



**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 016/2024**



**Terreno com Benfeitoria**  
**Rua Astrogildo de Azevedo, nº 289 – 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 016/2024

### FICHA RESUMO

#### Objeto

Terreno urbano com benfeitoria objeto da **matrícula nº 41.521** e **GPE nº 24.292**

#### Objetivo

Determinação do **valor de mercado** do imóvel

#### Finalidade

Instruir processo **PROA nº 24/1300-0000340-8 – Alienação**.

#### Localização<sup>1</sup>

Rua Astrogildo de Azevedo, nº 289 – Centro – Santa Maria/RS

#### Área avalianda

Área do terreno: 138,96 m<sup>22</sup>

Área da benfeitoria: 102,60 m<sup>23</sup>

#### Proprietário

Estado do Rio Grande do Sul

#### Resultado da avaliação

Valor de mercado do imóvel **R\$ 585.000,00**

#### Avaliadores

Engenheiro Civil Rafael Parmeggiani Gering

Arquiteta Urbanista Thaís Wölfle Danelon

Porto Alegre – RS, Janeiro de 2024

<sup>1</sup> Conforme Certidão de Matrícula 41.521  
<sup>2</sup> Conforme BCI – Boletim Cadastral Imobiliário  
<sup>3</sup> Conforme Certidão de Matrícula 41.521





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 .....	10
10	ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO .....	10
11	AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS .....	11
12	VALOR DO IMÓVEL .....	12
13	CONCLUSÃO .....	12
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 **23/1300-0000340-8 (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 41.521**, referência livro 02, às fls 1-2, datada de 19/01/2024, obtida junto ao Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Santa Maria - RS.
- na **Ficha cadastral GPE nº 24.292**;
- no **PROA**: 24/1300-0000340-8;
- 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:**

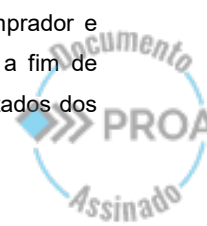
Por não apresentar descrição da área do terreno na matrícula, para o cálculo do valor do imóvel, foi considerada a área de terreno que consta no cadastro municipal – Boletim Cadastral Imobiliário (BCI) – sob nº 76900. Para cálculo da reedição da benfeitoria foi utilizada a área informada na Matrícula nº 41.521.

IDENTIFICAÇÃO			
Inscrição Imobiliária 03.0011.0008.0505	Número Cadastro 76900	Quadra Loteamento 00	Complemento 301 99173513
Complemento Edificação -	Lote Loteamento 0505	Código Auxiliar -	Inscrição Anterior SE.0011.0008.0505.0000
Matrícula 0	Loteamento 103 - CENTRO		
CONTRIBUINTES			
CPF/CNPJ Sem Permissão	Código 73101	Proprietário Sem Permissão	
LOCALIZAÇÃO IMÓVEL			
Endereço RUA. DOUTOR ASTROGILDO CEZAR DE AZEVEDO	Número Imóvel 289	Bairro CENTRO	CEP 97015150
MAPA DE LOCALIZAÇÃO		IMAGEM DO IMÓVEL	
<p>14/09/2016 09:27:31</p>			
MEDIDAS			
Área do Lote 138,96	Número de Unidades -	Área Total Construída 102,6	Profundidade -
Seção-Lado 125-E	Medida 7,20	Número da Testada 1	Nome do Logradouro RUA DOUTOR ASTROGILDO CEZAR DE AZEVEDO

➤ **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>4</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

<sup>4</sup> Fonte: Engenharia de avaliações. Ibape SP, 2014. Volume 1, pag.215.





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

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 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)<sup>5</sup>, *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° 289  
Bairro Centro, Santa Maria/RS

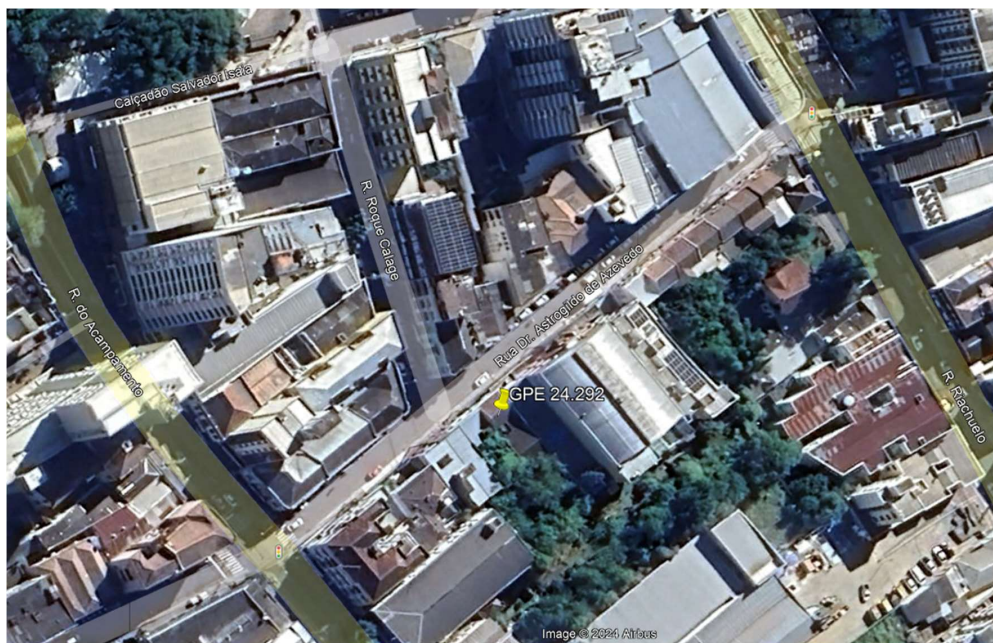
<sup>5</sup> Fonte: Fundamentos de Avaliações Patrimoniais e Perícias de Engenharia. IMAPE, 1998.





## 7 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

### 7.1 TERRENO



**Imagem de localização (Google)**

Latitude: 29°41'13.39"S

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

Longitude: 53°48'21.31"O





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

Identificação
<p>Descrição conforme a Matrícula nº 41.521:</p> <p><b>UMA CASA DE MATERIAL, lotada sob nº 289 e respectivo terreno, situado na zona urbana desta cidade, com as seguintes medidas e confrontações: ao NORTE, onde tem sua frente, com 7m50, 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; a LESTE e OESTE, divide, respectivamente, com os prédios nºs 295 e 277 e seus terrenos, o primeiro pertencente ao SESI (Serviço Social da Indústria) e o segundo à sucessão de Frederico Guilherme Klumb.</b></p> <p><b>Proprietário:</b> ESPOLIO DE FREDERICO GUILHERME KLUMB.</p> <p><b>Procedência:</b> Reg. nº 15.362 Lº 3-P.</p> <p>Em 24/01/1985. <i>O Oficial Altera</i></p> <p><b>Av. 8 - 41.521:</b> De conformidade com o que consta do requerimento datado de 23/06/2009 e da Certidão expedida aos 09/06/2009 pela Prefeitura Municipal desta cidade, tudo devidamente arquivado neste Ofício, a casa de alvenaria sob nº 289, situada a Rua Dr. Astrogildo Cesar de Azevedo, possui uma área de 102,60m² e uso comercial.</p> <p><b>Protocolo</b> 223.069 em 26/06/2009.</p> <p>Em 01/07/2009</p> <p>Emolumentos: R\$42,20</p>
Características da região e entorno
<b>Atividade predominante:</b> Comercial
<b>Padrão construtivo do entorno:</b> Normal/Alto
<b>Zoneamento:</b> Centro
<b>Tráfego de pedestres:</b> Alto
<b>Tráfego de veículos:</b> Alto
<b>Pavimentação logradouro:</b> Asfalto
<b>Pavimentação passeio:</b> Basalto
<b>Infraestrutura:</b> <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
<b>Serviços públicos:</b> <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
<b>Influências valorizantes:</b> <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
<b>Influências desvalorizantes:</b> <input type="checkbox"/> Aeroporto, <input type="checkbox"/> Área inundável, <input type="checkbox"/> Aterro sanitário, <input type="checkbox"/> Estação tratamento esgoto, <input type="checkbox"/> Indústria, <input type="checkbox"/> Presídio, <input type="checkbox"/> Sub-habitação, <input type="checkbox"/> Unidades carentes, <input checked="" type="checkbox"/> Sem influências desvalorizantes
Características do imóvel
<b>Formato do terreno:</b> Irregular
<b>Situação de quadra:</b> Meio de quadra
<b>Cota:</b> No nível
<b>Vegetação:</b> Grande porte
<b>Uso do solo:</b> Comercial
<b>Acesso:</b> Muito bom





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

<b>Topografia:</b> Plano	
<b>Tipo de cercamento:</b> <input type="checkbox"/> Arame, <input type="checkbox"/> Gradil, <input type="checkbox"/> Muro, <input checked="" type="checkbox"/> Sem cerca, <input type="checkbox"/> Tela	
<b>Superfície:</b> <input type="checkbox"/> Alagadiça, <input type="checkbox"/> Arenoso, <input type="checkbox"/> Argiloso, <input type="checkbox"/> Com aterro, <input type="checkbox"/> Com entulhos, <input type="checkbox"/> Pantanosa, <input checked="" type="checkbox"/> Seca	
<b>Área do terreno:</b> 138,96 m <sup>2</sup>	
Medida da frente do terreno: 7,50 m	Confrontação da frente:Norte
Medida lateral 1 do terreno: s/n	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"/> <b>Desocupado</b>

\*Conforme verificado na data de vistoria

**7.2 BENFEITORIAS**

7.2.1 FICHA DE VISTORIA

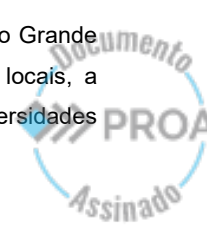
Benfeitoria 01	Idade aparente: 58	Área = 102,60 m <sup>2</sup>	Nº de pav. 02		
Descrição	Padrão	Conservação	Tipologia		
	<input type="checkbox"/> Rústico	<input type="checkbox"/> Novo	<input type="checkbox"/> Apartamento		
	<input type="checkbox"/> Proletário	<input type="checkbox"/> Entre novo e regular	<input type="checkbox"/> Box		
	<input type="checkbox"/> Econômico	<input type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/> Casa		
	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Simples</b>	<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"/> <b>Loja</b>		
	<input type="checkbox"/> Superior	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Entre reparos simples e importantes</b>	<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"/> <b>Ferro</b>	<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"/> <b>Cerâmica</b>	<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"/> <b>N. identificada</b>
<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 271.735<sup>6</sup> habitantes. Segundo corretores locais, a economia da cidade depende fortemente do fluxo de pessoas oriundas tanto das universidades

<sup>6</sup> Fonte: IBGE, 2022. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/rs/>





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

e faculdades quanto dos quartéis militares existentes no município. Por conta disso, 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

## 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: **44/60** 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**.

## 10 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

**Método comparativo direto de dados de mercado**

**Grau de Fundamentação**  Grau I  **Grau II**  Grau III

Pontos obtidos: 013

**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: 005





## 11 AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

### 11.1 AVALIAÇÃO DO TERRENO

#### 11.1.1 EQUAÇÃO DE REGRESSÃO

Unitário x FP =  $140,02035 * e^{(-0,00014681405 * \text{Área})} * e^{(0,38625613 * \text{Valorização do entorno})} * e^{(0,64764616 * \text{Potencial p/ Incorporação})}$

#### 11.1.2 DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Variáveis do modelo de cálculo	Parâmetros do imóvel
Área (m²)	138,96
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
<b>Unitário x Fator Prévio (R\$/m²)</b>	<b>3050,60</b>

#### 11.1.3 RESULTADOS

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

	Intervalo de Confiança	Unitário (R\$/m2)	Total
Mínimo	-11,69%	2.694,04	R\$ 374.363,57
Calculado	-	3.050,60	R\$ 423.911,38
Máximo	13,24%	3.454,35	R\$ 480.016,75

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

	Amplitude	Unitário (R\$/m2)	Total
Mínimo	-15%	2.593,01	R\$ 360.324,67
Calculado	-	3.050,60	R\$ 423.911,38
Máximo	+15%	3.508,19	R\$ 487.498,08
Valor calculado R\$ R\$ 423.911,38			

## 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	58	70	ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES	20%	102,60	R\$ 4.704,86	R\$ 482.718,75	67,04%	R\$ 159.087,08
<b>VALOR DO CUB R 8-N (c)</b>		<b>R\$ 3.099,89</b>		<b>REFERÊNCIA JAN/2023</b>	<b>BDI</b>	<b>25,85%</b>	<b>TOTAL</b>	<b>R\$ 159.087,08</b>		

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

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

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





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

## 12 VALOR DO IMÓVEL

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

VALOR DO TERRENO (R\$)	BENFEITORIAS (R\$)	FC <sup>7</sup>	VALOR DO IMÓVEL (R\$)
423.911,38	159.087,08	1,00	582.998,46

## 13 CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em estudo o seguinte valor (arredondado<sup>8</sup>) de mercado:

<b>VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL</b> <b>R\$ 585.000,00</b> (Quinhentos e oitenta e cinco mil reais) data de referência da avaliação: janeiro/2024
---

## 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

<sup>7</sup>Arbitrado.

<sup>8</sup>Conforme item 6.8.1 na NBR 14.653-1:2019 o resultado final pode ser arredondado até 1%.





**15 ANEXOS**

**15.1 DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA**

Figura 1: Frente do lote



Fonte: Vistoria (20/12/2023)

Figura 2: Número do imóvel



Fonte: Vistoria (20/12/2023)





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

**15.2 DOCUMENTAÇÃO DOS IMÓVEIS**



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 24292

DADOS GERAIS			
Número do Cadastro:	24292	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 (%):	0,00000
Situação de Regularização:	REGULARIZADO		
Descrição:	Ação Civil Pública contra Banco de Sangue Santa Maria, na 1ª Vara Cível Especializada em Fazenda Pública, da Comarca de Santa Maria, Proc. 027/1.06.0019860-1, matr. 41.521- CRI de Santa Maria. Destinar 032527-20.00/15-3 para 4ª CRS/SS. Contíguo aos imóveis 23965 e 24293.		
Em Alienação:	Sim	Nº Incorporação PROA/SPI:	18/2400-0005779-7
Lei Autorizativa de Alienação:	15764	Nº Alienação PROA/SPI:	24/1300-0000340-8
Data Lei Autorizativa Alienação:	15/12/2021	NIRF:	
Nº tomo antigo do imóvel:		CCIR:	
Uso irregular:		CAR:	
Tombado Patr. Histórico:	Não	VALOR DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL	
Nº Inscrição Municipal:	769000	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
19/11/2020	20130000071371	19/11/2020	Imóveis		Ativo
19/01/2024	24130000003408	19/01/2024	Alienar Bens	Venda	Ativo
19/11/2020	8282400163	19/11/2020	IMOVEIS		Arquivad
24/08/2021	20200000201083	21/02/2020	Programação		Ativo
19/11/2020	17240000025547	19/11/2020	Alienar Bens		Ativo

**LOCALIZAÇÃO**

Zona:	Urbana
Unidade da Federação:	Rio Grande do Sul
Município:	SANTA MARIA
Bairro/Distrito:	CENTRO
Logradouro/Localidade:	RUA DR ASTROGILDO CEZAR DE AZEVEDO
Numero/Lote:	289
Quadra:	
Complemento:	
CEP:	97015150
Ponto Referência:	Lojas Colombo





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 24292

**GEORREFERÊNCIA**

<b>DATUM:</b> SIRGAS 2000	<b>Coordenadas Geodésicas do Marco</b>
<b>Fuso:</b> 22	Latitude grau: -29 °
<b>Meridiano Central:</b> 51	Latitude minuto: 41 '
	Latitude segundo: 13,428"
<b>Coordenadas Planas UTM do Marco</b>	<b>Longitude grau:</b> -53 °
Altitude ortométrica: 144,310	Longitude minuto: 48 '
Este: 228.485,261	Longitude segundo: 21,686"
Norte: 6.712.594,981	

**PROPRIEDADE**

Situação regularização Estado: **REGULARIZADO**  
 Tipo de Registro: Matrícula  
 Número do Registro: 41521  
 Livro: 2RG  
 Folha: 01  
 Cartório: Registro de Imóveis de Santa Maria  
 Comarca: Santa Maria  
 Data do Registro: 15/02/2013  
 Forma de Incorporação: **DAÇÃO EM PAGAMENTO**  
 Valor de Incorporação: R\$ 885.143,00  
 Propriedade / Posse: RIO GRANDE DO SUL GOVERNO DO ESTADO  
 Data registro patrimônio União:  
 Certidão autorizativa transf.:

**TERRENO**

<b>Matriculada</b>	<b>Situação terra rural:</b>
Área Total (m²): 234,75	
Frente (m): 7,50	
Área com fração (m²): 0,0000	
Fração Ideal (m²): 0,000000	
Profundidade Equivalente (m):	
Área Disponível (m²): 234,75	

**TERRENO REGISTRADO**

Frente/Lateral: 7,50      Confrontação da Frente/Lateral: Confrontante





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 24292

**TERRENO VISTORIA**

Informações complementares

Vegetação:	Grande Porte
Uso do solo:	Sem uso do solo
Situação de quadra	Meio de quadra

Levantada (Vistoria)

Área Total (m²):	300,00
Frete (m):	7,50

**CONFRONTANTES VISTORIA**

Leste:	(GPE 24293) Imóvel nº 289 da Rua Dr. Astrogildo Cezar de Azevedo
Oeste:	(GPE 23965) Imóvel nº 268 da Rua Dr. Astrogildo Cezar de Azevedo
Norte:	Rua Dr. Astrogildo Cezar de Azevedo
Sul:	Imóvel nº 182 da Rua do Acampamento

**EDIFICAÇÕES/BENFEITORIAS**

Espécie	Data baixa	Nome referência	Área útil (m²)	Área total (m²)	Averbação	Nº pavimentos	Área disponível
CASA			1,00	1,00		0	1,00

**VISTORIA**

Data de Realização	Situação da Localização	Localização	Obstruído	Pertence ao Estado	Tel. Contato	Observação Vistoria
16/05/2018	Localizado		Não	Pertence	(55) 32235-800	No campo Terreno, na aba "Área total"

**INFRAESTRUTURA**

Serviços e Instalações

- Água						
- Correio						
- Escola						
- Esgoto Cloacal					Tráfego de pedestres:	Baixo
- Esgoto Pluvial					Tráfego de veículos:	Baixo
- Shopping					Atividade predominante:	Mista
- Iluminação pública						
- Hospital						
- Praça						
- Telefone						
- Supermercado						
- Energia elétrica						

Pavimentação do logradouro:	Asfalto
Pavimentação passeio:	Basalto irregular
Zoneamento:	Centro
Largura logradouro (m):	9,50

**DOCUMENTOS**

Data	Tipo Documento	Nome Documento
21/12/2020	PUBLICAÇÃO	PAGINA_19_DOE_2020-12-21.PDF
14/05/2020	TERMO /	TERMO DE CESSAO 7764.PDF
13/05/2020	TERMO /	CESSAO_7764-2019_24292.PDF
28/09/2015	TERMO /	termo de destinacao 24292-
12/05/2015	MATRÍCULA	41.521.pdf
11/04/2013	MATRÍCULA	MATRÍCULA 41521.PDF

25/01/2024

pag. 3 de 4







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



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

DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO  
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 24292

Data	Tipo Documento	Nome Documento
09/09/2012	PORTARIA DE	DOC238.PDF

**VISTORIA - AGENTE EXTERNO**

Data	Tipo Documento	Nome Documento
12/09/2018	ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE	ART José Maria - David - Robson.pdf
12/09/2018	MATRÍCULA	GPE 24292 - Mat 41521.pdf
12/09/2018	MONOGRAFIA DO MARCO	Monografia do marco GPE 24292.pdf
12/09/2018	RELATORIO ARQUIVO FOTOGRAFICO	GPE 24292 - Relatório Fotográfico.pdf
12/09/2018	MEMORIAL DESCRITIVO	GPE 24292 - Memorial Descritivo.pdf
13/09/2018	DECLARAÇÃO DE DIFERENÇA DE ÁREA	GPE 24292- Decl. de dif. de Área.pdf
13/09/2018	LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO	Levantamento planialtimetricoGPE

**IMAGENS**

**HISTÓRICO**

**HISTÓRICO DE SOLICITAÇÕES**

Número Solicitação	Tipo Solicitação	Situação Solicitação	Situação Destinação
1183	D	AUTORIZADA	
20688	D	AUTORIZADA	

**VISTORIA**

Data da vistoria: 16/05/2018  
 Empresa vistoriadora: EMPRESA 1  
 Vistoriador (a): VISTORIADOR 1  
 Observações da vistoria: No campo Terreno, na aba "Área total matriculada (m²)" foi inserido sendo como "234,75 m²", área total informada na ficha cadastral fornecida pela Smart, pois a matrícula não informa a área do imóvel.  
 Situação de localização: Localizado  
 Obstruído: Não  
 Motivo da obstrução:  
 Contato no local: Cecília Schubert Boettcher - Farmacêutica  
 Telefone do contato: (55) 32235-800  
 Pertence ao Estado do RS: Pertence





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

Operator Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

CNM: 098178.2.0041521-0E

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS MATRÍCULA 41.521  
SANTA MARIA -- RS FLS. 001.

LIVRO N.º 2 — REGISTRO DE IMÓVEIS CONFERIDO

UMA CASA DE MATERIAL, lotada sob nº 289 e respectivo terreno, situado na zona urbana desta cidade, com as seguintes medidas e confrontações: ao NORTE, onde tem sua frente, com 7m50, 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; a LESTE e OESTE, divide, respectivamente, com os prédios nºs 295 e 277 e seus terrenos, o primeiro pertencente ao SESI (Serviço Social da Indústria) e o segundo à sucessão de Frederico Guilherme Klumb.

**Proprietário:** ESPOLIO DE FREDERICO GUILHERME KLUMB.  
**Procedência:** Reg. nº 15.362 Lº 3-F  
Em 24/01/1985. O Oficial A/te. *W. Garcia*  
WALDYR AZAMBUJA GARCIA

**R. 1 - 41.521. Legítima paterna. Transmitedor:** ESPOLIO DE FREDERICO GUILHERME KLUMB. **Adquirente:** ALBERTO CARLOS DE AZEVEDO KLUMB, brasileiro, advogado, casado com ANÁLIA THEREZINHA VILLAS BOAS MENDES KLUMB residente na cidade do Rio de Janeiro-RJ. **Valor:** R\$17.000.000. **Forma:** Formal de partilha passado no 3º Cartório Civil desta cidade, aos 03/01/85. Em 24/01/1985. O Oficial A/te. *W. Garcia* R\$38.024  
WALDYR AZAMBUJA GARCIA

**R. 2 - 41.521. Compra e venda. Transmitedor:** ALBERTO CARLOS DE AZEVEDO KLUMB, bancário e sua esposa ANÁLIA THEREZINHA VILLAS BOAS MENDES KLUMB, advogada, inscritos no CPF/MF 001.757.300/91, residentes em Caracas - Venezuela. **Adquirente:** ARACY DE AZEVEDO KLUMB, brasileira, viúva, do lar, inscrita no CPF/MF sob o nº 455.182.700/20, residente nesta cidade. **Valor:** R\$45.000.000. **Forma:** Escritura pública lavrada aos 16/05/1985, no 1º Tabelionato desta cidade. Em 29/08/1985. O Oficial A/te. *W. Garcia* R\$176.300  
LUIZ SERGIO FIGUEIRA RIBAS  
ESCREVENTE AUTORIZADO

**R. 3 - 41.521. Legado. Transmitedor:** ESPOLIO DE ARACY DE AZEVEDO KLUMB. **Adquirente:** MARIA CRISTINA DE MORAES CARVALHO, brasileira, de afazeres domésticas, casada com GILNEY DOS SANTOS CARVALHO, residentes e domiciliados nesta cidade. **Valor:** R\$1.600.000,00. **Forma:** Formal de partilha passado aos 28/12/85.  
=continua no verso=

SOLICITADO POR: ELAINE PAINI - CPF/CNPJ: \*\*\* 842.999-\*\* DATA: 19/01/2024 09:32:47





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

CNM: 098178.2.0041521-08

**ONR** Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

SM.	aos 28/12/1987, no Cartório da II Vara Cível desta cidade. Em 06/01/1988. <i>[Assinatura]</i> LUIZ SERGIO FOGACA RIBAS ESCREVENTE AUTORIZADO	R\$5.436,00
Av. 4 - 41.521.	De conformidade com a certidão e requerimento arquivados neste Cartório, Maria Cristina Moraes Carvalho é casada pelo regime da comunhão parcial de bens com Gilney dos Santos Carvalho. Em 26/11/1992. <i>[Assinatura]</i> JOÃO EDSON MACHADO MARTINS	
Av. 5- 41.521.	<b>SEPARAÇÃO LITIGIOSA:</b> Por sentença de Exmo.Sr.Dr. Ricardo Falleiro Carpilovsky, Juiz de Direito da 1ª Vara de Família desta Comarca, em 22/08/2001 foi decretada a <b>SEPARAÇÃO LITIGIOSA</b> do casal Gilney dos Santos Carvalho e Maria Cristina Moraes Carvalho, voltando a mulher a usar o nome de solteira, ou seja, Maria Cristina Klumb Moraes, conforme requerimento datado de 28/08/2001 e Certidão nº:3001 fornecida pelo Registro Civil das Pessoas Naturais-2ª Zona, desta cidade, arquivados neste Ofício. Protocolo nº: 152414 Lº 1-U em 29/08/2001.	
GR.	Em 30/08/2001. <i>[Assinatura]</i> JOÃO EDSON M. MARTINS Substituto	R\$11,30
R.6- 41.521.	<b>COMPRA E VENDA:</b> <b>Transigente:</b> MARIA CRISTINA KLUMB MORAES, brasileira casada, professora, inscrita no CPF/MF sob nº:716.809.040-15, residente na cidade de Santa Maria-RS. <b>Adquirente:</b> VALDIR FLORES DA SILVA, bioquímico e sua esposa LIGIA CAFFARATE NEVES SILVA, professora, brasileiros, inscritos no CPF/MF sob nºs:029.809.400.20 e 123.783.560-72, residentes em Santa Maria-RS. <b>Objeto:</b> A totalidade do imóvel desta matrícula. <b>Valor:</b> R\$55.000,00-Valor p/efeitos fiscais:R\$73.440,00. <b>Forma:</b> Escritura Pública, lavrada aos 24/07/2001 no Tabelionato de Notas de São Martinho da Serra, desta Comarca.Prot.152414 Lº 1-U em 29/08/2001.	
GR.	Em 30/08/2001. <i>[Assinatura]</i> JOÃO EDSON M. MARTINS Substituto	R\$263,50

**CONTINUA A FOLHA 002**

SOLICITADO POR: ELAINE PAINI - CPF/CNPJ: \*\*\*.842.999-11 DATA: 19/01/2024 09:32:47





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

Operator Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

CNM: 098178.2.0041521-08

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

MATRÍCULA 41.521  
FLS. 002

**AV. 7 - 41.521 - INDISPONIBILIDADE:** 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 deferida medida liminar postulada pelo Ministério Público e outros, tornando indisponível o imóvel desta matrícula. Protocolo nº 201175 do Livro 1-30 em 08/06/2007.

SS. Em 11/06/2007 *João Edson M. Martins*  
JOÃO EDSON M. MARTINS S/Emora.  
Substituto

**Av. 8 - 41.521:** De conformidade com o que consta do requerimento datado de 23/06/2009 e da Certidão expedida aos 09/06/2009 pela Prefeitura Municipal desta cidade, tendo devidamente arquivado neste Ofício a casa de alvenaria sob nº 289, situada a Rua Dr. Astrogildo Cezar de Azevedo, possui uma área de 102,60m² e uso comercial. Protocolo 223.069 em 26/06/2009. Em 01/07/2009 Emolumentos: R\$42,20

*João Edson M. Martins*  
JOÃO EDSON MACHADO MARTINS  
OFICIAL DESIGNADO  
Selo: 0528.04.080006.06513 R\$ 0,50

**Av. 9 - 41.521. CANCELAMENTO DA INDISPONIBILIDADE DE BENS:** Nos termos do Ofício nº 5580/2010 expedido aos 23/08/2010 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, arquivado neste Ofício, fica cancelada a indisponibilidade de bens constante da Av.7. Protocolo nº 237.637 do Livro 1 em 30/08/2010. IF. Em 09/09/2010. R\$ (Nihil)

*João Edson M. Martins*  
João Edson Machado Martins  
Oficial Designado  
Selo: 0528.03.1000009.03482 (Nihil)

**AV. 10 - 41.521 - CASAMENTO:** Conforme requerimento datado aos 06/03/2013 e cópia reprográfica da Certidão de Casamento nº

CONTINUA NO VERSO

SOLICITADO POR: ELAINE PAINI - CPF/CNPJ: \*\*\*.842.999-\*\* DATA: 18/01/2024 09:32:47





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



Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

CNM: 098178.2.0041521-08

09899601551969200048012001750734, datada aos 06/03/2013 expedida pelo Ofício do Registro Civil das Pessoas Naturais da 2ª Zona desta cidade, tudo arquivado neste Ofício, VALDIR FLORES DA SILVA é casado com LIGIA CAFFARATE NEVES SILVA pelo regime da COMUNHÃO DE BENS. Matrimônio esse realizado aos 12/07/1969, ou seja, antes da vigência da Lei nº 6.515/77. Protocolo nº 273.537 do Livro 01 aos 11/04/2013. MF. Em 25/04/2013. Averbacão: R\$ (Isento) . Processamento Eletrônico: R\$Isento.

*Jorgina Pedra Dallabrida*  
**JORGINA PEDRA DALLABRIDA**  
 SUBSTITUTA  
 Selo: 0528.04.1200021.02641 (Isento) e Selo: 0528.01.1300004.10000 (Isento)

**R. 11 - 41.521 - DAÇÃO EM PAGAMENTO**  
**TRANSMITENTES:** VALDIR FLORES DA SILVA, CI nº 2004781585 SSP/RS, CPF nº 029.809.400-20, farmacêutico, Bioquímico e Geu, cônjuge LIGIA CAFFARATE NEVES SILVA, CI nº 8006631702 SSP/RS, CPF nº 123.783.560-72, professora, bráçadeiras, residentes e domiciliados nesta cidade, casados pelo regime da comunhão universal de bens antes da vigência da Lei 6.515/77.  
**ADQUIRENTE:** ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, CNPJ nº 87.934.675/0001-96.  
**OBJETO:** A totalidade do imóvel desta matrícula.  
**VALOR:** R\$1.717.171,26, juntamente com o imóvel da matrícula nº 92.918; para efeitos fiscais: R\$885.143,00 conforme guia ITIVBI nº 002671.  
**FORMA:** Escritura Pública de dação em pagamento nº 6.461, lavrada aos 15/02/2013 no 2º Tabelionato de Notas desta cidade.  
 Cadastro Técnico Imobiliário - IPTU nº 76900.  
 Protocolo nº 273-538 em 11/04/2013.  
 MF. Em 25/04/2013.  
 Registro: R\$ (Isento) .  
 Processamento Eletrônico: R\$Isento.

*Jorgina Pedra Dallabrida*  
**JORGINA PEDRA DALLABRIDA**  
 SUBSTITUTA  
 Selo: 0528.09.0700001.02638 (Isento) e Selo: 0528.01.1300006.00002 (Isento)

SOLICITADO POR: ELAINE PAINI - CPF/CNPJ: \*\* 842.969-\*\* DATA: 18/01/2024 09:32:47





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 de Município de Finanças  
 Superintendência de Receita  
 www.santamaria.rs.gov.br

IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO - 2024

Cadastro..... 76900-0 Situação: Ativo  
 Setor-Quadra-Lote-Sublote: SE.0011.0008.0505.0000  
 Zona e Sub. Zona Fiscal.: 1.20 Tipo de Pavimentação..... ASFALTO  
 Resp. Tributário .....  
 Nome do Titular..... GE - ERGE CPF/CNPJ:87.934.675/0001-96  
 Logradouro..... RUA ASTROGILDO C DE AZEVEDO - N. 289 Compl.: 99173513  
 Vila - Local..... CENTRO  
 Bairro..... CENTRO

ENDEREÇO DE ENTREGA:  
 RUA MARECHAL DEODORO, 0, Compl.: , Porto Alegre UF.:RS  
 Bairro:CENTRO CEP.:90010900

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:  
 Patrimônio.....:Estadual Escritura.....: CERTIDAO  
 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...: 15/02/2013  
 Redução do Tombamento.....: 0,00

CARACTERÍSTICAS DO LOTE:  
 Tipo.....:Predial Área do Lote.....: 138,9600  
 Limitações.....:Com muro Área do Projeto.....: 102,6000  
 Passeio.....:Com Calçada Testada.....: 7,20  
 Localização na Quadra.....:Meio de Quadra Área Construída.....: 102,60  
 Situação da Construção.....:Edificado Alvará da Constr.....:  
 Data Início do Alvará.....: Data Final Alvará.....:

CARACTERÍSTICAS TERRITORIAIS:  
 Valor do Terreno.....: 153017,19

CARACTERÍSTICAS PREDIAIS:  
 Tipo de Edificação.....:Loja Complemento...:99173513  
 Utilização.....:Uso Próprio Pavimento.....:0  
 Localização da Construção.....:0 Área Edificada: 102,60

CARACTERÍSTICAS DAS DEPENDÊNCIAS, COM VALOR DA CONSTRUÇÃO DE CADA DEPENDÊNCIA:		TOTAL DE DEPENDÊNCIAS:01	
Dep. Tipo	Caract. Construção	Ano Área	Situação Documento Data Vlr Venal
1 Normal	Alvenaria Média	1940 102,6000	Habite-se 31/12/1940 138.561,71

Valor Venal do Terreno.....: 153017,19 Taxa de Pavimentação...  
 Valor Venal da Construção.....: 138561,71 Taxa de Coleta de lixo: 0,00  
 Valor Venal do Imóvel.....: 291578,90 Taxa de Bombeiro.....:  
 Valor Venal Tributável.....: 102052,62 CIP.....: 0,00  
 Valor do Imposto.....: 0,00 Total Geral.....: 0,00  
 Desconto Adimplência.....:Não


CO-PROPRIETÁRIOS  
 NOME.....: GM MUNICIPIO DE SANTA MARIA  
 ENDEREÇO: RUA VENANCIO AIRES, 2277 CENTRO Santa Maria RS

Emitido por.: CLARA HELE Santa Maria, 26/01/2024





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



**Prefeitura Municipal de Santa Maria**  
**Instituto de Planejamento de Santa Maria**

---

**BCI - BOLETIM CADASTRAL IMOBILIÁRIO**

**IDENTIFICAÇÃO**

Inscrição Imobiliária 03.0011.0008.0505	Número Cadastro 76900	Quadra Loteamento 00	Complemento 301 99173513
Complemento Edificação -	Lote Loteamento 0505	Código Auxiliar -	Inscrição Anterior SE.0011.0008.0505.0000
Matrícula 0	Loteamento 103 - CENTRO		

**CONTRIBUINTE**

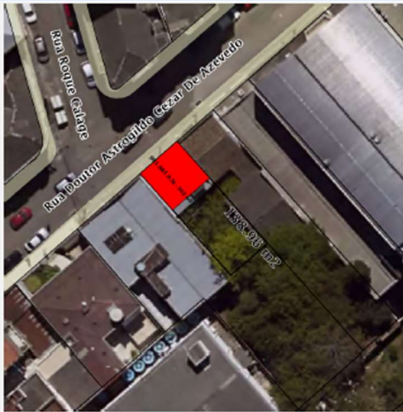
CPF/CNPJ Sem Permissão	Código 73101	Proprietário Sem Permissão
---------------------------	-----------------	-------------------------------


**LOCALIZAÇÃO IMÓVEL**

Endereço RUA. DOUTOR ASTROGILDO CEZAR DE AZEVEDO	Número Imóvel 289	Bairro CENTRO	CEP 97015150
--	----------------------	------------------	-----------------

**MAPA DE LOCALIZAÇÃO**

**IMAGEM DO IMÓVEL**





14/09/2016 09:27:31

**MEDIDAS**

Área do Lote 138,96	Número de Unidades -	Área Total Construída 102,6	Profundidade -
Seção-Lado 125-E	Medida 7,20	Número da Testada 1	Nome do Logradouro RUA DOUTOR ASTROGILDO CEZAR DE AZEVEDO





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



**Prefeitura Municipal de Santa Maria**  
**Instituto de Planejamento de Santa Maria**

**CARACTERÍSTICAS**

**LOTE**

Sub-Zona Fiscal	Lote Notificado	Diferença de Área	Formato (33)
-	-	-	-
Profundidade	Cerca Elétrica (37)	Topografia (31)	Justificativas/Observações
-	-	-	-
Área Total Construída	Tipo do Tombamento	Testada (35)	Posição (6)
102,6	-	-	-
Valor M2	Imune/Isento IPTU	Patrimônio (29)	NOTIFICADO
-	-	-	-
Unidades Construídas	Valor Venal Terreno	Cadastro Dirigido - Diferença de Área	Perc. Red. Tombamento
-	-	-	-
Isento TSU	Situação (28)	Nível do Terreno	Distrito
-	-	-	-
Pedologia (34)	Situação do Levantamento	Tombamento	Nº e Ano da Lei
-	-	-	-
Ocupação (30)	Piscina	Tipo de Imposto	Testada Principal
-	-	-	-
Fechamento (36)	Área do Lote	Zona Fiscal	Calçada (38)
-	138,96	-	-
Situação do Lote	Uso (46)	-	-
-	-	-	-

**OBSERVAÇÕES**

---



---



---



---



---







**15.4 MEMÓRIA DE CÁLCULO**

**CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA**

DADOS	VARIÁVEIS
Total da Amostra : 60	Total : 5
Utilizados : 44	Utilizadas : 4
Outlier : 3	Grau Liberdade : 40

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

COEFICIENTES	VARIÇÃO
Correlação : 0,94190	Total : 26,09546
Determinação : 0,88718	Residual : 2,94408
Ajustado : 0,87872	Desvio Padrão : 0,27130

F-SNEDECOR	D-WATSON
F-Calculado : 104,84933	D-Calculado : 2,05442
Significância : < 0,01000	Resultado Teste : Não auto-regressão 90%

**NORMALIDADE**

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	75
-1,64 a +1,64	90	88
-1,96 a +1,96	95	90

**MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)**

$$Y = 140,020355 * 2,718^{(-0,000147 * X_1)} * 2,718^{(0,388256 * X_2)} * 2,718^{(0,647846 * X_3)}$$

**MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES**

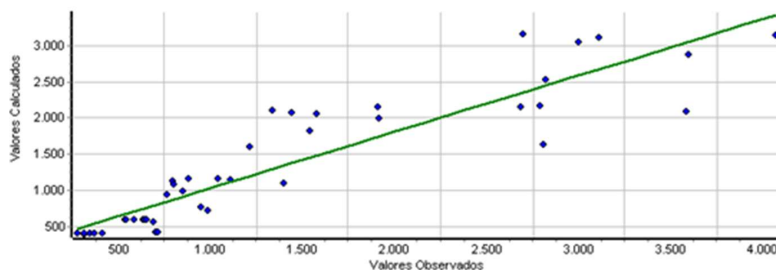
AMOSTRA	MODELO
Média : 1367,60	Coefic. Aderência : 0,82956
Varição Total : 48642332,92	Varição Residual : 8290390,26
Variância : 1105507,57	Variância : 207259,76
Desvio Padrão : 1051,43	Desvio Padrão : 455,26



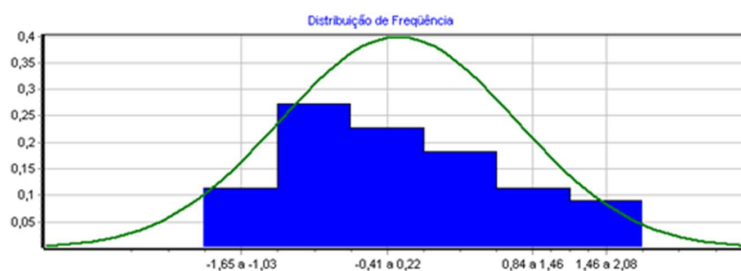


Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

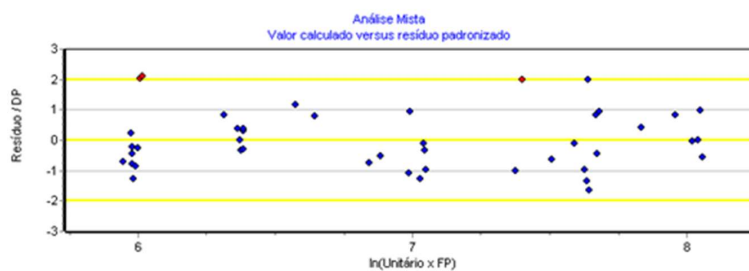
**GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)**



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



**Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados**



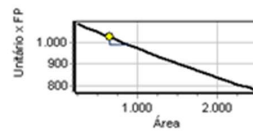


Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

**DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS**

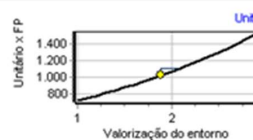
**X<sub>1</sub> Área**

Área do terreno em m<sup>2</sup>  
 Tipo: Quantitativa  
 Amplitude: 240,00 a 2605,00  
 Impacto esperado na dependente: Negativo  
 10% da amplitude na média: -3,41 % na estimativa



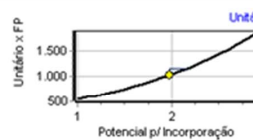
**X<sub>2</sub> Valorização do entorno**

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: 8,03 % na estimativa  
 Micronumerosidade: atendida.



**X<sub>3</sub> 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: 13,80 % na estimativa  
 Micronumerosidade: atendida.



**Y Unitário x FP**

Tipo: Dependente  
 Amplitude: 280,00 a 4071,25

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

**PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES**

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,87872)
X <sub>1</sub> Área	x	-1,62	11,29	0,87391
X <sub>2</sub> Valorização do entorno	x	4,94	0,01	0,80937
X <sub>3</sub> Potencial p/ Incorporação	x	9,83	0,01	0,59587

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

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Área	Valorização do entorno	Potencial p/ Incorporação	Unitário x FP
X <sub>1</sub>	x	5	37	25	
X <sub>2</sub>	x	8	25	62	
X <sub>3</sub>	x	28	63	84	
Y	ln(y)	13	78	90	





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

**1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA**

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Extp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Área	138,96		-42,10	240,00	2.605,00
Valorização do entorno	3			1	3
Potencial p/ Incorporação	3			1	3
<b>Unitário x FP</b>	<b>3.050,60</b>			<b>280,00</b>	<b>4.071,25</b>

**2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA**

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	2.694,04	3.050,60	3.454,35	-11,69%	13,24%	24,92%
Predição (80%)	2.099,39	3.050,60	4.432,80	-31,18%	45,31%	76,49%
Campo de Arbitrio	2.593,01	3.050,60	3.508,19	-15,00%	15,00%	30,00%

**3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISAO**

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80 %)	374.363,80	423.911,38	480.016,48
Predição (80%)	291.731,23	423.911,38	615.981,89
Campo de Arbitrio	360.324,67	423.911,38	487.498,08

**4. VALOR UNITÁRIO ARBITRADO 3050,60**

**5. VALOR DE AVALIAÇÃO**

**R\$ 423.911,38** (quatrocentos e vinte e três mil, novecentos e onze reais com trinta e oito centavos)

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

Mínimo (R\$):	374.363,80
<b>Arbitrado (R\$):</b>	<b>423.911,38</b>
Máximo (R\$):	480.016,48

**7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISAO**

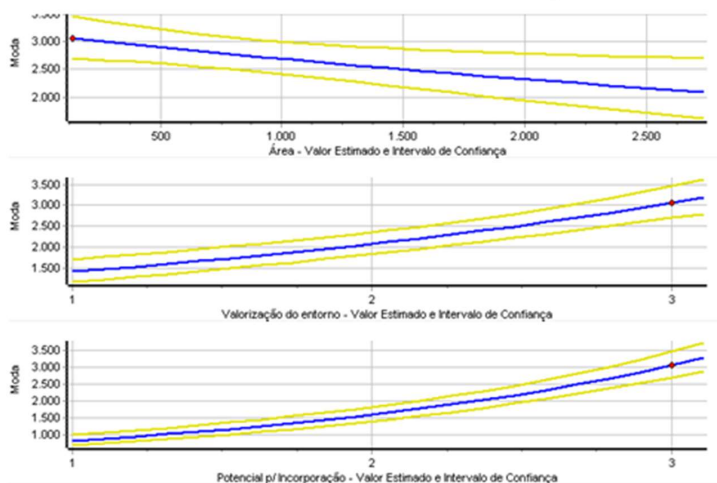
Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 24,92 %  
Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão



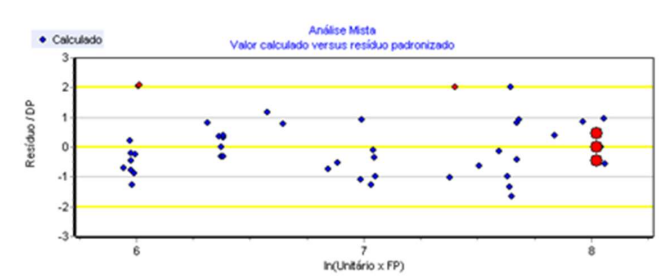


Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

8. COMPORTAMENTO DO MODELO NO PONTO DE ESTIMAÇÃO



9. VALOR ESTIMADO PARA O IMÓVEL NO CONTEXTO DA AMOSTRA





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

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
<b>RESIDENCIAIS</b>						
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
RPQ1 (Residência Popular)		RP1Q	2.264,99	0,13	3,95	3,95
<b>COMERCIAIS</b>						
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		Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo		Adoção de situação paradigma	X
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados.	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	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	Extrapolação	Não admitida		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	X	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 cada regressor (teste bicaudal)	10%		20%	X	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%	
<b>PONTUAÇÃO</b>				<b>13 Pontos</b>			
<b>Item 9.2.1.1 da NBR 14.653-2:2011</b> (Assinalar com "x" caso o item seja atendido)							
a)	Apresentação do laudo na modalidade completa.						X
b)	Apresentação da análise do modelo no laudo de avaliação, com verificação da coerência do comportamento das variações 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
<b>GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO</b>				<b>GRAU II</b>			

**PRECISÃO**

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

<b>Valor central estimado no modelo de regressão</b>		<b>3.050,60</b>
Valores do intervalo de confiança	MAX	3.454,35
	MÍN	2.694,04
Desvios relativos do Intervalo de confiança	MAX	13,24%
	MÍN	-11,69%
<b>Amplitude do intervalo de confiança</b>		24,92%
<b>GRAU DE PRECISÃO</b>		<b>GRAU III</b>





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

### ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Segundo ABNT NBR 14.653-2:2011

#### FUNDAMENTAÇÃO

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

### ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Segundo ABNT NBR 14.653-2:2011

#### FUNDAMENTAÇÃO

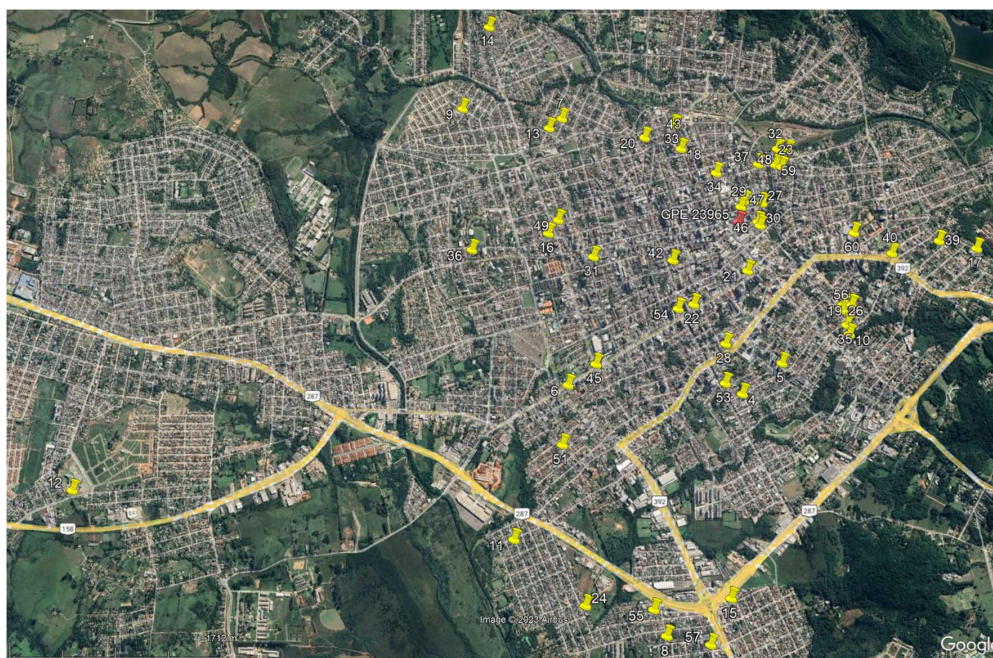
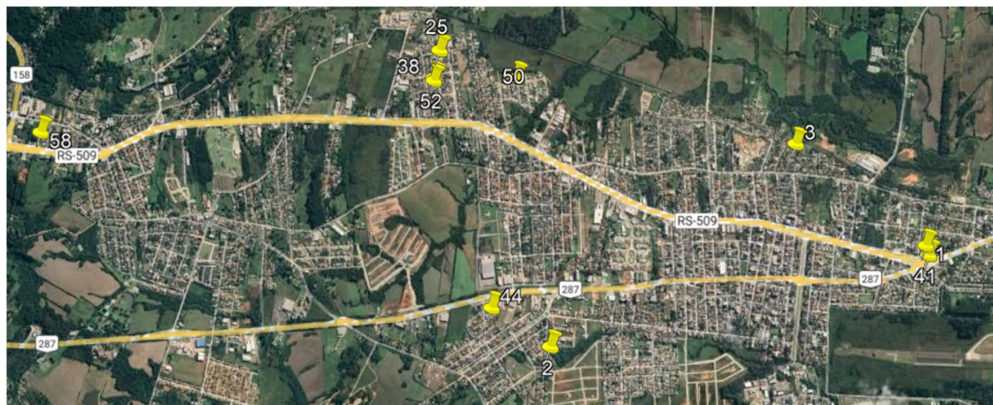
Item	Descrição	Pontos obtidos					
		III	Ptos	II	Ptos	I	Ptos
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo		Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	X	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	
2	Estimativa dos custos de 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
<b>PONTUAÇÃO</b>				<b>5 Pontos</b>			
<b>Item 9.3.1 da NBR 14.653-2:2011</b> (Assinalar com "x" caso o item seja atendido)							
a)	Apresentação do laudo na modalidade completa.						X
<b>GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO</b>				<b>GRAU II</b>			





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

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°42'24.81	480,00	3	2	1	2.812,50
*	2	Rua Alfredo Tonetto - Camobi	29°42'36.70"S - 53°44'5.90	350,00	2	1	1	514,29
	3	Rua Caracas - Camobi	29°41'50.80"S - 53°42'58.81	280,00	1	1	1	707,14
	4	Rua Marquês do Herval - Nonoai	29°42'1.40"S - 53°48'23.50	840,62	1	2	1	984,99
	5	Rua Padre José de Anchieta - Nossa S	29°41'53.30"S - 53°48'10.61	240,00	2	2	2	881,25
*	6	Av. Independência - Nossa Sra. De Fát	29°41'57.80"S - 53°49'17.67	889,68	2	2	1	429,93
	7	Rua Santos Dumont - Carolina	29°40'42.96"S - 53°49'17.03	712,00	1	1	1	316,01
	8	Rua Caracará - Urulândia	29°43'4.34"S - 53°48'50.19	400,00	1	1	1	315,00
	9	Rua Cruzeiro do Sul - Divina Providenci	29°40'39.40"S - 53°49'49.01	360,00	1	1	1	375,00
	10	Rua General Neto - Centro	29°41'45.89"S - 53°47'48.91	629,66	2	3	2	1.443,64
	11	Rua Godolfina Gayão - Urulândia	29°42'38.47"S - 53°49'35.61	450,00	1	1	1	280,00
	12	Rua Florianópolis - Pinheiro Machado	29°42'22.60"S - 53°51'51.11	420,01	2	1	1	535,70
	13	Rua Pedro Álvares Cabral - Carolina	29°40'45.64"S - 53°49'21.21	240,00	1	1	1	720,00
	14	Av. Borges de Medeiros, 879 - Salgado	29°40'15.55"S - 53°49'39.81	500,00	1	1	1	349,20
	15	Rua Lagoa Vermelha, 70 - Dom Antônic	29°42'55.15"S - 53°48'30.11	360,00	2	1	1	642,50
	16	Rua dos Andradas, 406 - Centro	29°41'15.74"S - 53°49'22.41	630,00	2	2	1	1.400,00
*	17	Av. Osvaldo Cruz - Nossa Sra. das Dor	29°41'22.90"S - 53°47'6.72	900,00	2	2	1	1.500,00
	18	Rua Floriano Peixoto, 422 - Centro	29°40'52.54"S - 53°48'39.01	684,00	2	3	1	1.578,95
*	19	Tv. Ricardo Schmidt, 95 - Centro	29°41'37.82"S - 53°47'47.61	495,00	2	3	1	1.054,55
	20	Rua São José, 92 - Nossa Sra. Do Ros	29°40'49.07"S - 53°48'50.51	493,00	2	1	1	638,95
	21	Rua José Bonifácio, 2447 - Centro	29°41'27.59"S - 53°48'19.71	1.911,67	3	3	1	2.824,76
	22	Av. Presidente Vargas, 1903 - Centro	29°41'36.54"S - 53°48'37.31	1.062,60	3	3	1	3.599,66
	23	Rua Silva Jardim, 2491 - Centro	29°40'53.73"S - 53°48'4.77	1.346,46	2	2	1	850,23
*	24	Rua Agostinho Scolari, 787 -	29°42'56.06"S - 53°49'14.41	720,00	1	1	2	437,50
	25	Rua Domingos Dala Costa, 330 - Pé de	29°41'26.61"S - 53°44'34.51	480,00	1	1	1	373,13
	26	Rua General Neto, 821 - Centro	29°41'37.74"S - 53°47'50.41	572,00	2	3	1	1.337,41
	27	Rua Dr. Pantaleão - Centro	29°41'8.61"S - 53°48'13.98	400,00	3	3	2	2.700,00
	28	Av. Nossa Sra. Medianeira - Centro	29°41'47.62"S - 53°48'27.81	463,60	3	3	2	5.823,99
	29	Rua Ângelo Uglione, 1556 - Centro	29°41'9.55"S - 53°48'20.85	442,13	3	3	1	4.071,25
*	30	Rua Riachuelo, 215 - Centro	29°41'14.97"S - 53°48'15.01	530,91	3	3	2	6.780,81
	31	Rua Appel, 162 - Bom fim	29°41'22.64"S - 53°49'8.37	342,00	2	3	2	2.789,47
	32	Rua Dutra Vila, 46 - Centro	29°40'53.25"S - 53°48'8.11	660,00	2	2	1	804,55
	33	Rua Floriano Peixoto, 178 - Centro	29°40'45.60"S - 53°48'41.01	940,00	2	3	2	1.914,89
*	34	Av. Rio Branco, 660 - Centro	29°40'59.73"S - 53°48'28.11	547,08	2	3	2	6.991,66
*	35	Rua General Neto, 1008 - Centro	29°41'43.28"S - 53°47'49.51	351,00	2	3	1	769,23
*	36	Rua Venâncio Aires, 2543 - Passo d'Ar	29°41'19.85"S - 53°49'46.81	990,00	1	2	2	454,55
	37	Rua Comissário Justo, 1561 - Centro	29°40'57.48"S - 53°48'14.51	250,00	2	2	1	1.044,00
	38	Rua Júlio Uminski, 420 - Pé de Platano	29°41'33.13"S - 53°44'36.11	480,00	1	1	1	318,75
	39	Rua João Olinto Requia - Nossa Sra. de	29°41'20.53"S - 53°47'18.41	1.647,45	2	2	1	764,82
*	40	Al. Buenos Aires, 31 -	29°41'23.70"S - 53°47'33.71	0,00	3	3	2	0,00
	41	Rua Rubéns Marim Berta - Camobi	29°42'17.65"S - 53°42'24.21	630,00	3	2	2	1.214,29
	42	Rua Duque de Caxias, 1391 - Centro	29°41'24.16"S - 53°48'43.31	400,00	2	3	2	1.908,00
*	43	Rua Floriano Peixoto, 214 - Centro	29°40'45.58"S - 53°48'40.31	642,40	2	3	1	910,65
	44	Rua Homero Amaro Cavalheiro, 173 - C	29°42'27.42"S - 53°44'21.31	430,62	2	1	2	585,20
	45	Av. Presidente Vargas, 931 - Nossa Sra	29°41'52.28"S - 53°49'8.75	599,84	2	3	2	3.585,96
	46	Rua Riachuelo, 163 - Centro	29°41'13.93"S - 53°48'15.71	660,00	3	3	1	3.000,00
	47	Rua Venâncio Aires, 2086 - Centro	29°41'17.83"S - 53°48'19.69	520,29	3	3	1	3.113,65
	48	Rua Dutra Vila, 211 - Centro	29°40'58.41"S - 53°48'7.12	360,00	2	2	1	800,00
	49	Av. Borges de Medeiros, 1200 - Nossa S	29°41'12.02"S - 53°49'19.11	300,00	2	2	1	1.110,00
	50	Rua Itamar Monteiro Almeida - Pé de Pl	29°41'33.60"S - 53°44'13.81	350,00	2	1	1	655,71
	51	Rua Carlos Gomes, 444 - Duque de Cax	29°42'13.81"S - 53°49'19.91	370,00	1	2	2	948,65
*	52	Rua Júlio Uminski, 452 - Pé de Platano	29°41'33.78"S - 53°44'36.21	440,00	1	1	2	306,82
	53	Rua Duque de Caxias, 2506 - Nonoai	29°41'58.37"S - 53°48'28.61	2.605,00	1	2	1	690,98
*	54	Av. Presidente Vargas, 1760 - Nossa S	29°41'37.63"S - 53°48'42.21	1.840,00	3	3	1	3.081,52
	55	Rua Irmão Robertão, 451 - Urulândia	29°42'57.50"S - 53°48'53.71	530,00	1	1	1	416,04
	56	Rua General Neto, 853 - Centro	29°41'39.22"S - 53°47'50.51	1.519,00	2	3	1	1.540,49
*	57	Rua Drorolino Francisco de Souza, 480	29°43'6.82"S - 53°48'37.06	900,00	1	1	1	100,00
	58	Av. Prof. Evandro Behr, 1522 - Km 3	29°41'43.76"S - 53°46'22.31	350,00	2	1	1	545,14
	59	Av. Itaimbé, 169 - Centro	29°40'57.86"S - 53°48'9.02	402,00	2	3	1	2.686,57
*	60	Rua Bento Gonçalves, 445 - Nossa Sra	29°41'17.70"S - 53°47'45.31	840,00	2	2	1	2.157,86





24130000003408

**Nome do documento:** Laudo 016 2024 GPE 24292 Santa Maria.pdf

**Documento assinado por**

Leandro Peixoto Maia  
Thais Wolffe Danelon  
Rafael Parmeggiani Gering

**Órgão/Grupo/Matrícula**

SPGG / DIAVA/DEAPE / 450607301  
SPGG / DIAVA/DEAPE / 4819101  
SPGG / DIAVA/DEAPE / 4859502

**Data**

05/03/2024 11:33:02  
06/03/2024 08:33:34  
06/03/2024 08:35:05

