



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 146/2024



**Terreno Urbano com Benfeitoria**  
**Rua Antônio Ignacio Galeão, nº 185 – Santa Rita**  
**Guaíba/RS**



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



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

## LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 146/2024

### FICHA RESUMO

#### Objeto

Terreno urbano objeto da **matrícula nº 11.156** e **GPE nº 29.283**

#### Objetivo

Determinação do **valor de mercado para fins de alienação** e cálculo de **uso oneroso** do imóvel.

#### Finalidade

Instruir processo **PROA nº 24/1300-0002730-7**.

#### Localização<sup>1</sup>

Rua Antônio Ignacio Galeão, nº 185  
Santa Rita - Guaíba/RS

#### Área avalianda<sup>2</sup>

Área do terreno: 300,00 m<sup>2</sup>

Área da benfeitoria: 57,74 m<sup>2</sup>

#### Proprietário

Instituto da Previdência do Estado do Rio Grande do Sul – IPERGS

#### Resultado da avaliação

Valor de mercado do imóvel **R\$ 126.000,00**

#### Avaliadores

Arquiteta Urbanista Marina Nobre Cerqueira  
Engenheiro Civil Rafael Parmeggiani Gering

Porto Alegre – RS, Junho de 2024

<sup>1</sup> Conforme GPE nº 29.283

<sup>2</sup> Conforme Certidão de Matrícula nº 11.156





## SUMÁRIO

1	SOLICITANTE .....	4
2	OBJETIVO DA AVALIAÇÃO .....	4
3	FINALIDADE .....	4
4	PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES .....	4
5	PROPRIETÁRIO .....	6
6	ENDEREÇO .....	6
7	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO .....	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/DEAPE.

## 2 OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinação do **valor de mercado para fins de alienação** e cálculo de **uso oneroso** do imóvel.

## 3 FINALIDADE

Instruir processo **24/1300-0002730-7. (Alienação e uso oneroso)**

## 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 11.156**, referência livro 02, às fls 01 a 02, datada de 10/06/2024, obtida junto ao Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Guaíba - RS.
- na **Ficha cadastral GPE nº 29.283**;
- no **PROA**: 24/1300-0002730-7;
- 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 **13/06/2024**.

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:





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

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

#### 4.3 JUSTIFICATIVAS – PARÂMETROS ADOTADOS

➤ **Situação paradigma:**

Conforme ABNT NBR 14.653-Parte 1, a situação paradigma configura-se como: “situação hipotética ou virtual, adotada como referencial para avaliação de um bem”. Sendo assim, conforme ABNT NBR 14.653-Parte 2, quando não for possível o acesso do avaliador ao interior do imóvel, os motivos devem ser elucidados e explicados na elaboração do laudo. No presente trabalho, adotou-se situação paradigma pela impossibilidade de precisar as divisas do imóvel.

➤ **Vistoria/Enchentes:**

Constatou-se na vistoria que a localidade do imóvel avaliando foi fortemente atingido pela inundação do Lago Guaíba, causada pelas intensas chuvas em maio de 2024<sup>3</sup>. Nesse período, foram registradas precipitações acumuladas entre 300 e acima de 500 milímetros.

As inundações, que avançaram até a área urbana do município de Guaíba resultaram em centenas de casas e prédios danificados e diversos negócios temporariamente fechados. Tudo isso abalou significativamente o mercado imobiliário da região, por conta de dúvidas acerca do comportamento futuro dos consumidores, entre elas:

- Qual será o perfil dos novos imóveis buscados?
- Quais serão as novas localidades valorizadas e desvalorizadas?
- Qual será o nível de procura de novos imóveis? As pessoas terão interesse em deixar esse município?

Todas essas questões, resultantes dos impactos da tragédia relatada, dificultaram o desenvolvimento do estudo por conta da escassez de dados válidos e atualizados para compor a amostra do modelo. No entanto, ressalte-se que, dentro das possibilidades que a situação oferecia, foram contatados corretores locais que foram solícitos e auxiliaram na composição e verificação dos dados apresentados, segundo eles, cerca de 40% do município foi afetado pela enchente.

➤ **Fator prévio:**

No setor imobiliário, durante as negociações de compra e venda, é comum que seja fornecido um desconto sobre o valor de oferta como forma de barganha entre comprador e vendedor. Segundo o Ibape/SP<sup>4</sup>, esse fator de fonte ou oferta pode ser aplicado a fim de atender a natural elasticidade dos negócios. Nesse sentido, a fim de ajustar os resultados dos

<sup>3</sup> Fonte G1, Junho de 2024: <https://g1.globo.com/rs/rio-grande-do-sul/noticia/2024/05/29/um-mes-de-enchentes-no-rs-veja-cronologia-do-desastre.ghtml>

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





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

estudos às práticas reais de mercado, o item 9.2.1.2 da NBR 14653-2:2011 permite que sejam realizados ajustes prévios nos atributos dos dados de mercado, sem prejuízo do grau de fundamentação, desde que devidamente justificados. Algumas das situações previstas pela NBR 14653-2:2011 para utilização desse fator de ajuste são: conversão de valores a prazo em valores à vista; adequação às taxas de desconto praticadas no mercado; conversão de valores para a moeda nacional na data de referência da avaliação; conversão de áreas reais de construção em áreas equivalentes, desde que com base em coeficientes publicados ou inferidos no mercado; incorporação de luvas ao aluguel, com a consideração do prazo remanescente do contrato e taxas de desconto praticadas no mercado financeiro. Neste estudo, por terem sido utilizados dados de oferta de mercado obtidos diretamente do site de imobiliárias, aplicou-se um fator prévio de **0,9** aos dados a fim de considerar a aplicação de taxas de desconto de mercado, e assim, adequar os preços de oferta e venda.

**5 PROPRIETÁRIO**

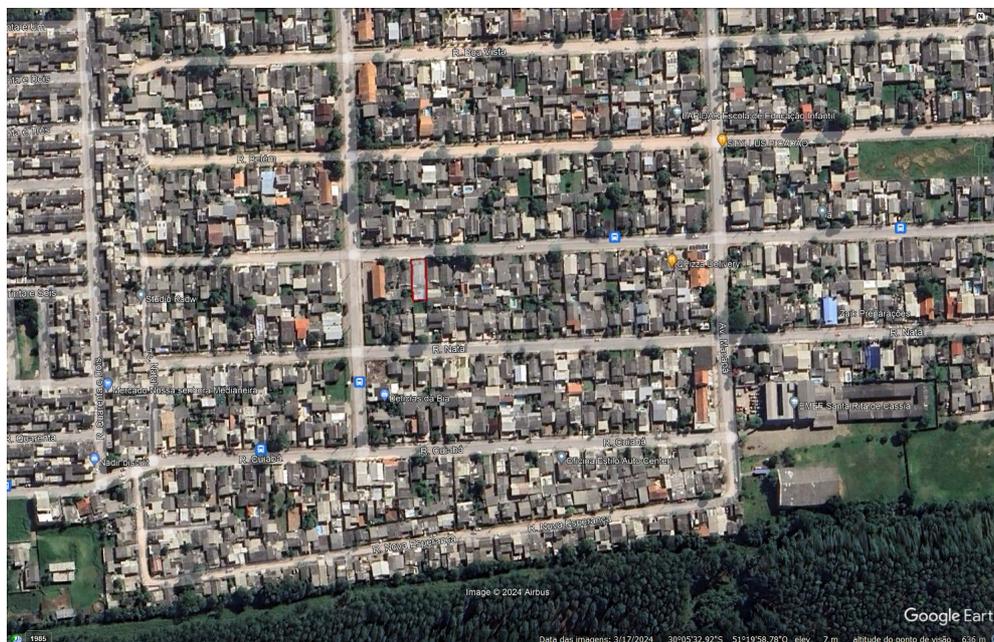
Instituto da Previdência do Estado do Rio Grande do Sul – IPERGS.

**6 ENDEREÇO**

Rua Antônio Ignacio Galeão, nº 185  
Santa Rita - Guaíba/RS

**7 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO**

**7.1 TERRENO**



Latitude: 30°05'36.5"S  
Longitude: 51°19'50.4"W

Fonte: Google Earth 17/03/2024 (Acesso em junho de 2024)





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

Identificação
<p>Descrição conforme a Matrícula nº 11.156:</p> <p><b>IMÓVEL:</b> "LOTE Nº 425 (quatrocentos e vinte e cinco), da quadra "D", do Loteamento denominado "JARDIM SANTA RITA", situado na zona urbana - desta cidade de Guaíba, no quarteirão formado pelas vias: Via Local/"H", Via Local "I", Via de Distribuição "B" e Via de Distribuição "A", com as seguintes características e confrontações: "De forma retangular, com 300,00 m2 (TREZENTOS METROS QUADRADOS); frente, ao NORTE, com a Via Local H em 10,00 metros; fundos, ao SUL, com o lote 384 em 10,00 metros; lado, ao LESTE, com o lote 424 em 30,00 metros; e, lado, ao OESTE, com o lote 426 em 30,00 metros. Cujos lotes estão situados a 35,00 metros da esquina com a Via de Distribuição A.- .....</p> <p>AV-04-11.156.-(Prot.31.168/I-E, em 26/03/1982).-CONSTRUCAO:29/03/82. Certificado, conforme petição da Construtora e Incorporadora Sbardelotto Ltda., firmada em 26/03/1982, com prova na certidão fornecida pela Prefeitura Municipal local, expedida em 24/03/1982, que sobre o imóvel da presente matrícula foi construído um prédio de alvenaria, próprio para moradia, com a área de 57,74m2, sob nº.185, da Via Local "H", e que foi avaliado em R\$1.855.000,00.- O Esc. Autorizado,</p>

Características da região e entorno
<b>Atividade predominante:</b> Residencial
<b>Padrão construtivo do entorno:</b> Normal
<b>Zoneamento:</b> Bairro
<b>Tráfego de pedestres:</b> Baixo
<b>Tráfego de veículos:</b> Baixo
<b>Pavimentação logradouro:</b> Asfalto
<b>Pavimentação passeio:</b> Concreto
<b>Infraestrutura:</b> <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 type="checkbox"/> Meio fio/sarjetas, <input checked="" type="checkbox"/> Passeio público, <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação, <input type="checkbox"/> Sem infraestrutura, <input checked="" type="checkbox"/> Telefone
<b>Serviços públicos:</b> <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de lixo, <input checked="" type="checkbox"/> Comércio, <input checked="" type="checkbox"/> Correios, <input checked="" type="checkbox"/> Educação, <input type="checkbox"/> Lazer, <input type="checkbox"/> Rede bancária, <input checked="" type="checkbox"/> Saúde, <input type="checkbox"/> Segurança, <input checked="" type="checkbox"/> Transporte coletivo, <input type="checkbox"/> Sem serviços públicos,
<b>Influências valorizantes:</b> <input type="checkbox"/> Clubes, <input checked="" type="checkbox"/> Comércio, <input type="checkbox"/> Empreendimentos, <input type="checkbox"/> Escolas, <input type="checkbox"/> Estações, <input type="checkbox"/> Hospital, <input checked="" type="checkbox"/> Mercados e ou supermercados, <input type="checkbox"/> Orla/praias/lagos, <input type="checkbox"/> Parques/prças, <input type="checkbox"/> Posto policial, <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Área inundável, <input type="checkbox"/> Aterro sanitário, <input type="checkbox"/> Estação tratamento esgoto, <input type="checkbox"/> Indústria, <input type="checkbox"/> Presídio, <input type="checkbox"/> Sub-habitação, <input type="checkbox"/> Unidades carentes, <input checked="" type="checkbox"/> Sem influências desvalorizantes

Características do imóvel	
<b>Formato do terreno:</b> Regular	
<b>Situação de quadra:</b> Meio de quadra	
<b>Cota:</b> No nível	
<b>Vegetação:</b> Pequeno 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 checked="" type="checkbox"/> Gradil, <input checked="" type="checkbox"/> Muro, <input type="checkbox"/> Sem cerca, <input type="checkbox"/> Tela	
<b>Superfície:</b> <input type="checkbox"/> Alagadiça, <input type="checkbox"/> Arenoso, <input type="checkbox"/> Argiloso, <input type="checkbox"/> Com aterro, <input type="checkbox"/> Com entulhos, <input type="checkbox"/> Pantanosa, <input checked="" type="checkbox"/> Seca	
<b>Área do terreno:</b> 300,00 m <sup>2</sup>	
Medida da frente do terreno: 10,00 m	Confrontação da frente:Norte
Medida lateral 1 do terreno: 30,00 m	Confrontação da lateral 1:Leste
Medida lateral 2 do terreno: 30,00 m	Confrontação da lateral 2:Oeste
Medida dos fundos do terreno: 10,00 m	Confrontação dos fundos:Sul





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

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

\*Conforme verificado na data de vistoria

**7.2 BENFEITORIAS**

7.2.1 FICHA DE VISTORIA

Benfeitoria 01	Idade aparente: 58	Área = 57,74 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 checked="" type="checkbox"/> <b>Reparos importantes</b>	<input type="checkbox"/> Prédio		
	<input type="checkbox"/> Luxo	<input type="checkbox"/> Entre reparos importantes e s/ valor	<input type="checkbox"/> Terreno		
	<input type="checkbox"/> Outros	<input type="checkbox"/> Sem valor	<input type="checkbox"/> Outros		
Material utilizado:					
Piso	Forro	Telhado	Esquadrias	Rev. Fachadas	Estrutura
<input type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> Cerâmica	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Alumínio</b>	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Pintura</b>	<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 type="checkbox"/> Outros	

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

**8 DIAGNÓSTICO DE MERCADO**

O município de Guaíba localiza-se na região metropolitana do estado do Rio Grande do Sul e possui população estimada de 92.924 pessoas<sup>5</sup>. Segundo agentes imobiliários locais, a economia da cidade é baseada fortemente no setor industrial e, nos últimos anos, o município apresentou um crescimento significativo. 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>5</sup> Fonte: IBGE, 2022. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/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: **33/38** 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**.

### 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.

Considerando o grau de decrepitude, obsolescimento, assim como de anulação das edificações existentes, em especial dos pavimentos suscetíveis à inundação, torna-se relevante à determinação do fator de comercialização.

No caso em tela, o FC, justificado, é 0,95.

Apesar de localizar-se em um bairro predominantemente residencial, que possui uma infraestrutura urbana consolidada e serviços públicos, o imóvel avaliando foi 100% atingido pelas águas na inundação do Lago Guaíba.





## 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: 04

## 11 AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

### 11.1 AVALIAÇÃO DO TERRENO

#### 11.1.1 EQUAÇÃO DE REGRESSÃO

Unitário =  $141,74287 * e^{(-0,00079827528 * \text{Área})} * e^{(0,022604697 * \text{Frente})} * e^{(0,20273121 * \text{Esquina})} * e^{(0,25827721 * \text{Infraestrutura})}$

#### 11.1.2 DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Variáveis do modelo de cálculo	Parâmetros do imóvel
Área (m²)	300,00
Frente/Testada (m)	10,00
Esquina (dicotômica: 1 – meio de quadra; 2 – de esquina)	1,00
Infraestrutura (Pavimentação + Padrão construtivo do entorno)	4,00
Unitário (Valor em R\$ do m² multiplicado pelo Fator Oferta)	481,27

#### 11.1.3 RESULTADOS

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

	Intervalo de Confiança	Unitário (R\$/m²)	Total
Mínimo	-7,64%	444,51	R\$ 133.353,00
Calculado	-	<b>481,27</b>	<b>R\$ 144.381,00</b>
Máximo	8,27%	521,06	R\$ 156.318,00

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

	Amplitude	Unitário (R\$/m²)	Total
Mínimo	-15%	409,08	R\$ 122.724,00
Calculado	-	<b>481,27</b>	<b>R\$ 144.381,00</b>
Máximo	+15%	553,46	R\$ 166.038,00
<b>Valor calculado R\$ 144.381,00</b>			





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

**11.2 AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS**

Para o cálculo da benfeitoria foi utilizada a área descrita na Certidão de Matrícula nº 11.156. Utilizou-se o método de quantificação de custo, com o 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	Depreciação (%)	Valor Atual (R\$)
A	Residência Unifamiliar	57,74	31.434,63

**12 VALOR DO IMÓVEL**

De acordo com a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos da IBAPE/SP 2011: a existência de água aflorante no solo, devida a nível elevado de lençol freático ou ações da natureza, tais como inundações periódicas, alagamentos, terrenos brejosos ou pantanosos rotineiramente pode ser considerada como desvalorizante, condição essa que deve ser verificada no mercado da vizinhança do elemento avaliando. Na impossibilidade de efetuar essa pesquisa, sugere-se a adoção do fator de Depreciação equivalente a 30% para terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação.

Dessa forma, o terreno avaliado em R\$ 144.381,00 sofre uma depreciação de R\$ 43.314,30, equivalente a 30% e passa a valer **R\$ 101.066,70**.

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

VALOR DO TERRENO (R\$)	BENFEITORIAS (R\$)	FC <sup>6</sup>	VALOR DO IMÓVEL (R\$)
101.066,70	31.434,63	0,95	125.876,26

**13 CONCLUSÃO**

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em estudo o seguinte valor (arredondado<sup>7</sup>) de mercado:

**VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL**

**R\$ 126.00,00**

(cento e vinte e seis mil reais)

data de referência da avaliação: junho/2024

<sup>6</sup>Arbitrado.

<sup>7</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, Junho de 2024





**15 ANEXOS**

**15.1 DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA**

Figura 1: Vista frontal



Fonte: Vistoria (13/06/2024)

Figura 2: Vista



Fonte: Vistoria (13/06/2024)

Figura 3: Vista



Fonte: Vistoria (13/06/2024)





15.2 DOCUMENTAÇÃO DOS IMÓVEIS

-Certidão de Matrícula nº 11.156:



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE GUAÍBA
REGISTRO DE IMÓVEIS
MUNICÍPIO DE GUAÍBA
Bel. Valter Müller Gomes - Registrador

CERTIDÃO

CERTIFICO, usando a faculdade que me confere a Lei e por assim ter sido pedido, que revendo neste Ofício, o Livro nº 2 - Registro Geral, verifiquei constar na matrícula o seguinte teor:

Form containing registration details for Livro Nº 2 - Registro Geral, including lot number 425, owner C.R. ALMEIDA S/A, and acquisition details from 1980 and 1981.

Continua na próxima página





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

Continuação da página anterior

CNM: 100222.2.0011156-65

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
COMARCA DE GUAIBA - RS  
Rua Aldeia de Arrozeiro, 240  
Cidade: BEL, VALTER MÜLLER DOMTS

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

GUAIBA, 09 de maio de 1980

F.L. MATRÍCULA  
01 11.156

11.156

continuação do anverso...CONSTRUTORA E INCORPORADORA SBARDELOTTO - LTDA., com sede neste município, Estrada da Arrozeira, nº90, Km.10-da BR,116, e foro nesta cidade, CGCMF nº.87.946.026/0001-05.-TÍTULO: Esc. Pub. lav. nº 28/8/81, liv.97B, fls.168/175, n).13.223/90, pelo Tabela de esta cidade, Silvio Wilson Krüger.-VALOR:Cr\$270.387,09(duzentos e setenta mil, trezentos e oitenta e sete cruzeiros e nove centavos) TÍTULO TERRENS NOVO:3446.-O Escrevente Autorizado: (Jaime Silva Carvalho).- Emol:Cr\$1.310,00.-

R-03-11156.- (Prot. 26683/1-E em 30/10/1981).- PRIMEIRA HIPOTECA:30/10/1981.- DEVEDORA: CONSTRUTORA E INCORPORADORA SBARDELOTTO LTDA já qualificada.- CREDORA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, Instituição Financeira, Sob a Forma de Empresa Pública, com sede em Brasília - DF inscrita no CGC/MF sob nº 00.360.305/0428-85, neste ato por sua agência nesta cidade de Guaíba.- FIADORES: GERALDO MATEUS SBARDELOTTO solteiro, economista, com CPF nº 167.342.620/49; LEÃO BRONFMAN, sócio de empresa, com CPF nº 054.580.480/91 e s/mulher, PAULINA SCATRUBRONFMAN, do lar, com CPF nº 017.717.520/68; ROBERTO BARBOZA DE BARBOSA, advogado e s/mulher MARA TEIXEIRA BARBOSA, professora, inscrita no CPF nº 007.545.870/53; JORGE PEDRO NEHME, sócio de empresa e s/mulher BELONI TEIXEIRA NEHME, do lar, com CPF nº 012.620.250/87, todos residentes e domiciliados na cidade de Porto Alegre, neste Estado.- VALOR: Cr\$43.205.135,40.- PRAZO: 10(dez) meses.- JUROS: 10%a.a.- AVALIAÇÃO DA GARANTIA: Cr\$80.023.434,08, correspondendo ao lote da presente matrícula a 1/48 avos.- TÍTULO: Contrato Particular de Mútuo - com obrigações e hipoteca, firmado em 27/10/81.- CONDIÇÕES GERAIS E ESPECIAIS: as constantes no referido contrato.- O Escrevente Autorizado: (Jaime Silva Carvalho).- Emol:Cr\$1.898,00.-

AV-04-11.156.- (Prot. 31.168/1-E, em 26/03/1982).- CONSTRUÇÃO: 29/03/82. Certifico, conforme petição da Construtora e Incorporadora Sbardelotto Ltda, firmada em 26/03/1982, com prova na certidão fornecida pela Prefeitura Municipal local, expedida em 24/03/1982, que sobre o imóvel da presente matrícula foi construído um prédio de alvenaria, próprio para moradia, com a área de 57,74m2., sob nº.185, da Via Local "H", avaliada em Cr\$1.855.000,00.- O Esc. Autorizado: (Jaime Silva Carvalho).- Emol:Cr\$1.824,00.-

..... continua na fls.02 .....

Continua na próxima página





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

Continuação da página anterior

CNM: 100222.2.0011156-65

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
COMARCA DE GUAIBA - RS  
Rua Aldeia de Araçá Pinto 243  
Oficial: REI, VALTER MÜLLER GOMES  
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

GUAIBA, 09 de maio de 1980

FLS. 02 MATRÍCULA 11.156/2

..... continuação do verso de fls.01 .....

**AV-05-11.156.-** (Prot. 34.598/1-F, em 20/08/1982).- **CANCELAMENTO PARCIAL** 25/08/1982.- **CERTIFICADO**, conforme Termo de Liberação Parcial Firmado pela Caixa Econômica Federal-CEF, em 29/06/1982 que a mesma autoriza o cancelamento da hipoteca retro registrada, sob nº.R-03-11.156, no valor de R\$43.205.135,40 referente ao imóvel da presente matrícula, a qual fica liberada daquela hipoteca.- O Escrevente Autorizado, (Jaime Silva Carvalho).- Emol. G\$ 4.462,00.-

**R-06-11.156.-** (Prot. 34.599/1-F, em 20/08/1982).- **COMPRA E VENDA**: 25/08/1982.- **TRANSMITENTE**: CONSTRUTORA E INCORPORADORA SBARDELLOTTA LTDA., já qualificada.- **ADQUIRENTE**: EVALDO DE SOUZA OLIVEIRA, policial militar, casado com NORMA DA CUNHA DE OLIVEIRA, do lar, ambos brasileiros, CPF nº.094.874.410-34, residentes e domiciliados nesta cidade de Guaíba.- **TÍTULO**: Contrato de compra e venda, financiamento, constituição de hipoteca e de caução de crédito hipotecário, firmado em 23/08/1982.- **VALOR**: G\$2.272.238,99 (dois milhões, duzentos e setenta e dois mil, duzentos e trinta e oito cruzeiros e noventa e nove centavos).- **OBS.** O imposto de transmissão foi pago no Banrisul, conforme guia de arrecadação nº. 8520.- **TÍTULO TORRENS NOVO**: sob nº.3.711.- O Esc. Autorizado, (Jaime Silva Carvalho).- Emol. G\$ 5.494,00.-

**R-07-11.156.-** (Prot. 34.599/1-F, em 20/08/1982).- **PRIMEIRA HIPOTECA**: 25/08/1982.- **DEVEDOR**: EVALDO DE SOUZA OLIVEIRA, casado com NORMA DA CUNHA DE OLIVEIRA, já qualificado.- **CREADOR**: INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL - IPERGS, Autarquia de Previdência Social, Agente Financeiro do BNH, com sede em Porto Alegre, neste Estado, inscrito no CGC/MF sob nº.92.829.100/00001-43.- **VALOR**: G\$..... 2.350.396,84 (dois milhões, trezentos e cinquenta mil, trezentos e noventa e seis cruzeiros e oitenta e quatro centavos).- **PRAZO**: 300 (trezentos) meses.- **JUROS**: 9,0% a.a. (nove por cento ao ano).- **TÍTULO**: Contrato de compra e venda, financiamento, constituição de hipoteca e de caução de crédito hipotecário, firmado em 23/08/1982.- **CONDIÇÕES GERAIS E ESPECIAIS**: As constantes no referido contrato.- **AVALIACÃO DA GARANTIA**: G\$3.932.435,19 (três milhões, novecentos e trinta e dois mil, quatrocentos e trinta e cinco cruzeiros e dezenove centavos).- O Esc. Autorizado, (Jaime Silva Carvalho).- Emol. G\$ 6.062,00.-

Continua na próxima página





Continuação da página anterior

CNM: 100222.2.0011156-65

11.156/2

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
COMARCA DE GUAIBA - RS  
Rua Alameda de Araújo Porto 243  
Cidade: BEL, VALTER MÜLLER GOMES  
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS. MATRÍCULA  
11.156/2

GUAIBA, 09 de maio de 1980.

..... continuação do anverso .....

AV-08-11.156.- (Prot. 34.599/1-E, em 20/08/1982).- **CAUÇÃO** : 25/08/1982.- **CERTIFICO**, conforme Parágrafo Segundo, da Clausula Decima (10ª) do contrato retro registrado, que o IPERGS, por este mesmo instrumento e na melhor forma de direito, cauciona ao Banco Nacional da Habitação - BNH, os seus direitos creditórios decorrentes do presente contrato, na forma do Decreto nº 24.775 de 14 de julho de 1934.- O Escrevente Autorizado, (Jaime Silva Carvalho).- Emol. R\$ 1,22,00

R-09-11.156.- ( Prot. 129.112/1-M, em 18/02/2008 ).- **CARTA DE ADJUDICAÇÃO**: 18/02/2008.- **TRANSMITENTES**: EVALDO DE SOUZA OLIVEIRA, brasileiro, militar, CPF nº.094.874.410-34, casado com **NORMA DA CUNHA DE OLIVEIRA**, residentes e domiciliados em Guaíba/RS.- **ADQUIRENTE**: INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL-IPERGS, Autarquia de Previdência Social, Agente Financeiro do BNH, com sede em Porto Alegre/RS, CGC nº92.829.100/9001-43.- **TÍTULO**: Carta de Adjudicação, dada e passada em 14/06/2000, pela Juíza de Direito Marialice Camargo Bianchi, da 11ª Procuradoria Regional, Processo nº6438-Execução Hipotecária- **VALOR**: R\$22.000,00.- **AVALIAÇÃO**: R\$30.000,00.- **OBS**: O ITBI foi pago conforme guia nº. 1017/2007.- Guaíba, 18/02/2008.- Ass.: [Assinatura] **Emol**: R\$ 148,60 - **Selo** : 0260.06.0700009.00876 - **Valor do Selo** : R\$ 4,00 **Proc. Elet.** R\$ 2,30 - **Selo** : 0260.01.0700008.14946 - **Valor do Selo**: R\$ 0,20

AV-10-11.156.- ( Prot. 129.112/1-M, em 18/02/2008 ).- **CANCELAMENTO**: 18/02/2008 - **CERTIFICO**, conforme requerimento do INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL-IPERGS, com sede em Porto Alegre/RS, CNPJ nº. 92.829.100/0001-43, firmado em 08/02/2008, que a mesma autoriza o cancelamento da Título Torrens nº3.711, conforme Artigo nº494 da Consolidação Normativa Notarial Registral da Corregedoria da Justiça.- Guaíba, 18/02/2008.- Ass.: [Assinatura] **Emol**: R\$ 35,00 - **Selo** : 0260.04.0700001.00281 - **Valor do Selo** : R\$ 0,50 **Proc. Elet.** R\$2,30 - **Selo** : 0260.01.0700008.14947 - **Valor do Selo**: R\$ 0,20

AV-11-11156.- ( Prot. 129.112/1-M, em 18/02/2008 ).- **LIBERAÇÃO DE CAUÇÃO**: 18/02/2008.- **CERTIFICO**, conforme Termo de Liberação de caução, expedido em 06/06/2006, que a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, autoriza o cancelamento da Caução Averbada sob AV-08-11.156, liberando o imóvel daquele gravame.- Guaíba, 18/02/2008.- Ass.: [Assinatura] **Emol**: R\$ 17,50 - **Selo** : 0260.03.0700009.00546 - **Valor do Selo** : R\$ 0,40 **Proc. Elet.** R\$2,30 - **Selo** : 0260.01.0700008.14978 - **Valor do Selo**: R\$ 0,20

Nada mais consta. O referido é verdade e dou fé.  
Guaíba-RS, segunda-feira, 10 de junho de 2024, às 16:39:53.

**EMOLUMENTOS: NIHIL**  
Certidão Matrícula 11.156 - 4 páginas: NIHIL (0280.03.2400001.01040 = NIHIL)  
Busca em livros e arquivas: NIHIL (0280.03.2400001.01030 = NIHIL)

Assinado digitalmente por: VALTER MÜLLER GOMES-0348488004, assinado em: 10/06/2024 15:40:12 com certificado válido até: 24/07/2028 15:41:06.

- ( ) Bel. VALTER MÜLLER GOMES - Registrador
- ( ) EDI BECK GOMES - 1ª Substituta
- ( ) Bel. VIVIAN ROSE BECK GOMES - 2ª Substituta
- ( ) Bel. MAGDA MARLUZI BECK GOMES - 3ª Substituta
- ( ) Bel. ADÃO DOS SANTOS CARVALHO - 4ª Substituto
- ( ) RÔMULO FABIANO GOMES DA SILVA - Escrevente Autorizado
- ( ) GETULIO WALMÁRIO MÜLLER GOMES - Escrevente Autorizado

Rua Vinte de Setembro, 1199, Centro - Guaíba-RS - CEP:92.704-355 - Fone: (51) 3480-3790  
e-mail: certidoes@criguaiiba.com.br - CERTIDÃO VÁLIDA POR TRINTA (30) DIAS

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  
100222 53 2024 00013410 66





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

-GPE nº 29.283:



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 29283**

DADOS GERAIS					
Número do Cadastro:	29283	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:	GARIBALDI RODRIGUES LEAL - CONTRATO Nº 847526		
Descrição:					
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	VALOR DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL			
Nº Inscrição Municipal:	2434800	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
12/04/2024	2413000027307	12/04/2024	Alienar Bens	Venda	Ativo
14/06/2021	1913000059155	14/06/2021	Participação em		Ativo
14/07/2022	2213000003903	14/07/2022	Imóveis		Ativo
LOCALIZAÇÃO					
Zona:	Urbana				
Unidade da Federação:	Rio Grande do Sul				
Município	GUAIBA				
Bairro/Distrito:	SANTA RITA				
Logradouro/Localidade:	RUA ANTONIO IGNACIO GALEAO				
Numero/Lote:	185				
Quadra:					
Complemento:					
CEP:					
Ponto Referência:					
GEORREFERÊNCIA					
DATUM:			Coordenadas Geodésicas do Marco		
Fuso:			Latitude grau:		
Meridiano Central:			Latitude minuto:		
			Latitude segundo:		
Coordenadas Planas UTM do Marco			Longitude grau:		
Altitude ortométrica:			Longitude minuto:		
Este:			Longitude segundo:		
Norte:					

30/04/2024

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 29283

PROPRIEDADE

Situação regularização Estado: EM REGULARIZACAO  
Tipo de Registro: Matrícula  
Número do Registro: 11156  
Livro: 2RG  
Folha: 01  
Cartório: RI DE GUAÍBA  
Comarca: GUAÍBA  
Data do Registro: 05/04/1990  
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): 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	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:

30/04/2024

pag. 2 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 - N° 29283

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
15/04/2024	VISTORIA /	VISTORIA 21-2024 - GPE -
15/12/2021	LEI / DECRETO /	LEI 15764-2021 - GESTAO DE
14/06/2021	HISTÓRICO	Ficha.pdf
01/06/2021	LEI / DECRETO /	DECRETO ESTADUAL NA 55916-
06/04/2018	LEI / DECRETO /	LEI COMPLEMENTAR NA 15144-
29/12/2006	MATRÍCULA	Matr 11156.pdf
09/05/1980	MATRÍCULA	MAT 11156.PDF

IMAGENS

HISTÓRICO

Data	Tipo	N° de Processo	Anexo
14/06/2021	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:

30/04/2024

pag. 3 de 3





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

15.3 MEMÓRIA DE CÁLCULO

-Dados da amostra:

Dador	Endereço	Observação	Área	Frente	Esquina	Infraestrut	Oferta	Unitário
1	Rua Aladin de Araujo Pinto - Centro (30°06'41.9" S 51°18'57.2" W)	Hoss Imobiliaria. Cod: 518	360,00	10,00	1,00	5,00	400.000,00	1.000,00
2	Rua Rio Grande do Sul - Chacara das Palmeiras (30°06'21.6" S 51°19'29.5" W)	Hoss Imobiliaria. Cod: 516	300,00	10,00	1,00	5,00	212.000,00	636,00
3	Rua C11 - Moradas da Colina (30°07'31.6" S 51°20'10.9" W)	Hoss Imobiliaria. Cod: 515	250,00	10,00	1,00	4,00	131.000,00	471,60
4	Rua Santa Clara - Jardim dos Lagos (30°07'06.0" S 51°21'44.2" W)	Place Negocios Imobiliares Cod: 1615	300,00	12,00	1,00	4,00	285.000,00	795,00
5	Rua Archela - Vila Iolanda (30°07'11.6" S 51°19'34.9" W)	Place Negocios Imobiliares Cod: 1662	840,00	19,00	1,00	2,00	300.000,00	321,43
6	Rua Caneço Estabulau Scheer - Centro (30°06'22.6" S 51°18'57.2" W)	Place Negocios Imobiliares Cod: 1867	295,00	10,00	1,00	4,00	250.000,00	2.368,42
7	Avenida Dr. Fernando Mendes Ribeiro - Florida (30°09'15.7" S 51°19'24.5" W)	Place Negocios Imobiliares Cod: 885	484,00	11,00	1,00	4,00	220.000,00	409,09
8	Rua Osmin Meyer - Florida (30°09'03.0" S 51°20'07.0" W)	Imobus Imobiliaria. Cod: 3518	300,00	10,00	1,00	4,00	145.000,00	436,00
9	Rua Santa Maria esq. Rua Proj. 4 - Jardim dos Lagos (30°07'10.4" S 51°21'36.4" W)	Imoveis Lumertz. Cod: 7128	500,00	16,00	2,00	3,00	290.000,00	522,00
10	Avenida Av. Silvio Fretas Remédio - Parque 35 (30°06'36.8" S 51°19'53.7" W)	Imoveis Lumertz. Cod: 4019	360,00	12,00	1,00	4,00	275.000,00	687,50
11	Rua Cel. Evaristo Lopes dos Santos - Engenho (30°05'57.4" S 51°18'58.9" W)	Imoveis Lumertz. Cod: 9098	330,00	10,00	1,00	5,00	215.000,00	597,27
12	Rua Avelino Oliveira esq. Rua Salvador Jardim - Centro (30°06'18.2" S 51°18'59.0" W)	Imoveis Lumertz. Cod: 6048	300,00	13,00	2,00	5,00	375.000,00	1.125,00
13	Rua Honorio Lemos esq. Av. Ponche Verde - Jardim dos Lagos (30°06'55.5" S 51°21'56.6" W)	Imoveis Lumertz. Cod: 1294	450,00	14,00	2,00	4,00	375.000,00	750,00
14	Rua Santa Clara esq. Rua Angico - Jardim dos Lagos (30°06'42.9" S 51°21'43.1" W)	Bravo Soluções Imobiliares. Cod: B562	295,00	16,00	2,00	4,00	150.000,00	473,68
15	Rua Adolfo Manuel Sebastião - Parque Florida (30°09'04.4" S 51°20'06.2" W)	Bravo Soluções Imobiliares. Cod: B562	300,00	10,00	1,00	4,00	135.000,00	405,00
16	Rua Coronel Marcos de Andrade - Centro (30°06'13.9" S 51°18'45.4" W)	Imobus Imobiliaria. Cod: 2300	2.115,85	15,50	1,00	4,00	300.000,00	552,97
17	Avenida Praça Florida esq. Avenida Dr. Fernandes Mendes Ribeiro - Florida (30°09'15.5" S 51°19'22.9" W)	Imobus Imobiliaria. Cod: 2135	1.936,00	46,00	2,00	4,00	495.000,00	448,61
18	Avenida Evaristo Lopes - Ermo (30°07'47.2" S 51°19'26.9" W)	Solar Imoveis. Cod: 002	730,00	20,00	1,00	4,00	438.000,00	613,97
19	Rua Campo Grande esq. Rua Wenceslau Fontoura - Santa Rita (30°05'19.6" S 51°19'18.9" W)	7 de Setembro. Cod: 1950	540,00	18,00	2,00	3,00	250.000,00	416,27
20	Avenida Lourenço Luis da Cunha - Colina (30°07'00.9" S 51°20'06.6" W)	7 de Setembro. Cod: 2429	700,00	29,00	1,00	4,00	000.000,00	1.295,41
21	Avenida Republica - Alegria (30°08'21.4" S 51°18'57.6" W)	7 de Setembro. Cod: 992	736,91	17,00	1,00	4,00	230.000,00	289,30
22	Rua David Carabano - Ermo (30°07'32.1" S 51°19'15.2" W)	7 de Setembro. Cod: 2294	435,90	10,00	1,00	3,00	255.000,00	525,90
23	Rua Cap. Rodrigo - Jardim dos Lagos (30°06'36.9" S 51°21'40.5" W)	7 de Setembro. Cod: 3047	250,00	10,00	1,00	3,00	100.000,00	360,00
24	Rua Arnaldo Toloff esq. Rua Vitor Scalco - Centro (30°05'58.8" S 51°19'05.2" W)	7 de Setembro. Cod: 3141	875,00	25,00	2,00	5,00	290.000,00	812,57
25	Rua Evaristo Lopes esq. Rua G. - Coronel Nassuca (30°07'43.1" S 51°19'22.8" W)	Poeta Carvalho. Cod: 30	600,00	30,00	2,00	4,00	540.000,00	960,00
26	Rua Vitor Scalco - Engenho (30°05'58.4" S 51°18'44.3" W)	Poeta Carvalho. Cod: 467	450,00	18,00	1,00	5,00	320.000,00	640,00
27	Rua Adolfo Manuel Sebastião - Parque Florida (30°09'06.0" S 51°20'00.7" W)	Guaba. Cod: 3074	600,00	20,00	1,00	4,00	250.000,00	375,00
28	Avenida Ponche Verde - Jardim dos Lagos (30°07'01.7" S 51°21'57.0" W)	Guaba. Cod: 3100	300,00	10,00	1,00	4,00	185.000,00	555,00
29	Rua Didi de Pacheco - Colina (30°07'37.8" S 51°20'22.0" W)	Guaba. Cod: 2954	250,00	10,00	1,00	3,00	132.000,00	475,20
30	Rua C10 esq. Rua C8 - Colina (30°07'22.7" S 51°20'11.7" W)	Guaba. Cod: 3377	430,00	15,00	2,00	4,00	250.000,00	523,26
31	Rua Darcy Fagundes - Jardim dos Lagos (30°06'47.9" S 51°22'04.4" W)	Auxiliadora Predial. Cod: 419841	300,00	12,00	1,00	4,00	149.000,00	447,00
32	Rua Lidiano Vinhas - Ermo (30°07'52.7" S 51°19'33.7" W)	Auxiliadora Predial. Cod: 342911	300,00	10,00	1,00	3,00	195.000,00	585,00
33	Rua Valdomiro Rodrigues - Jardim Iolanda (30°08'15.9" S 51°19'37.2" W)	Auxiliadora Predial. Cod: 325129	600,00	14,00	1,00	3,00	255.000,00	382,50
34	Travessa Castro Alves esq. Rua Garibaldi - Ermo (30°07'26.4" S 51°18'54.9" W)	Auxiliadora Predial. Cod: 254885	350,00	15,00	2,00	4,00	240.000,00	617,14
35	Rua Republica do Piratini - Jardim dos Lagos (30°06'56.2" S 51°21'39.4" W)	Auxiliadora Predial. Cod: 458302	300,00	10,00	1,00	4,00	169.000,00	477,00
36	Rua Coronel Inacio dos Quadros - Coronel Nassuca (30°07'03.8" S 51°19'25.9" W)	Auxiliadora Predial. Cod: 457211	572,00	11,00	1,00	3,00	160.000,00	251,75
37	Rua Leopoldo Rastier - Jardim dos Lagos (30°06'40.8" S 51°21'50.6" W)	Auxiliadora Predial. Cod: 317545	300,00	10,00	1,00	4,00	130.000,00	390,00
38	Rua Tio Bita - Jardim dos Lagos (30°06'38.2" S 51°22'03.5" W)	Auxiliadora Predial. Cod: 368016	300,00	10,00	1,00	3,00	135.000,00	405,00





**CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA**

**DADOS**

Total da Amostra	: 38
Utilizados	: 33
Outlier	: 0

**VARIÁVEIS**

Total	: 6
Utilizadas	: 5
Grau Liberdade	: 28

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

**COEFICIENTES**

Correlação	: 0,70857
Determinação	: 0,50208
Ajustado	: 0,43095

**VARIACÃO**

Total	: 3,80960
Residual	: 1,89689
Desvio Padrão	: 0,26028

**F-SNEDECOR**

F-Calculado	: 7,05841
Significância	: < 0,01000

**D-WATSON**

D-Calculado	: 2,05956
Resultado Teste	: Não auto-regressão 90%

**NORMALIDADE**

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	66
-1,64 a +1,64	90	93
-1,96 a +1,96	95	100

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

$$Y = 141,742868 * 2,718^{(-0,000798 * X_1)} * 2,718^{(0,022605 * X_2)} * 2,718^{(0,202731 * X_3)} * 2,718^{(0,258277 * X_4)}$$

**MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES**

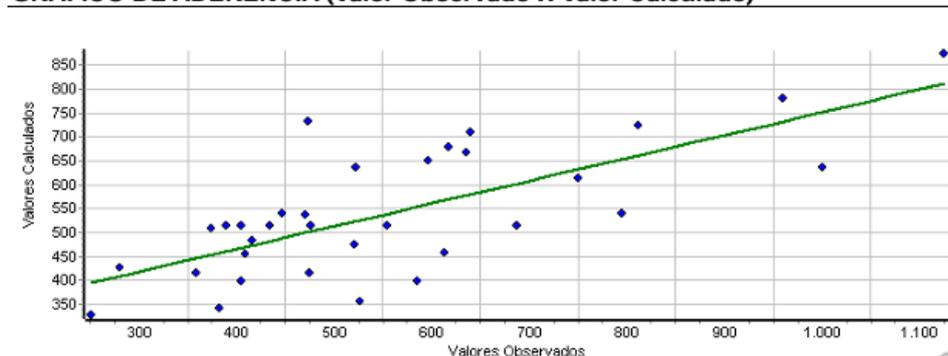
**AMOSTRA**

Média	: 557,62
Varição Total	: 1324973,65
Variância	: 40150,72
Desvio Padrão	: 200,38

**MODELO**

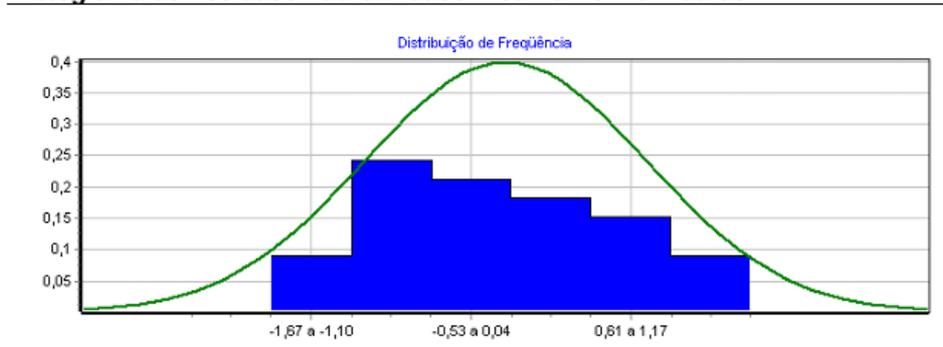
Coefic. Aderência	: 0,51602
Varição Residual	: 641258,21
Variância	: 22902,08
Desvio Padrão	: 151,33

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

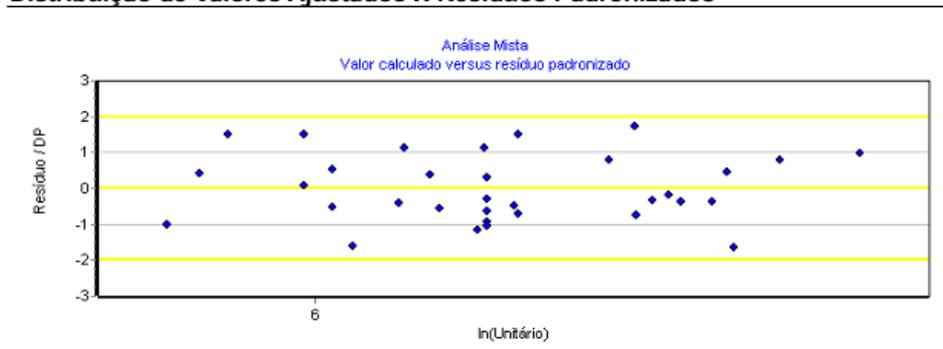




**Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão**



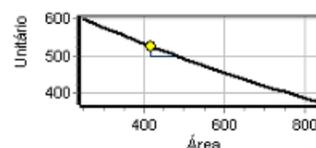
**Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados**



**DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS**

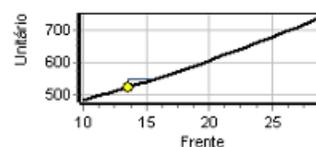
**X<sub>1</sub> Área**

Área do imóvel em m<sup>2</sup>.  
 Tipo: Quantitativa  
 Amplitude: 250,00 a 875,00  
 Impacto esperado na dependente: Negativo  
 10% da amplitude na média: -4,87 % na estimativa



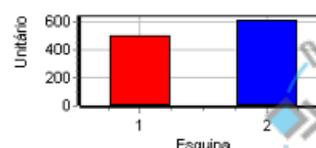
**X<sub>2</sub> Frente**

Frente/Testada em m.  
 Tipo: Quantitativa  
 Amplitude: 10,00 a 30,00  
 Impacto esperado na dependente: Positivo  
 10% da amplitude na média: 4,62 % na estimativa



**X<sub>3</sub> Esquina**

Localização do imóvel em relação a quadra, sendo:  
 1- Meio de quadra;  
 2- Esquina  
 Tipo: Dicotômica Isolada  
 Amplitude: 1,00 a 2,00  
 Impacto esperado na dependente: Positivo  
 Diferença entre extremos: 22,50 % na estimativa  
 Micronumerosidade: atendida.

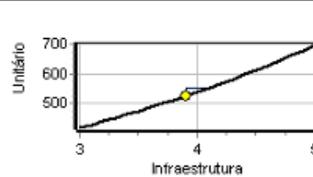




Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

**X4 Infraestrutura**

Valorização em relação a infraestrutura, sendo a soma entre Pavimentação e Padrão Construtivo do entorno imediato.  
 - Pavimentação: 1- Não; 2 - Sim  
 - Padrão Construtivo do entorno: 1- Normal/Baixo; 2- Normal; 3- Normal/Alto.



Tipo: Quantitativa  
 Amplitude: 3,00 a 5,00  
 Impacto esperado na dependente: Positivo  
 10% da amplitude na média: 5,30 % na estimativa

**\* Oferta**

Valor de oferta em R\$ do imóvel.  
 Tipo: Quantitativa  
 Amplitude: 100000,00 a 790000,00  
 Impacto esperado na dependente: Positivo

**Y Unitário**

Valor em R\$ do m<sup>2</sup> multiplicado pelo fator oferta.  
 Tipo: Dependente  
 Amplitude: 251,75 a 1125,00  
 Micronumerosidade para o modelo: atendida.

**PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES**

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,43095)
X <sub>1</sub> Área	x	-1,75	9,07	0,39032
X <sub>2</sub> Frente	x	1,25	22,01	0,41970
X <sub>3</sub> Esquina	x	1,56	13,00	0,40282
X <sub>4</sub> Infraestrutura	x	3,71	0,09	0,18085

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

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Área	Frente	Esquina	Infraestrutura	Unitário
X <sub>1</sub>	x		78	20	6	31
X <sub>2</sub>	x	75		48	4	23
X <sub>3</sub>	x	25	56		21	28
X <sub>4</sub>	x	3	17	8		57
Y	ln(y)	-5	27	39	57	





**1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA**

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Extp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Área	300,00			250,00	875,00
Frente	10,00			10,00	30,00
Esquina	1,00			1,00	2,00
Infraestrutura	4,00			3,00	5,00
<b>Unitário</b>	<b>481,27</b>			251,75	1.125,00

**2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA**

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	444,51	<b>481,27</b>	521,06	-7,64%	8,27%	15,91%
Predição (80%)	338,85	<b>481,27</b>	683,54	-29,59%	42,03%	71,62%
Campo de Arbitrio	409,08	<b>481,27</b>	553,46	-15,00%	15,00%	30,00%

**3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO**

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80 %)	133.353,00	144.381,00	156.318,00
Predição (80%)	101.655,00	144.381,00	205.062,00
Campo de Arbitrio	122.724,00	144.381,00	166.038,00

**4. VALOR UNITÁRIO 481,27**

**5. VALOR DE AVALIAÇÃO**

**R\$ 144.381,00 (cento e quarenta e quatro mil, trezentos e oitenta e um reais)**

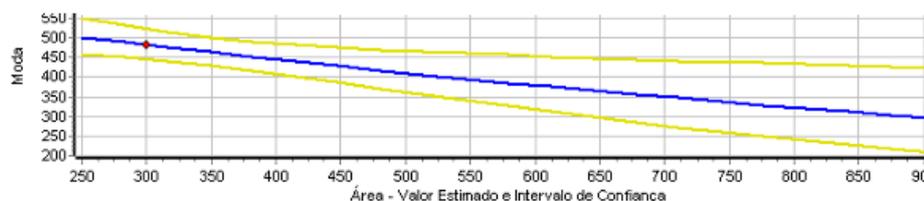
**6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO**

Mínimo (R\$): 133.353,00  
**Arbitrado (R\$): 144.381,00**  
 Máximo (R\$): 156.318,00

**7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO**

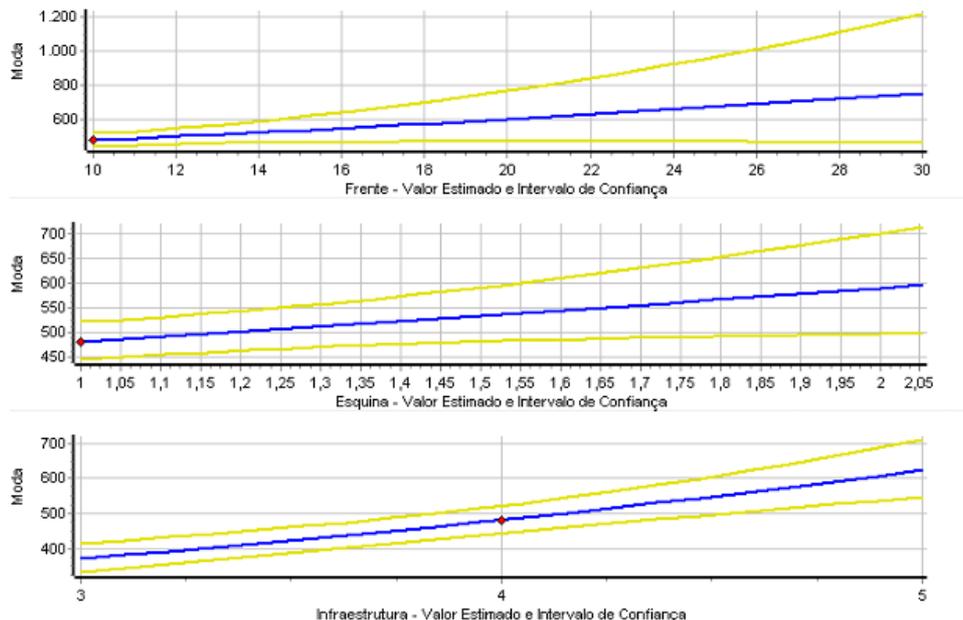
Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 15,91 %  
 Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão

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

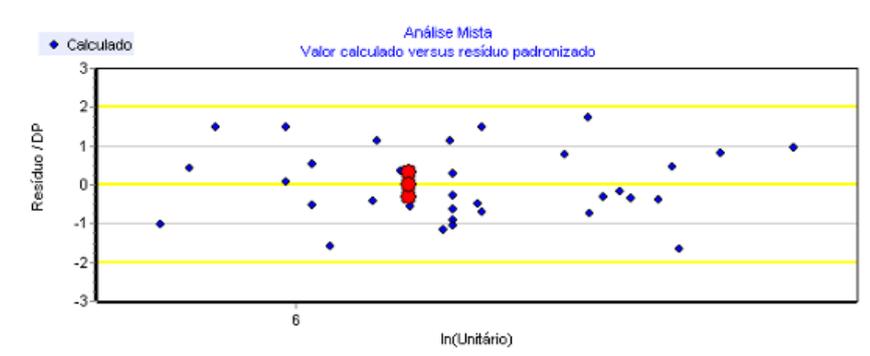




Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**



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





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

-Quantificação de Custo:

ITEM	DESCRIÇÃO IMÓVEL	IDADE A	VIDA U.	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	RESIDUAL	ÁREA	UNIT.	V. NOVO	DEPREC.	V. ATUAL
A	CASA ECONOMICO MIN	58	70	REPAROS IMPORTANTES	20%	57,74	R\$ 1.864,85	R\$ 107.676,19	70,81%	R\$ 31.434,63
<b>VALOR DO CUB R 1-B</b>		<b>R\$ 2.205,06</b>		<b>REFERENCIA MAIO/2024</b>	<b>BDI</b>	<b>25,85%</b>	<b>TOTAL</b>			<b>R\$ 31.434,63</b>

Onde:

DESCRIÇÃO IMÓVEL = Descrição do imóvel conforme tipologia construtiva (IBAPE/SP)  
 IDADE A = Idade aparente do imóvel (x)  
 VIDA U. = Vida útil do imóvel conforme tipologia (IBAPE/SP) (n)  
 ESTADO DE CONSERVAÇÃO = Conforme critério de depreciação de Heidecke  
 RESIDUAL = Valor residual ou de demolição referente ao valor do imóvel (Vr)

ÁREA = Área do imóvel em metros quadrados  
 UNIT. = Valor estimado de reprodução do imóvel em R\$/m²  
 V. NOVO = Valor estimado de reprodução do imóvel em R\$  
 DEPREC. = Parte do valor de novo do imóvel sujeito a depreciação (Vd)  
 V. ATUAL = Valor do imóvel depreciado

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

-Estado de conservação e padrão construtivo:

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.

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.



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

-Composição do BDI:

Contratação de obras e serviços				
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 (CPRB)	4,50		4,50	
BDI com Desoneração (incluindo I4)	32,30%		17,79%	
BDI sem Desoneração (desconsiderando I4)	25,85%		12,29%	

Art. 5º Para fins deste Decreto, a contar de 1º de dezembro de 2015, os índices propostos pelo GT/BDI/PMPA, aplicáveis para a contratação de projetos e serviços técnicos, consideram-se:

- CUB (Sinduscon/RS – Maio de 2024)

### PREÇOS E CUSTOS DA CONSTRUÇÃO

CUB/RS do mês de MAIO/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	2.205,06	0,24	0,49	1,96
	Normal	R 1-N	2.857,44	0,60	0,71	2,71
	Alto	R 1-A	3.836,07	0,74	0,99	2,55
PP (Prédio Popular)	Baixo	PP 4-B	2.077,93	0,36	0,07	1,16
	Normal	PP 4-N	2.791,65	0,44	0,46	2,15
R - 8 (Residência Multifamiliar)	Baixo	R 8-B	1.974,59	0,27	-0,04	0,85
	Normal	R 8-N	2.428,65	0,45	0,38	2,00
	Alto	R 8-A	3.087,41	0,62	0,80	1,93
R - 16 (Residência Multifamiliar)	Normal	R 16-N	2.374,95	0,42	0,24	1,82
	Alto	R 16-A	3.149,77	0,51	0,53	2,13
PIS (Projeto de Interesse Social)		PIS	1.584,55	0,38	-0,64	0,65
RPQ1 (Residência Popular)		RP1Q	2.259,29	0,41	-0,25	2,05
<b>COMERCIAIS</b>						
CAL- 8 (Comercial Andar Livres)	Normal	CAL 8-N	3.113,43	0,33	0,44	1,84
	Alto	CAL 8-A	3.542,38	0,50	0,73	2,03
CSL- 8 (Comercial Salas e Lojas)	Normal	CSL 8-N	2.417,40	0,15	0,17	1,65
	Alto	CSL 8-A	2.782,87	0,26	0,28	1,67
CSL- 16 (Comercial Salas e Lojas)	Normal	CSL 16-N	3.251,24	0,22	0,13	1,67
	Alto	CSL 16-A	3.742,27	0,34	0,26	1,68
GI (Galpão Industrial)		GI	1.226,40	-0,10	-0,39	0,89

Fonte: DEE - Sinduscon/RS





**15.1 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO**

**-Método comparativo direto de dados do mercado:**

**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	<b>x</b>
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados.	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	<b>x</b>	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	<b>x</b>	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	
4	Extrapolação	Não admitida	<b>x</b>	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo		Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de de cada regressor (teste bicaudal)	10%		20%		30%	<b>x</b>
6	Nível de Significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	<b>x</b>	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.						<b>x</b>
b)	Apresentação da análise do modelo no laudo de avaliação, com verificação da coerência do comportamento das variação das variáveis em relação ao mercado, bem como suas elasticidades em torno do ponto de estimação.						<b>x</b>
c)	Identificação completa dos endereços dos dados de mercado usados no modelo, bem como das fontes de informação.						<b>x</b>
d)	Adoção da estimativa central.						
<b>GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO</b>				<b>GRAU I</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>481,27</b>
Valores do intervalo de confiança	MAX	521,06
	MIN	444,51
Desvios relativos do Intervalo de confiança	MAX	8,27%
	MIN	-7,64%
<b>Amplitude do intervalo de confiança</b>		<b>15,91%</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:**

**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:**

**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		Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	x
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo inferido em mercado semelhante		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			Justificado		Arbitrado	x
<b>PONTUAÇÃO</b>				<b>4 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 I</b>			





24130000027307

**Nome do documento:** Laudo 146 2024 GPE 29283 Guaiba.pdf

<b>Documento assinado por</b>	<b>Órgão/Grupo/Matrícula</b>	<b>Data</b>
Marina Nobre Cerqueira	SPGG / DIAVA/DEAPE / 4860110	19/06/2024 14:07:25
Rafael Parmeggiani Gering	SPGG / DIAVA/DEAPE / 4859502	19/06/2024 14:58:15
Leandro Peixoto Maia	SPGG / DIAVA/DEAPE / 450607301	03/07/2024 13:46:12

