



**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 051/2024**



**Terreno urbano com benfeitoria**

**Rua Lauro Bulcão, esquina com Rua Liberato Rodrigues de Freitas - Kurtz  
São Sepé/RS**



**DIVISÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS – DIAVA  
MARÇO / 2024**



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

## LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 051/2024

### Objeto

Terreno urbano objeto da **matrícula nº 4.801** e **GPE nº 29.395**

### Objetivo

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

### Finalidade

Instruir processo **PROA nº 24/1300-0000500-1 - Alienação**

### Localização<sup>1</sup>

Rua Lauro Bulcão, esquina com Rua Liberato Rodrigues de Freitas (antiga Rua nº 7)

Kurtz - São Sepé/RS

### Área avalianda

Área do terreno<sup>2</sup>: 325,00 m<sup>2</sup>

Área da benfeitoria<sup>3</sup>: 79,00 m<sup>2</sup>

### Proprietário

Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul - IPERGS

### Resultado da avaliação

Valor de mercado do imóvel **R\$ 112.000,00**

### Avaliadores

Arquiteta Urbanista Marina Nobre Cerqueira

Engenheiro Civil Rafael Parmeggiani Gering

Porto Alegre – RS, Março de 2024

<sup>1</sup> Conforme Certidão de Matrícula nº 4.801 e GPE nº 29395

<sup>2</sup> Conforme Certidão de Matrícula nº 4.801

<sup>3</sup> Conforme Certidão de Matrícula nº 4.801





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

## SUMÁRIO

1	SOLICITANTE .....	4
2	OBJETIVO DA AVALIAÇÃO .....	4
3	FINALIDADE .....	4
4	PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES .....	4
5	PROPRIETÁRIO .....	5
6	ENDEREÇO .....	6
7	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO .....	6
8	DIAGNÓSTICO DE MERCADO .....	8
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**

SPGG/ASPAT/SPE

**2 OBJETIVO DA AVALIAÇÃO**

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

**3 FINALIDADE**

Instruir processo **24/1300-0000500-1. (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 4.801**, referência livro 02, às fls 01 a 05, datada de 26/01/2024, obtida junto ao Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Sepé - RS.
- na **Ficha cadastral GPE nº 29.395**;
- no **PROA: 24/1300-0000500-1**;
- 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 **23/01/2023**.

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;

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;

#### 4.3 JUSTIFICATIVAS – PARÂMETROS ADOTADOS

➤ **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 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.

➤ **Benfeitorias:**

No momento da vistoria, o imóvel encontrava-se em condições precárias, tendo suas aberturas vedadas com tijolo e com inexistência de esquadrias. Sendo assim, para o cálculo de reedição da benfeitoria, foi utilizado o Critério de Ross-Heidecke para estimar o valor da benfeitoria, e em seguida, do valor obtido foi descontado o percentual correspondente à estimativa de gastos para a construção do telhado, uma vez que a metodologia considera a obra pronta, com todas as esquadrias.

Para o desconto das esquadrias utilizou-se a tabela de estimativa de gastos por etapa em obras típicas TCPO – PINI<sup>5</sup>, disposta nos anexos..

## 5 PROPRIETÁRIO

Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul - IPERGS

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

<sup>5</sup> Fonte: PINI, Disponível em: <https://tcpoweb.pini.com.br/home/home.aspx>





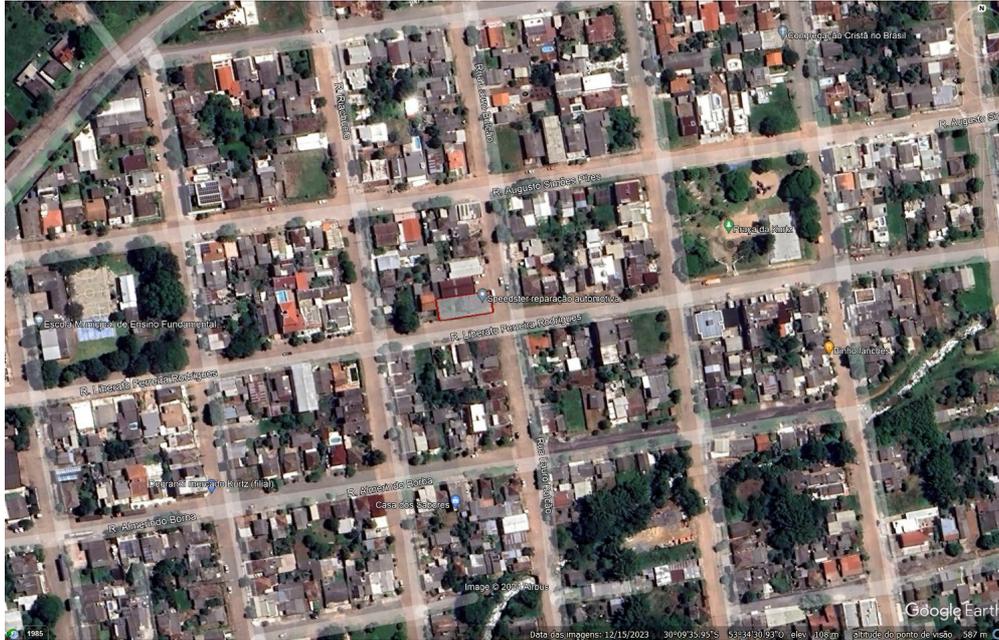
Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

**6 ENDEREÇO**

Rua Lauro Bulcão, esquina com Rua Liberato Rodrigues de Freitas (antiga Rua nº 7)  
Kurtz - São Sepé/RS

**7 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO**

**7.1 TERRENO**

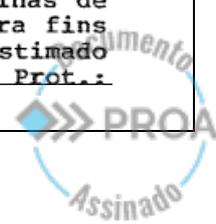


Latitude: 30°09'41.4"S

Fonte: Google Earth 15/12/2023 (Acesso em fevereiro de 2024)

Longitude: 53°34'21.3"W

Identificação
Descrição conforme a Matrícula nº 4.801:  <p>Um terreno urbano, situado nesta cidade de São Sepé, na "Vila-Kurtz", medindo dez metros(10,00) de frente e fundo, por trinta e dois metros e meio(32,50) na frente ao fundo, ou sejam 325 m<sup>2</sup>, confrontando: ao norte com terreno de José Carlos Machado da Silva; ao sul com a rua nº 7; leste com continuação da rua Dr.Lauro Bulcão; e ao oeste com terreno de José Ineu. havido conforme transcrição nº 23.982 fls. 119 do livro 3-A/J.</p> <p>neste Ofício, sobre o terreno desta matrícula foi contruída no ano de 1.981, uma casa de alvenaria coberta com telhas de cimento amianto com a área de <u>79,00 m<sup>2</sup></u> sob nº. 715. Para fins de valorização patrimonial, o valor do imóvel foi estimado pelo requerente em R\$ 5.000,00. Dou fé. Emol.: R\$ 23,40. Prot.:</p>





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

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

Características do imóvel	
<b>Formato do terreno:</b> Regular	
<b>Situação de quadra:</b> Esquina	
<b>Cota:</b> No nível	
<b>Vegetação:</b> Médio porte	
<b>Uso do solo:</b> Residencial	
<b>Acesso:</b> Bom	
<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"/> <b>Sem cerca</b> , <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"/> <b>Seca</b>	
<b>Área do terreno:</b> 325,00 m <sup>2</sup>	
Medida da frente do terreno: 10,00 m	Confrontação da frente:Leste
Medida lateral 1 do terreno: 32,50 m	Confrontação da lateral 1:Norte
Medida lateral 2 do terreno: 32,50 m	Confrontação da lateral 2:Sul
Medida dos fundos do terreno: 10,00 m	Confrontação dos fundos:Oeste

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





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

**7.2 BENFEITORIAS**

**7.2.1 FICHA DE VISTORIA**

Benfeitoria 01	Idade aparente: 68	Área = 79,00 m <sup>2</sup>	Nº de pav. 01		
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 checked="" type="checkbox"/> <b>Econômico</b>	<input type="checkbox"/> Regular	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Casa</b>		
	<input type="checkbox"/> Simples	<input type="checkbox"/> Entre regular e reparos simples	<input type="checkbox"/> Galpão		
	<input type="checkbox"/> Médio	<input type="checkbox"/> Reparos simples	<input type="checkbox"/> Loja		
	<input type="checkbox"/> Superior	<input type="checkbox"/> Entre reparos simples e importantes	<input type="checkbox"/> Pavimento		
	<input type="checkbox"/> Fino	<input type="checkbox"/> Reparos importantes	<input type="checkbox"/> Prédio		
	<input type="checkbox"/> Luxo	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Entre reparos importantes e s/ valor</b>	<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 checked="" type="checkbox"/> <b>Portante</b>
<input type="checkbox"/> Lajota	<input type="checkbox"/> Laje	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Fibro cim. ondulado</b>	<input type="checkbox"/> Ferro	<input type="checkbox"/> Tijolo à vista	<input type="checkbox"/> Concreto
<input type="checkbox"/> Cerâmica	<input type="checkbox"/> Gesso	<input type="checkbox"/> Fibro cim. estrutural	<input type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> Fulget	<input type="checkbox"/> Madeira
<input type="checkbox"/> Basalto	<input type="checkbox"/> PVC	<input type="checkbox"/> Alumínio	<input type="checkbox"/> PVC	<input type="checkbox"/> Cerâmica	<input type="checkbox"/> Metálica
<input type="checkbox"/> Granitina	<input type="checkbox"/> Placas acústicas	<input type="checkbox"/> Galvanizado	<input type="checkbox"/> Outros	<input type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> N. identificada
<input type="checkbox"/> Vinílico	<input type="checkbox"/> Aglomerado	<input type="checkbox"/> Laje		<input type="checkbox"/> Vidro	
<input type="checkbox"/> Carpete	<input type="checkbox"/> S/forro	<input type="checkbox"/> Capim		<input type="checkbox"/> Pedra	
<input type="checkbox"/> Cimento		<input type="checkbox"/> Telha de zinco		<input type="checkbox"/> Reboco chapiscado	
<input type="checkbox"/> Outros		<input type="checkbox"/> Outros		<input checked="" type="checkbox"/> <b>Outros</b>	

OBS: Vistoria realizada em **situação-paradigma**

**8 DIAGNÓSTICO DE MERCADO**

O município de São Sepé localiza-se na região Central do estado do Rio Grande do Sul e possui população estimada de 21.219 pessoas<sup>6</sup>. Segundo informações do site da Prefeitura<sup>7</sup>, a economia da cidade é baseada fortemente em atividades agropastoris, com forte produção de grãos como arroz e soja, dentre outras culturas. De acordo com agentes imobiliários locais a venda de imóveis está favorável, devido aos financiamentos, mas essas transações dependem da localidade. Assim, 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 checked="" type="checkbox"/> <b>Baixa</b>	<input type="checkbox"/> Média	<input type="checkbox"/> Alta
<b>Absorção pelo mercado</b>	<input type="checkbox"/> Demorada	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Normal</b>	<input type="checkbox"/> Rápida

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

<sup>7</sup> Fonte: Prefeitura de São Sepé. Disponível em: <https://www.saosepe.rs.gov.br/o-municipio/>





## 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:

**Metodologia científica** – inferência estatística: **27/30** 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;  **arbitrado.**

### 9.1 FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO

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

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

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

No caso em tela, o FC é 0,90.

Embora o imóvel avaliando se localize em um bairro predominantemente residencial, que possui uma infraestrutura urbana consolidada e serviços públicos, ele apresenta aspectos negativos que prejudicam a liquidez e a atratividade do mesmo.

Nesse sentido, o imóvel avaliando apresenta elevada idade aparente e encontra-se em condições precárias, apresentando múltiplas disfunções, como armaduras aparentes e rachaduras, além disso as aberturas foram vedadas com tijolos.





## 10 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Método comparativo direto de dados de mercado

Grau de Fundamentação

Grau I

Grau II

Grau III

Pontos obtidos: 13

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: 06

Método Evolutivo

Grau de Fundamentação

Grau I

Grau II

Grau III

Pontuação obtida: 05

## 11 AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

### 11.1 AVALIAÇÃO DO TERRENO

#### 11.1.1 EQUAÇÃO DE REGRESSÃO

Unitário =  $281,8069 * e^{(193,41478 * 1/Área)} * e^{(-8,5329418 * 1/Frente)} * e^{(-0,15002362 * 1/Data)} * e^{(0,14207099 * Esquina)} * Localização^{(-0,54877885)}$

#### 11.1.2 DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Variáveis do modelo de cálculo	Parâmetros do imóvel
Área (m²)	325,00
Frente/Testada (m)	10,00
Data (Período de coleta do dado em escala mensal, sendo: 1 - Janeiro 2023; 9 - Setembro 2023; 15 - Março de 2024)	15,00
Esquina (dicotômica: 1 – meio de quadra; 2 – de esquina)	2,00
Localização (Menor distância de carro, em Km, para a Praça Central do município, região bem valorizada)	0,90
Unitário (Valor em R\$ do m² multiplicado pelo Fator Oferta)	303,39

#### 11.1.3 RESULTADOS

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

	Intervalo de Confiança	Unitário (R\$/m²)	Total
Mínimo	-9,59%	274,28	R\$ 89.141,00
Calculado	-	<b>303,39</b>	<b>R\$ 98.601,75</b>
Máximo	10,61%	335,59	R\$ 109.066,75





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

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

	Amplitude	Unitário (R\$/m2)	Total
Mínimo	-15%	257,88	R\$ 83.811,00
Calculado	-	<b>303,39</b>	<b>R\$ 98.601,75</b>
Máximo	+15%	348,90	R\$ 113.392,50
<b>Valor calculado R\$ 98.601,75</b>			

**11.2 AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS**

Para o cálculo da benfeitoria foi utilizada a medida descrita na Certidão de Matrícula nº 4.801. Devido a inexistência de esquadrias foi descontado a porcentagem de 12.6% do valor da edificação, de acordo com a estimativa de gasto por etapa (%) de Obras Típicas desenvolvido pela PINI através do TCPO. Utilizando-se do Critério de Ross-Heidecke e o BDI de 25,85%, conforme Decreto N° 19.224 de novembro de 2015, do município de Porto Alegre, chegou-se aos valores descritos na tabela a abaixo:

Benfeitoria	Descrição	Área	Depreciação (%)	Valor Atual (R\$)
A	Casa de Alvenaria coberta com relhas de cimento amianto	79,00	79,16	26.726,04

**12 VALOR DO IMÓVEL**

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

VALOR DO TERRENO (R\$)	BENFEITORIAS (R\$)	FC <sup>8</sup>	VALOR DO IMÓVEL (R\$)
98.601,75	26.726,04	0,90	112.795,010

**13 CONCLUSÃO**

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em estudo o seguinte valor (arredondado<sup>9</sup>) de mercado:

**VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL**

**R\$ 112.000,00**

(cento e doze mil reais)

data de referência da avaliação: março/2024

<sup>8</sup>Arbitrado.

<sup>9</sup>Conforme item 6.8.1 na NBR 14.653-1:2019 o resultado final pode ser arredondado até 1%.





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

## 14 RESPONSÁVEIS PELO LAUDO

**MARINA NOBRE CERQUEIRA**

Arquiteta Urbanista – CAU (BA) A150907-1

Analista Arquiteta DIAVA/DEAPE

**ID 4860110/01**

**RAFAEL PARMEGGIANI GERING**

Engenheiro Civil - CREA (RS) 256.932

Analista Engenheiro DIAVA/DEAPE

**ID 4859502/01**

De acordo,

**LEANDRO PEIXOTO MAIA**

Engenheiro Civil – CREA(RS) 82.744

Analista Engenheiro DIAVA/DEAPE

**ID 4506073/01**

Porto Alegre, Março de 2024.





**15 ANEXOS**

**15.1 DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA**

Figura 1: Vista frontal



Fonte: Vistoria (23/01/2024)

Figura 2: Benfeitoria



Fonte: Vistoria (23/01/2024)

Figura 3: Fundo do imóvel



Fonte: Vistoria (23/01/2024)

Figura 4: Vista do fundo



Fonte: Vistoria (23/01/2024)





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

15.2 DOCUMENTAÇÃO DOS IMÓVEIS

- Certidão de Matrícula nº 4.801:

**CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS**  
**SÃO SEPE - RS**

**LIVRO N.º 2 — Registro Geral**      **MATRÍCULA 4801**  
**FLS. 01**

**DATA:** 13 de fevereiro de 1980.

Um terreno urbano, situado nesta cidade de São Sepé, na "Vila-Kurtz", medindo dez metros(10,00) de frente e fundo, por trinta e dois metros e meio(32,50) na frente e fundo, ou sejam 325 m2, confrontando: ao norte com terreno de José Carlos Machado da Silva; ao sul com a rua nº 7; leste com continuação da rua Dr.Lauro Bulcão; e ao oeste com terreno de José Ineu, havido conforme transcrição nº 23.982 fls. 119 do livro 3-A/J.

**PROPRIETÁRIA:** VERA LÚCIA ROOS KURTZ, brasileira, casada pelo regime de comunhão universal de bens com o Sr. João Vicente Becker Kurtz, residentes nesta cidade

Eu, Quirina de Lencastre, Oficial Ajudante a escrevi.

10130-6300

R;1/4801 **OUTORGANTE VENDEDOR:** JOÃO VICENTE BECKER KURTZ e sua mulher VERA LUCIA ROOS KURTZ, doméstica, brasileiros, residentes nesta cidade, C.P.F.nº059.762.860/20; **OUTORGADO COMPRADOR E MUTUÁRIO:** WILSON ROOS, funcionário público estadual, brasileiro, desquitado, residente nesta cidade, na rua Percival Bremer, nº 1111, C.P.F.nº004.873.410/15; **CREDOR:** INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, IPERGS - Autarquia de Previdência Social, Agente Financeiro do BNH, com sede nesta Capital, CGC nº 92.829.100/0001-43, representado na forma mencionada no final deste instrumento, doravante designado IPERGS; **VALOR DA COMPRA E VENDA E FORMA DE PAGAMENTO:** 1) O preço certo e ajustado de Cr\$145.565,93; 2) Quantia anteriormente paga pelo OUTORGADO ao VENDEDOR que dá pelta e geral qui

Tipografia O DEMOCRATA

SOLICITADO POR: ELAINE PAINI - CPF/CNPJ: 842.999- DATA: 26/01/2024 11:39:03





transportado do anverso

quitação total e irrevogável Cr\$16.012,25; VALOR DO FINANCIAMENTO DO IPERGS: Cr\$129.553,68; MÚTUO: Valor da dívida Cr\$129.553,68; Valor da dívida em UPC 237,00000; Valor da UPC Cr\$546,64 AVALIAÇÃO DA GARANTIA: Cr\$145.672,06; em UPC 266,48628; Data da avaliação do imóvel: 28 de março de 1980. Prazo: 6 meses; Taxa de juros nominal 1,0 % a.a. efetiva 1,005 % a.a. Pelo presente instrumento, o IPERGS concede ao Outorgado financiamento de Cr\$129.553,68 para ser aplicado na aquisição do terreno acima matriculado sob nº 4.801 fls.01 do livro 2-A; GARANTIA: Em garantia do pagamento do financiamento e do cumprimento das demais obrigações, ora assumidas, o outorgado dá em primeira e especial hipoteca o imóvel acima descrito com as benfeitorias e acessões existentes e futuras. O FORO deste contrato é o de Porto Alegre, ressalvando ao IPERGS o direito de optar pelo da situação do imóvel vinculado a garantia. Em assim por estarem justos e contratados IPERGS, VENDEDOR e OUTORGADO, aceitam por si, herdeiros e sucessores, este contrato nas suas expressas condições, o rubricam e assinam em 2 vias de igual teor, e forma, na presença de duas testemunhas que também o assinam declarando aceitar, em todos seus termos. Contrato particular de compra e venda de terreno e mútuo com obrigações e Hipoteca, com data de 16 de maio de 1980. São Sepé, 21 de maio de 1980. Eu, Quirino, Oficial Ajudante a escrevi.

R.2/4.801 CONTRATO PARTICULAR DE FINANCIAMENTO E MÚTUO COM OBRIGAÇÕES E HIPOTECA, com data de 06 de novembro de 1980, assinado pelas partes; OUTORGADO DEVEDOR: WILSON ROOS, funcionário público estadual, brasileiro, desquitado residente e domiciliado nesta cidade de São Sepé - a rua Percival Brenner, nº 1111, CPF nº 004.873.410/15; INTERVENIENTE CONSTRUTOR: ELOI GIULIANI, brasileiro, casado, engenheiro civil, CPF nº                     , CREA nº 21.846; CREDOR: INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, IPERGS- Autarquia de Previdência Social, Agente Financeiro da BNH, com sede nesta capital, CGC                     

SOLICITADO POR: ELAINE PAINI - CPF/CNPJ: \*\*\*842.999-\*\*- DATA: 26/01/2024 11:39:03





Operador Nacional do Sistema de Registro  
CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS  
SÃO SEPÉ - RS

LIVRO N.º 2 — Registro Geral

MATRÍCULA 4.801

FLS. 02

transportado do anverso fls. 01

CGC nº 92829100/0001-45, representada na forma mencionada no final deste instrumento, doravante designação IPE RGS; VALOR DO FINANCIAMENTO do terreno Cr\$157.263,72. VALOR DO FINANCIAMENTO DA CONSTRUÇÃO e sua forma de liberação Cr\$861.836,28 em 04 parcelas consoante cronograma físico financeiro apensado ao processo de financiamento em poder do IPERGS. D) VALOR TOTAL DO FINANCIAMENTO EM PODER, digo, Cr\$1.019.100,00; E) MÚTUO; demais valores e condições. Valor da dívida: Cr\$1.053.037,08; Valor da dívida em UPC 1586,95081; Valor da UPC Cr\$663,56; AVALIACÃO DA GARANTIA: em Cr\$1.185.000,00 em UPC 1785,82193; PRAZO: Apurado o saldo devedor o Outorgado pagará o financiamento no prazo de 288 (duzentos e oitenta e oito) meses, em prestações mensais e consecutivas de Cr\$11.727,60 (Onze mil, setecentos e vinte e três cruzeiros e sessenta centavos) calculados segundo o plano de Equivalência Salarial e em conformidade com o sistema de Amortização de que trata as RDs nºs 15/79 e 16/79 do BNH, à taxa nominal de juros de 10,0 % ao ano, correspondentes a taxa efetiva de 10,472 % ao ano; vencendo-se a primeira prestação trinta dias após a liberação da última parcela e decrescendo as prestações seguintes de uma para outra, em progressão aritmética, cuja razão é de Cr\$0,00 (zero vírgula zero). Consoante contrato particular de compra e venda de terreno e mútuo com obrigações e hipoteca firmado em data de 16/5/80, devidamente hipotecado no Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca de São Sepé sob nº 1/4801 em 21/05/80, ficou ajustado pelas partes contratantes um financiamento destinado à aquisição de um terreno, dentro das normas estatuídas pela RD nº 17/79 do BNH que regulamentou a RC nº 36/74 ficou por força do dito instrumento obrigado o outorgado a apresentar um projeto aprovado nos ór-

transportado para o verso

Tipografia O DEMOCRATA

SOLICITADO POR: ELAINE PAINI - CPF/CNPJ: \*\*\*.842.999-\*\* DATA: 26/01/2024 11:39:03





ONR Operador Nacional do Sistema de Registro Estruturado de Imóveis

transportado do anverso

Órgãos competentes da construção de unidade residencial sobre dito terreno e início das obras no prazo máximo de 6(seis) meses, contados da data da assinatura do aludido contrato. o valor do financiamento concernente foi fixado em Cr\$129.553,68 o valor da dívida em Cr\$129.553,68, equivalente a Cr\$237,000 UPC sendo o valor da UPC à época Cr\$546,64. Agora pelo presente instrumento o IPERGS concede ao outorgado financiamento suplementar de Cr\$861.836,28 para ser aplicado na construção de imóvel residencial cujas características e descrição são infra-consignadas sendo que, ao valor da dívida (letra "E" nº 01) já ficou previamente adicionado o valor da dívida referente a aquisição do terreno a seguir descrito, digo, descrito acima, na matrícula 4.801 do livro 2-A; O valor do financiamento bem como o saldo devedor serão sempre referidos em UPC e estarão sujeitos a correção monetária na forma da RC nº 01/77 do BNH. O IPERGS autoriza neste ato o cancelamento da hipoteca prevista na cláusula 5ª do contrato referido na cláusula primeira supra e registrada em 21/05/80 livro 2-A sob nº 1/4.801; GARANTIA: Em garantia do pagamento do financiamento e do cumprimento das demais obrigações ora assumidas o outorgado dá em primeira e especial hipoteca o imóvel acima descrito na matrícula, com todas as benfeitorias e acessões existentes e futuras. As demais cláusulas e condições constantes na segunda via arquivada em Cartório. E, por estarem assim justos e contratados IPERGS, OUTORGADO E INTERVENIENTE CONSTRUTOR, aceitam por si herdeiros e sucessores este contrato nas suas expressas condições rubricam e assinam em duas vias de igual forma e teor na apresentação de duas testemunhas e também assinam declarando acertar em todos os seus termos o presente contrato. São Sepé, 12 de novembro de 2024. Eu, Divara Alchew, Oficial Ajudante a escrevi.-

Av. 3/4.801 CAUÇÃO: O Outorgado declara ter conhecimento do contrato de refinanciamento firmado pelo IPERGS e o BNH cujo objeto, cláusulas e condições são de seu conhecimento bem como de que transportado para as fls. 02

SOLICITADO POR: ELAINE PAINI - CPF/CNPJ: \*\*\*.842.999-\*\* DATA: 26/01/2024 11:39:03





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



Operador Nacional do Sistema de Registro  
CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS  
SÃO SEPÉ - RS

LIVRO N.º 2 — Registro Geral

MATRÍCULA 4.801

FLS. 03

transportada das fls. 02 verso

bem como de que dito refinanciamento é garantido pela CAUÇÃO na forma do Decreto nº 24.778 de 14 de julho de 1934 dos direitos creditórios decorrentes dos contratos de financiamentos celebrados com seus contribuintes. O IPERGS CAUCIONA AO BANCO NACIONAL DE HABITAÇÃO (BNH) neste ato, nos termos do Decreto Lei nº 24.778 de 14 de julho de 1934 os seus direitos creditórios decorrentes do presente contrato. São Sepé, 12 de novembro de 1980. Eu, Osirio Nelson, Oficial Adjunto te a escrevi.

Av.4/4.801.- CERTIFICO, que fica cancelado o registro número 2/4.801, fls 01v do livro 2-A, de Registro Geral bem como feita a liberação da caução ao BNH averbada sob nº 3/4.801, neste Ofício Imobiliário, conforme autoriza o IPERGS na cláusula 9ª, do Contrato Particular de Financiamento e Mútuo com Quitação, Cancelamento e Constituição de Nova Hipoteca e Caução de Direitos Creditórios, de 10 de setembro de 1981, do qual fica arquivada neste Cartório uma fotocópia. São Sepé, 22 de setembro de 1.981. Eu, Dalva Medeiros, escrevente, o escrevi. Eu, Carla, Oficial, o subscrevi.

R.5/4.801.- CONTRATO PARTICULAR DE FINANCIAMENTO E MÚTUA COM QUITAÇÃO, CANCELAMENTO E CONSTITUIÇÃO DE NOVA HIPOTECA E CAUÇÃO DE DIREITOS CREDITÓRIOS, na forma abaixo: OUTORGADO DEVEDOR: WILSON ROCS, funcionário público estadual, brasileiro, desquitado, residente e domiciliado nesta cidade de continua às fls. 04.

Tipografia O DEMOCRATA

SOLICITADO POR: ELAINE PAINI - CPF/CNPJ: \*\*\*.842.999-\*\* DATA: 26/01/2024 11:39:03





continuação das fls 03....

cidade de São Sepé/RS, inscrito no CPF/NF sob número 004.873.410/15. INTERVENIENTE CONSTRUTOR: ELOI GIULIANI, brasileiro, casado, Engenheiro Civil, residente e domiciliado em São Sepé/RS inscrito no CREA, 8ª região, sob número 21.846. CREDOR: INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL - IPERGS, Autarquia de Previdência Social, Agente Financeiro do BNH, com sede nesta capital, CGC nº 92829100/0001-43, representado na forma mencionada no final deste instrumento, doravante denominado IPERGS. VALOR DA DÍVIDA: CR\$ 1.718.202,60. VALOR DA DÍVIDA EM UPC: 1643,36381. VALOR DA UPC: CR\$ 1.045,54. TAXA DE INSCRIÇÃO E ESPEDIENTE: 1% (um por cento) do valor do financiamento, PAGOS DA SEGUINTE FORMA: em espécie incorporados ao financiamento I, CR\$ 15.683,10. TAXA DE SEGURO A SER COBRADA DURANTE A FASE DE CONSTRUÇÃO DO IMÓVEL: 0,09% do valor do financiamento igual a CR\$ 1.504,38. COEFICIENTE DE EQUIPARAÇÃO SALARIAL VIGENTE NESTA DATA: 1,13. CONTRIBUIÇÃO PARA O FCVS: 0,35 (trinta e cinco centésimos por cento) do valor do financiamento igual a CR\$ 5.905,28, paga à vista, incorporada ao financiamento I. TAXA DE CUSTEIO: 1,5% (um e meio por cento) do valor do financiamento, pagos da seguinte forma: à vista, incorporada ao financiamento I, CR\$ 25.073,11. TAXA DE COBRANÇA E ADMINISTRAÇÃO: 5% (cinco por cento) da prestação total, limitada, a 0,20 UPC-BNH a partir da primeira prestação: CR\$ 209,10. AVALIAÇÃO DA GARANTIA: a) em CR\$ 1.915.667,12. b) em UPC 1832,22748. DATA DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: 09 de fevereiro de 1.981. CONTRIBUIÇÃO PAGA NESTA DATA AO FRP/IPERGS: 0,5% sobre o valor do financiamento igual a CR\$ 8.357,70 à vista. PRÊMIO DE SEGURO COBRADO À VISTA, NESTA DATA, INCIDENTE SOBRE O VALOR DO FINANCIAMENTO, IGUAL A: CR\$ 18.052,64. RESPONSABILIDADE CIVIL DO CONSTRUTOR, IGUAL A: CR\$ 1.045,54. TAXA DE VISTORIA: 1% (um por cento) do valor da parcela que estiver sendo liberada: 13,61734 UPC. PLANO DE REAJUSTAMENTO: PES. SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: PRICE. PRECEITOS REGIMENTAIS AFETOS AO CÁLCULO DAS PRESTAÇÕES MENSAS RC 01/77, RD 16/79 e R/BNH 81/80, do BNH. FORMA DE PAGAMENTO: --

continua às fls 04.....

SOLICITADO POR: ELAINE PAINI - CPF/CNPJ: "" 842.999-"" DATA: 26/01/2024 11:39:03





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



Operador Nacional do Sistema de Registro de Imóveis  
CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS  
SÃO SEPÉ - RS.  
LIVRO N.º 2 — Registro Geral

MATRICULA 4.801.-  
FLS. 04.-

continuação das fls 03v...

**FORMA DE PAGAMENTO:** Apurado o Saldo Devedor o OUTORGADO, pagará o financiamento no prazo de 276 (duzentos e setenta e seis) meses, em prestações mensais e consecutivas de CR\$ 19.310,30,- (dezenove mil, trezentos e dez cruzeiros e trinta centavos), calculados, segundo o Plano de Equivalência Salarial em conformidade com o Sistema de Amortização de que trata a R/BNH nº 81/80 e RD 16/19 do BNH, à taxa nominal de juros de 10,0% (dez, virgula zero) por cento ao ano, correspondentes a taxa efetiva de 10,472% (dez virgula quatrocentos e setenta e dois) por cento ao ano, vencendo-se a primeira parcela, digo prestação trinta dias após a liberação da última parcela e decrescendo as prestações seguintes, de uma para outra, em progressão aritmética, cuja razão é de CR\$ 0,00 (zero virgula zero zero). Juntamente com as prestações mensais, o OUTORGADO, pagará os prêmios de seguros estipulados pelo BNH, para o Sistema Financeiro da Habitação, na forma e condições da apólice respectiva. Consoante o contrato particular de compra e venda de terreno em mútuo com obrigações e hipoteca, firmado em data de 16 de maio de 1.980, devidamente hipotecado, no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Sepé/RS fls 01v do livro 2-A, sob nº 1/4801, em 21 de maio de 1.980, ficou ajustado pelas partes contratantes um financiamento destinado à aquisição de um terreno, dentro das normas estatuídas pela RD nº 17/19 do BNH, que regulamentou a RC nº 36/74, ficando por força do dito instrumento obrigado o OUTORGADO a apresentar projeto aprovado nos órgãos competentes da construção de unidade residencial sobre o dito terreno e início das obras dentro do prazo máximo de 06 (seis) meses, contados da data da assinatura do aludido contrato. O valor do financiamento concernente foi fixado em CR\$ 129.553,68. O valor da dívida em CR\$ 129.553,68, equivalente a 237,00000 UPC, sendo o va-

Tipografia O DEMOCRATA

continua no verso.....

SOLICITADO POR: ELAINE PAINI - CPF/CNPJ: \*\*\* 842-999-\*\* DATA: 28/01/2024 11:39:03





ONF Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

continuação do anverso....

sendo o valor da UPC, a época, CR\$ 546,64. Agora pelo presente--  
instrumento, o IPERGS, concede ao OUTORGADO, financiamento su-  
plementar de CR\$ 1.423.748,13, para ser aplicado na construção  
de imóvel residencial, cujas características e descrição são --  
infra consideradas sendo que, ao valor da dívida, já ficou, --  
previamente, adicionado o valor da dívida referente a aquisi-  
ção do terreno acima matricu,digo acima registrado sob número  
1/4801, fls 01 do livro 2-A. Aludido imóvel acha-se livre e de-  
sembaraçado de ônus fiscais e judiciais, inteiramente quites--  
de impostos e taxas. No imóvel acima será procedida uma cons-  
trução de acordo com as plantas, especificações, orçamento e  
normas do processo de financiamento em poder do IPERGS. GARAN-  
TIA: Em garantia do pagamento do financiamento e do cumprimen-  
to das demais obrigações ora assumidas, os OUTORGADO, dá ao --  
IPERGS, em primeira e especial hipoteca, o imóvel registrado  
sob número 1/4801 fls 01 do livro 2-A, com as benfeitorias e  
acessões existentes e futuras. O OUTORGADO, obriga-se a inscre-  
ver a hipoteca, aqui constituída, no competente Cartório de Re-  
gistro de Imóveis, apresentado ao IPERGS, a respectiva certi-  
dão comprobatória no prazo de 30 dias, a contar desta data. E,  
por estarem, assim justos e contratados, IPERGS, OUTORGADO, e  
INTERVENIENTE CONSTRUTOR, aceitam por si, herdeiros e sucessor-  
es, este contrato nas suas expressas condições, rubricam e o  
assinam em 2 (duas) vias de igual teor e forma, na presença de  
testemunhas que também o assinam, declarando aceitar em todos--  
os seus termos o presente contrato. As demais condições do Con-  
trato, o qual tem a data de 10.09.1.981, ficando arquivada neste  
Cartório uma fotocópia do mesmo. São Sepé, 22 de setembro de ---  
1.981. Eu, Dalva Medeiros, escrevente, o escrevi. Eu,  
Carla Helena, Oficial, o subscrevi.-----

-----

AV.6.4.801.- CAUÇÃO: O OUTORGADO, declara ter conhecimento do  
contrato de refinanciamento firmado pelo IPERGS e  
o BNH, cujo objeto, cláusulas e condições são do seu conheci-  
continua às fls 05....

SOLICITADO POR: ELAINE PAINI - CPF/CNPJ: \*\*\* 842.999-\*\* DATA: 26/01/2024 11:39:03





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



Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis  
**CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS**  
 SÃO SEPÉ - RS.

**LIVRO N.º 2 — Registro Geral**

MATRÍCULA **4801.-**

FLS. **05.-**

continuação das fls 04v....  
 do seu conhecimento, bem como de que dito refinanciamento é garantido pela CAUÇÃO na forma do Decreto nº 24.778, de 14 de julho de 1.934, dos direitos creditórios decorrentes dos contratos de financiamentos celebrados com seus contribuintes, O IPERGS, cauciona ao BANCO NACIONAL DA HABITAÇÃO (BNH), neste ato, nos termos do Decreto Federal de nº 24.778, de 14 de julho de 1.934, os seus direitos creditórios decorrentes do presente contrato. São Sepé, 22 de setembro de 1.981.-----  
 Eu, Valmarino Medeiros, escrevente, o escrevi.-  
 Eu, Decio José Gossler, Oficial, o subscrevi.-

**R.7/4.801** - Data: 04/10/1.995 - **AUTO DE ADJUDICAÇÃO** - **ÁREA:** Terreno com 325,00 m<sup>2</sup>. **TRANSMITENTE:** Wilson Ross, já qualificado. **ADQUIRENTE:** INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL (IPERGS), COM SEDE À AV. BORGES DE MEDEIROS, 1.945, PORTO ALEGRE, RS. **TÍTULO:** Carta de Adjudicação extraída dos Autos do Processo de Execução Precatória nº. 3.132-114/88, em data de 14/09/1.992, assinada pelo Exm<sup>o</sup>. Sr. Dr. Flávio Mendes Rabello, Juiz de Direito Substituto desta Comarca de São Sepé, RS. **VALOR:** Cr\$ 9.510.800,77. Guia Informativa nº. 371, datada de 16/03/1980. 56,70 (Provímento nº. 62/94 - CGJ) Prot.: 27.658 avº. 1-C, em 03/10/1.995.  
**DECIO JOSÉ GOSSLER - OFICIAL**

**AV.8/4.801** - Data: 15/04/1.996 - **BENEFITORIA** - Certifico que, a requerimento assinado pelo Sr. Valmarino Silva Clemes, funcionário público estadual, datado de 09/04/1.996, com firma devidamente reconhecida na forma da Lei pelo Tabelionato desta cidade, instruído por Certidão e Carta de Habitação fornecidas pela Prefeitura Local, Projeto Arquitetônico de responsabilidade técnica do Eng<sup>o</sup>. Civil Eloi Giuliani, CREA 21.846, com Guia da ART nº. 292682, juntamente com Memorial Descritivo e Certificado de Quitação nº. 127090 fornecido pelo IAPAS datado de 20/11/1.981, tudo arquivado neste Ofício, sobre o terreno desta matrícula foi contruída no ano de 1.981, uma casa de alvenaria coberta com telhas de cimento amianto com a área de 79,00 m<sup>2</sup> sob nº. 715. Para fins de valorização patrimonial, o valor do imóvel foi estimado pelo requerente em R\$ 5.000,00. Dou fé. Emol.: R\$ 23,40. Prot.:

Tipografia O DEMOCRATA

Segue no Verso

SOLICITADO POR: ELAINE PAINI - CPF/CNPJ: \*\*\* 842 999-\*\* DATA: 26/01/2024 11:38:03





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

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

Continuação do anverso: Prot.: 28.349 Lv9, 1-C, em 09/04/1.996.  
DECIO JOSE GOSSLER - OFICIAL

**PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO**

Visualização disponibilizada em [www.registradores.org.br](http://www.registradores.org.br)

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

SOLICITADO POR: ELAINE PAINI - CPF/CNPJ: \*\*\*.842.999-\*\* DATA: 26/01/2024 11:39:03





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

-GPE nº 29.395:



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 29395**

DADOS GERAIS					
Número do Cadastro:	29395	Classificação:	PROPRIO		
Nome de Referência do Imóvel:		Nome de Referência das	Unidade Associada:		
Classificação do Bem Público:	DOMINIAL	Situação de Destinação:	NAO DESTINADO		
Tipo do Imóvel:	AREA/TERRENO/GLEBA	Índice de Destinação (%):	0,000000		
Situação de Regularização:	EM REGULARIZACAO	EX-MUTUÁRIO: WILSON ROOS - CONTRATO Nº 656194			
Descrição:					
Em Alienação:	Sim	Nº Incorporação PROA/SPI:	17/2442-0001485-1		
Lei Autorizativa de Alienação:	15764	Nº Alienação PROA/SPI:	24/1300-0000500-1		
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:	50570	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
09/09/2022	22130000003903	09/09/2022	Imóveis		Ativo
16/06/2021	19130000059155	16/06/2021	Participação em		Ativo
LOCALIZAÇÃO					
Zona:	Urbana				
Unidade da Federação:	Rio Grande do Sul				
Município:	SAO SEPE				
Bairro/Distrito:	VL KURTZ				
Logradouro/Localidade:	RUA LIBERATO RODRIGUES DE FREITAS				
Numero/Lote:	715				
Quadra:					
Complemento:					
CEP:					
Ponto Referência:					
GEORREFERÊNCIA					
DATUM:					
Fuso:					
Meridiano Central:					
Coordenadas Planas UTM do Marco	Coordenadas Geodésicas do Marco				
Altitude ortométrica:	Latitude grau:				
Este:	Latitude minuto:				
Norte:	Latitude segundo:				
	Longitude grau:				
	Longitude minuto:				
	Longitude segundo:				

31/01/2024

pag. 1 de 3





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 29395

PROPRIEDADE

Situação regularização Estado: EM REGULARIZACAO  
Tipo de Registro: Matrícula  
Número do Registro: 4801  
Livro: 2RG  
Folha: 01  
Cartório: RI DE SÃO SEPÉ  
Comarca: SAO SEPE  
Data do Registro: 14/10/1995  
Forma de Incorporação: INCORPORAÇÃO AO PATRIMÔNIO PÚBLICO  
Valor de Incorporação: R\$ 1,00  
Propriedade / Posse: ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
Data registro patrimônio União:  
Certidão autorizativa transf.:

TERRENO

Matriculada

Área Total (m²): 325,00  
Frente (m): 10,00  
Área com fração (m²): 0,0000  
Fração Ideal (m²): 0,000000  
Profundidade Equivalente (m):  
Área Disponível (m²): 325,00

Situação terra rural:

TERRENO REGISTRADO

Frente/Lateral Confrontação da Frente/Lateral Confrontante  
10,00

TERRENO VISTORIA

Informações complementares

Vegetação:  
Uso do solo:  
Situação de quadra

Levantada (Vistoria)

Área Total (m²):  
Frente (m):

CONFRONTANTES VISTORIA

Leste:  
Oeste:  
Norte:  
Sul:





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



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

DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO  
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 29395

EDIFICAÇÕES/BENFEITORIAS

VISTORIA

INFRAESTRUTURA

Serviços e Instalações

Pavimentação do logradouro:

Pavimentação passeio:

Zoneamento:

Largura logradouro (m):

Tráfego de pedestres:

Tráfego de veículos:

Atividade predominante:

DOCUMENTOS

Data	Tipo Documento	Nome Documento
27/09/2023	FOTO	GPE 29395 LOCALIZADO GOOGLE
15/12/2021	LEI / DECRETO /	LEI 15764-2021 - GESTAO DE
16/06/2021	HISTÓRICO	Ficha.pdf
01/06/2021	LEI / DECRETO /	DECRETO ESTADUAL NA 55916-
06/04/2018	LEI / DECRETO /	LEI COMPLEMENTAR NA 15144-
15/04/1996	MATRÍCULA	Matr 4801.pdf
15/04/1996	MATRÍCULA	MATRICULA 4801.PDF

IMAGENS

HISTÓRICO

Data	Tipo	Nº de Processo	Anexo
16/06/2021	Classificação	19130000059155	Ficha.pdf

HISTÓRICO DE SOLICITAÇÕES

VISTORIA

Data da vistoria:

Empresa vistoriadora:

Vistoriador (a):

Observações da vistoria:

Situação de localização:

Obstruído:

Motivo da obstrução:

Contato no local:

Telefone do contato:

Pertence ao Estado do RS:

31/01/2024

pag. 3 de 3

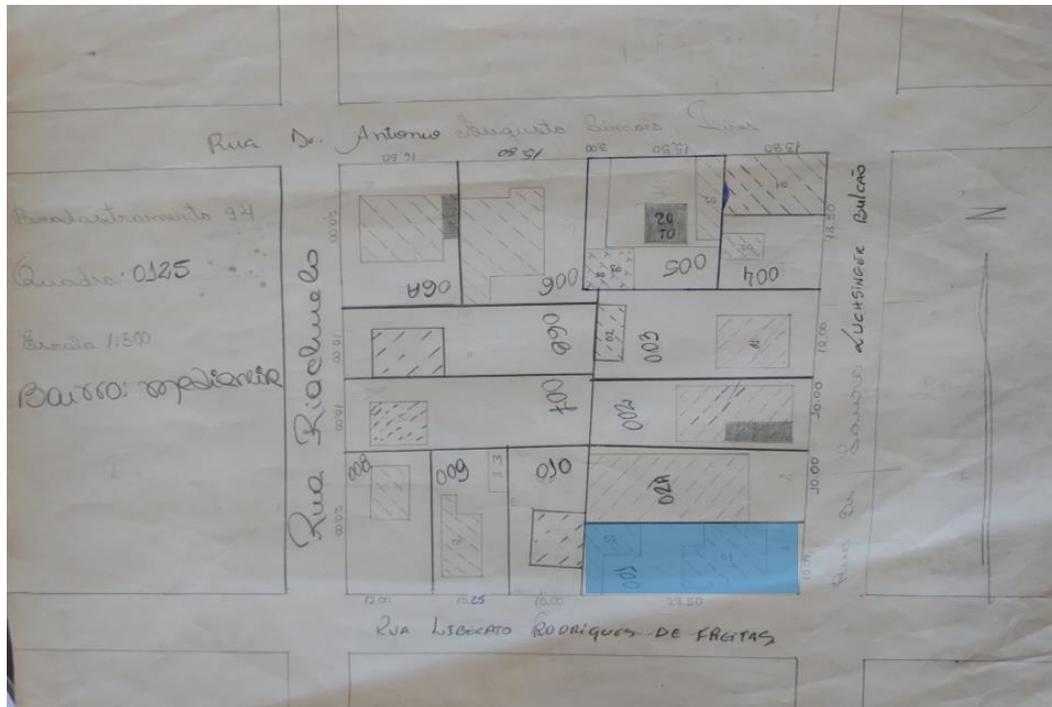




Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

15.3 DOCUMENTAÇÃO DO MUNICÍPIO

-Mapa Cadastral da Prefeitura:





**15.4 MEMÓRIA DE CÁLCULO**

**CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA**

DADOS		VARIÁVEIS	
Total da Amostra	: 30	Total	: 7
Utilizados	: 27	Utilizadas	: 6
Outlier	: 0	Grau Liberdade	: 21

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

COEFICIENTES		VARIÇÃO	
Correlação	: 0,92304	Total	: 3,34997
Determinação	: 0,85201	Residual	: 0,49576
Ajustado	: 0,81677	Desvio Padrão	: 0,15365

F-SNEDECOR		D-WATSON	
F-Calculado	: 24,18018	D-Calculado	: 2,34396
Significância	: < 0,01000	Resultado Teste	: Não auto-regressão 98%

**NORMALIDADE**

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	77
-1,64 a +1,64	90	92
-1,96 a +1,96	95	96

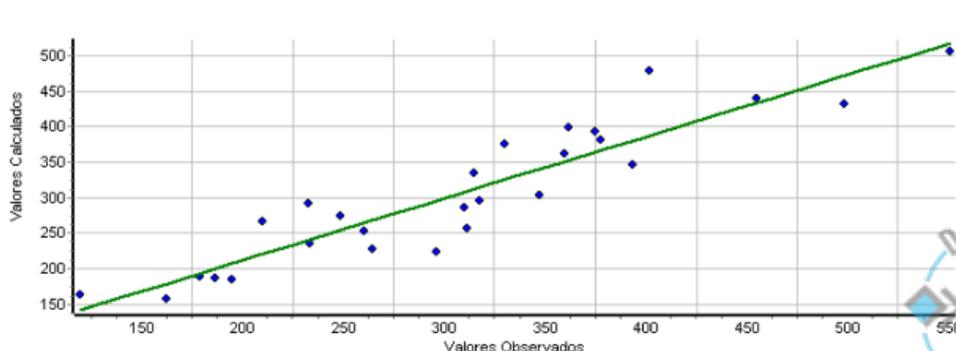
**MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)**

$$Y = 281,806904 * 2,718^{(193,414784 * 1/X_1)} * 2,718^{(-8,532942 * 1/X_2)} * 2,718^{(-0,150024 * 1/X_3)} * 2,718^{(0,142071 * X_4)} * X_5^{-0,548779}$$

**MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES**

AMOSTRA		MODELO	
Média	: 307,45	Coefic. Aderência	: 0,85282
Varição Total	: 279225,16	Varição Residual	: 41095,65
Variância	: 10341,67	Variância	: 1956,94
Desvio Padrão	: 101,69	Desvio Padrão	: 44,24

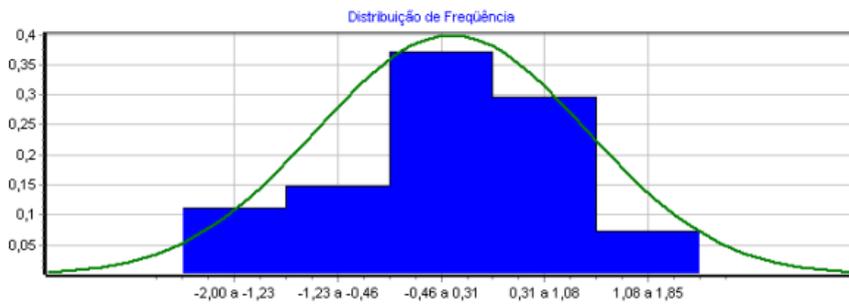
**GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)**



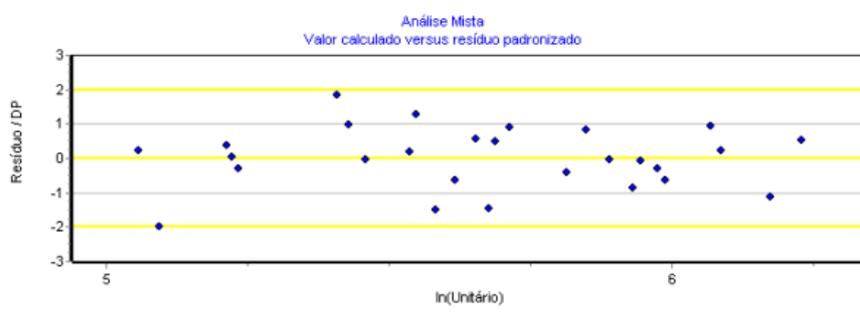


Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

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



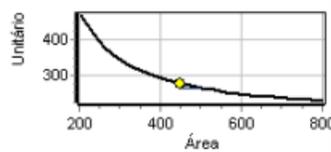
**Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados**



**DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS**

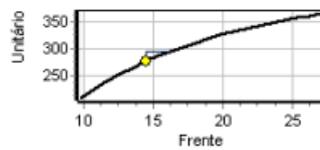
**X1 Área**

Área do imóvel em m<sup>2</sup>.  
 Tipo: Quantitativa  
 Amplitude: 203,90 a 800,00  
 Impacto esperado na dependente: Negativo  
 10% da amplitude na média: -4,89 % na estimativa



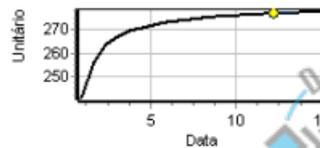
**X2 Frente**

Frente/Testada do lote em m.  
 Tipo: Quantitativa  
 Amplitude: 9,80 a 28,00  
 Impacto esperado na dependente: Positivo  
 10% da amplitude na média: 6,82 % na estimativa



**X3 Data**

Período de coleta do dado em escala mensal, sendo:  
 1 - Janeiro 2023  
 9 - Setembro 2023  
 15- Março de 2024  
 Tipo: Quantitativa  
 Amplitude: 1,00 a 15,00  
 Impacto esperado na dependente: Positivo  
 10% da amplitude na média: 0,13 % na estimativa

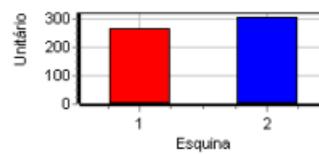




Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

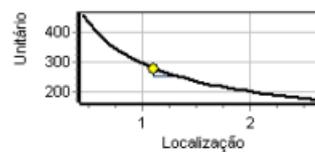
**X<sub>4</sub> Esquina**

Situação no lote, sendo:  
 1- Meio de Quadra  
 2 - Esquina  
 Tipo: Dicotômica Isolada  
 Amplitude: 1,00 a 2,00  
 Impacto esperado na dependente: Positivo  
 Diferença entre extremos: 15,30 % na estimativa  
 Micronumerosidade: atendida.



**X<sub>5</sub> Localização**

Menor distância de carro, em Km, para a Praça Central do município, região bem valorizada.  
 Tipo: Quantitativa  
 Amplitude: 0,45 a 2,80  
 Impacto esperado na dependente: Negativo  
 10% da amplitude na média: -9,99 % na estimativa



**Y Unitário**

Valor em R\$ do m<sup>2</sup> multiplicado pelo Fator Oferta.  
 Tipo: Dependente  
 Amplitude: 120,00 a 550,96  
 Micronumerosidade para o modelo: atendida.

**PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES**

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,81677)
X <sub>1</sub> Área	1/x	4,20	0,04	0,67796
X <sub>2</sub> Frente	1/x	-4,03	0,06	0,68975
X <sub>3</sub> Data	1/x	-1,59	12,63	0,80399
X <sub>4</sub> Esquina	x	2,00	5,88	0,79184
X <sub>5</sub> Localização	ln(x)	-7,32	0,01	0,37860

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

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Área	Frente	Data	Esquina	Localização	Unitário
X <sub>1</sub>	1/x	71	21	4	73	68	
X <sub>2</sub>	1/x	49	46	0	55	66	
X <sub>3</sub>	1/x	-9	-30	0	11	33	
X <sub>4</sub>	x	10	-25	-13	23	40	
X <sub>5</sub>	ln(x)	40	20	30	-22	85	
Y	ln(y)	-2	-37	-31	53	-74	





**1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA**

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Extp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Área	325,00			203,90	800,00
Frente	10,00			9,80	28,00
Data	15,00			1,00	15,00
Esquina	2,00			1,00	2,00
Localização	0,90			0,45	2,80
<b>Unitário</b>	<b>303,39</b>			120,00	550,96

**2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA**

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	274,28	<b>303,39</b>	335,59	-9,59%	10,61%	20,21%
Predição (80%)	241,79	<b>303,39</b>	380,67	-20,30%	25,47%	45,78%
Campo de Arbitrio	257,88	<b>303,39</b>	348,90	-15,00%	15,00%	30,00%

**3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO**

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80 %)	89.141,00	98.601,75	109.066,75
Predição (80%)	78.581,75	98.601,75	123.717,75
Campo de Arbitrio	83.811,00	98.601,75	113.392,50

**4. VALOR UNITÁRIO 303,39**

**5. VALOR DE AVALIAÇÃO**

**R\$ 98.601,75** (noventa e oito mil, seiscientos e um reais com setenta e cinco centavos)

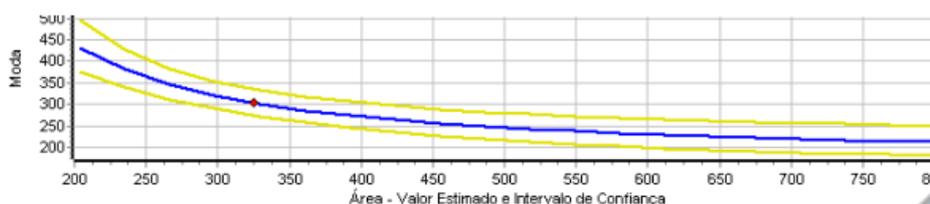
**6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO**

Mínimo (R\$): 89.141,00  
**Arbitrado (R\$): 98.601,75**  
 Máximo (R\$): 109.066,75

**7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO**

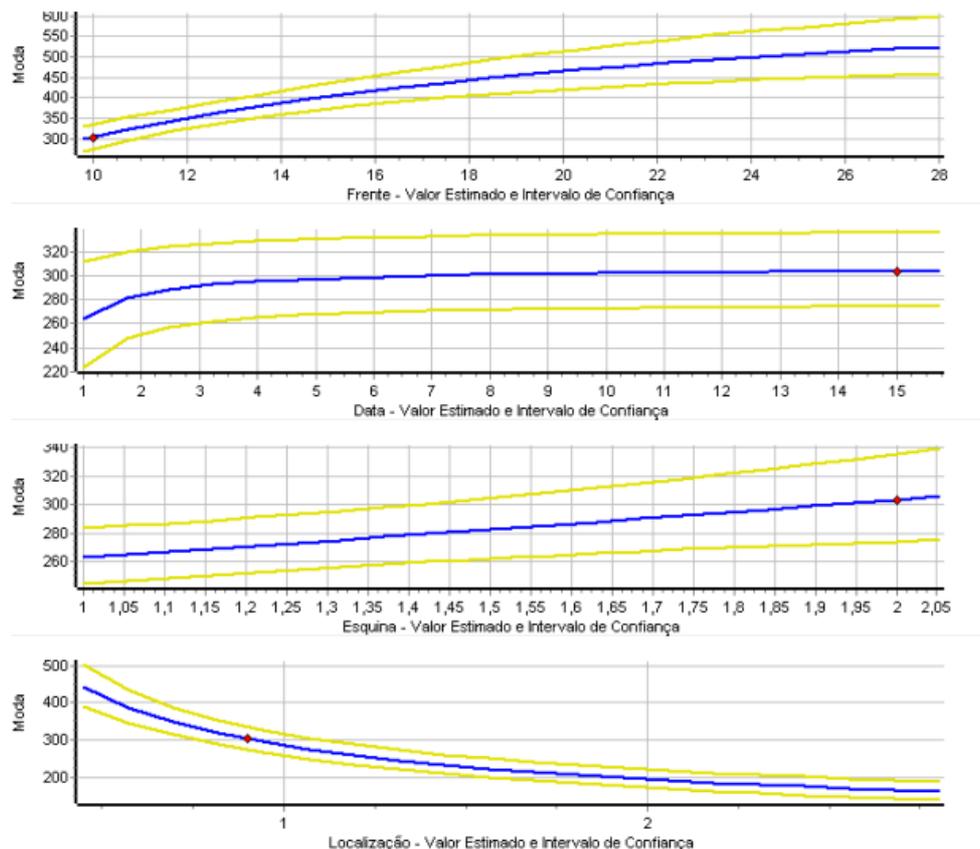
Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 20,21 %  
 Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão

**8. COMPORTAMENTO DO MODELO NO PONTO DE ESTIMAÇÃO**

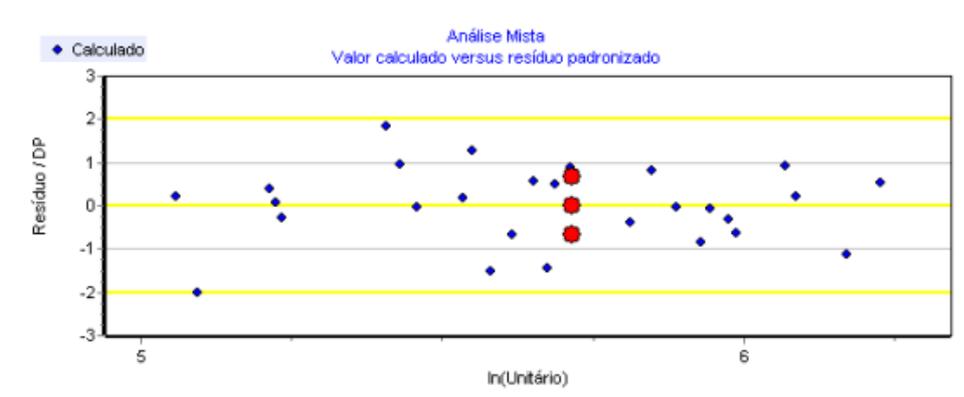




Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**



**9. VALOR ESTIMADO PARA O IMÓVEL NO CONTEXTO DA AMOSTRA**





2413000005001



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

-Dados:

Idade	Endereço	Observação	Área	Fronte	Data	Esquina	Localizaç	Qtd Oletas	Unidade
1	Rua Rua João Thomas Soares Leal esq. Rua Trajano Pires da Mota (30°09'45.6" S 53°33'45.5" W)	Bairro: Santo Antonio; Imobiliaria: Coelho; Cod.: 80629	375,00	10,00	15,00	2,00	1,10	130.000,00	312,00
2	Rua Cicero Brenner esq. Rua Laura Bulcão (30°10'20.4" S 53°34'14.1" W)	Bairro: Isolaria; Imobiliaria: Coelho; Cod.: 80669	261,36	13,20	15,00	2,00	0,70	160.000,00	550,96
3	Rua Percival Brenner (30°09'49.5" S 53°34'04.9" W)	Bairro: Centro; Imobiliaria: Coelho; Cod.: 80488	561,00	10,00	15,00	1,00	0,55	155.000,00	248,66
4	Rua Cicero Brenner (30°10'13.4" S 53°34'12.1" W)	Bairro: Centro; Imobiliaria: Coelho; Cod.: 80740	900,00	20,00	15,00	1,00	0,65	350.000,00	353,75
5	Avenida Júlio Vargas (30°09'45.3" S 53°34'54.7" W)	Bairro: Lix; Imobiliaria: Coelho; Cod.: 00009	525,00	10,50	15,00	1,00	1,50	70.000,00	130,00
6	Rua Osvaldo Azeite esq. Rua Rubem Motta (30°10'18.3" S 53°33'55.7" W)	Bairro: Isolaria; Imobiliaria: São Sepé; Cod.: 99043	721,00	25,00	15,00	2,00	0,80	290.000,00	362,00
7	Rua Augusto Simões Pres esq. Rua Lauro Bulcão (30°09'38.7" S 53°34'20.7" W)	Bairro: Centro; Imobiliaria: São Sepé; Cod.: 99219	400,00	16,00	15,00	2,00	1,00	160.000,00	368,00
8	Rua Francisco Antonio de Vargas (30°10'01.3" S 53°34'23.1" W)	Bairro: Centro; Imobiliaria: São Sepé; Cod.: 99218	480,00	15,00	15,00	1,00	0,45	256.000,00	438,75
9	Avenida 15 de Novembro (30°09'38.9" S 53°33'56.7" W)	Bairro: São Francisco; Imobiliaria: Scherer; Cod.: 2080	516,00	12,00	15,00	1,00	1,10	170.000,00	296,51
10	Rua José Duzan esq. Rua Pedro Kum (30°10'21.7" S 53°33'46.3" W)	Bairro: Tatch; Imobiliaria: Scherer; Cod.: 2119	300,00	12,00	15,00	2,00	1,40	106.000,00	318,00
11	Rua Doutor José Gall (30°09'48.3" S 53°34'30.7" W)	Bairro: Walter; Imobiliaria: Scherer; Cod.: 2125	365,00	11,00	15,00	1,00	0,90	90.000,00	210,39
12	Rua Toleroed Brum (30°10'24.0" S 53°33'56.1" W)	Bairro: Bela Vista; Imobiliaria: Scherer; Cod.: 1412	435,00	14,50	15,00	1,00	1,00	150.000,00	310,34
13	Rua Vereador João Picado (30°10'07.4" S 53°39'31.0" W)	Bairro: Santos; Imobiliaria: Zopa; Cod.: 5271	360,00	12,00	15,00	1,00	2,80	65.000,00	162,50
14	Rua Dacar Santos Ideu (30°10'31.3" S 53°36'05.6" W)	Bairro: Portes; Imobiliaria: Zopa; Cod.: 67449	203,50	10,00	15,00	1,00	2,20	53.000,00	233,34
15	Rua Percival Brenner (30°10'22.6" S 53°33'59.9" W)	Bairro: Bela Vista; Imobiliaria: Zopa; Cod.: 5864	540,00	15,00	15,00	1,00	0,95	140.000,00	233,33
16	Rua Percival Brenner esq. Rua Tuzuk (30°09'48.6" S 53°34'04.6" W)	Bairro: Centro; Imobiliaria: São Sepé; Cod.: 99038	425,00	17,00	15,00	2,00	0,60	190.000,00	402,35
17	Rua Coronel Venceslau nº1 - Lote 06 (30°09'56.6" S 53°34'40.7" W)	Bairro: Santo Antonio; Imobiliaria: São Sepé; Cod.: 38813	331,60	14,70	1,00	1,00	0,95	180.000,00	488,54
18	Rua Plácido Gonçalves (30°09'49.9" S 53°34'07.7" W)	Bairro: Centro; Imobiliaria: São Sepé; Cod.: 99118	333,20	9,80	15,00	1,00	0,45	140.000,00	378,15
19	Rua Sagamento Independência (30°09'50.9" S 53°34'44.4" W)	Bairro: Walter; Imobiliaria: São Sepé; Cod.: 95582	408,00	13,00	15,00	1,00	1,40	120.000,00	264,71
20	Rua São de Setembro esq. Rua José Candido Ferreira (30°10'03.7" S 53°33'47.4" W)	Bairro: Centro; Imobiliaria: Scherer; Cod.: 1089	425,25	17,00	15,00	2,00	0,70	325.000,00	455,03
21	Rua Antonio José da Motta (30°09'56.7" S 53°33'53.4" W)	Bairro: São Francisco; Imobiliaria: Alecio Costa; Cod.: 52633	540,00	15,00	15,00	1,00	1,30	100.000,00	140,63
22	Rua Clementino Bannasque (30°10'28.8" S 53°34'13.1" W)	Bairro: Isolaria; Imobiliaria: Alecio Costa; Cod.: 27294	300,00	15,00	15,00	1,00	0,90	110.000,00	330,00
23	Rua Canimino Correa (30°10'16.9" S 53°34'27.0" W)	Bairro: Rosa; Imobiliaria: Scherer; Cod.: 26	648,00	12,00	15,00	1,00	0,55	250.000,00	347,22
24	Rua Riachuelo esq. Rua Independência (30°09'52.8" S 53°34'21.06" W)	Bairro: Walter; Imobiliaria: São Sepé; Cod.: 95582	600,00	20,00	1,00	2,00	0,60	250.000,00	375,00
25	Rua Anita Pires (30°09'24.15" S 53°33'47.94" W)	Lauda 007/2023 - PRDA nº 18/2400-0004109-2	345,60	12,00	1,00	1,00	1,70	75.000,00	195,31
26	Rua Olavo Brites da Mota (30°10'14.99" S 53°34'57.84" W)	Lauda 007/2023 - PRDA nº 18/2400-0004109-2	276,00	11,50	1,00	1,00	2,00	55.000,00	178,35
27	Rua Epimino Rossi Brum (30°09'34.09" S 53°34'39.73" W)	Lauda 007/2023 - PRDA nº 18/2400-0004109-2	476,00	28,00	1,00	1,00	1,50	138.000,00	260,92
28	Rua Santa Helena (30°09'52.8" S 53°34'21.06" W)	Lauda 007/2023 - PRDA nº 18/2400-0004109-2	600,00	20,00	1,00	2,00	0,60	250.000,00	375,00
29	Av. Eugênio Simões Pires (30°09'35.02" S 53°33'43.88" W)	Lauda 007/2023 - PRDA nº 18/2400-0004109-2	755,00	17,00	1,00	1,00	1,40	150.000,00	187,06
30	Av. 15 de Novembro esq. Rua Tio Laurênio (30°09'38.61" S 53°33'56.28" W)	Lauda 153/2023 - PRDA nº18/1203-0015436-3	300,00	12,00	9,00	2,00	1,10	105.000,00	315,00



-Quantificação de custo:

ITEM	DESCRIÇÃO IMÓVEL	IDADE A.	VIDA U.	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	RESIDUAL	ÁREA	UNIT.	V. NOVO	DEPREC.	V. ATUAL
1	CASA ECONOMICO MH	68	70	ENTRE REPAROS IMPORTANTES E SEM VALOR	20%	79,00	R\$ 1.857,18	R\$ 146.716,83	79,16%	R\$ 30.579,00
Desconto da edificação pela inexistência de esquadrias										R\$ 3.852,95
<b>VALOR DO CUB R 1-B</b>		<b>RS 2.195,99</b>		<b>REFERÊNCIA FEV/ 2024</b>		<b>BDI</b>	<b>25,85%</b>	<b>TOTAL</b>	<b>RS 26.726,04</b>	

OBS: devido a inexistência de esquadrias, foi descontado a porcentagem de 12,6% do valor da edificação, de acordo com a estimativa de gasto por etapa (%) - Obras típicas desenvolvido pela PINI através do TCPO

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

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





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

**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.
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.





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

1.2.3 PADRÃO ECONÔMICO

Construídas sem preocupação com projeto arquitetônico, satisfazendo distribuição interna básica, compostas geralmente de dois ou mais cômodos, cozinha e banheiro. Na maioria das vezes são térreas, erigidas em estrutura simples e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, total ou parcialmente revestida. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada por processo simples ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, podendo apresentar forros. Áreas externas em cimentado rústico ou revestidas com caco de cerâmica ou similar. Fachadas normalmente com emboço ou reboco, podendo ter pintura comum.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos básicos e pelo emprego de acabamentos de qualidade inferior, restritos a alguns cômodos, tais como:

- **Pisos:** cimentado, cerâmica ou caco de cerâmica.
- **Paredes:** pintura simples sobre emboço ou reboco; barra impermeável ou azulejo comum nas áreas molhadas, eventualmente até o teto.
- **Forros:** sem revestimentos ou pintura sobre emboço e reboco sobre a própria laje; ou sobre madeira comum.
- **Instalações hidráulicas:** mínimas, geralmente embutidas; aparelhos sanitários de louça comum e metais de modelo simples.
- **Instalações elétricas:** sumárias, em geral embutidas e com número mínimo de pontos de luz, interruptores e tomadas, utilizando componentes comuns.
- **Esquadrias:** madeira, alumínio com perfis econômicos e/ou ferro comum.

**ESTIMATIVAS DE GASTOS POR ETAPA (%) - OBRAS TÍPICAS**

Etapas Construtivas	Habitacional						Comercial		Industrial
	Casa			Prédio com elevador fino(4)	Prédio sem elevador médio (5)	Prédio sem elevador popular (6)	Prédio com elevador fino(7)	Prédio sem elevador médio(8)	Galpão
	fino(1)	médio(2)	popular (3)						médio (9)
Serviços Preliminares	3 a 4,2	2,8 a 4,5	0,8 a 1,5	0,2 a 0,4	0,2 a 0,4	1,3 a 2,5	0 a 1,1	0,5 a 1	1,1 a 2,3
Movimento De Terra	0 a 1	0 a 1	0 a 1	0 a 1	0 a 1	0 a 1	0 a 1	0 a 1	0 a 1
Funções Protutorias	-	-	-	3 a 4	3 a 4	3 a 4	3 a 4	3 a 4	4 a 5
Intra-Estrutura	7,1 a 1,7	3,3 a 3,9	2,2 a 4	1,7 a 2,3	1,7 a 2,3	3,8 a 4,3	2,7 a 3,2	3,9 a 4,8	2,8 a 3,6
Superestrutura	17,0 a 20,6	13,1 a 16,1	11 a 14	29,5 a 36,2	29,5 a 36,2	21,0 a 26,9	25,1 a 30	22,1 a 25,5	0,3 a 0,4
Vedação	4,3 a 7,2	7,2 a 11,3	7,2 a 12,8	3 a 4,2	3 a 4,2	7,3 a 12,4	2,9 a 4,1	4,6 a 7,3	1,6 a 2,8
Esquadrias	2,2 a 4,4	6 a 11,1	7,5 a 12,6	4,1 a 7,7	4,1 a 7,7	3,2 a 5,5	3,8 a 7,5	6,4 a 11,9	4,8 a 9,1
Cobertura	0 a 0,6	4,1 a 8,9	10,3 a 20,5	-	-	-	-	-	14,7 - 22
Instalações Hidráulicas	11,2 a 13,2	11 a 12,9	10,9 a 11,8	10,4 a 12,2	10,4 a 12,2	9 a 10	9,4 a 10,4	7,3 a 8,3	4,5 a 5,3
Instalações Elétricas	3,8 a 4,8	3,8 a 4,8	3,8 a 4,8	4,5 a 5,4	4,5 a 5,4	3,8 a 4,8	3,7 a 4,6	3,8 a 4,7	5 a 6
Impermeabilização e Isolação Térmica	10,5 a 13,7	0,3 a 0,6	0,3 a 0,7	1 a 2,1	1 a 2,1	4,7 a 5,9	1,6 a 2,2	5,2 a 6,4	0,9 a 1,3
Revestimento Pisos, Paredes E Forros	18,9 a 25,6	25,8 a 32,2	21,3 a 25,4	22,2 a 28,8	22,2 a 28,8	23,9 a 33,7	15,8 a 22,3	19,3 a 24,5	7 a 9,7
Vidros	2,1 a 3,9	0,6 a 1,2	1,1 a 2,3	1,5 a 3,2	1,5 a 3,2	0,5 a 1,1	1,9 a 3,4	1,9 a 3,9	0 a 0,6
Pintura	3,2 a 4,7	4,7 a 6,1	3,2 a 4	2,9 a 3,7	2,9 a 3,7	2,1 a 2,5	7,2 a 10,8	5,1 a 6,5	4 a 5,9
Serviços Complementares	1,9 a 2,8	0,4 a 0,5	0,4 a 0,8	0,2 a 0,5	0,2 a 0,5	0,4 a 0,8	0 a 0,8	0 a 0,5	24,6 a 35,5
Elevadores	-	-	-	1,9 a 2,4	1,9 a 2,4	-	-	8,1 a 9,9	-

**Observações:**

- (1) residência térrea, área total 250 m²: alvenaria de tijolos comuns; caixilhos de alumínio e vidros temperados; fachada com pintura látex acrílica sobre massa fina e silicone sobre concreto aparente. Cobertura com laje impermeabilizada sem telhado.
- (2) residência assobradada, área 215 m²: alvenaria de tijolos cerâmicos; vidros comuns em caixilhos de ferro e madeira com pintura; cobertura com telhas cerâmicas; fachada com pintura látex PVA sobre massa fina.
- (3) residência térrea, área 63 m²: alvenaria de blocos de concreto; vidros comuns em caixilhos de ferro, pintura interna e externa com caiação sobre massa grossa despenada; cobertura com telhas de fibrocimento.
- (4) Edifício residencial com 29 pavimentos, 18.900 m²: estrutura de concreto, alvenaria de tijolos cerâmicos; vidros comuns em caixilhos de alumínio; piso das áreas comuns revestidos com granito, hall social, entrada e salão de festas com piso em placas de mármore; fachada em argamassa pré-fabricada imitação travertino; cobertura com laje impermeabilizada e proteção térmica.
- (5) Edifício residencial com 4 pavimentos, área 1882,50 m²: alvenaria de blocos de concreto; caixilhos de alumínio; piso das áreas comuns revestidos com granito, entrada social com placas de mármore; fachada com pastilhas de porcelana; cobertura com telhas de fibrocimento.
- (6) Edifício residencial 4 pavimentos, área 638 m²: alvenaria de blocos de concreto; caixilhos de ferro; pintura interna e externa com caiação sobre massa grossa despenada; cobertura com laje impermeabilizada e proteção térmica.
- (7) Edifício comercial 13 pavimentos, área 5.800 m²: estrutura de concreto; alvenaria de tijolos cerâmicos; vidros temperados em caixilhos de alumínio; fachada com pintura látex acrílica sobre massa corrida e silicone sobre concreto aparente; cobertura com laje impermeabilizada e proteção térmica.
- (8) Edifício comercial com 3 pavimentos, área 1.426 m²: alvenaria de tijolos cerâmicos; caixilhos de ferro com pintura esmalte; fachada com pintura látex e placas cerâmicas; cobertura com laje impermeabilizada e proteção térmica.
- (9) Galpão industrial, área 1.553,50 m²: fechamento lateral em blocos de concreto e estrutura metálica com telhas de fibrocimento; piso de alta resistência e cobertura com telhas de fibrocimento.

Fonte: Pini





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

- CUB (Sinduscon/RS – Fevereiro de 2024):

 <b>SINDUSCON-RS</b>	<b>PREÇOS E CUSTOS DA CONSTRUÇÃO</b>
--	--------------------------------------

CUB/RS do mês de FEVEREIRO/2024- NBR 12.721- Versão 2006

PROJETOS	Padrão de acabamento	Código	Custo R\$/m <sup>2</sup>	Variação %		
				Mensal	Anual	12 meses
<b>RESIDENCIAIS</b>						
R - 1 (Residência Unifamiliar)	Baixo	R 1-B	2.195,99	-0,11	0,07	2,79
	Normal	R 1-N	2.835,82	-0,11	-0,05	2,94
	Alto	R 1-A	3.797,79	-0,12	-0,02	2,81
PP (Prédio Popular)	Baixo	PP 4-B	2.070,08	-0,21	-0,31	2,10
	Normal	PP 4-N	2.775,11	-0,20	-0,13	2,47
R - 8 (Residência Multifamiliar)	Baixo	R 8-B	1.969,45	-0,22	-0,30	1,79
	Normal	R 8-N	2.416,02	-0,10	-0,15	2,38
	Alto	R 8-A	3.062,27	-0,10	-0,03	2,09
R - 16 (Residência Multifamiliar)	Normal	R 16-N	2.364,28	-0,16	-0,21	2,36
	Alto	R 16-A	3.129,50	-0,21	-0,12	2,35
PIS (Projeto de Interesse Social)		PIS	1.580,52	-0,43	-0,89	1,85
RPQ1 (Residência Popular)		RP1Q	2.254,81	-0,08	-0,45	3,32
<b>COMERCIAIS</b>						
CAL- 8 (Comercial Andar Livres)	Normal	CAL 8-N	3.095,09	-0,10	-0,15	2,24
	Alto	CAL 8-A	3.511,23	-0,12	-0,16	2,16
CSL- 8 (Comercial Salas e Lojas)	Normal	CSL 8-N	2.409,65	-0,09	-0,15	2,27
	Alto	CSL 8-A	2.770,02	-0,13	-0,18	2,34
CSL- 16 (Comercial Salas e Lojas)	Normal	CSL 16-N	3.241,19	-0,08	-0,18	2,23
	Alto	CSL 16-A	3.725,05	-0,12	-0,20	2,28
GI (Galpão Industrial)		GI	1.225,53	-0,11	-0,46	1,52

Fonte: DEE - Sinduscon/RS

Tendo em vista a publicação da NBR 12.721/2006, os Custos Unitários Básicos por m<sup>2</sup> de construção passaram, a partir de fevereiro/2007, a ser calculados de acordo, com os novos projetos-padrão e, em consequência, de novos lotes de insumos. Essa atualização invalida, portanto, a comparação direta dos Custos Unitários obtidos a partir da NBR 12.721/2006 com aqueles obtidos com base na NBR vigente até janeiro/2007 (NBR12.721/1999).

-Composição do BDI:

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





**15.5 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO**

-Método comparativo direto de dados de mercado:

**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.	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes		4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	x	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	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 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>303,39</b>
Valores do intervalo de confiança	MAX	335,59
	MIN	274,28
Desvios relativos do Intervalo de confiança	MAX	10,61%
	MIN	-9,59%
<b>Amplitude do intervalo de confiança</b>		<b>20,21%</b>
<b>GRAU DE PRECISÃO</b>		<b>GRAU III</b>





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

**-Método de quantificação de custo:**

**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>			

**-Método evolutivo:**

**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>			





24130000005001

**Nome do documento:** Laudo 051 2024 GPE 29395 Sao Sepe.pdf

**Documento assinado por**

**Órgão/Grupo/Matrícula**

**Data**

Marina Nobre Cerqueira  
Rafael Parmeggiani Gering  
Leandro Peixoto Maia

SPGG / DIAVA/DEAPE / 4860110  
SPGG / DIAVA/DEAPE / 4859502  
SPGG / DIAVA/DEAPE / 450607301

14/03/2024 10:13:21  
14/03/2024 11:40:36  
15/03/2024 12:26:37

