



**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 057/2024**



**Terreno Urbano com benfeitoria**  
**Rua São Francisco de Assis, nº 2633 – Jorge Arigoni**  
**Rosário do Sul/RS**



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



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

## LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 057/2024

### FICHA RESUMO

#### Objeto

Terreno urbano objeto da **matrícula nº 4.280** e **GPE nº 29.357**

#### Objetivo

Determinação do **valor de mercado** do imóvel

#### Finalidade

Instruir processo **PROA nº 24/1300-0001323-3 - Alienação**

#### Localização<sup>1</sup>

Rua São Francisco de Assis, nº 2633 – Jorge Arigoni

Rosário do Sul/RS

#### Área avalianda<sup>2</sup>

Área do terreno: 300,00 m<sup>2</sup>

Área da benfeitoria: 48,44 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\$ 156.000,00**

#### Avaliadores

Engenheiro Civil Rafael Parmeggiani Gering

Arquiteta Urbanista Thaís Wölfle Danelon

Porto Alegre – RS, abril de 2024

<sup>1</sup> Certidão de Matrícula 4.280 da Comarca de Rosário do Sul/RS

<sup>2</sup> Certidão de Matrícula 4.280 da Comarca de Rosário do Sul/RS





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 .....	9
6	ENDEREÇO .....	9
7	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO .....	9
8	DIAGNÓSTICO DE MERCADO .....	11
9	METODOLOGIA .....	12
10	ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO .....	12
11	AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS .....	13
12	VALOR DO IMÓVEL (APENAS MÉTODO EVOLUTIVO).....	14
13	CONCLUSÃO .....	14
14	RESPONSÁVEIS PELO LAUDO .....	14
15	ANEXOS.....	15





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

## 1 SOLICITANTE

SPGG / SPE

## 2 OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

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

## 3 FINALIDADE

Instruir processo **24/1300-0001323-3 – 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 4.280**, referência livro 02, às fl. 001-003, datada de 08/03/2024, obtida junto ao Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Rosário do Sul - RS.
- na **Ficha cadastral GPE nº 29.357**;
- no **PROA: 24/1300-0001323-3**;
- 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 **20/02/2024**.

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**

➤ **Utilização de dados de outros municípios:**

Na pesquisa de mercado realizada no setor imobiliário do município de Rosário do Sul foram encontrados poucos imóveis urbanos de dimensões e características similares ao imóvel avaliando. Por conta disso, para complementar a amostra, foram utilizados dados de mercado de municípios próximos. Para equivalência entre esses dados, utilizou-se as variáveis *Potencial Turístico* e *Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDHM) [2010]*<sup>3</sup>. O IDHM considerado dos municípios foi de:

	IDHM (2010)
Cacequi	0,700
Jaguari	0,712
Rosário do Sul	0,699
São Francisco de Assis	0,675
São Vicente do Sul	0,685

Com relação ao potencial turístico, identificou-se que a cidade de Rosário do Sul, por conta da Praia das Areias Brancas<sup>4</sup>, e a cidade de Jaguari, por conta das diversas atrações naturais como a Reserva Cerro do Chapadão<sup>5</sup>, possuem potencial médio. Já os demais municípios, nos quais não foram encontradas atrações turísticas de grande relevância, foi considerado baixo o potencial turístico. A tabela abaixo apresenta o resumo dos valores atribuídos à variável Potencial Turístico:

	Potencial Turístico
Cacequi	1 - Baixo
Jaguari	2 - Médio
Rosário do Sul	2 - Médio
São Francisco de Assis	1 - Baixo
São Vicente do Sul	1 - Baixo

➤ **Zonas destaques nos municípios:**

Conforme Oliveira (2014)<sup>6</sup>, a localização do imóvel pode ser considerada uma das principais influências no seu valor.

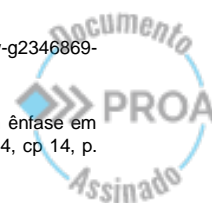
No município de Cacequi, pode-se perceber a valorização dos imóveis próximos a prefeitura da cidade e da estação Ferroviária, conforme a Figura 1:

<sup>3</sup>Fonte: IBGE, 2021. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/rs/>

<sup>4</sup> Fonte: Trip Advisor, 2024. Disponível em: [https://www.tripadvisor.com.br/Attraction\\_Review-g2346869-d3923899-Reviews-Praia\\_das\\_Areias\\_Brancas-Rosario\\_Do\\_Sul\\_State\\_of\\_Rio\\_Grande\\_do\\_Sul.html](https://www.tripadvisor.com.br/Attraction_Review-g2346869-d3923899-Reviews-Praia_das_Areias_Brancas-Rosario_Do_Sul_State_of_Rio_Grande_do_Sul.html)

<sup>5</sup> Fonte: Jaguari, RS, 2024. Disponível em: <https://jaguari.rs.gov.br/a-cidade/pontos-turisticos/>

<sup>6</sup> OLIVEIRA, A. M. B. D; GRADISKI, P. Métodos Científicos e a Engenharia de Avaliações (com ênfase em Inferência Estatística). In: IBAPE-SP. **Engenharia de Avaliações**, volume 2. 1º ed. São Paulo: Leud, 2014, cp 14, p. 13-118





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

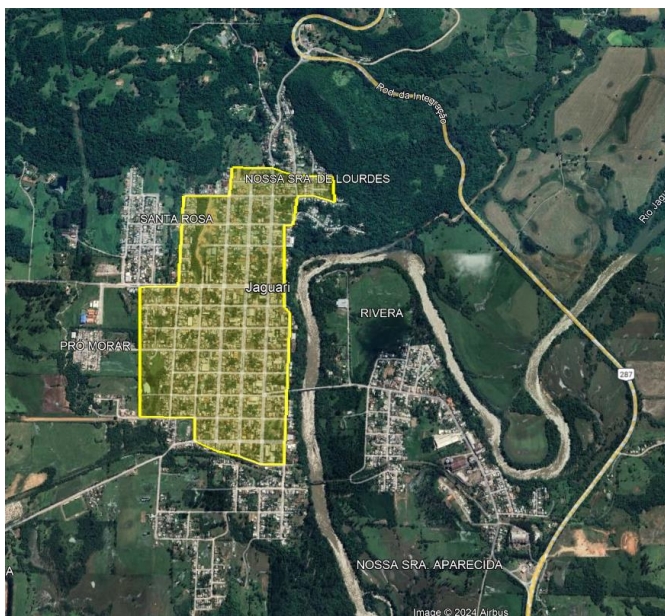
Figura 1 – Região valorizada da cidade de Cacequi/RS



Fonte da imagem: Google Earth 06/06/2023 (Acesso em fevereiro de 2024)

No município de Jaguari, pode-se perceber a valorização dos imóveis na região central da cidade, conforme a Figura 2:

Figura 2 - Região valorizada da cidade de Jaguari/RS



Fonte da imagem: Google Earth 06/11/2023 (Acesso em fevereiro de 2024)





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

No município de Rosário do Sul, pode-se perceber a valorização dos imóveis nas proximidades da Praia das Areias Brancas e do Rosário Golf Club, conforme a Figura 3:

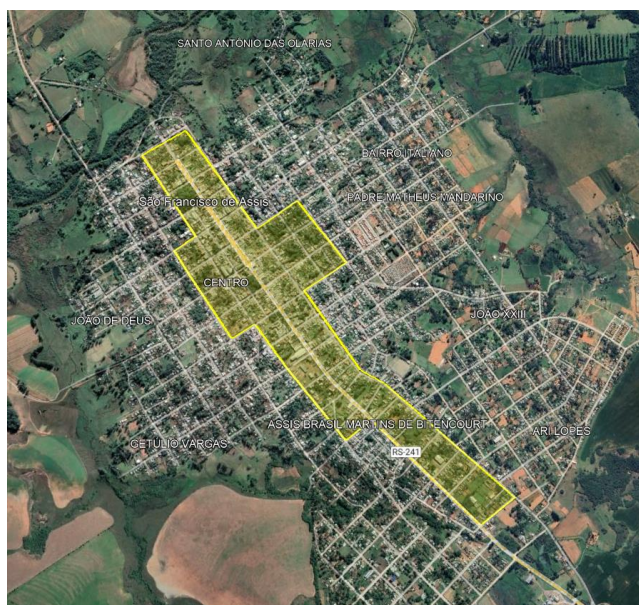
Figura 3 - Regiões valorizadas da cidade de Rosário do Sul/RS



Fonte da imagem: Google Earth 09/10/2023 (Acesso em fevereiro de 2024)

No município de São Francisco de Assis, pode-se perceber a valorização dos imóveis ao longo da Avenida 13 de Janeiro e proximidades, conforme a Figura 4:

Figura 4 - Região valorizada da cidade de São Francisco de Assis/RS



Fonte da imagem: Google Earth 15/09/2023 (Acesso em fevereiro de 2024)





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

Por fim, no município de São Vicente do Sul, pode-se perceber a valorização dos imóveis na área urbana do município, conforme a Figura 5:

Figura 5 - Região valorizada da cidade de São Vicente do Sul/RS



Fonte da imagem: Google Earth 19/10/2023 (Acesso em fevereiro de 2024)

➤ **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>7</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.

<sup>7</sup> Fonte: Engenharia de avaliações. Ibape SP, 2014. Volume 1, pag.215.







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

➤ **Presença de Outliers:**

Segundo IMAPE (1998)<sup>8</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**

Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul (IPERGS)

**6 ENDEREÇO**

Rua São Francisco de Assis, nº 2633  
Bairro Jorge Arigoni, Rosário do Sul/RS

**7 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO**

**7.1 TERRENO**

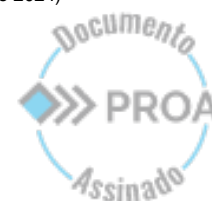


**Imagem de localização (Google)**

Latitude: 30°15'30.44"S  
Longitude: 54°55'49.11"O

Fonte: Google Earth 09/10/2023 (Acesso em fevereiro de 2024)

<sup>8</sup> Fonte: Fundamentos de Avaliações Patrimoniais e Perícias de Engenharia. IMAPE, 1998.





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

Identificação	
<p>Descrição conforme a Matrícula nº 4.280:</p> <p>-IMÓVEL: UM TERRENO, com a área de 300m2., medindo 10m de frente, por 30m de frente a fundos, sito na zona suburbana desta cidade, quadra nº 306, distante 30m da esquina da rua Amaro Souto, lado ímpar, quarteirão formado pelas ruas: São Francisco, Amaro Souto, Marechal Floriano Peixoto e rua Livramento, com as seguintes com fronteações: ao LESTE, com a rua São Francisco; ao NORTE, SUL e - OESTE, com a Sucessão Giribone.</p> <p>AV. 9-4.280 - CERTIFICADO, a requerimento inclusa Certidão da Prefeitura Municipal desta cidade e Certidão Negativa de Débito- CND do INSS, n.2772005-19028090 e CEI n. 36.080.00569/78, com validade até 02/08/2005, inclusa verificação da validade pela internet; que o proprietário R. 8-4.280 construiu um prédio 48,44m², no ano de 1981, pré-fabricada fibra-cimento, madezzatti, sito a Rua São Francisco de Assis, n. 2633, valor atribuído pelo</p>	
Características da região e entorno	
Atividade predominante: Residencial	
Padrão construtivo do entorno: Baixo	
Zoneamento: Bairro	
Tráfego de pedestres: Baixo	
Tráfego de veículos: Baixo	
Pavimentação logradouro: Pedra irregular	
Pavimentação passeio: Sem pavimentação	
Infraestrutura: <input type="checkbox"/> Acessibilidade, <input checked="" type="checkbox"/> Água potável, <input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica, <input type="checkbox"/> Esgoto pluvial, <input type="checkbox"/> Esgoto sanitário, <input type="checkbox"/> Gás canalizado, <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública, <input checked="" type="checkbox"/> Logradouro, <input checked="" type="checkbox"/> Meio fio/sarjetas, <input checked="" type="checkbox"/> Passeio público, <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação, <input type="checkbox"/> Sem infraestrutura, <input checked="" type="checkbox"/> Telefone	
Serviços públicos: <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de lixo, <input type="checkbox"/> Comércio, <input type="checkbox"/> Correios, <input type="checkbox"/> Educação, <input type="checkbox"/> Lazer, <input type="checkbox"/> Rede bancária, <input type="checkbox"/> Saúde, <input type="checkbox"/> Segurança, <input type="checkbox"/> Transporte coletivo, <input type="checkbox"/> Sem serviços públicos,	
Influências valorizantes: <input type="checkbox"/> Clubes, <input type="checkbox"/> Comércio, <input type="checkbox"/> Empreendimentos, <input type="checkbox"/> Escolas, <input type="checkbox"/> Estações, <input type="checkbox"/> Hospital, <input type="checkbox"/> Mercados e ou supermercados, <input type="checkbox"/> Orla/praias/lagos, <input type="checkbox"/> Parques/praças, <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 checked="" type="checkbox"/> Sem influências valorizantes	
Influências desvalorizantes: <input type="checkbox"/> Aeroporto, <input type="checkbox"/> Área inundável, <input type="checkbox"/> Aterro sanitário, <input type="checkbox"/> Estação tratamento esgoto, <input type="checkbox"/> Indústria, <input type="checkbox"/> Presídio, <input type="checkbox"/> Sub-habitação, <input type="checkbox"/> Unidades carentes, <input checked="" type="checkbox"/> Sem influências desvalorizantes	
Características do imóvel	
Formato do terreno: Regular	
Situação de quadra: Meio de quadra	
Cota: Acima	
Vegetação: Pequeno porte	
Uso do solo: Residencial	
Acesso: Muito bom	
Topografia: Plano	
Tipo de cercamento: <input type="checkbox"/> Arame, <input checked="" type="checkbox"/> Gradil, <input type="checkbox"/> Muro, <input type="checkbox"/> Sem cerca, <input type="checkbox"/> Tela	
Superfície: <input type="checkbox"/> Alagadiça, <input type="checkbox"/> Arenoso, <input type="checkbox"/> Argiloso, <input type="checkbox"/> Com aterro, <input type="checkbox"/> Com entulhos, <input type="checkbox"/> Pantanosa, <input checked="" type="checkbox"/> Seca	
Área do terreno: 300,00 m²	
Medida da frente do terreno: 10,00 m	Confrontação da frente:Leste
Medida lateral 1 do terreno: 30,00 m	Confrontação da lateral 1:Norte
Medida lateral 2 do terreno: 30,00 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 checked="" type="checkbox"/> Ocupado (não autorizado)
<input type="checkbox"/> Desocupado	

\*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**

<b>Benfeitoria 01</b>		<b>Idade aparente: 50</b>	<b>Área = 48,44 m<sup>2</sup></b>		<b>Nº de pav. 01</b>
<b>Descrição</b>		<b>Padrão</b>	<b>Conservação</b>		<b>Tipologia</b>
		<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 checked="" type="checkbox"/> <b>Entre regular e reparos simples</b>		<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 type="checkbox"/> Entre reparos importantes e s/ valor		<input type="checkbox"/> Terreno
		<input type="checkbox"/> Outros	<input type="checkbox"/> Sem valor		<input type="checkbox"/> Outros
<b>Material utilizado:</b>					
<b>Piso</b>	<b>Forro</b>	<b>Telhado</b>	<b>Esquadrias</b>	<b>Rev. Fachadas</b>	<b>Estrutura</b>
<input type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> Cerâmica	<input type="checkbox"/> Alumínio	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Pintura</b>	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Portante</b>
<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 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 checked="" type="checkbox"/> <b>Madeira</b>	<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 checked="" type="checkbox"/> <b>Telha de zinco</b>		<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 Rosário do Sul localiza-se na região sudeste do estado do Rio Grande do Sul e possui população estimada de 36.630<sup>9</sup>. Segundo o site Caravela<sup>10</sup>, 39,60% do valor do PIB do município advém da agropecuária, na sequência aparecem as participações dos serviços (38,90%), da administração pública (16,80%) e da indústria (4,70%). 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>9</sup> Fonte: IBGE, 2022. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/rs/>

<sup>10</sup> Fonte: Caravela, 2024. Disponível em: <https://www.caravela.info/regional/cacequi---rs>





## 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: **50/56** 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: 014

**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





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

## 11 AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

### 11.1 AVALIAÇÃO DO TERRENO

#### 11.1.1 EQUAÇÃO DE REGRESSÃO

$$\text{Unitário x FP} = 29,616885 * e^{(144,94222 * 1/\text{Área})} * e^{(0,80777262 * \text{Potencial Turístico})} * e^{(0,37340792 * \text{Localização})} * e^{(0,23703594 * \text{Esquina})}$$

#### 11.1.2 DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Variáveis do modelo de cálculo	Parâmetros do imóvel
Área (m²)	300,00
IDHM (Fonte: IBGE, 2010)* (não utilizada)	0,700
Potencial Turístico da cidade (1 – Baixo; 2 – Médio; 3 – Alto)	2
Localização (1 – Demais regiões; 2 – Região Valorizada)	1
Esquina (1 – meio de quadra; 2 – esquina)	0
<b>Valor Unitário x Fator Prévio</b>	<b>350,88</b>

#### 11.1.3 RESULTADOS

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

	Intervalo de Confiança	Unitário (R\$/m²)	Total
Mínimo	-7,10%	325,96	R\$ 97.788,00
Calculado	-	350,88	R\$ 105.264,00
Máximo	7,64%	377,70	R\$ 113.310,00

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

	Amplitude	Unitário (R\$/m²)	Total
Mínimo	-15%	298,25	R\$ 89.475,00
Calculado	-	350,88	R\$ 105.264,00
Máximo	+15%	403,51	R\$ 121.053,00
Valor calculado R\$ R\$ 105.264,00			

## 11.2 AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

ITEM	DESCRIÇÃO IMÓVEL	IDADE A.	VIDA U.	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	RESIDUAL	ÁREA	UNIT.	V. NOVO	DEPREC.	V. ATUAL
0	CASA ECONOMICO MED	50	70	ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES	20%	48,44	R\$ 2.183,29	R\$ 105.758,60	51,49%	R\$ 51.304,40
<b>VALOR DO CUB R 1-B (c)</b>		R\$	2.207,17	<b>REFERÊNCIA MAR/2024</b>	<b>BDI</b>	<b>25,85%</b>	<b>TOTAL</b>	<b>R\$ 51.304,40</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

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





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

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

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

VALOR DO TERRENO (R\$)	BENFEITORIAS (R\$)	FC <sup>11</sup>	VALOR DO IMÓVEL (R\$)
105.264,00	51.304,40	1,00	156.568,4

**13 CONCLUSÃO**

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em estudo o seguinte valor (arredondado<sup>12</sup>) de mercado:

**VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL**

**R\$ 156.000,00**

(Cento e cinquenta e seis mil reais)

data de referência da avaliação: Abril/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, abril de 2024

<sup>11</sup>Arbitrado.

<sup>12</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 Terreno



Fonte: Vistoria (20/02/2024)

Figura 2: Frente do Terreno



Fonte: Vistoria (20/02/2024)A

Figura 3: Rua São Francisco



Fonte: Vistoria (20/02/2024)

Figura 4: Rua São Francisco



Fonte: Vistoria (20/02/2024)





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

15.2 DOCUMENTAÇÃO DOS IMÓVEIS



República Federativa do Brasil
Estado do Rio Grande do Sul
Comarca de Rosário do Sul
Registro de Imóveis de Rosário do Sul
Newton Claudio Cheron - Oficial Registrador



CERTIDÃO

CERTIFICO, a pedido verbal da parte interessada que, revendo, no cartório a meu cargo, o Lº 2 - Registro Geral, encontrei a matrícula do teor seguinte:

CNM: 099333.2.0004280-40

Para verificar a autenticidade, acesse https://registadores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash bc779183-1671-4d8e-b929-b680b7b616d0

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ROSÁRIO DO SUL
LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL
Rosário do Sul, 06 de FEVEREIRO de 1.981. - 1/4.280
-IMÓVEL: UM TERRENO, com a área de 300m2., medindo 10m de frente, por 30m de frente a fundos, sito na zona suburbana desta cidade, quadra nº 306, distante 30m da esquina da rua Amaro Couto, lado ímpar, quarteirão formado pelas ruas: São Francisco, Amaro Couto, Marechal Floriano Peixoto e rua Livramento, com as seguintes confrontações: ao LESTE, com a rua São Francisco; ao NORTE, JUL e - OESTE, com a Sucessão Giribone.
PROPRIETÁRIO: JOSÉ LUIZ FAGUNDES, brasileiro, casado, industrial, CPF 086.902-190-72, residente e domiciliado nesta cidade.
REGISTRO ANTERIOR: Transcrição nº 25.362 Livro 3-V, d/Ofício.
Of. Ajzte: RUBEN MORAES R\$100,80
R. 1/4.280, em 01 de junho de 1.981.
TÍTULO: COMPRA E VENDA com Pacto Adjetivo de Hipoteca.
TRANSMITENTE: JOSÉ LUIZ FAGUNDES, acima qualificado e esposa ALÍLIA GIRIBONE FAGUNDES, do lar, brasileira, residente e domiciliada nesta cidade.
ADQUIRENTES: CLÁUDIO MARQUES DA SILVA, funcionário público e esposa REGINA SILVA DA SILVA, do lar, brasileiros, CPF 180.214-500/10, residentes e domiciliados nesta cidade.
FORMA DO TÍTULO: JORNAL POR INSTRUMENTO PARTICULAR, celebrado, a 29 de maio de 1.981, na Capital deste Estado.
IMÓVEL: O imóvel supra matriculado.
VALOR: R\$314.606,74.
CONDIÇÕES: As do contrato.
Reg. por: RUBEN MORAES - Of. Ajzte. R\$207,27
R. 2/4.280, em 01 de junho de 1.981.
TÍTULO: REPOSIÇÃO.
TRANSMITENTE: CLÁUDIO MARQUES DA SILVA e esposa REGINA SILVA DA SILVA, acima qualificados.
ORIGEM: INCAPACIDADE DA PREVIDÊNCIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL - IFRSIS - Autarquia de Previdência Social, Agente Financeiro do - segue no verso...

onr.org.br

Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

saec

Este documento foi assinado eletronicamente por JULLIANO PINTO TADEO - 081032024 1555 PROTOCOLO 2403005852

Continua na Próxima Página

Endereço: Rua Barão do Cerro Largo, 1800 - Centro - Rosário do Sul - CEP: 97.500-000 - Fone: (55) 3231-7981







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



República Federativa do Brasil
Estado do Rio Grande do Sul
Comarca de Rosário do Sul
Registro de Imóveis de Rosário do Sul
Newton Claudio Cheron - Oficial Registrador



CERTIDÃO

Continuação da Página Anterior

CNM: 099333.2.0004280-40



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ROSÁRIO DO SUL
LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL MATRICULA
Rosário do Sul, 01 de junho de 1.981. 4.280

continuação do anverso.
do BNH, com sede na Capital d/Estado, CGC nº 92.823.100/0001-43,
representado por -Julio Ernesto Frein, brasileiro, casado, econo-
miasta, CPF 004.715.000/97, Chefe da Divisão Habitacional do -
IPARQUE, residente e domiciliado na Capital deste Estado.
FORMA DO TÍTULO: CONTRATO POR INSTRUMENTO PARTICULAR, celebrado,
a 29 de maio de 1.981, na Capital deste Estado.
VALOR DO MÓTUO: R\$250.000,00.
TAXA DE JUROS: 1,4% ao ano, taxa efetiva de 1,410% ao ano.
PRAZO: De 06 (seis) meses.
FORMA DE PAGAMENTO: Pagáveis por meio de 06 (seis) meses, em -
prestações mensais e consecutivas.
OBJEÇÃO DA GARANTIA: Em primeira e especial hipoteca, o imóvel ob-
jeto da matrícula retro, bem como as benfeitorias e acessões ex-
istentes e futuras.
AVALIAÇÃO DA GARANTIA: Para os efeitos do art. 818 do Código Ci-
vil o imóvel é avaliado em R\$392.273,25.
CONDICÕES: As do contrato.
Reg. por: RUBIA ROBELEM -Of. Ajud. 62586,22

AV. 3/4.280 - Prot. 15.642.- Fica cancelada a hipoteca objeto de
R. 2/4.280, n/Livro, de conformidade com a cláusula 9ª do Contra-
to a seguir registrado.
Rosário do Sul, 17/03/82.- O Oficial: [Assinatura]

R. 4/4.280 - Prot. 15.642.- TÍTULO: HIPOTECA.- DEVEDORES: GIDI-
NEI MARQUES DA SILVA e s/esposa REGINA SILVA DA SILVA.- INTERVE-
NIENTE CONSTRUTOR: ROCCO GIOVANNI DONADIO, engenheiro civil, ins-
crito no CREM da 8ª Região sob nº 35.716, residente e domicilia-
do em Caxias do Sul -RS.- CREDOR: INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO ES-
TADO DO RIO GRANDE DO SUL -IPERGS, Antarquia de Previdência Soci-
al, Agente Financeiro do BNH, com sede na Capital deste Estado.-
CGC nº 92.829.100/0001-43, representado por -Jussara Soares Jaco-
by, brasileira, solteira, maior, funcionária pública estadual,
residente e domiciliada em Porto Alegre -RS, CPF 104.566.260/15,
credenciado junto a Divisão Habitacional do IPERGS.- FORMA DO TÍ-
TULO: CONTRATO POR INSTRUMENTO PARTICULAR, celebrado, a 04 de fe-
vereiro de 1.982, na Capital deste Estado.- VALOR DO MÓTUO: R\$467.
751,40 valor de financiamento do terreno e R\$1.384.169,92 valor -
do financiamento da construção, perfazendo o total de R\$1.847.921,

segue fls. 02...

Continua na Próxima Página

Endereço: Rua Barão do Cerro Largo, 1600 - Centro - Rosário do Sul - CEP: 97.590-000 - Fone: (55) 3231-7981

saes Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.oni.org.br
Essa documentação assinada eletronicamente por JULIANO PINTO TADEO - 09/03/2024 15:55 PROTOCOLO: 2403005852





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



República Federativa do Brasil
Estado do Rio Grande do Sul
Comarca de Rosário do Sul
Registro de Imóveis de Rosário do Sul
Newton Claudio Cheron - Oficial Registrador



CERTIDÃO

Continuação da Página Anterior

CNM: 0993333.2.0004280-40



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ROSÁRIO DO SUL
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL MATRICULA

Fls. 02. 4.280

continuação da fls. 01.

32.- TAXA DE JUROS: De 9,2% ao ano, correspondente a taxa efetiva de 9,594%.- PRAZO: De 25 (vinte e cinco) anos.- FORMA DE PAGAMENTO: Pagáveis por meio de 300 (trezentos) meses, em prestações mensais e consecutivas, vencendo-se a primeira no valor de R\$19.881,99, trinta dias após a liberação da última parcela.- OBJETO DA GARANTIA: Em primeira e especial hipoteca, o imóvel objeto da matrícula retro, com as benfeitorias e acessões existentes e futuras.- AVALIAÇÃO DA GARANTIA: Para os efeitos do art. 818 do Código Civil o imóvel é avaliado em R\$1.634.321,47.- CONDIÇÕES: K. T.; A interveniente construtora é MADEZATFI S/A - Indústria, Comércio e Agropecuária, com sede em Caxias do Sul, representada - a/ato, por Milton Rossarolla, brasileiro, casado, economista, -/CPF 010.755.110/15, e não como constou.- As demais condições constam do contrato.- Dou Fe.

Rosário do Sul, 17/03/82.- O Oficial: [Signature]

AV. 5/4.280 - Prot. 15.642.- O IPERGS cauciona ao Banco Nacional da Habitação (BNH), os direitos creditórios decorrentes do contrato acima registrado, de conformidade com o mesmo contrato.

Rosário do Sul, 17/03/82.- O Oficial: [Signature]

AV. 6/4.280 - Prot. 16.370.- De conformidade com termo de re-reatificação Contratual, firmado em 31/05/1.981, na Capital deste Estado, os Devedores e Credor, pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, resolvem editar o Contrato Particular de Construção com Pacto adjecto de Hipoteca, objeto do R. 4/4.280, n/Livro, para retificar o valor da avaliação, em cruzeiros e em UPC's, alterando consequentemente o valor do prêmio do seguro, da taxa de encargos e o valor dos encargos, passando a vigorar da seguinte forma: 20 -Avaliação da garantia: a) em R\$2.170.202,10; b) em UIC 1492,66973.- 19 -c) Prêmio de seguro estipulado pelo BNH, na forma e condições da apólice respectiva, igual a 0,84265 UIC, que será pago mensalmente nas mesmas condições da letra "B" deste nº. 19b) PARÁGRAFO 1º -apurado o saldo devedor, os outorgados pagarão o financiamento no prazo de 300 (trezentos) meses em prestações - mensais e consecutivas de R\$19.923,73, calculadas segundo o Plano de Equivalência Salutarial e em conformidade com o Sistema de Amort...

segue no verso ...

Continua na Próxima Página

Para verificar a autenticidade, acesse https://registrar.dores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash ba779183-1871-4c8a-b829-ba8067ba61e0

onr

Certidão emitida pelo SREJ
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

Este documento foi assinado digitalmente por JULIA LARDO PINTO TADEO - 08/03/2024 15:55 PROTOCOLO: 240300882

Endereço: Rua Barão do Cerro Largo, 1600 - Centro - Rosário do Sul - CEP: 97.500-000 - Fone: (55) 3231-7981





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



República Federativa do Brasil
Estado do Rio Grande do Sul
Comarca de Rosário do Sul
Registro de Imóveis de Rosário do Sul
Newton Claudio Cheron - Oficial Registrador



CERTIDÃO

Continuação da Página Anterior

CNM: 099333.2.0004280-40



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ROSÁRIO DO SUL
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL MATRICULA

Fol. 03. 4.280

continuação do inverso.

Aperfeiçoação de que trata a R/SMH 51/89, do SMH, à taxa nominal de
juros de 9,25 (nove vírgula dois) por cento, correspondentes à taxa
efetiva de 9,999 (nove vírgula quarenta e nove) por cento ao ano, vencendo-se a primeira prestação trinta dias
após a liberação da última parcela e decorrendo as prestações seguintes, de uma para outra, em progressão aritmética, cuja razão é
R\$ 0,00 (zero vírgula zero zero).- Retificação as demais parcelas e
condições do contrato ora editado.- Dou Fé. R\$ 110,00

Rosário do Sul, 19/03/03.- O Oficial: [Signature]

Av. 7/4.280 - Prot. 56.355, em 10/04/03.- De conformidade com Termo
de Liberação de Caução, datado de 18 de outubro de 2.000, emitido
pela Caixa Econômica Federal -CEF, fica cancelada a Caução, objeto
da Av. 5/4.280, Livro.- Dou Fé.

Rosário do Sul, 23/04/03.- Registrador Designado: [Signature]
R\$ 29,20

R. 8/4.280 - Prot. 56.355, em 10/04/03.- TÍTULO: ADJUNICAÇÃO.- /
TRANSMITENTES: CIMINI MARQUES DA SILVA e REGINA SILVA DA SILVA,
já qualificadas.- ADQUIRENTE: INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO/
DO RIO GRANDE DO SUL - IPERGS, com sede em Porto Alegre, na Avenida
de Borges de Medeiros, 1945, CGMP 92829100/0001-43.- VALOR: R\$15.000,00.-
VALOR FISCAL: R\$15.000,00.- IMÓVEL: O imóvel objeto desta
matricula.- FORMA DO TÍTULO: CARTA DE ADJUNICAÇÃO, extraída, e
de 31 de Agosto de 2.000, dos autos do processo de Execução Hipotecária
sob nº 591, devidamente assinado pela Exms. Srs. Drs. M. Ronaldo
do Carmo Mendonça Juiz de Direito, dada e passada no 1º Cartório
Judicial desta comarca.- COMPROVAÇÃO: As de estilo.- Dou Fé.

Rosário do Sul, 23/04/03.- Registrador Designado: [Signature]
R\$ 102,52

SEGUIE NA FOLHA N. 3...

Continua na Próxima Página

Endereço: Rua Barão do Cerro Largo, 1600 - Centro - Rosário do Sul - CEP: 97.590-000 - Fone: (55) 3231-7981

Para verificar a autenticidade, acesse https://regidores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash ba779163-1871-4d8a-b929-ba067ba61e40

ONR

Certidão emitida pelo SREI
www.regidores.onr.org.br

Saacs
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

Saacs

Este documento foi assinado digitalmente por JULIANO PINTO TADEO - 08/03/2024 15:55 PROTOCOLO: 240300982





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



República Federativa do Brasil  
Estado do Rio Grande do Sul  
Comarca de Rosário do Sul  
Registro de Imóveis de Rosário do Sul  
New ton Claudio Cheron - Oficial Registrador



CERTIDÃO

Continuação da Página Anterior

CNM: 099333.2.0004280-40

**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
COMARCA DE ROSÁRIO DO SUL - RS  
LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

Fls. <b>3</b>	Metrado <b>4,280</b>
------------------	-------------------------

AV. 9-4.280 - CERTIFICO, a requerimento inclusa Certidão da Prefeitura Municipal desta cidade e Certidão Negativa de Débito- CND do INSS, n.2772005-19028090 e CEI n. 36.080.00569/78, com validade até 02/08/2005, inclusa verificação da validade pela internet; que o proprietário R. 8-4.280 construiu um prédio 48,44m², no ano de 1981, pré-fabricada fibra-cimento, madezzatti, sito a Rua São Francisco de Assis, n. 2633, valor atribuído pelo proprietário em R\$ 3.342,00. Dou fé. **PROTOCOLO: 60.981, L. 1/X, às fls. 23, em 04/05/2005. Emol. R\$ 37,30. Rosário do Sul, 04 de maio de 2005. Bel. Rosilda de Fátima Vieira, Oficial Registradora.**

CIV. SAUVY - Fone: 31-3111 - ROSAL -

Para verificar a autenticidade, acesse <https://regidores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash ba7f9163-187f-4a8a-b929-bc8db7ba61e0

Certidão emitida pelo SREI  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

saec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Comparatibudo

Este documento foi assinado digitalmente por JULLIARD PINTO TADEO - 08/03/2024 15:55 PROTOCOLO: 2403005852

CERTIFICO e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da ficha que se refere, extraída nos termos do art.19, § 1º, da lei 6.015, de 31/12/75.

Rosário do Sul, RS 8 de março de 2024, às 15:49:18.

Total: NHIL  
Certidão digital (Protocolo: CNJ.1275022): 1 página NHIL (0504.04.2400001.00642 - NHIL)  
Busca em livros e arquivos: NHIL (0504.03.2300000.03805 - NHIL)  
Processamento eletrônico de dados: NHIL (0504.01.2400002.00647 - NHIL)

Ass: \_\_\_\_\_  
Julliard Pinto Tadeo - 2º Oficial Substituto

A consulta estará disponível em até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS  
<http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta>  
Chave de autenticidade para consulta  
**099333 53 2024 00003903 44**

Endereço: Rua Barão do Cerro Largo, 1600 - Centro - Rosário do Sul - CEP: 97.590-000 - Fone: (55) 3231-7981





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 29357

DADOS GERAIS			
Número do Cadastro:	29357	Classificação:	ADM INDIRETA
Nome de Referência do Imóvel:		Nome de Referência das	
Classificação do Bem Público:	DOMINIAL	Unidade Associada:	
Tipo do Imóvel:	AREA/TERRENO/GLEBA	Situação de Destinação:	NAO DESTINADO
Situação de Regularização:	REGULARIZADO	Índice de Destinação (%):	0,00000
Descrição:	EX-MUTUÁRIO: CIDINEI MARQUES DA SILVA - CONTRATO Nº 784028		
Em Alienação:	Não	Nº Incorporação PROA/SPI:	17/2442-0001485-1
Lei Autorizativa de Alienação:		Nº Alienação PROA/SPI:	
Data Lei Autorizativa Alienação:		NIRF:	
Nº tomo antigo do imóvel:		CCIR:	
Uso irregular:		CAR:	
Tombado Patr. Histórico:	Não	<b>VALOR DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL</b>	
Nº Inscrição Municipal:	71986	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			
LOCALIZAÇÃO			
Zona:	Urbana		
Unidade da Federação:	Rio Grande do Sul		
Município:	ROSARIO DO SUL		
Bairro/Distrito:	VL JORGE ARIGONY		
Logradouro/Localidade:	RUA SAO FRANCISCO		
Numero/Lote:	2833		
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:	





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



DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO  
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 29357

PROPRIEDADE

Situação regularização Estado: REGULARIZADO  
Tipo de Registro: Matrícula  
Número do Registro: 4280  
Livro: 2RG  
Folha: 01  
Cartório: RI DE ROSÁRIO DO SUL  
Comarca: ROSARIO DO SUL  
Data do Registro: 10/04/2003  
Forma de Incorporação: ADJUDICAÇÃO  
Valor de Incorporação: R\$ 1,00  
Propriedade / Posse: INSTITUTO DE PREVIDENCIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
Data registro patrimônio União:  
Certidão autorizativa transf.:

TERRENO

Matriculada

Área Total (m²): 300,00  
Frente (m): 10,00  
Área com fração (m²): 0,0000  
Fração Ideal (m²): 0,000000  
Profundidade Equivalente (m):  
Área Disponível (m²): 300,00

Situação terra rural:

TERRENO REGISTRADO

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

TERRENO VISTORIA

Informações complementares

Vegetação:  
Uso do solo:  
Situação de quadra

Levantada (Vistoria)

Área Total (m²):  
Frente (m):

CONFRONTANTES VISTORIA

Leste:  
Oeste:  
Norte:  
Sul:





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



DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO  
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 29357

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
09/09/2022	HISTÓRICO	Ficha.pdf
15/12/2021	LEI / DECRETO /	LEI 15784-2021 - GESTAO DE
01/06/2021	LEI / DECRETO /	DECRETO ESTADUAL NA 55916-
06/04/2018	LEI / DECRETO /	LEI COMPLEMENTAR NA 15144-
12/05/2005	MATRÍCULA	Matr 4280.pdf

IMAGENS

HISTÓRICO

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:

27/02/2024

pag. 3 de 3





**15.3 MEMÓRIA DE CÁLCULO**

**CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA**

DADOS		VARIÁVEIS	
Total da Amostra	: 56	Total	: 6
Utilizados	: 49	Utilizadas	: 5
Outlier	: 1	Grau Liberdade	: 44

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

COEFICIENTES		VARIÇÃO	
Correlação	: 0,89743	Total	: 12,43747
Determinação	: 0,80538	Residual	: 8510724,06170
Ajustado	: 0,78769	Desvio Padrão	: 0,23455

F-SNEDECOR		D-WATSON	
F-Calculado	: 45,52069	D-Calculado	: 1,46772
Significância	: < 0,01000	Resultado Teste	: Região não conclusiva 98%

**NORMALIDADE**

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	65
-1,64 a +1,64	90	93
-1,96 a +1,96	95	97

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

$$Y = 29,616885 * 2,718^{(144,942223 * 1/X_1)} * 2,718^{(0,807773 * X_2)} * 2,718^{(0,373408 * X_3)} * 2,718^{(0,237036 * X_4)}$$

**MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES**

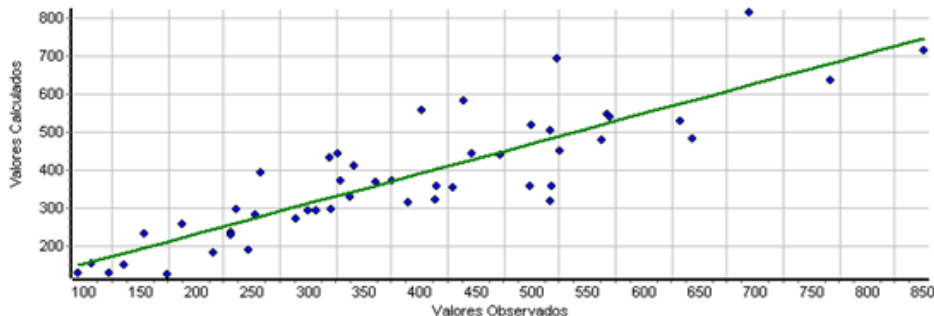
AMOSTRA		MODELO	
Média	: 385,77	Coefic. Aderência	: 0,74624
Varição Total	: 1444442,98	Varição Residual	: 366535,55
Variância	: 29478,43	Variância	: 8330,35
Desvio Padrão	: 171,69	Desvio Padrão	: 91,27



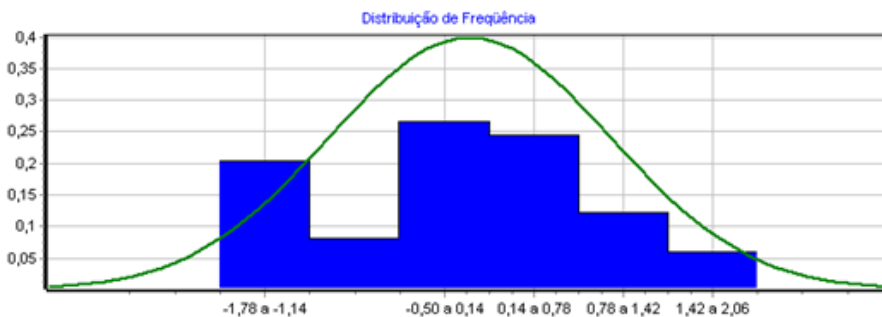




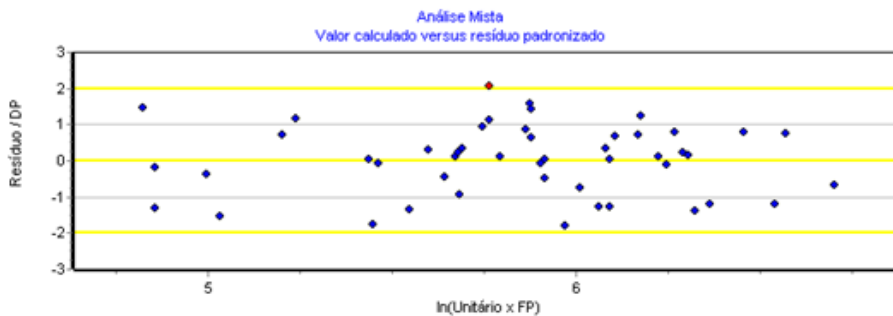
### GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



### Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



### Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados

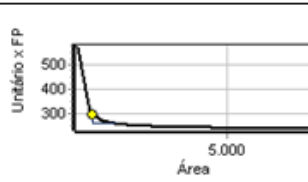




**DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS**

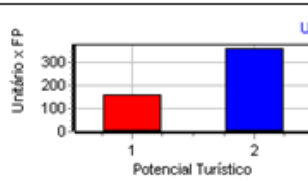
**X<sub>1</sub> Área**

Área do lote em m<sup>2</sup>?  
 Tipo: Quantitativa  
 Amplitude: 162,00 a 8037,36  
 Impacto esperado na dependente: Negativo  
 10% da amplitude na média: -11,50 % na estimativa



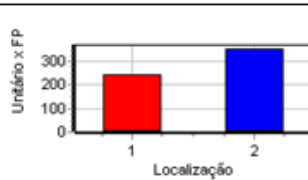
**X<sub>2</sub> Potencial Turístico**

Potencial Turístico da Cidade:  
 1 - Baixo  
 2 - Médio  
 3 - Alto  
 Tipo: Código Alocado  
 Amplitude: 1,00 a 2,00  
 Impacto esperado na dependente: Positivo  
 10% da amplitude na média: 124,00 % na estimativa  
 Micronumerosidade: atendida.



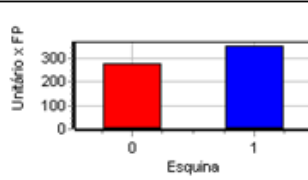
**X<sub>3</sub> Localização**

Localização do imóvel dentro do município:  
 1 - Demais regiões  
 2 - Regiões de alta valorização  
 Tipo: Código Alocado  
 Amplitude: 1,00 a 2,00  
 Impacto esperado na dependente: Positivo  
 10% da amplitude na média: 45,30 % na estimativa  
 Micronumerosidade: atendida.



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

Localização do imóvel na quadra:  
 1 - Meio de Quadra  
 2 - Esquina  
 Tipo: Código Alocado  
 Amplitude: 0,00 a 1,00  
 Impacto esperado na dependente: Positivo  
 10% da amplitude na média: 26,70 % na estimativa  
 Micronumerosidade: atendida.



**Y Unitário x FP**

Tipo: Dependente  
 Amplitude: 94,90 a 850,91

Micronumerosidade para o modelo: atendida.





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

**PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES**

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,78769)
X <sub>1</sub> Area	1/x	5,51	0,01	0,64907
X <sub>2</sub> Potencial Turístico	x	10,35	0,01	0,28664
X <sub>3</sub> Localização	x	5,40	0,01	0,65460
X <sub>4</sub> Esquina	x	2,83	0,70	0,75465

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

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Área	Potencial Turístico	Localização	Esquina	Unitário x FP
X <sub>1</sub>	1/x		54	29	19	64
X <sub>2</sub>	x	-3		54	44	84
X <sub>3</sub>	x	20	-6		16	63
X <sub>4</sub>	x	12	-23	16		39
Y	ln(y)	45	63	44	14	





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	300,00			162,00	8.037,36
Potencial Turístico	2			1	2
Localização	1			1	2
Esquina	0			0	1
<b>Unitário x FP</b>	<b>350,88</b>			<b>94,90</b>	<b>850,91</b>

**2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA**

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	325,96	<b>350,88</b>	377,70	-7,10%	7,64%	14,74%
Predição (80%)	256,87	<b>350,88</b>	479,29	-26,79%	36,60%	63,39%
Campo de Arbitrio	298,25	<b>350,88</b>	403,51	-15,00%	15,00%	30,00%

**3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO**

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80 %)	97.788,00	105.264,00	113.310,00
Predição (80%)	77.061,00	105.264,00	143.787,00
Campo de Arbitrio	89.475,00	105.264,00	121.053,00

**4. VALOR UNITÁRIO ARBITRADO 350,88**

**5. VALOR DE AVALIAÇÃO**

**R\$ 105.264,00 (cento e cinco mil, duzentos e sessenta e quatro reais)**

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

Mínimo (R\$): 97.788,00  
**Arbitrado (R\$): 105.264,00**  
 Máximo (R\$): 113.310,00

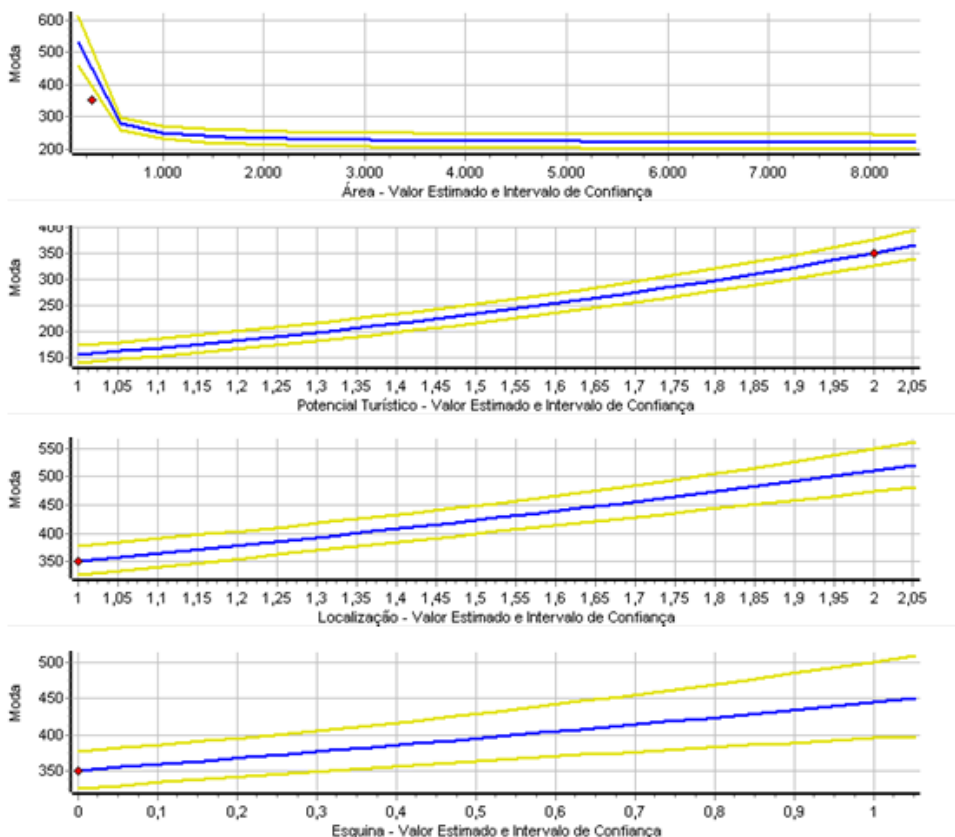
**7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO**

Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 14,74 %  
 Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão

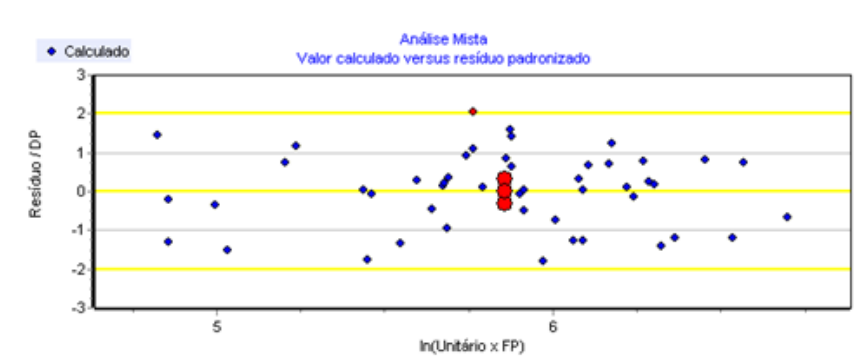




**8. COMPORTAMENTO DO MODELO NO PONTO DE ESTIMAÇÃO**



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





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

**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.





**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.



Padrão	Intervalo de Índices - Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.3 – Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221





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			4,031	1,001
(S) + (G) - Seguro e Garantia			0,651	0,001
(R) - Risco			1,331	0,501
(DF) - Despesas Financeiras			1,521	1,521
(L) - Lucro			8,001	5,001
Impostos (I= I1+I2+I3+I4):				
(I1) - PIS			0,651	0,651
(I2) - COFINS			3,001	3,001
(I3) - ISSQN			4,001	0,001
(I4) - Contribuição Previdenciária (CPRB)			4,501	4,501
BDI com Desoneração (incluindo I4)			32,30%1	17,79%1
BDI sem Desoneração (desconsiderando I4)			25,85%1	12,29%1



PREÇOS E CUSTOS DA CONSTRUÇÃO

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

PROJETOS	Padrão de acabamento	Código	Custo R\$/m²	Variação %		
				Mensal	Anual	12 meses
<b>RESIDENCIAIS</b>						
R - 1 (Residência Unifamiliar)	Baixo	R 1-B	2.207,17	0,51	0,58	2,77
	Normal	R 1-N	2.849,87	0,50	0,45	3,01
	Alto	R 1-A	3.818,51	0,55	0,53	2,83
PP (Prédio Popular)	Baixo	PP 4-B	2.078,01	0,38	0,08	2,15
	Normal	PP 4-N	2.786,32	0,40	0,27	2,54
R - 8 (Residência Multifamiliar)	Baixo	R 8-B	1.976,01	0,33	0,03	1,86
	Normal	R 8-N	2.424,61	0,36	0,21	2,45
	Alto	R 8-A	3.076,31	0,46	0,43	2,25
R - 16 (Residência Multifamiliar)	Normal	R 16-N	2.371,83	0,32	0,11	2,35
	Alto	R 16-A	3.137,43	0,25	0,13	2,34
PIS (Projeto de Interesse Social)		PIS	1.586,78	0,40	-0,50	1,70
RPQ1 (Residência Popular)		RP1Q	2.267,03	0,54	0,09	3,40
<b>COMERCIAIS</b>						
CAL- 8 (Comercial Andar Livres)	Normal	CAL 8-N	3.102,29	0,23	0,08	2,11
	Alto	CAL 8-A	3.518,82	0,22	0,06	2,00
CSL- 8 (Comercial Salas e Lojas)	Normal	CSL 8-N	2.416,90	0,30	0,15	2,29
	Alto	CSL 8-A	2.777,68	0,28	0,10	2,26
CSL- 16 (Comercial Salas e Lojas)	Normal	CSL 16-N	3.249,42	0,25	0,07	2,23
	Alto	CSL 16-A	3.733,92	0,24	0,03	2,21
GI (Galpão Industrial)		GI	1.232,60	0,58	0,12	2,06

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, subterramentos, paredes-diafragma, trantes, rebaxamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares, urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais; projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."







**15.4 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO**

**ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO**

Segundo ABNT NBR 14.653-2:2011

**FUNDAMENTAÇÃO**

Item	Descrição	Pontos obtidos					
		III	Ptos	II	Ptos	I	Ptos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas		Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo		Adoção de situação paradigma	X
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados.	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	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	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>14 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>350,88</b>
Valores do intervalo de confiança	MAX	377,70
	MÍN	325,96
Desvios relativos do Intervalo de confiança	MAX	7,64%
	MÍN	-7,10%
<b>Amplitude do intervalo de confiança</b>		<b>14,75%</b>
<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

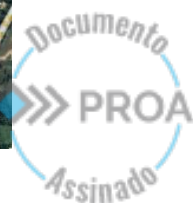
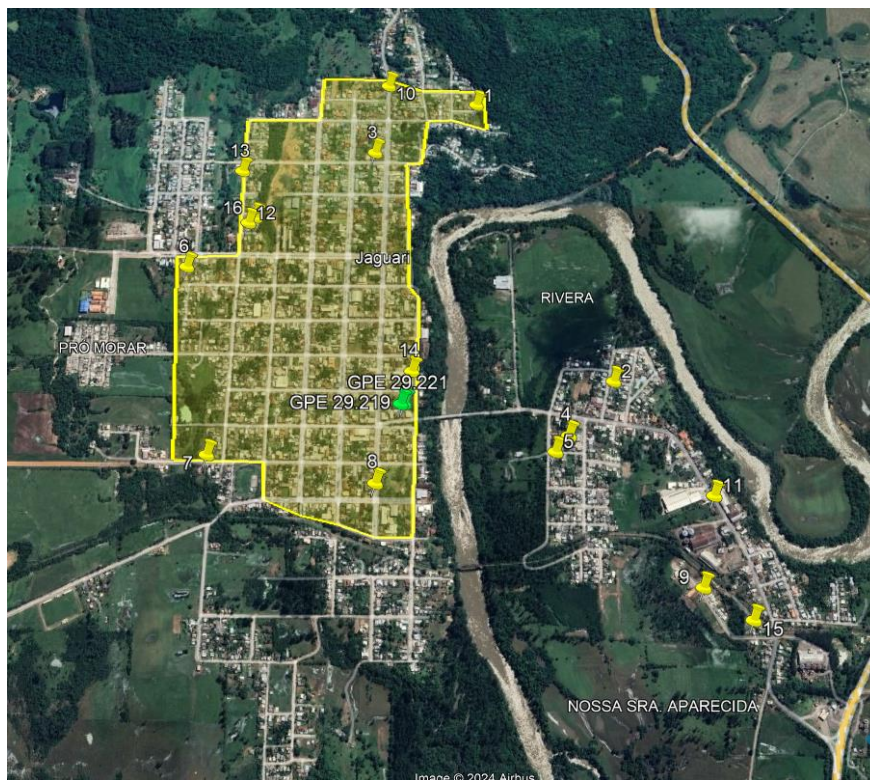
15.5 DADOS DA AMOSTRA

Dador	Endereço	Observação	Área	IDH	Potencial T	Localização	Esquina	Unitário x F
1	Cacequi - 1 - Rua Duque de Caxias - Cr	Cotel Imóveis - 81540 - 29°5	621,00	0,70	1	1	0	122,90
* 2	Cacequi - 2 - Rua Humaitá, 487 - Centrd	Viva Real - 10S7MAF - 29°53	2.732,00	0,70	1	1	1	26,02
3	Jaguari - 1 - Rua João G Goelser - Noss	Mega Imóveis - 6149 - 29°29	2.511,00	0,71	2	2	0	430,11
4	Jaguari - 2 - Rua Carlos Gomes - Rivera	Mega Imóveis - 6124 - 29°29	250,00	0,71	2	1	0	342,00
5	Jaguari - 3 - Rua Prefeito Luiz Farinati - I	Mega Imóveis - 2036 - 29°29	480,00	0,71	2	2	0	525,00
6	Jaguari - 4 - Rua Dona Luísa - Rivera	Mega Imóveis - 6125 - 29°30	600,00	0,71	2	1	0	300,00
7	Jaguari - 5 - Rua Ricardo Beche - River	Mega Imóveis - 6124 - 29°30	250,00	0,71	2	1	0	342,00
8	Jaguari - 6 - Rua Prefeito Sílvio Marchio	Mega Imóveis - 2033 - 29°29	300,00	0,71	2	2	0	570,00
9	Jaguari - 7 - Rua Prefeito Ervandil Regh	Mega Imóveis - 2032 - 29°30	280,00	0,71	2	2	0	401,79
* 10	Jaguari - 8 - Avenida Dalro Filho - Centrd	Mega Imóveis - 2030 - 29°30	150,00	0,71	2	2	1	1.050,00
11	Jaguari - 9 - Loteamento vale do sol - Vi	Mega Imóveis - 6115 - 29°30	300,00	0,71	2	1	0	375,00
12	Jaguari - 10 - Avenida Sete de Setembr	Mega Imóveis - 2025 - 29°29	450,00	0,71	2	2	1	440,00
13	Jaguari - 11 - Avenida Júlio de Castilhos	Mega Imóveis - 2021 - 29°30	8.037,36	0,71	2	1	0	154,30
14	Jaguari - 12 - Rua Coronel Flores - Sant	Mega Imóveis - 2018 - 29°29	275,00	0,71	2	2	1	850,91
15	Jaguari - 13 - Rua Coronel Flores - Sant	Mega Imóveis - 2017 - 29°29	1.495,55	0,71	2	2	0	361,07
16	Jaguari - 14 - Rua Bento Gonçalves - Ci	Mega Imóveis - 2002 - 29°29	312,50	0,71	2	2	0	633,60
17	Jaguari - 15 - Rua de acesso Loteamen	Mega Imóveis - 2027 - 29°30	300,00	0,71	2	1	0	330,00
18	Jaguari - 16 - Rua Almecio Manucelo - S	Mega Imóveis - 2019 - 29°29	162,00	0,71	2	2	0	694,44
19	Rosário do Sul - 1 - Rua Argentina - Nos	Pietro Imobiliária - 1597 - 30°*	560,00	0,70	2	1	0	321,43
20	Rosário do Sul - 2 - Rua General Osório	Torho Imóveis - 744 - 30°14'	585,00	0,70	2	1	0	307,69
21	Rosário do Sul - 3 - Rua Floriano Peixot	Torho Imóveis - 1579 - 30°15'	352,00	0,70	2	2	1	767,05
22	Rosário do Sul - 4 - Rua Quinze de Nov	Torho Imóveis - 1562 - 30°15'	198,00	0,70	2	2	0	522,73
23	Rosário do Sul - 5 - Rua Gaudêncio Soc	Torho Imóveis - 1561 - 30°15'	434,50	0,70	2	1	0	414,27
* 24	Rosário do Sul - 6 - Rua Riachuelo - Anl	Torho Imóveis - 1493 - 30°15'	1.320,00	0,70	2	1	1	170,45
25	Rosário do Sul - 7 - Rua Riachuelo - Sa	Torho Imóveis - 1575 - 30°15'	348,00	0,70	2	2	0	517,24
26	Rosário do Sul - 8 - Rua General Canab	Torho Imóveis - 1569 - 30°15'	400,00	0,70	2	2	0	562,50
27	Rosário do Sul - 9 - Rua Alan Kardec - A	Torho Imóveis - 1537 - 30°15'	400,00	0,70	2	1	0	337,50
28	Rosário do Sul - 10 - Rua do Abacate - J	Torho Imóveis - 1617 - 30°14'	220,00	0,70	2	1	0	327,27
* 29	Rosário do Sul - 11 - Rua Barão do Rio	Torho Imóveis - 1631 - 30°15'	435,60	0,70	2	2	0	785,12
* 30	Rosário do Sul - 12 - Avenida Rafael G	Nei Augusto - 1232 - 30°15'1"	871,20	0,70	2	1	0	144,63
* 31	Rosário do Sul - 13 - Rua Itaquê - Jardim	Nei Augusto - 1147 - 30°15'3"	304,75	0,70	2	1	1	191,96
32	Rosário do Sul - 14 - Rua Júlio de Castl	Nei Augusto - 1062 - 30°14'5"	554,40	0,70	2	2	1	568,18
33	Rosário do Sul - 15 - Rua Riachuelo - V	Nei Augusto - 744 - 30°15'13"	562,50	0,70	2	2	0	320,00
34	Rosário do Sul - 16 - Rua Padre Antôni	Nei Augusto - 1522 - 30°15'3"	325,00	0,70	2	1	0	415,38
35	Rosário do Sul - 17 - Rua Voluntários de	Nei Augusto - 1519 - 30°14'4"	871,20	0,70	2	1	0	289,26
36	Rosário do Sul - 18 - Rua Barão do Cerr	Futhura Imóveis - 331 - 30°15'	462,00	0,70	2	1	0	389,61
37	Rosário do Sul - 19 - Rua São Jorge - N	Pietro Imobiliária - 2925 - 30°*	325,00	0,70	2	1	0	498,46
38	Rosário do Sul - 20 - Rua Dr Agripino de	Pietro Imobiliária - 2902 - 30°*	391,57	0,70	2	2	0	643,56
39	Rosário do Sul - 21 - Rua General Osóri	Pietro Imobiliária - 2837 - 30°*	871,20	0,70	2	2	0	258,26
40	Rosário do Sul - 22 - Rua São Franciscl	Pietro Imobiliária - 2785 - 30°*	571,50	0,70	2	1	0	236,22
41	Rosário do Sul - 23 - Rua Amaro Souto	Pietro Imobiliária - 2783 - 30°*	435,60	0,70	2	1	0	516,53
* 42	Rosário do Sul - 24 - Rua Coronel Soar	Pietro Imobiliária - 2764 - 30°*	480,00	0,70	2	1	0	187,50
43	Rosário do Sul - 25 - Rua Merêncio Fon	Pietro Imobiliária - 2755 - 30°*	252,00	0,70	2	1	1	500,00
44	Rosário do Sul - 26 - Avenida Rafael G	Pietro Imobiliária - 2643 - 30°*	342,72	0,70	2	1	1	446,43
45	São Francisco de Assis - 1 - Rua Viscor	Vanessa Saudati - 38 - 29°32'	330,00	0,68	1	2	0	231,82
46	São Francisco de Assis - 2 - Rua Gariba	Vanessa Saudati - 64 - 29°34'	1.058,20	0,68	1	1	1	136,08
47	São Francisco de Assis - 3 - Rua Venâri	Vanessa Saudati - 61 - 29°33'	264,00	0,68	1	2	0	187,50
48	São Francisco de Assis - 4 - Rua Frankl	Vanessa Saudati - 14 - 29°33'	840,00	0,68	1	1	1	107,14
49	São Francisco de Assis - 5 - Rua Carlos	Vanessa Saudati - 35 - 29°33'	226,00	0,68	1	2	1	517,70
50	São Francisco de Assis - 6 - Rua João H	Vanessa Saudati - 97 - 29°32'	250,00	0,68	1	1	0	216,00
51	São Francisco de Assis - 7 - Rua Borge	Vanessa Saudati - 34 - 29°34'	600,00	0,68	1	2	0	247,50
52	São Vicente do Sul - 1 - Rua Visconde	Gloria Imóveis - IM44 - 29°41'	171,60	0,69	1	2	1	472,03
53	São Vicente do Sul - 2 - Rua Clara Licht	Gloria Imóveis - IM111 - 29°4	720,00	0,69	1	1	0	175,00
54	São Vicente do Sul - 3 - Rua Candida A	Gloria Imóveis - IM115 - -	311,49	0,69	1	2	0	231,15
55	São Vicente do Sul - 4 - Travessa Pedr	Gloria Imóveis - IM100 - 29°4	616,44	0,69	1	1	0	94,90
56	São Vicente do Sul - 5 - Rua 20 de Set	Gloria Imóveis - IM58 - 29°41'	355,70	0,69	1	2	1	253,02



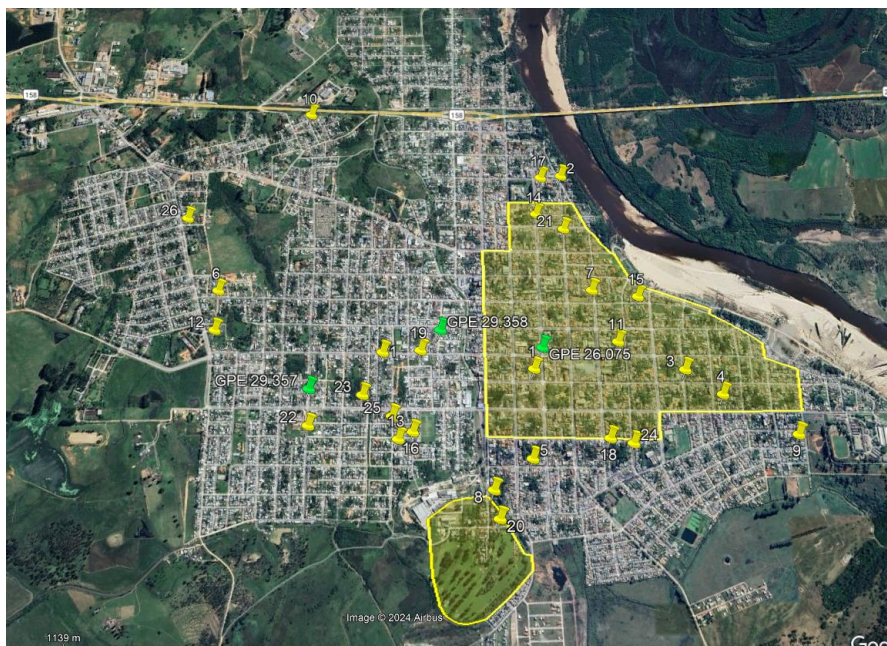


Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG



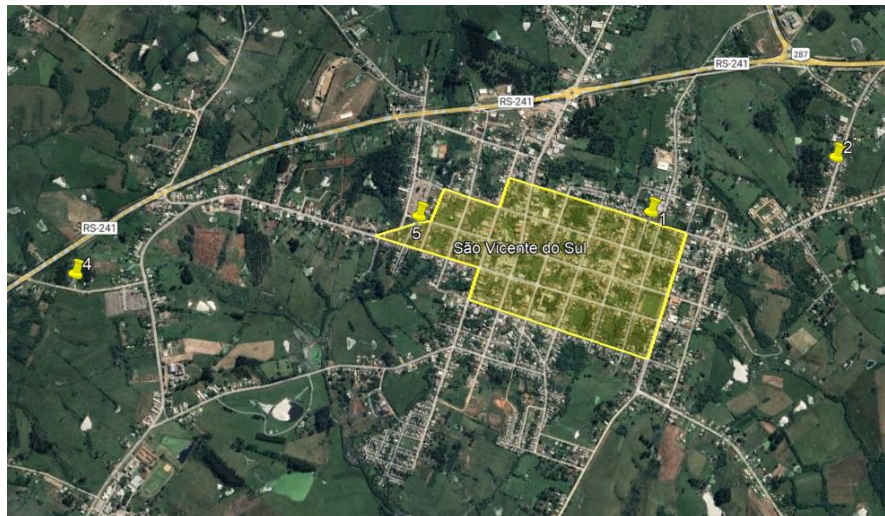


Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG





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





24130000013233

**Nome do documento:** Laudo 057 2024 GPE 29357 Rosario do Sul.pdf

<b>Documento assinado por</b>	<b>Órgão/Grupo/Matrícula</b>	<b>Data</b>
Rafael Parmeggiani Gering	SPGG / DIAVA/DEAPE / 4859502	08/04/2024 14:25:54
Thais Wolffe Danelon	SPGG / DIAVA/DEAPE / 4819101	08/04/2024 14:42:17
Leandro Peixoto Maia	SPGG / DIAVA/DEAPE / 450607301	08/04/2024 16:33:13

