	X	2%		5%	
PONTUAÇÃO				17 Pontos			
Item 9.2.1.1 da NBR 14.653-2:2011 (Assinalar com "x" caso o item seja atendido)							
a)	Apresentação do laudo na modalidade completa.						X
b)	Apresentação da análise do modelo no laudo de avaliação, com verificação da coerência do comportamento das variação das variáveis em relação ao mercado, bem como suas elasticidades em torno do ponto de estimação.						X
c)	Identificação completa dos endereços dos dados de mercado usados no modelo, bem como das fontes de informação.						X
d)	Adoção da estimativa central.						X
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO				GRAU III			

PRECISÃO

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

Valor central estimado no modelo de regressão		2.994,23
Valores do intervalo de confiança	MAX	3.310,98
	MÍN	2.707,79
Desvios relativos do Intervalo de confiança	MAX	10,58%
	MÍN	-9,57%
Amplitude do intervalo de confiança		20,15%
GRAU DE PRECISÃO		GRAU III





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

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Segundo ABNT NBR 14.653-2:2011

FUNDAMENTAÇÃO

Item	Descrição	Pontos obtidos					
		III	Ptos	II	Ptos	I	Ptos
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético		Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	X	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes	
2	BDI	Calculado		Justificado	X	Arbitrado	
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou casos de bens novos ou o projetos hipotéticos		calculada por métodos técnicos consagrados considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	X	Arbitrada	
PONTUAÇÃO				6 Pontos			
Item 9.3.1 da NBR 14.653-2:2011 (Assinalar com "x" caso o item seja atendido)							
a)	Apresentação do laudo na modalidade completa.						X
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO				GRAU II			

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Segundo ABNT NBR 14.653-2:2011

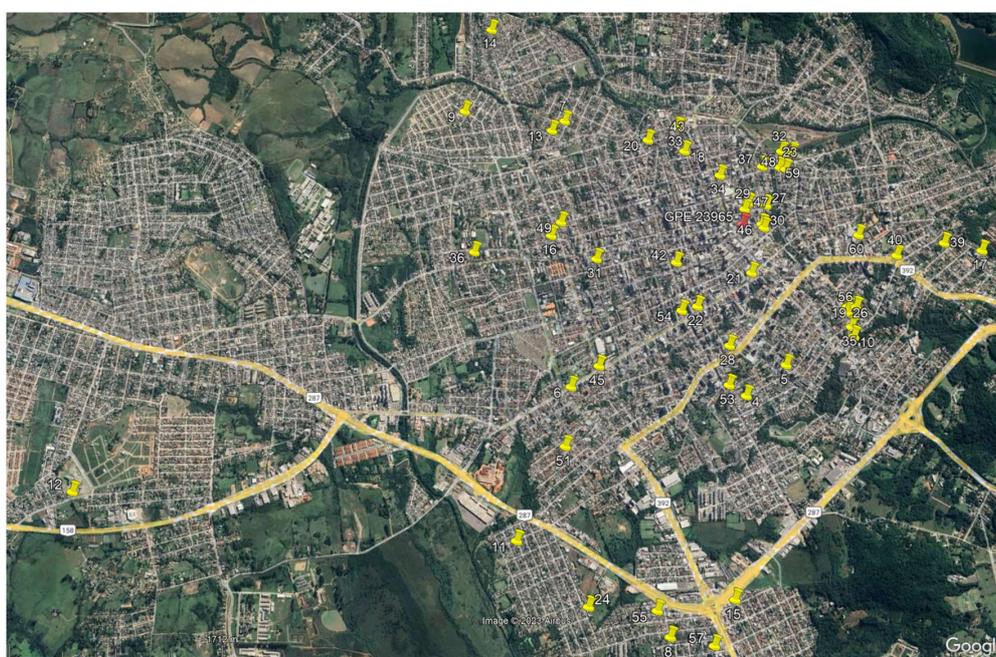
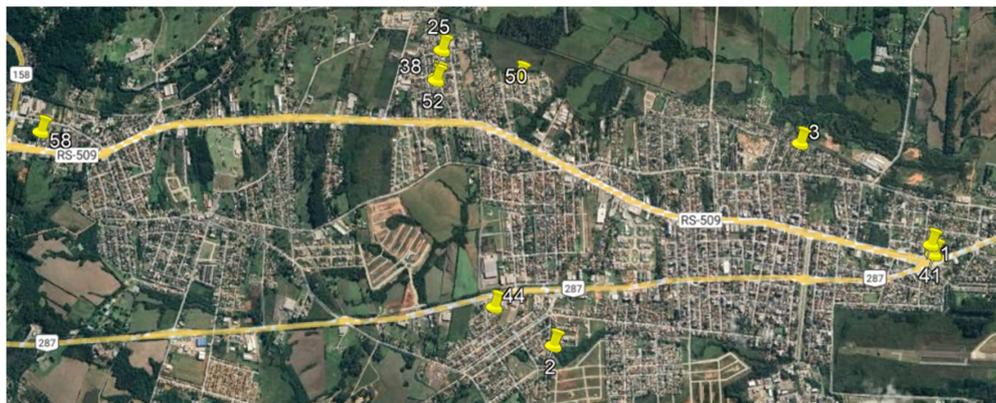
FUNDAMENTAÇÃO

Item	Descrição	Pontos obtidos					
		III	Ptos	II	Ptos	I	Ptos
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	X	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo		Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	
2	Estimativa dos custos de reedificação	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo		Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	X	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo	
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante		Justificado		Arbitrado	X
PONTUAÇÃO				6 Pontos			
Item 9.3.1 da NBR 14.653-2:2011 (Assinalar com "x" caso o item seja atendido)							
a)	Apresentação do laudo na modalidade completa.						X
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO				GRAU II			





15.6 DADOS DA AMOSTRA





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

<	Dado	Endereço	Observação	Área	Valorização	Potencial	Esquina	Unitário x F
	1	Av. Prof. Evandro Behr - Camobi	29°42'15.40"S - 53°42'24.80"W	480,00	3	2	1	2.812,50
*	2	Rua Alfredo Tonetto - Camobi	29°42'36.70"S - 53°44'5.90"W	350,00	2	1	1	514,29
	3	Rua Caracas - Camobi	29°41'50.80"S - 53°42'58.80"W	280,00	1	1	1	707,14
	4	Rua Marquês do Herval - Nonoai	29°42'1.40"S - 53°48'23.50"W	840,62	1	2	1	984,99
	5	Rua Padre José de Anchieta - Nossa Sra. de Fátima	29°41'53.30"S - 53°48'10.60"W	240,00	2	2	2	881,25
*	6	Av. Independência - Nossa Sra. De Fátima	29°41'57.80"S - 53°49'17.67"W	889,68	2	2	1	429,93
	7	Rua Santos Dumont - Carolina	29°40'42.96"S - 53°49'17.03"W	712,00	1	1	1	316,01
	8	Rua Caracará - Urlândia	29°43'4.34"S - 53°48'50.19"W	400,00	1	1	1	315,00
	9	Rua Cruzeiro do Sul - Divina Providência	29°40'39.40"S - 53°49'49.00"W	360,00	1	1	1	375,00
	10	Rua General Neto - Centro	29°41'45.89"S - 53°47'48.90"W	629,66	2	3	2	1.443,64
	11	Rua Godolfina Gayão - Urlândia	29°42'38.47"S - 53°49'35.60"W	450,00	1	1	1	280,00
	12	Rua Florianópolis - Pinheiro Machado	29°42'22.60"S - 53°51'51.10"W	420,01	2	1	1	535,70
	13	Rua Pedro Álvares Cabral - Carolina	29°40'45.64"S - 53°49'21.20"W	240,00	1	1	1	720,00
	14	Av. Borges de Medeiros, 879 - Salgado	29°40'15.55"S - 53°49'39.80"W	500,00	1	1	1	349,20
	15	Rua Lagoa Vermelha, 70 - Dom Antônio	29°42'55.15"S - 53°48'30.10"W	360,00	2	1	1	642,50
	16	Rua dos Andradas, 406 - Centro	29°41'15.74"S - 53°49'22.40"W	630,00	2	2	1	1.400,00
*	17	Av. Osvaldo Cruz - Nossa Sra. das Dores	29°41'22.90"S - 53°47'6.72"W	900,00	2	2	1	1.500,00
	18	Rua Floriano Peixoto, 422 - Centro	29°40'52.54"S - 53°48'39.00"W	684,00	2	3	1	1.578,95
*	19	Tv. Ricardo Schmidt, 95 - Centro	29°41'37.82"S - 53°47'47.60"W	495,00	2	3	1	1.054,55
	20	Rua São José, 92 - Nossa Sra. Do Rosário	29°40'49.07"S - 53°48'50.50"W	493,00	2	1	1	638,95
	21	Rua José Bonifácio, 2447 - Centro	29°41'27.59"S - 53°48'19.70"W	1.911,67	3	3	1	2.824,76
	22	Av. Presidente Vargas, 1903 - Centro	29°41'36.54"S - 53°48'37.30"W	1.062,60	3	3	1	3.599,66
	23	Rua Silva Jardim, 2491 - Centro	29°40'53.73"S - 53°48'4.77"W	1.346,46	2	2	1	850,23
*	24	Rua Agostinho Scolari, 787 - Centro	29°42'56.06"S - 53°49'14.40"W	720,00	1	1	2	437,50
	25	Rua Domingos Dala Costa, 330 - Pé de Platano	29°41'26.61"S - 53°44'34.50"W	480,00	1	1	1	373,13
	26	Rua General Neto, 821 - Centro	29°41'37.74"S - 53°47'50.40"W	572,00	2	3	1	1.337,41
	27	Rua Dr. Pantaleão - Centro	29°41'8.61"S - 53°48'13.98"W	400,00	3	3	2	2.700,00
	28	Av. Nossa Sra. Medianeira - Centro	29°41'47.62"S - 53°48'27.80"W	463,60	3	3	2	5.823,99
	29	Rua Ângelo Uglione, 1556 - Centro	29°41'9.55"S - 53°48'20.85"W	442,13	3	3	1	4.071,25
*	30	Rua Riachuelo, 215 - Centro	29°41'14.97"S - 53°48'15.00"W	530,91	3	3	2	6.780,81
	31	Rua Appel, 162 - Bom fim	29°41'22.64"S - 53°49'8.37"W	342,00	2	3	2	2.789,47
	32	Rua Dutra Vila, 46 - Centro	29°40'53.25"S - 53°48'8.11"W	660,00	2	2	1	804,55
	33	Rua Floriano Peixoto, 178 - Centro	29°40'45.60"S - 53°48'41.00"W	940,00	2	3	2	1.914,89
*	34	Av. Rio Branco, 660 - Centro	29°40'59.73"S - 53°48'28.10"W	547,08	2	3	2	6.991,66
*	35	Rua General Neto, 1008 - Centro	29°41'43.28"S - 53°47'49.50"W	351,00	2	3	1	769,23
*	36	Rua Venâncio Aires, 2543 - Passo d'Areia	29°41'19.85"S - 53°49'46.80"W	990,00	1	2	2	454,55
	37	Rua Comissário Justo, 1561 - Centro	29°40'57.48"S - 53°48'14.50"W	250,00	2	2	1	1.044,00
	38	Rua Júlio Uminski, 420 - Pé de Platano	29°41'33.13"S - 53°44'36.10"W	480,00	1	1	1	318,75
	39	Rua João Olinto Requia - Nossa Sra. de Fátima	29°41'20.53"S - 53°47'18.40"W	1.647,45	2	2	1	764,82
*	40	Al. Buenos Aires, 31 - Centro	29°41'23.70"S - 53°47'33.70"W	0,00	3	3	2	0,00
	41	Rua Rubéns Marim Berta - Camobi	29°42'17.65"S - 53°42'24.20"W	630,00	3	2	2	1.214,29
	42	Rua Duque de Caxias, 1391 - Centro	29°41'24.16"S - 53°48'43.30"W	400,00	2	3	2	1.908,00
*	43	Rua Floriano Peixoto, 214 - Centro	29°40'45.58"S - 53°48'40.30"W	642,40	2	3	1	910,65
	44	Rua Homero Amaro Cavalheiro, 173 - Centro	29°42'27.42"S - 53°44'21.30"W	430,62	2	1	2	585,20
	45	Av. Presidente Vargas, 931 - Nossa Sra. de Fátima	29°41'52.28"S - 53°49'8.75"W	599,84	2	3	2	3.585,96
	46	Rua Riachuelo, 163 - Centro	29°41'13.93"S - 53°48'15.70"W	660,00	3	3	1	3.000,00
	47	Rua Venâncio Aires, 2086 - Centro	29°41'17.83"S - 53°48'19.69"W	520,29	3	3	1	3.113,65
	48	Rua Dutra Vila, 211 - Centro	29°40'58.41"S - 53°48'7.12"W	360,00	2	2	1	800,00
	49	Av. Borges de Medeiros, 1200 - Nossa Sra. de Fátima	29°41'12.02"S - 53°49'19.10"W	300,00	2	2	1	1.110,00
	50	Rua Itamar Monteiro Almeida - Pé de Platano	29°41'33.60"S - 53°44'13.80"W	350,00	2	1	1	655,71
	51	Rua Carlos Gomes, 444 - Duque de Caxias	29°42'13.81"S - 53°49'19.90"W	370,00	1	2	2	948,65
*	52	Rua Júlio Uminski, 452 - Pé de Platano	29°41'33.78"S - 53°44'36.20"W	440,00	1	1	2	306,82
	53	Rua Duque de Caxias, 2506 - Nonoai	29°41'58.37"S - 53°48'28.60"W	2.605,00	1	2	1	690,98
*	54	Av. Presidente Vargas, 1760 - Nossa Sra. de Fátima	29°41'37.63"S - 53°48'42.20"W	1.840,00	3	3	1	3.081,52
	55	Rua Irmão Robertão, 451 - Urlândia	29°42'57.50"S - 53°48'53.70"W	530,00	1	1	1	416,04
	56	Rua General Neto, 853 - Centro	29°41'39.22"S - 53°47'50.50"W	1.519,00	2	3	1	1.540,49
*	57	Rua Drorolino Francisco de Souza, 480 - Centro	29°43'6.82"S - 53°48'37.06"W	900,00	1	1	1	100,00
	58	Av. Prof. Evandro Behr, 1522 - Km 3	29°41'43.76"S - 53°46'22.30"W	350,00	2	1	1	545,14
	59	Av. Itaimbé, 169 - Centro	29°40'57.86"S - 53°48'9.02"W	402,00	2	3	1	2.686,57
*	60	Rua Bento Gonçalves, 445 - Nossa Sra. de Fátima	29°41'17.70"S - 53°47'45.30"W	840,00	2	2	1	2.157,86





23130000080431

Nome do documento: Laudo 008 2024 GPE 23965 Santa Maria.pdf

Documento assinado por	Órgão/Grupo/Matrícula	Data
Rafael Parmeggiani Gering	SPGG / DIAVA/DEAPE / 4859502	14/02/2024 15:20:54
Thais Wolffe Danelon	SPGG / DIAVA/DEAPE / 4819101	14/02/2024 16:24:04
Leandro Peixoto Maia	SPGG / DIAVA/DEAPE / 450607301	22/02/2024 14:02:06

