



**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 184/2024



**Terreno com Benfeitorias
Rua Flores da Cunha, 748 – Centro
São Leopoldo/RS**



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



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 184/2024

FICHA RESUMO

Objeto

Terreno urbano objeto da **matrícula nº 75.163** e **GPE nº 34.804**

Objetivo

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

Finalidade

Instruir processo **PROA nº 24/1300-0001833-2**. - Alienação

Localização¹

Rua Flores da Cunha, 748

Centro - São Leopoldo/RS

Área avaliada

Área do terreno²: 12.588,32 m²

Área da benfeitoria³: 6.535,13m²

Proprietário

Estado do Rio Grande do Sul⁴

Resultado da avaliação

Valor de mercado do imóvel **R\$ 10.700.000,00**

Avaliadores

Arquiteta Urbanista Marina Nobre Cerqueira

Engenheiro Civil Rafael Parmeggiani Gering

Porto Alegre – RS, agosto de 2024

¹ Conforme GPE nº 34.804.

² Conforme Certidão de Matrícula nº 75.163.

³ Conforme Planta de Situação realizada pela empresa Geafix, fl. 194 do PROA 20/1300-0002318-0.

⁴ Incorporado ao patrimônio com a extinção da Companhia Estadual de Energia Elétrica – CEEE-D, cujo Decreto nº 55.622/2020 autorizou a transmissão de bens imóveis.





SUMÁRIO

1	SOLICITANTE	4
2	OBJETIVO DA AVALIAÇÃO	4
3	FINALIDADE	4
4	PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	4
5	PROPRIETÁRIO	6
6	ENDEREÇO	7
7	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	7
8	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	13
9	METODOLOGIA	13
10	ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	15
11	AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS	15
12	VALOR DO IMÓVEL	19
13	CONCLUSÃO	19
14	RESPONSÁVEIS PELO LAUDO	20
15	ANEXOS	21





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

1 SOLICITANTE

SPGG/DEAPE.

2 OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

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

3 FINALIDADE

Instruir processo **24/1300-0001833-2. (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 75.163**, referência livro 02, às fls 01 a 02, datada de 19/06/2024, obtida junto ao Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Leopoldo - RS.
- na **Ficha cadastral GPE nº 34.804**;
- no **PROA**: 24/1300-0001833-2;
- 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 **15/07/2024**.

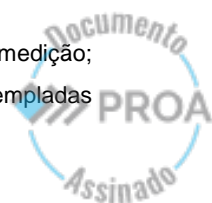
Considerando a sua finalidade, esta avaliação tem **prazo de validade limitado a dois anos** a partir de sua lavratura, conforme determinado pela Lei N° 15.764 de 15 de dezembro de 2021.

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





- Investigações específicas de passivos ambientais.

4.3 JUSTIFICATIVAS – PARÂMETROS ADOTADOS

➤ **Área utilizada (Área Matriculada X Área do Levantamento Planimétrico):**

Para cálculo do valor do imóvel, foi considerada como área do terreno a que consta na Matrícula 75.163 da Comarca de São Leopoldo. Não foi possível identificar as benfeitorias presentes no imóvel por meio das averbações da matrícula. Por conta disso, para o cálculo do valor das benfeitorias, foram consideradas as áreas observadas no Levantamento Planimétrico Cadastral executado pela empresa Geafix, que consta nos anexos deste estudo.

➤ **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, no presente trabalho, adotou-se situação paradigma pela impossibilidade de mensurar a depreciação do imóvel devido à contaminação por conta das atividades industriais que eram realizadas no imóvel. De acordo com a averbação da matrícula, a área do terreno foi declarada como Área Contaminada sob Intervenção – ACI, conforme previsto na Resolução CONAMA nº 420/2009.

➤ **Idade aparente das benfeitorias:**

Verificou-se que nos Laudos realizados em março de 2021 pela Arcoplano Arquitetura e em abril de 2022 pela Geafix, ambos presentes no PROA 20/1300-0002318-0, as benfeitorias presentes no imóvel encontravam-se, conforme a classificação do Estado de conservação e padrão construtivo do IBAPE 2019, necessitando de reparos simples a importantes. Porém, como é possível observar nas imagens de satélite a baixo, nos últimos anos o imóvel perdeu boa parte da estrutura do telhado. Além disso, conforme verificado na vistoria, as estruturas de telhado remanescentes encontram-se com sua estrutura comprometida.

Imagem de satélite: julho/2021

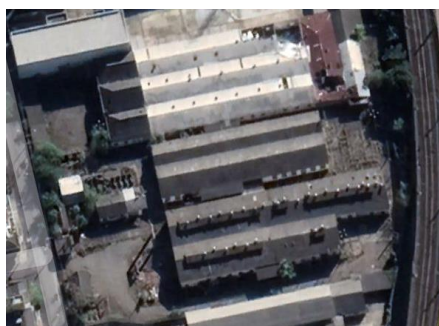


Imagem de satélite: junho/2022





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

Imagem de satélite: abril/2023



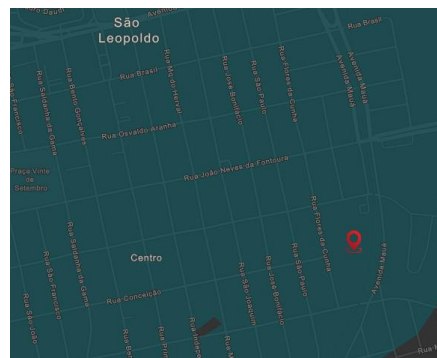
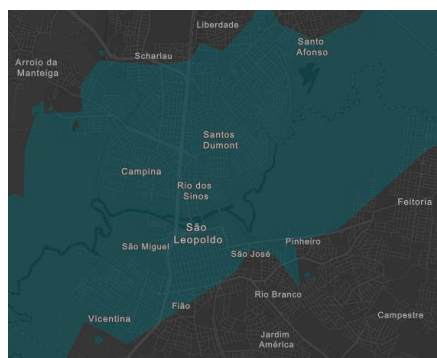
Imagem de satélite: fevereiro/2024



Assim, observou-se durante a vistoria que as benfeitorias se encontram em condições precárias, apresentando múltiplas disfunções, dentre elas as seguintes: rachaduras; vidros quebrados; esquadrias oxidadas e com tendência à corrosão; pisos e revestimentos danificados; forro e telhado em sua maior parte destruídos. Por conta disso, para algumas das benfeitorias, a depreciação considerada foi maior que 80%, o que corresponderia ao valor após o final da vida útil da benfeitoria.

Além disso, a localidade do imóvel avaliando foi atingida pela inundação do Rio Sinos, causada pelas intensas chuvas em maio de 2024⁵. Nesse período, foram registradas precipitações acumuladas entre 300 e acima de 500 milímetros. As inundações, que avançaram até a área urbana do município de São Leopoldo resultaram em centenas de casas e prédios danificados e diversos negócios temporariamente fechados.

Nas imagens abaixo, realizadas pelo Instituto de Pesquisas Hidráulicas da UFRGS⁶ observa-se o mapa com mancha de inundação elaborada por simulações e observações de nível d'água.

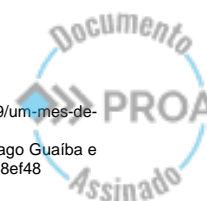


5 PROPRIETÁRIO

Estado do Rio Grande do Sul.

⁵ Fonte G1, agosto de 2024. Disponível em: <https://g1.globo.com/rs/rio-grande-do-sul/noticia/2024/05/29/um-mes-de-enchentes-no-rs-veja-cronologia-do-desastre.ghtml>

⁶ Fonte: Cheias no Rio Grande do Sul - Base de dados e informações geográficas na Região Hidrográfica do Lago Guaíba e na Lagoa dos Patos em 2024. UFRGS. Disponível em: <https://storymaps.arcgis.com/stories/a81d69f4bccf42989609e3fe64d8ef48>





6 ENDEREÇO

Rua Flores da Cunha, 748
Centro - São Leopoldo/RS

7 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

7.1 TERRENO



Latitude: 29°45'57.9"S

Fonte: Google Earth 10/02/2024 (Acesso em julho de 2024)

Longitude: 51°08'26.8"W

Identificação
<p>Descrição conforme a Matrícula nº 75.163:</p> <p>IMÓVEL: UMA ÁREA DE TERRENO com 12.588,32m², situada nesta cidade, no Centro, no quarteirão formado pelas ruas Presidente Roosevelt, Flores da Cunha, Lindolfo Collor e Avenida Mauá, com as seguintes confrontações: ao norte e sul divide-se com próprios da Companhia Estadual de Energia Elétrica - CEEE, sendo pelo primeiro lado por um alinhamento com o rumo SE 89º16', medindo cento e quarenta metros e cinquenta e dois centímetros (140,52m) entre os pontos 3 e 4, e pelo segundo lado, por três alinhamentos, NO 89º11', medindo setenta e nove metros e vinte e três centímetros (79,23m) entre os pontos 8 e 7; NO 80º18' medindo vinte e sete metros e quatorze centímetros (27,14m) entre os pontos 7 e 6; e NO 90º00' medindo quatorze metros e um centímetro (14,01m) entre os pontos 6 e 5; ao leste, divide-se com terras de propriedade atribuída a RFFSA, por um alinhamento curvilíneo, medindo noventa e oito metros e treze centímetros (98,13m) entre os pontos 4 e 8; ao oeste, limita-se pela rua Flores da Cunha, por um alinhamento com o rumo NO 0º10', medindo noventa e um metros e setenta e três centímetros (91,73m) entre os pontos 5 e 3. Sobre o imóvel descrito existem as seguintes</p>





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

Características da região e entorno
Atividade predominante: Mista
Padrão construtivo do entorno: Normal
Zoneamento: Centro
Tráfego de pedestres: Médio
Tráfego de veículos: Médio
Pavimentação logradouro: Asfalto
Pavimentação passeio: Basalto
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 checked="" type="checkbox"/> Comércio, <input checked="" type="checkbox"/> Correios, <input checked="" type="checkbox"/> Educação, <input checked="" type="checkbox"/> Lazer, <input checked="" type="checkbox"/> Rede bancária, <input type="checkbox"/> Saúde, <input type="checkbox"/> Segurança, <input checked="" type="checkbox"/> Transporte coletivo, <input type="checkbox"/> Sem serviços públicos,
Influências valorizantes: <input type="checkbox"/> Clubes, <input checked="" type="checkbox"/> Comércio, <input checked="" type="checkbox"/> Empreendimentos, <input checked="" type="checkbox"/> Escolas, <input checked="" 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/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 type="checkbox"/> Sem influências valorizantes
Influências desvalorizantes: <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 type="checkbox"/> Sem influências desvalorizantes

Características do imóvel
Formato do terreno: Irregular
Situação de quadra: Meio de quadra
Cota: No nível
Vegetação: Médio porte
Uso do solo: Industrial
Acesso: Muito bom
Topografia: Plano
Tipo de cercamento: <input type="checkbox"/> Arame, <input type="checkbox"/> Gradil, <input checked="" type="checkbox"/> Muro, <input type="checkbox"/> Sem cerca, <input type="checkbox"/> Tela
Superfície: <input checked="" 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 type="checkbox"/> Seca
Área do terreno: 12.588,32 m ²

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


Benfeitoria 01	Idade aparente: 75	Área = 1836,46 m²		Nº de pav. 01	
Pavilhão 01	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"/> Econômico	<input type="checkbox"/> Regular		<input type="checkbox"/> Casa	
	<input type="checkbox"/> Simples	<input type="checkbox"/> Entre regular e reparos simples		<input checked="" type="checkbox"/> Galpão	
	<input type="checkbox"/> Médio	<input type="checkbox"/> Reparos simples		<input type="checkbox"/> Loja	
	<input type="checkbox"/> Superior	<input type="checkbox"/> Entre reparos simples e importantes		<input type="checkbox"/> Pavimento	
	<input type="checkbox"/> Fino	<input type="checkbox"/> Reparos importantes		<input type="checkbox"/> Prédio	
	<input type="checkbox"/> Luxo	<input checked="" type="checkbox"/> Entre reparos importantes e s/ valor		<input type="checkbox"/> Terreno	
	<input type="checkbox"/> Outros	<input type="checkbox"/> Sem valor		<input type="checkbox"/> Outros	
	Material utilizado:				
Piso	Forro	Telhado	Esquadrias	Rev. Fachadas	Estrutura
<input type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> Cerâmica	<input type="checkbox"/> Alumínio	<input checked="" type="checkbox"/> Pintura	<input type="checkbox"/> Portante
<input type="checkbox"/> Lajota	<input type="checkbox"/> Laje	<input checked="" type="checkbox"/> Fibro cim. ondulado	<input checked="" type="checkbox"/> Ferro	<input type="checkbox"/> Tijolo à vista	<input checked="" 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 checked="" 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	





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

Benfeitoria 02		Idade aparente: 55	Área = 1.323,00 m ²		Nº de Pav. 01
Pavilhão 02		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"/> Econômico	<input type="checkbox"/> Regular		<input type="checkbox"/> Casa
		<input type="checkbox"/> Simples	<input type="checkbox"/> Entre regular e reparos simples		<input checked="" 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"/> Reparos importantes		<input type="checkbox"/> Prédio
		<input type="checkbox"/> Luxo	<input type="checkbox"/> Entre reparos importantes e s/ valor		<input type="checkbox"/> Terreno
		<input type="checkbox"/> Outros	<input type="checkbox"/> Sem valor		<input type="checkbox"/> Outros
Material utilizado:					
Piso	Forro	Telhado	Esquadrias	Rev. Fachadas	Estrutura
<input type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> Cerâmica	<input type="checkbox"/> Alumínio	<input checked="" type="checkbox"/> Pintura	<input type="checkbox"/> Portante
<input type="checkbox"/> Lajota	<input type="checkbox"/> Laje	<input checked="" type="checkbox"/> Fibro cim. ondulado	<input checked="" type="checkbox"/> Ferro	<input type="checkbox"/> Tijolo à vista	<input checked="" 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"/> S/ forro	<input type="checkbox"/> Laje		<input type="checkbox"/> Vidro	
<input type="checkbox"/> Carpete	<input type="checkbox"/> Aglomerado	<input type="checkbox"/> Capim		<input type="checkbox"/> Pedra	
<input checked="" 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	


Benfeitoria 03		Idade aparente: 75	Área = 3.042,90 m ²		Nº de pav. 01
Pavilhão 03		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"/> Econômico	<input type="checkbox"/> Regular		<input type="checkbox"/> Casa
		<input type="checkbox"/> Simples	<input type="checkbox"/> Entre regular e reparos simples		<input checked="" type="checkbox"/> Galpão
		<input type="checkbox"/> Médio	<input type="checkbox"/> Reparos simples		<input type="checkbox"/> Loja
		<input type="checkbox"/> Superior	<input type="checkbox"/> Entre reparos simples e importantes		<input type="checkbox"/> Pavimento
		<input type="checkbox"/> Fino	<input type="checkbox"/> Reparos importantes		<input type="checkbox"/> Prédio
		<input type="checkbox"/> Luxo	<input checked="" type="checkbox"/> Entre reparos importantes e s/ valor		<input type="checkbox"/> Terreno
		<input type="checkbox"/> Outros	<input type="checkbox"/> Sem valor		<input type="checkbox"/> Outros
Material utilizado:					
Piso	Forro	Telhado	Esquadrias	Rev. Fachadas	Estrutura
<input type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> Cerâmica	<input type="checkbox"/> Alumínio	<input checked="" type="checkbox"/> Pintura	<input type="checkbox"/> Portante
<input type="checkbox"/> Lajota	<input type="checkbox"/> Laje	<input checked="" type="checkbox"/> Fibro cim. ondulado	<input checked="" type="checkbox"/> Ferro	<input type="checkbox"/> Tijolo à vista	<input checked="" type="checkbox"/> Concreto
<input checked="" 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 checked="" 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	





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

Benfeitoria 04		Idade aparente: 55	Área = 61,20 m ²		Nº de pav. 01
Pavilhão 04		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"/> Econômico	<input type="checkbox"/> Regular		<input type="checkbox"/> Casa
		<input type="checkbox"/> Simples	<input type="checkbox"/> Entre regular e reparos simples		<input checked="" 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"/> Reparos importantes		<input type="checkbox"/> Prédio
		<input type="checkbox"/> Luxo	<input type="checkbox"/> Entre reparos importantes e s/ valor		<input type="checkbox"/> Terreno
		<input type="checkbox"/> Outros	<input type="checkbox"/> Sem valor		<input type="checkbox"/> Outros
Material utilizado:					
Piso	Forro	Telhado	Esquadrias	Rev. Fachadas	Estrutura
<input type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> Cerâmica	<input type="checkbox"/> Alumínio	<input checked="" type="checkbox"/> Pintura	<input checked="" type="checkbox"/> Portante
<input checked="" type="checkbox"/> Lajota	<input type="checkbox"/> Laje	<input checked="" type="checkbox"/> Fibro cim. ondulado	<input checked="" type="checkbox"/> Ferro	<input type="checkbox"/> Tijolo à vista	<input type="checkbox"/> Concreto
<input type="checkbox"/> Cerâmica	<input type="checkbox"/> Gesso	<input type="checkbox"/> Fibro cim. estrutural	<input type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> Fulget	<input type="checkbox"/> Madeira
<input type="checkbox"/> Basalto	<input type="checkbox"/> PVC	<input type="checkbox"/> Alumínio	<input type="checkbox"/> PVC	<input 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	

Benfeitoria 05		Idade aparente: 18	Área = 84,00 m ²		Nº de pav. 01
Garagem Coberta 01		Padrão	Conservação		Tipologia
		<input type="checkbox"/> Rústico	<input type="checkbox"/> Novo		<input type="checkbox"/> Apartamento
		<input type="checkbox"/> Proletário	<input type="checkbox"/> Entre novo e regular		<input type="checkbox"/> Box
		<input type="checkbox"/> Econômico	<input type="checkbox"/> Regular		<input type="checkbox"/> Casa
		<input checked="" type="checkbox"/> Simples	<input type="checkbox"/> Entre regular e reparos simples		<input type="checkbox"/> Galpão
		<input type="checkbox"/> Médio	<input type="checkbox"/> Reparos simples		<input type="checkbox"/> Loja
		<input type="checkbox"/> Superior	<input checked="" type="checkbox"/> Entre reparos simples e importantes		<input type="checkbox"/> Pavimento
		<input type="checkbox"/> Fino	<input type="checkbox"/> Reparos importantes		<input type="checkbox"/> Prédio
		<input type="checkbox"/> Luxo	<input type="checkbox"/> Entre reparos importantes e s/ valor		<input type="checkbox"/> Terreno
		<input type="checkbox"/> Outros	<input type="checkbox"/> Sem valor		<input checked="" type="checkbox"/> Outros
Material utilizado:					
Piso	Forro	Telhado	Esquadrias	Rev. Fachadas	Estrutura
<input type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> Cerâmica	<input type="checkbox"/> Alumínio	<input type="checkbox"/> Pintura	<input type="checkbox"/> Portante
<input type="checkbox"/> Lajota	<input type="checkbox"/> Laje	<input checked="" type="checkbox"/> Fibro cim. ondulado	<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 checked="" 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	





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

Benfeitoria 06		Idade aparente: 45	Área = 21,62 m ²		Nº de pav. 01
Guarita		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"/> Econômico	<input type="checkbox"/> Regular		<input checked="" type="checkbox"/> Casa
		<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 checked="" type="checkbox"/> Entre reparos simples e importantes		<input type="checkbox"/> Pavimento
		<input type="checkbox"/> Fino	<input type="checkbox"/> Reparos importantes		<input type="checkbox"/> Prédio
		<input type="checkbox"/> Luxo	<input type="checkbox"/> Entre reparos importantes e s/ valor		<input type="checkbox"/> Terreno
		<input type="checkbox"/> Outros	<input type="checkbox"/> Sem valor		<input type="checkbox"/> Outros
Material utilizado:					
Piso	Forro	Telhado	Esquadrias	Rev. Fachadas	Estrutura
<input type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> Cerâmica	<input type="checkbox"/> Alumínio	<input type="checkbox"/> Pintura	<input type="checkbox"/> Portante
<input type="checkbox"/> Lajota	<input type="checkbox"/> Laje	<input checked="" type="checkbox"/> Fibro cim. ondulado	<input checked="" type="checkbox"/> Ferro	<input checked="" type="checkbox"/> Tijolo à vista	<input checked="" type="checkbox"/> Concreto
<input checked="" 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	

Benfeitoria 07		Idade aparente: 55	Área = 33,95 m ²		Nº de pav. 01
Pavilhão 05		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"/> Econômico	<input type="checkbox"/> Regular		<input type="checkbox"/> Casa
		<input type="checkbox"/> Simples	<input type="checkbox"/> Entre regular e reparos simples		<input checked="" 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"/> Reparos importantes		<input type="checkbox"/> Prédio
		<input type="checkbox"/> Luxo	<input type="checkbox"/> Entre reparos importantes e s/ valor		<input type="checkbox"/> Terreno
		<input type="checkbox"/> Outros	<input type="checkbox"/> Sem valor		<input type="checkbox"/> Outros
Material utilizado:					
Piso	Forro	Telhado	Esquadrias	Rev. Fachadas	Estrutura
<input type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> Cerâmica	<input type="checkbox"/> Alumínio	<input checked="" type="checkbox"/> Pintura	<input checked="" type="checkbox"/> Portante
<input type="checkbox"/> Lajota	<input type="checkbox"/> Laje	<input checked="" type="checkbox"/> Fibro cim. ondulado	<input checked="" type="checkbox"/> Ferro	<input type="checkbox"/> Tijolo à vista	<input type="checkbox"/> Concreto
<input type="checkbox"/> Cerâmica	<input type="checkbox"/> Gesso	<input type="checkbox"/> Fibro cim. estrutural	<input type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> Fulget	<input type="checkbox"/> Madeira
<input type="checkbox"/> Basalto	<input type="checkbox"/> PVC	<input type="checkbox"/> Alumínio	<input type="checkbox"/> PVC	<input 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 checked="" 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	





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

Benfeitoria 08		Idade aparente: 18	Área = 132,00 m²		Nº de pav. 01
Garagem Coberta 02		Padrão	Conservação		Tipologia
		<input type="checkbox"/> Rústico	<input type="checkbox"/> Novo		<input type="checkbox"/> Apartamento
		<input type="checkbox"/> Proletário	<input type="checkbox"/> Entre novo e regular		<input type="checkbox"/> Box
		<input type="checkbox"/> Econômico	<input type="checkbox"/> Regular		<input type="checkbox"/> Casa
		<input checked="" type="checkbox"/> Simples	<input type="checkbox"/> Entre regular e reparos simples		<input type="checkbox"/> Galpão
		<input type="checkbox"/> Médio	<input type="checkbox"/> Reparos simples		<input type="checkbox"/> Loja
		<input type="checkbox"/> Superior	<input checked="" type="checkbox"/> Entre reparos simples e importantes		<input type="checkbox"/> Pavimento
		<input type="checkbox"/> Fino	<input type="checkbox"/> Reparos importantes		<input type="checkbox"/> Prédio
		<input type="checkbox"/> Luxo	<input type="checkbox"/> Entre reparos importantes e s/ valor		<input type="checkbox"/> Terreno
		<input type="checkbox"/> Outros	<input type="checkbox"/> Sem valor		<input checked="" type="checkbox"/> Outros
Material utilizado:					
Piso	Forro	Telhado	Esquadrias	Rev. Fachadas	Estrutura
<input type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> Cerâmica	<input type="checkbox"/> Alumínio	<input type="checkbox"/> Pintura	<input type="checkbox"/> Portante
<input type="checkbox"/> Lajota	<input type="checkbox"/> Laje	<input checked="" type="checkbox"/> Fibro cim. ondulado	<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 checked="" 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"/> chapiscado	Reboco
<input type="checkbox"/> Outros		<input type="checkbox"/> Outros		<input type="checkbox"/> Outros	

8 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O município de São Leopoldo localiza-se na região metropolitana do estado do Rio Grande do Sul e possui população estimada de 217.409 pessoas⁷. Segundo agentes imobiliários locais, a economia da cidade é baseada fortemente no setor industrial, além de expressivo setor comercial e de serviços. Assim, identificou-se as seguintes características de mercado:

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

9 METODOLOGIA

Conforme disposto na ABNT NBR 12653-2:2011 – Parte 2: Imóveis Urbanos - Subitem 8.2.1.4.2: “O tratamento por fatores é aplicável a uma amostra composta por dados de mercado com as características mais próximas possíveis do imóvel avaliando”. Além disso, os fatores devem ser calculados por metodologia científica, sendo justificados de forma prática e teórica. Ainda, a aplicação dos fatores deve ser restrita a tipologia do imóvel avaliando, a abrangência regional e o campo de aplicação.

⁷ Fonte: IBGE, 2022. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/rs/>





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

MÉTODO EVOLUTIVO: identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes.

$$VI = (VT + CB) * FC$$

Onde:

VI – Valor do imóvel.

VT – Valor do Terreno: por meio do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

- Tratamento dos dados:

() Metodologia científica – inferência estatística

(x) **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, obsolescência, 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, arbitrado, é 0,90.

Embora o imóvel avaliando se localize no centro do município, que possui uma infraestrutura urbana consolidada, serviços públicos e potencial para uso comercial e incorporação imobiliária, ele apresenta benfeitorias de elevada idade aparente e foi atingido pela inundação de maio de 2024, aspectos que prejudicam a liquidez e a atratividade do mesmo.





10 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Método comparativo direto de dados de mercado

Grau de Fundamentação

Grau I Grau II Grau III

Pontos obtidos: 07

Grau de Precisão

Grau I Grau II Grau III

Método da quantificação de custo

Grau de Fundamentação

Grau I Grau II Grau III

Pontuação obtida: 06

Método Evolutivo

Grau de Fundamentação

Grau I Grau II Grau III

Pontuação obtida: 05

11 AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

11.1 AVALIAÇÃO DO TERRENO

11.1.1 DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

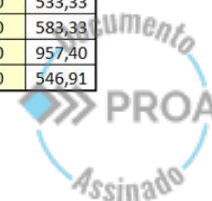
Variáveis do modelo de cálculo	Parâmetros do imóvel
Área (m²)	12.588,32
Frentes (número de frentes do imóvel)	2,00
Renda/bairro (Fonte: Média em salários mínimos do bairro – CENSO 2010 IBGE)	7,41
Esquina (Localização na quadra: 1-Meio de quadra; 2- Esquina)	1,00
Alagável (1-Sofre alagamento; 2- Não sofre alagamentos)	1,00
Unitário (Valor em R\$ do m²)	863,07

11.1.2 CÁLCULOS

Segundo Júnior (2019)⁸, a técnica de homogeneização por meio de fatores consiste em modificar os preços dos elementos da amostra, com base em seus diversos atributos, de modo que, ao final do tratamento, os preços homogeneizados se refiram a um imóvel de características padronizadas (paradigma). Para o cálculo dessas relações, realiza-se a análise através da regressão linear simples das variáveis. O uso da regressão possibilita obter uma homogeneização dos dados de forma científica evitando o uso de fatores predeterminados.

Intervalo Adm Item 2 - NBR 14653 Grau II		VARIÁVEIS							
		Elem	VALOR	Área	Frentes	Renda Bairro	Esquina	Alagavel	VU R\$/m²
Número de Elementos	8	1	530000,00	995,34	1,00	3,76	1,00	2,00	532,48
Número de Variáveis Independentes	5	2	2400000,00	2000,00	3,00	5,00	2,00	2,00	1200,00
		3	4700000,00	4050,00	1,00	6,01	1,00	1,00	1160,49
		4	6000000,00	11327,59	3,00	4,42	2,00	1,00	529,68
		5	2000000,00	3750,00	3,00	3,52	2,00	1,00	533,33
		6	2800000,00	4800,00	2,00	3,07	1,00	2,00	583,33
Média	755,45	7	4787000,00	5000,00	2,00	6,35	1,00	2,00	957,40
S (Desv. Padrão)	298,95	8	2540961,00	4646,00	1,00	3,52	1,00	1,00	546,91
CV (Coef. De Variação)	39,57%								

⁸ JÚNIOR, R. N.: Avaliação de Bens, Princípios Básicos e Aplicações. 3ª ed. Leud, 2019.





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

Elem	VU	F Área	F Frentes	F Renda Bairro	F Esquina	F Alagavel	Fatores em Conjunto	Intervalo Adm Item 4	Intervalo Adm Item 4 - NBR 14653
1	532,48	0,618	1,00513	2,162062165	1	0,846391	1,14	Grau III	Grau III 0,80 a 1,25
2	1200,00	0,639	0,99492	1,550106742	1,002368	0,846391	0,84	Grau III	Grau II 0,50 a 2,00
3	1160,49	0,687	1,00513	1,259693624	1	1	0,87	Grau III	Grau I 0,40 a 2,50
4	529,68	0,937	0,99492	1,786641732	1,002368	1	1,67	Grau II	
5	533,33	0,68	0,99492	2,340931746	1,002368	1	1,59	Grau II	
6	583,33	0,707	1	2,770728999	1	0,846391	1,66	Grau II	
7	957,40	0,712	1	1,18496003	1	0,846391	0,71	Grau II	
8	546,91	0,703	1,00513	2,340931746	1	1	1,65	Grau II	

11.1.3 VERIFICAÇÃO PELO CRITÉRIO DE CHAUVENET

O Critério de Chauvenet é um Método estatístico desenvolvido para a detecção de outliers. Através desse critério supõe-se que uma medição arbitrária pode ser rejeitada se a probabilidade de obter o desvio da média para esse valor é menor do que o inverso do dobro do número de medições (TAYLOR, 2012)⁹. Nesse método, o tamanho da amostra é significativo na sua utilização. Afinal, em uma amostra grande, são poucas as chances de que um dos valores afetem a média de forma significativa, já que o valor divergente deve estar muito longe da média para “mover” a distribuição. Isso faz com que a utilização de poucos dados tenha exigências mais rígidas.

Tabela de Chauvenet		V Hom Mult	V Hom Ad	Teste Ch Mult	Teste Ch Ad	Resultado Mult	Resultado Ad
1,86	crítico						
n	d/s						
5	1,65	1	605,42	868,86	1,74	0,86	Ok
6	1,73	2	1003,77	1239,71	0,95	0,92	Ok
7	1,8	3	1009,89	1104,93	0,99	0,27	Ok
8	1,86	4	884,36	911,57	0,14	0,66	Ok
9	1,92	5	846,45	1076,29	0,11	0,13	Ok
10	1,96	6	966,77	1355,57	0,70	1,47	Ok
		7	683,74	711,75	1,21	1,62	Ok
		8	904,18	1120,46	0,28	0,34	Ok

11.1.4 CÁLCULO DO INTERVALO DE CONFIANÇA E DO INTERVALO DE PREDIÇÃO

➤ Intervalo de Confiança: intervalo de valores dentro do qual está contido o parâmetro populacional com determinada confiança (ABNT NBR 14653-2:2011)¹⁰;

INTERVALO DE CONFIANÇA		
t crítico =	1,415	
Limites	L = Xm ± tcrít * s/√n	
	V Hom mult	V Hom aditivo
L. inferior =	789,09	944,32
L. superior =	937,05	1.152,97
IC = (Ls-Li)/M	17,14%	19,90%
Grau de Precisão	III	III

⁹ TAYLOR, J. R. *Introdução à Análise de Erros: O Estudo de Incertezas em Medições Físicas*. University of Colorado: Bookman, 2012. 329 ISBN 8540701367.

¹⁰ ABNT NBR 14653-2: *Avaliação de Bens, Parte 2 – Imóveis Urbanos*, Rio de Janeiro, 2011.





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

- Intervalo de Predição: estimativa de um intervalo de valores, a partir de dados de mercado observados, dentro do qual novos dados do mesmo contexto estarão contidos, com determinada probabilidade (ABNT NBR 14653-2:2011).

INTERVALO DE PREDIÇÃO		
t crítico =	1,415	
Limites	Lsi = Xm ± tcrit * S/(√(1+1/n))	
	V Hom mult	V Hom aditivo
L inferior =	789,66	945,12
L superior =	936,48	1.152,16
IC = (Ls-Li)/M	17,01%	19,74%
Grau de Precisão	III	III

- Distribuição Normal¹¹: A probabilidade através da curva normal padrão é obtida por meio das áreas sob o gráfico da função densidade, as quais são encontradas em tabelas. Em geral, essas tabelas fornecem a probabilidade de que a variável normal padrão Z esteja entre zero e um valor z, isto é, P (0<Z<z), e Z= (X -μ) / σ, onde:

μ : Ponto de máximo da distribuição;

σ: Desvio Padrão

- Distribuição t de Student¹²: Aproxima-se da distribuição normal N(0,1) quando v (graus de liberdade) é significativamente grande. Para v pequeno, a curva da função densidade de probabilidade da distribuição t possui a mesma forma da normal padrão, sendo diferente somente no aspecto do achatamento. Ou seja, a curva da distribuição t é um pouco mais achatada, significando que essa distribuição possui maior variabilidade que a normal padrão, onde:

T crítico: valor tabelado obtido através dos graus de liberdade e grau de confiança desejado;

Figura 1 – Tabela de Valores para Distribuição T-Student

Graus de Liberdade	DISTRIBUIÇÃO DE STUDENT: St(n) VALORES CRÍTICOS DE T tais que P(-tc < t < tc) = 1 - p													Graus de Liberdade		
	p = 90%	80%	70%	60%	50%	40%	30%	20%	10%	5%	4%	2%	1%		0,2%	0,1%
1	1,699	1,315	1,101	0,984	0,900	0,833	0,777	0,729	0,688	0,653	0,623	0,597	0,573	0,551	0,530	0,510
2	1,886	1,443	1,190	1,042	0,959	0,885	0,828	0,779	0,738	0,703	0,673	0,647	0,623	0,600	0,578	0,557
3	2,015	1,518	1,223	1,054	0,963	0,889	0,831	0,781	0,740	0,704	0,673	0,647	0,623	0,600	0,578	0,557
4	2,145	1,586	1,250	1,067	0,967	0,893	0,835	0,784	0,743	0,706	0,675	0,649	0,625	0,602	0,580	0,559
5	2,262	1,646	1,287	1,091	0,981	0,907	0,849	0,797	0,756	0,718	0,687	0,661	0,637	0,614	0,592	0,571
6	2,369	1,699	1,316	1,107	0,997	0,923	0,865	0,813	0,771	0,733	0,702	0,676	0,652	0,629	0,606	0,585
7	2,467	1,748	1,339	1,124	1,014	0,940	0,882	0,830	0,787	0,749	0,717	0,691	0,667	0,644	0,621	0,600
8	2,558	1,794	1,358	1,141	1,031	0,957	0,899	0,847	0,804	0,766	0,734	0,708	0,684	0,661	0,638	0,616
9	2,644	1,838	1,375	1,157	1,047	0,973	0,915	0,863	0,820	0,781	0,749	0,723	0,699	0,676	0,653	0,631
10	2,727	1,880	1,391	1,172	1,062	0,988	0,930	0,878	0,835	0,796	0,764	0,738	0,714	0,691	0,668	0,645
11	2,808	1,921	1,406	1,187	1,077	1,003	0,945	0,893	0,850	0,811	0,779	0,753	0,729	0,706	0,683	0,660
12	2,887	1,961	1,420	1,201	1,091	1,017	0,959	0,907	0,864	0,825	0,793	0,767	0,743	0,720	0,697	0,674
13	2,964	2,000	1,434	1,215	1,109	1,035	0,977	0,925	0,882	0,843	0,811	0,785	0,761	0,738	0,715	0,692
14	3,040	2,038	1,447	1,229	1,123	1,049	0,991	0,939	0,896	0,857	0,825	0,799	0,775	0,752	0,729	0,706
15	3,115	2,075	1,460	1,242	1,137	1,063	1,005	0,953	0,910	0,871	0,839	0,813	0,789	0,766	0,743	0,720
16	3,189	2,111	1,473	1,255	1,155	1,081	1,023	0,971	0,928	0,889	0,857	0,831	0,807	0,784	0,761	0,738
17	3,262	2,147	1,485	1,268	1,167	1,093	1,035	0,983	0,940	0,901	0,869	0,843	0,819	0,796	0,773	0,750
18	3,335	2,182	1,497	1,280	1,183	1,109	1,051	0,999	0,956	0,917	0,885	0,859	0,835	0,812	0,789	0,766
19	3,407	2,217	1,509	1,292	1,197	1,123	1,065	1,013	0,970	0,931	0,899	0,873	0,849	0,826	0,803	0,780
20	3,479	2,251	1,521	1,304	1,214	1,140	1,082	1,030	0,987	0,948	0,916	0,890	0,866	0,843	0,820	0,797
21	3,550	2,285	1,533	1,316	1,230	1,156	1,098	1,046	1,003	0,964	0,932	0,906	0,882	0,859	0,836	0,813
22	3,621	2,318	1,545	1,327	1,251	1,177	1,119	1,067	1,024	0,985	0,953	0,927	0,903	0,880	0,857	0,834
23	3,691	2,351	1,557	1,338	1,271	1,201	1,143	1,091	1,048	1,009	0,977	0,951	0,927	0,904	0,881	0,858
24	3,761	2,384	1,569	1,349	1,291	1,223	1,165	1,113	1,070	1,031	0,999	0,973	0,949	0,926	0,903	0,880
25	3,831	2,417	1,581	1,360	1,311	1,245	1,187	1,135	1,092	1,053	1,021	0,995	0,971	0,948	0,925	0,902
26	3,900	2,450	1,593	1,371	1,331	1,267	1,209	1,157	1,114	1,075	1,043	1,017	0,993	0,970	0,947	0,924
27	3,969	2,482	1,605	1,382	1,351	1,289	1,231	1,179	1,136	1,097	1,065	1,039	1,015	0,992	0,969	0,946
28	4,038	2,515	1,617	1,393	1,371	1,311	1,253	1,201	1,158	1,119	1,087	1,061	1,037	1,014	0,991	0,968
29	4,106	2,547	1,629	1,404	1,391	1,333	1,275	1,223	1,180	1,141	1,109	1,083	1,059	1,036	1,013	0,990
30	4,175	2,580	1,641	1,415	1,411	1,355	1,297	1,245	1,202	1,163	1,131	1,105	1,081	1,058	1,035	1,012
35	4,375	2,699	1,683	1,457	1,457	1,401	1,343	1,291	1,248	1,209	1,177	1,151	1,127	1,104	1,081	1,058
40	4,575	2,800	1,719	1,499	1,499	1,443	1,385	1,333	1,290	1,251	1,219	1,193	1,169	1,146	1,123	1,100
50	4,864	2,959	1,777	1,561	1,561	1,505	1,447	1,395	1,352	1,313	1,281	1,255	1,231	1,208	1,185	1,162
60	5,112	3,099	1,821	1,603	1,603	1,547	1,489	1,437	1,394	1,355	1,323	1,297	1,273	1,250	1,227	1,204
80	5,401	3,258	1,879	1,665	1,665	1,609	1,551	1,499	1,456	1,417	1,385	1,359	1,335	1,312	1,289	1,266
100	5,637	3,399	1,923	1,707	1,707	1,651	1,593	1,541	1,498	1,459	1,427	1,401	1,377	1,354	1,331	1,308
120	5,837	3,520	1,958	1,740	1,740	1,684	1,626	1,574	1,531	1,492	1,460	1,434	1,410	1,387	1,364	1,341
140	6,012	3,631	1,988	1,767	1,767	1,711	1,653	1,601	1,558	1,519	1,487	1,461	1,437	1,414	1,391	1,368
160	6,164	3,734	2,014	1,791	1,791	1,735	1,677	1,625	1,582	1,543	1,511	1,485	1,461	1,438	1,415	1,392
180	6,300	3,830	2,037	1,811	1,811	1,755	1,697	1,645	1,602	1,563	1,531	1,505	1,481	1,458	1,435	1,412
200	6,424	3,919	2,058	1,828	1,828	1,772	1,714	1,662	1,619	1,580	1,548	1,522	1,498	1,475	1,452	1,429
250	6,673	4,081	2,109	1,871	1,871	1,815	1,757	1,705	1,662	1,623	1,591	1,565	1,541	1,518	1,495	1,472
300	6,800	4,167	2,130	1,887	1,887	1,831	1,773	1,721	1,678	1,639	1,607	1,581	1,557	1,534	1,511	1,488
400	7,089	4,329	2,181	1,930	1,930	1,874	1,816	1,764	1,721	1,682	1,650	1,624	1,600	1,577	1,554	1,531
500	7,289	4,430	2,209	1,953	1,953	1,897	1,839	1,787	1,744	1,705	1,673	1,647	1,623	1,600	1,577	1,554
600	7,441	4,516	2,229	1,970	1,970	1,914	1,856	1,804	1,761	1,722	1,690	1,664	1,640	1,617	1,594	1,571
700	7,566	4,589	2,247	1,983	1,983	1,927	1,869	1,817	1,774	1,735	1,703	1,677	1,653	1,630	1,607	1,584
800	7,673	4,653	2,263	1,994	1,994	1,938	1,880	1,828	1,785	1,746	1,714	1,688	1,664	1,641	1,618	1,595
900	7,766	4,710	2,277	2,004	2,004	1,948	1,890	1,838	1,795	1,756	1,724	1,698	1,674	1,651	1,628	1,605
1000	7,847	4,761	2,289	2,013	2,013	1,957	1,899	1,847	1,804	1,765	1,733	1,707	1,683	1,660	1,637	1,614

Fonte: AZEVEDO, P. R. M.: **Introdução à Estatística**. 3ª ed. Natal, RN: EDUFRRN, 2016

¹¹ AZEVEDO, P. R. M.: **Introdução à Estatística**. 3ª ed. Natal, RN: EDUFRRN, 2016.
¹² AZEVEDO, P. R. M.: **Introdução à Estatística**. 3ª ed. Natal, RN: EDUFRRN, 2016.



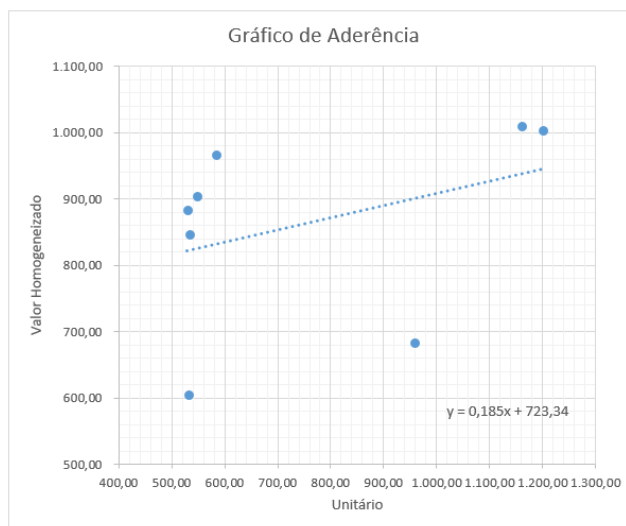


Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

11.1.5 VALORES HOMOGENEIZADOS

A seguir, apresenta-se a tabela que compara o valor unitário dos dados e seu respectivo valor homogeneizado. Além disso, apresenta-se o gráfico de aderência do modelo.

Elem	Valor Unitário Original	V. Homog.
1	532,48	605,42
2	1.200,00	1.003,77
3	1.160,49	1.009,89
4	529,68	884,36
5	533,33	846,45
6	583,33	966,77
7	957,40	683,74
8	546,91	904,18



11.1.6 RESULTADOS

Amplitude Intervalo de Confiança 80%				
	V Hom Multiplicativo		V Hom Aditivo	
Mínimo	789,09	9.933.359,99	944,32	11.887.365,59
Máximo	937,05	11.795.896,44	1.152,97	14.513.905,56

Campo de arbítrio: +- 15% NBR 14653:2				
	V Hom Multiplicativo		V Hom Aditivo	
Mínimo	733,61	9.234.933,98	891,35	11.220.540,24
Máximo	992,53	12.494.322,45	1.205,94	15.180.730,92

Marcar com X Valor Homogeneizado escolhido:	
Valor Homogeneizado Multiplicativo	x
Valor Homogeneizado Aditivo	

Intervalo de Confiança de 80%			
Valor Final do Avaliando (R\$)			
	Mínimo	Médio	Máximo
Valor Unitário =	789,09	863,07	937,05
Valor Total =	9.933.359,99	10.864.628,21	11.795.896,44

NBR 14653 - Parte 2 - Anexo A.10 - Avaliação Intervalar - Quando for adotada a estimativa de tendência central, o intervalo de valores admissíveis deve estar limitado simultaneamente:

- a) ao intervalo de predição ou ao intervalo de confiança de 80 % para a estimativa de tendência central(9);
- b) ao campo de arbítrio

9) O intervalo de confiança será utilizado se o objetivo for estimar o valor de mercado. Se o objetivo for estimar preços, utiliza-se o intervalo de predição.





11.2 AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

Para o cálculo das benfeitorias foi utilizada a área descrita no Levantamento Planialtimétrico realizado pela empresa Geafix, disponível nos anexos do presente laudo. 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	Área (m²)	Depreciação (%)	Valor Atual (R\$)
01	Pavilhão 01	1.836,46	88,06%	250.734,12
02	Pavilhão 02	1.323,00	75,39%	372.279,98
03	Pavilhão 03	3.042,90	88,06%	415.450,84
04	Pavilhão 04	61,20	75,39%	17.221,11
05	Garagem Coberta 01	84,00	72,25%	4.405,51
06	Guarita	21,62	45,30%	22.614,81
07	Pavilhão 05	33,95	75,39%	9.553,22
08	Garagem Coberta 02	132,00	72,25%	6.922,94
Total:				1.099.182,52

12 VALOR DO IMÓVEL

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

VALOR DO TERRENO (R\$)	BENFEITORIAS (R\$)	FC ¹³	VALOR DO IMÓVEL (R\$)
10.864.628,21	1.099.182,52	0,90	10.767.429,66

13 CONCLUSÃO

O presente Laudo, como mencionado anteriormente, não leva em consideração a contaminação descrita na averbação da Certidão de Matrícula nº 75.136, em que a área do terreno foi declarada como Área Contaminada sob Intervenção – ACI, conforme previsto na Resolução CONAMA nº 420/2009.

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em estudo o seguinte valor (arredondado¹⁴) de mercado:

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 10.700.000,00

(dez milhões e setecentos mil reais)

data de referência da avaliação: agosto/2024



¹³Arbitrado.

¹⁴Conforme 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, agosto de 2024





15 ANEXOS

15.1 DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

Figura 1: Entrada do imóvel



Fonte: Vistoria (15/07/2024)

Figura 2: Fundos do imóvel



Fonte: Vistoria (15/07/2024)

Figura 3: Fundos do imóvel



Fonte: Vistoria (15/07/2024)

Figura 4: Guarita (06)



Fonte: Vistoria (15/07/2024)

Figura 5: Garagem Coberta (05) e Guarita (06)



Fonte: Vistoria (15/07/2024)

Figura 6: Pavilhão (07)



Fonte: Vistoria (15/07/2024)





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

Figura 7: Garagem Coberta (08)



Fonte: Vistoria (15/07/2024)

Figura 8: Pavilhão (04)



Fonte: Vistoria (15/07/2024)

Figura 9: Pavilhão (04)

Figura10: Pavilhão (04)



Fonte: Vistoria (15/07/2024)



Fonte: Vistoria (15/07/2024)

Figura 7: Pavilhão (01)

Figura 8: Pavilhão (01)



Fonte: Vistoria (15/07/2024)



Fonte: Vistoria (15/07/2024)





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

Figura 1: Pavilhão (01)



Fonte: Vistoria (15/07/2024)

Figura 2: Pavilhão (01)



Fonte: Vistoria (15/07/2024)

Figura 3: Pavilhão (02)



Fonte: Vistoria (15/07/2024)

Figura 4: Pavilhões



Fonte: Vistoria (15/07/2024)





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

Figura 5: Pavilhão (03)



Fonte: Vistoria (15/07/2024)

Figura 6: Pavilhão (03)



Fonte: Vistoria (15/07/2024)

Figura 7: Pavilhão (03)



Fonte: Vistoria (15/07/2024)

Figura 8: Pavilhão (03)



Fonte: Vistoria (15/07/2024)

Figura 9: Pavilhões



Fonte: Vistoria (15/07/2024)

Figura10: Pavilhões



Fonte: Vistoria (15/07/2024)





15.2 DOCUMENTAÇÃO DOS IMÓVEIS

-Certidão de Matrícula nº 75.163:



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 teor seguinte:

CNM: 097766.2.0075163-71

75163	 OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS SÃO LEOPOLDO - RS LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL	FLS.	MATRÍCULA	
	São Leopoldo, 15 de julho de 2005	01	75163	

IMÓVEL: UMA ÁREA DE TERRENO com 12.588,32m², situada nesta cidade, no Centro, no quarteirão formado pelas ruas Presidente Roosevelt, Flores da Cunha, Lindolfo Collor e Avenida Mauá, com as seguintes confrontações: ao norte e sul divide-se com próprios da Companhia Estadual de Energia Elétrica - CEEE, sendo pelo primeiro lado por um alinhamento com o rumo SE 89º16', medindo cento e quarenta metros e cinquenta e dois centímetros (140,52m) entre os pontos 3 e 4, e pelo segundo lado, por três alinhamentos, NO 89º11', medindo setenta e nove metros e vinte e três centímetros (79,23m) entre os pontos 8 e 7; NO 80º18' medindo vinte e sete metros e quatorze centímetros (27,14m) entre os pontos 7 e 6; e NO 90º00' medindo quatorze metros e um centímetro (14,01m) entre os pontos 6 e 5; ao leste, divide-se com terras de propriedade atribuída a RFFSA, por um alinhamento curvilíneo, medindo noventa e oito metros e treze centímetros (98,13m) entre os pontos 4 e 8; ao oeste, limita-se pela rua Flores da Cunha, por um alinhamento com o rumo NO 0º10', medindo noventa e um metros e setenta e três centímetros (91,73m) entre os pontos 5 e 3. Sobre o imóvel descrito existem as seguintes construções e benfeitorias: **UMA CASA** à rua General Flores da Cunha, com 5,90m por 8,15m, nº 180; **UMA CASA** à rua General Flores da Cunha, com 6,30m por 8,15m, nº 186; **UMA CASA** na mesma rua, com 5,90m por 8,15m, nº 192; **UMA CASA** à mesma rua, com 6,15m por 8,15m, nº 198; **UMA CASA** à mesma rua, com 12,20m por 8,15m, nº 214, própria para escritório; **UM GALPÃO DE ALVENARIA**, coberto de telhas, com 8,80m por 3,50m com instalações sanitárias; **UM GALPÃO ABERTO**, com colunas de madeira, coberto de zinco, com 37,50m por 10,60m; **UM GALPÃO DE ALVENARIA**, coberto de zinco, com 62,50m por 8,60m; **UM GALPÃO DE ALVENARIA**, coberto de zinco, com 8,20m por 4,20m; **UM GALPÃO** aberto, com colunas de alvenaria, coberto de zinco, com 19,40m por 4,20m; **UM GALPÃO** aberto, com colunas de madeira, coberto com telhas, com 6,60m por 5,10m; **UM PAVILÃO**, coberto com telhas, ligado ao edifício principal da fábrica, com 36,80m por 10,20m; **UM**

CONTINUA NO VERSO

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registrao.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash a3829468-8233-4879-afac-0de658a9a1fc

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Esse documento foi assinado digitalmente por ELAINE FATIMA CAMILOTTO - 31/07/2024 09:15

Continua na Próxima Página ~~~~~





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

-GPE nº 34.804:



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 34804

DADOS GERAIS

Número do Cadastro:	34804	Classificação:	PROPRIO
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:	EM REGULARIZACAO	Índice de Destinação (%):	0,000000
Descrição:	a.10 - Oficina Transformadores	Nº Incorporação PROA/SPI:	21/1300-0004761-1
Em Alienação:	Sim	Nº Alienação PROA/SPI:	24/1300-0001833-2
Lei Autorizativa de Alienação:	15764	NIRF/CIB:	
Data Lei Autorizativa Alienação:	15/12/2021	CCIR:	
Nº tomo antigo do imóvel:		CAR:	
Uso irregular:		VALOR DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL	
Tombado Patr. Histórico:	Não	Tipo de Valor	Esfera Competente
Nº Inscrição Municipal:		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
21/02/2022	21130000100563	06/12/2021	Imóveis		Ativo
30/06/2023	23130000024787	04/04/2023	Contratação de	Dispensa de	Ativo
19/06/2024	24190000242023	14/06/2024	Imóveis	Cessão de Uso	Ativo
28/06/2021	20130000023180	24/04/2020	Imóveis		Ativo
21/03/2024	24130000018332	21/03/2024	Alienar Bens	Venda	Ativo
28/06/2021	21130000047611	18/06/2021	Imóveis	Acompanhame	Ativo
05/07/2023	23130000010301	10/02/2023	Programação	Programação	Ativo
06/09/2022	22130000077435	06/09/2022	Imóveis	Cessão de Uso	Ativo
10/07/2023	23130000017845	10/03/2023	Programação	Programação	Ativo
16/09/2021	21130000067914	24/08/2021	Imóveis		Ativo

LOCALIZAÇÃO

Zona:	Urbana
Unidade da Federação:	Rio Grande do Sul
Município:	SAO LEOPOLDO
Bairro/Distrito:	CENTRO
Logradouro/Localidade:	RUA FLORES DA CUNHA
Numero/Lote:	748
Quadra:	
Complemento:	CENTRO
CEP:	93010160
Ponto Referência:	nos fundos é lindeiro a linha do trem metropolitano -TREMSURB

02/07/2024

pag. 1 de 4





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



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

DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 34804

GEORREFERÊNCIA

DATUM:

Fuso:

Meridiano Central:

Coordenadas Planas UTM do Marco

Altitude ortométrica:

Este:

Norte:

Coordenadas Geodésicas do Marco

Latitude grau:

Latitude minuto:

Latitude segundo:

Longitude grau:

Longitude minuto:

Longitude segundo:

PROPRIEDADE

Situação regularização Estado: EM REGULARIZACAO

Tipo de Registro: Matrícula

Número do Registro: 75163

Livro: 2RG

Folha: 01

Cartório: RI SAO LEOPOLDO

Comarca: SAO LEOPOLDO

Data do Registro: 15/07/2005

Forma de Incorporação: INCORPORAÇÃO AO PATRIMÔNIO PÚBLICO

Valor de Incorporação: R\$ 9.533.900,00

Propriedade / Posse: CIA ESTADUAL DE DISTR ENERGIA ELETRICA CEEE D

Data registro patrimônio União:

Certidão autorizativa transf.:

TERRENO

Matriculada

Área Total (m²): 12.588,32

Frente (m):

Área com fração (m²):

Fração Ideal (m²):

Profundidade Equivalente (m):

Área Disponível (m²): 12.588,32

Situação terra rural:

TERRENO REGISTRADO

Frente/Lateral

Confrontação da Frente/Lateral

Confrontante

02/07/2024

pag. 2 de 4





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



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

DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 34804

TERRENO VISTORIA

Informações complementares

Vegetação:
Uso do solo:
Situação de quadra

Levantada (Vistoria)

Área Total (m²):
Frente (m):

CONFRONTANTES VISTORIA

Leste:
Oeste:
Norte:
Sul:

EDIFICAÇÕES/BENFEITÓRIAS

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
19/06/2024	MATRÍCULA	MATR_75163.PDF
19/01/2023	E-MAIL	EMAIL AUMENTO CONSUMO DE
09/05/2022	TERMO /	ENTREGA DE CHAVES GPE 34804.
22/02/2022	LAUDO DE	035-2021 - LAUDO CEEE SAO
22/02/2022	VISTORIA /	TERMODE_RECEBIMENTO_DE_CH
21/06/2021	MATRÍCULA	Matr 75163.pdf
31/05/2020	LAUDO DE	A10 - OFICINA SAO LEOPOLDO.PDF
15/07/2005	MATRÍCULA	MAT 75163.PDF

IMAGENS

HISTÓRICO

02/07/2024

pag. 3 de 4





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



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

DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 34804

HISTÓRICO DE SOLICITAÇÕES

Número Solicitação	Tipo Solicitação	Situação Solicitação	Situação Destinação
29768	null	AUTORIZADA	

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:

02/07/2024

pag. 4 de 4



Laudo de Avaliação nº 184 / 2024

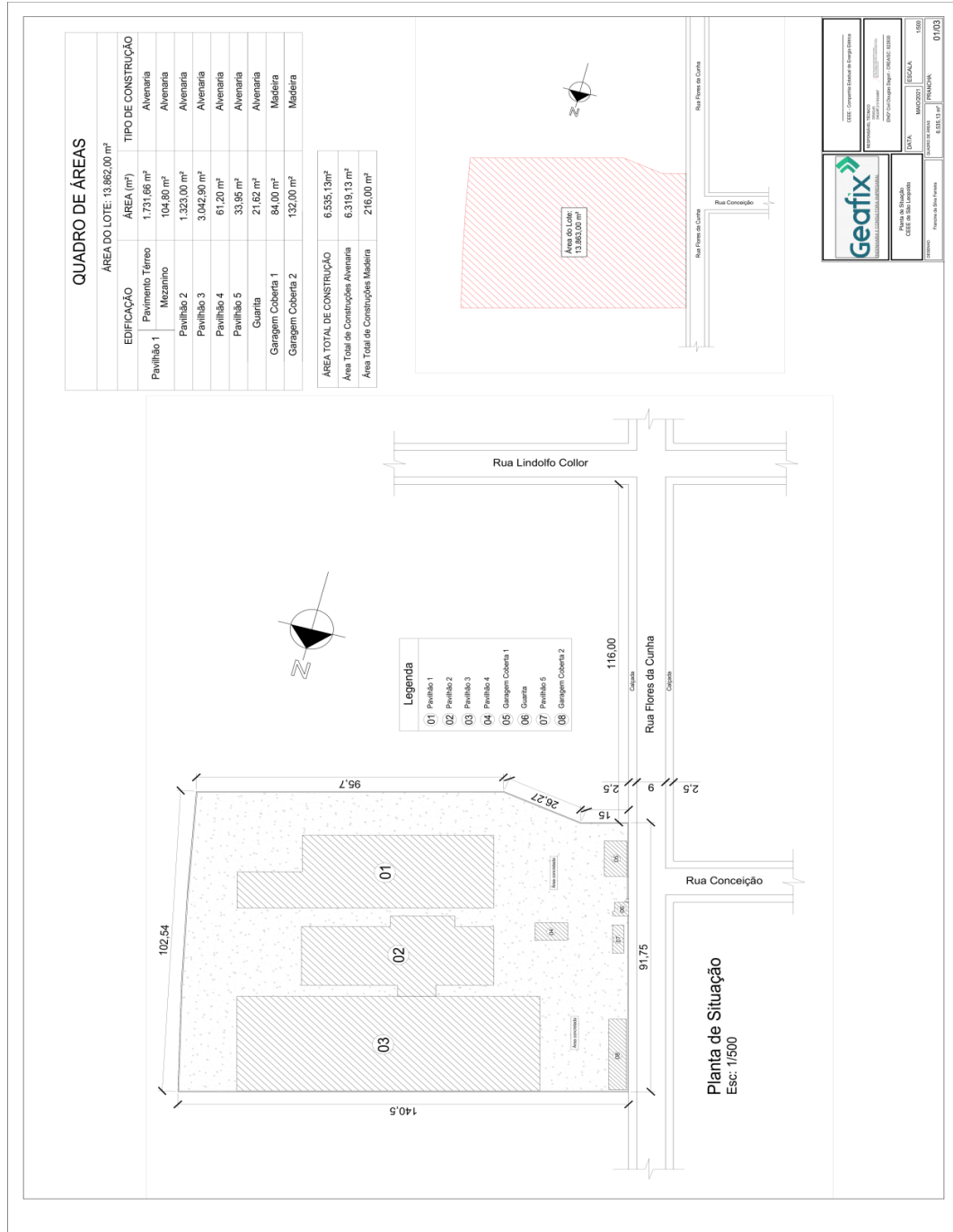
32





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

- Plantas:





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

15.3 MEMÓRIA DE CÁLCULO

-Dados:

DADO	ENDEREÇO	OBS	ÁREA (m²)	FRENTES	RENDA BAIRRO
1	Rua Odilo Aloysio Daudt - Feitoria (29°45'03.3"S 51°05'31.6"W)	Novatta Imoveis. Cod.: NTT1241	995,34	1,00	3,76
2	Avenida Feitoria esq. Rua Felipe Schiel - Santo André (29°45'59.9"S 51°07'02.2"W)	Nilo Uebel. Cod.: 9322	2000,00	3,00	5,00
3	Avenida Imperatriz Leopoldina - Pinheiro (29°45'40.5"S 51°07'25.2"W)	Maxxi Imoveis. Cod.: 4335	4050,00	1,00	6,01
4	BR 116 - Rio dos Sinos (29°45'26.0"S 51°09'03.4"W)	Maxxi Imoveis. Cod.: 211	11327,59	3,00	4,42
5	Avenida Atalibio Taurino de Resende - Campina (29°44'17.5"S 51°10'07.3"W)	São Luiz Imobiliária. Cod.: VR39295	3750,00	3,00	3,52
6	Avenida Parobé - Arroio da Manteiga (29°42'18.8"S 51°11'30.1"W)	Rodrigues Negocios Imobiliarios. Cod.: 3447	4800,00	2,00	3,07
7	Rua Alberto Scherer - Jardim America (29°46'30.4"S 51°07'54.4"W)	Vila Rica. Cod.: VR30093	5000,00	2,00	6,35
8	Avenida Campina - Campina (29°44'42.0"S 51°09'46.1"W)	Rodrigues Negocios Imobiliarios. Cod.: 4183	4646,00	1,00	3,52

DADO	ESQUINA	ALAGÁVEL	V. UNIT.(R\$/m²)	VALOR(R\$)	FONTE
1	1,00	2,00	532,48	530000,00	https://www.novattaimoveis.com.br/imovel/NTT1241/terreno-em-feitoria-sao-leopoldo
2	2,00	2,00	1200,00	2400000,00	https://www.nilouebel.com.br/imovel/venda/terreno-no-bairro-santo-andre-em-sao-leopoldo-9322/
3	1,00	1,00	1160,49	4700000,00	https://www.maxxi.com.br/imoveis/venda/sao-leopoldo/pinheiros/-/terrenos/4335/imovel/1261568
4	2,00	1,00	529,68	6000000,00	https://www.maxxi.com.br/imoveis/venda/sao-leopoldo/rio-dos-sinos/-/terrenos/211/imovel/1256040
5	2,00	1,00	533,33	2000000,00	https://www.saoluiz.imb.br/imovel/venda/VR39295/terreno-industrial-arroio-da-manteiga-sao-leopoldo-rs
6	1,00	2,00	583,33	2800000,00	https://rodrigues.imb.br/imovel/3447/terreno-4800m-a-venda-por-r-2-800-000-00-arroio-da-manteiga-sao-leopoldo-rs
7	1,00	2,00	957,40	4787000,00	https://www.vilarica.com.br/comprar/pronto/terreno-rio-branco-sao-leopoldo-rs/VR30093
8	1,00	1,00	546,91	2540961,00	https://rodrigues.imb.br/imovel/4183/area-4646-58m-a-venda-por-r-2-540-961-00-campina-sao-leopoldo-rs





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

-Cálculo do terreno:

-Fator Área:

RESUMO DOS RESULTADOS

Estatística de regressão	
R múltiplo	0,290223028
R-Quadrado	0,084229406
R-quadrado ajustado	-0,068399026
Erro padrão	309,0062513
Observações	8

ANOVA

	gl	SQ	MQ	F	F de significação
Regressão	1	52694,20115	52694,20115	0,551859209	0,485616334
Resíduo	6	572909,1801	95484,86336		
Total	7	625603,3813			

	Coefficientes	Erro padrão	Stat t	valor-P	95% inferiores	95% superiores
Interseção	884,3867294	205,0813948	4,31236939	0,005024396	382,570634	1386,202825
Variável X 1	-0,028205859	0,037968653	-0,74287227	0,485616334	-0,121111807	0,064700088

12588,32

RESULTADOS DE RESÍDUOS

Observação	Y previsto	Resíduos	
			529,3223444
1	856,3123092	-323,830946	0,618141697
2	827,9750104	372,0249896	0,639297488
3	770,1529985	390,3408287	0,687295051
4	564,8823176	-35,20212967	0,937048882
5	778,6147563	-245,281423	0,679825729
6	748,9986039	-165,6652705	0,706706717
7	743,357432	214,042568	0,712069755
8	753,3423062	-206,428617	0,702631911

-Fator Frentes:

RESUMO DOS RESULTADOS

Estatística de regressão	
R múltiplo	0,011935754
R-Quadrado	0,000142462
R-quadrado ajustado	-0,166500461
Erro padrão	322,8813653
Observações	8

ANOVA

	gl	SQ	MQ	F	F de significação
Regressão	1	89,12484272	89,12484272	0,000854895	0,977622587
Resíduo	6	625514,2565	104252,3761		
Total	7	625603,3813			

	Coefficientes	Erro padrão	Stat t	valor-P	95% inferiores	95% superiores
Interseção	747,7462528	287,2858003	2,602795725	0,040510009	44,7832234	1450,709282
Variável X 1	3,854106959	131,8157654	0,029238589	0,977622587	-318,6874516	326,3956655

2

RESULTADOS DE RESÍDUOS

Observação	Y previsto	Resíduos	
			755,4544668
1	751,6003598	-219,1189967	1,005127867
2	759,3085737	440,6914263	0,994924189
3	751,6003598	408,8934674	1,005127867
4	759,3085737	-229,6283858	0,994924189
5	759,3085737	-225,9752404	0,994924189
6	755,4544668	-172,1211334	1
7	755,4544668	201,9455332	1
8	751,6003598	-204,6866706	1,005127867





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

-Fator Renda Bairro:

RESUMO DOS RESULTADOS

Estatística de regressão	
R múltiplo	0,804906766
R-Quadrado	0,647874903
R-quadrado ajustado	0,589187386
Erro padrão	191,6118697
Observações	8

ANOVA

	gl	SQ	MQ	F	F de significação
Regressão	1	405312,7297	405312,7297	11,03939891	0,015953521
Resíduo	6	220290,6516	36715,10859		
Total	7	625603,3813			

	Coefficientes	Erro padrão	Stat t	valor-P	95% inferiores	95% superiores
Interseção	-121,8722901	272,6033573	-0,447068192	0,67051136	-788,9086757	545,1640956
Variável X 1	196,8755696	59,2541966	3,32255909	0,015953521	51,88577367	341,8653654

7,41

RESULTADOS DE RESÍDUOS

Observação	Y previsto	Resíduos	
1	618,3798515	-85,89848831	2,162062165
2	862,5055577	337,4944423	1,550106742
3	1061,349883	99,1439442	1,259693624
4	748,3177274	-218,6375394	1,786641732
5	571,1297148	-37,79638144	2,340931746
6	482,5357085	100,7976249	2,770728999
7	1128,287577	-170,8875766	1,18496003
8	571,1297148	-24,21602557	2,340931746

-Fator Esquina:

RESUMO DOS RESULTADOS

Estatística de regressão	
R múltiplo	0,003092993
R-Quadrado	9,56661E-06
R-quadrado ajustado	-0,166655506
Erro padrão	322,9028224
Observações	8

ANOVA

	gl	SQ	MQ	F	F de significação
Regressão	1	5,984901059	5,984901059	5,74002E-05	0,994200675
Resíduo	6	625597,3964	104266,2327		
Total	7	625603,3813			

	Coefficientes	Erro padrão	Stat t	valor-P	95% inferiores	95% superiores
Interseção	757,9110447	343,7563048	2,204791691	0,069641013	-83,23033143	1599,052421
Variável X 1	-1,786602147	235,8148796	-0,007576291	0,994200675	-578,8048258	575,2316215

1

RESULTADOS DE RESÍDUOS

Observação	Y previsto	Resíduos	
1	756,1244426	-223,6430794	1
2	754,3378404	445,6621596	1,002368438
3	756,1244426	404,3693846	1
4	754,3378404	-224,6576525	1,002368438
5	754,3378404	-221,0045071	1,002368438
6	756,1244426	-172,7911092	1
7	756,1244426	201,2755574	1
8	756,1244426	-209,2107534	1





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

-Fator Alagável:

RESUMO DOS RESULTADOS

<i>Estatística de regressão</i>	
R múltiplo	0,224747699
R-Quadrado	0,050511528
R-quadrado ajustado	-0,10773655
Erro padrão	314,6435015
Observações	8

ANOVA

	<i>gl</i>	<i>SQ</i>	<i>MQ</i>	<i>F</i>	<i>F de significação</i>
Regressão	1	31600,18292	31600,18292	0,319192048	0,592573467
Resíduo	6	594003,1984	99000,53306		
Total	7	625603,3813			

	<i>Coefficientes</i>	<i>Erro padrão</i>	<i>Stat t</i>	<i>valor-P</i>	<i>95% inferiores</i>	<i>95% superiores</i>
Interseção	566,9068447	351,7821291	1,611528267	0,158190873	-293,8730159	1427,686705
Variável X 1	125,6984147	222,4865536	0,564970838	0,592573467	-418,70657	670,1033994

1

RESULTADOS DE RESÍDUOS

<i>Observação</i>	<i>Y previsto</i>	<i>Resíduos</i>	
			692,6052594
1	818,3036741	-285,822311	0,846391482
2	818,3036741	381,6963259	0,846391482
3	692,6052594	467,8885678	1
4	692,6052594	-162,9250715	1
5	692,6052594	-159,2719261	1
6	818,3036741	-234,9703408	0,846391482
7	818,3036741	139,0963259	0,846391482
8	692,6052594	-145,6915702	1





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

-Beneficiarias:

ITEM	DESCRIÇÃO IMÓVEL	IDADE A.	VIDA U.	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	RESIDUAL	ÁREA	UNIT.	V. NOVO	DEPREC.	V. ATUAL
1	GALPAO SIMPLES MED	75	60	ENTRE REPAROS IMPORTANTES E SEM VALOR	20%	1836,46	R\$ 1.143,48	R\$ 2.099.950,74	88,06%	R\$ 250.734,12
2	GALPAO SIMPLES MED	55	60	REPAROS IMPORTANTES	20%	1323,00	R\$ 1.143,48	R\$ 1.512.820,77	75,39%	R\$ 372.279,98
3	GALPAO SIMPLES MED	75	60	ENTRE REPAROS IMPORTANTES E SEM VALOR	20%	3042,90	R\$ 1.143,48	R\$ 3.479.487,78	88,06%	R\$ 415.450,84
4	GALPAO SIMPLES MED	55	60	REPAROS IMPORTANTES	20%	61,20	R\$ 1.143,48	R\$ 69.980,82	75,39%	R\$ 17.221,11
5	COBERTURA SIMPLES MED	18	20	ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES	20%	84,00	R\$ 189,00	R\$ 15.876,38	72,25%	R\$ 4.405,51
7	GALPAO SIMPLES MED	55	60	REPAROS IMPORTANTES	20%	33,95	R\$ 1.143,48	R\$ 38.821,06	75,39%	R\$ 9.553,22
8	COBERTURA SIMPLES MED	18	20	ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES	20%	132,00	R\$ 189,00	R\$ 24.948,60	72,25%	R\$ 6.922,94
VALOR DO CUB GI		R\$ 1.251,52		REFERÊNCIA JUL / 2024	BDI	25,85%		TOTAL	R\$ 1.076.567,71	

ITEM	DESCRIÇÃO IMÓVEL	IDADE A.	VIDA U.	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	RESIDUAL	ÁREA	UNIT.	V. NOVO	DEPREC.	V. ATUAL
6	CASA ECONOMICO MN	45	70	ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES	20%	21,62	R\$ 1.912,25	R\$ 41.342,80	45,30%	R\$ 22.614,81
VALOR DO CUB R 1-B		R\$ 2.261,11		REFERÊNCIA JUL / 2024	BDI	25,85%		TOTAL	R\$ 22.614,81	

Onde:

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

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

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

-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 painos 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.

2.2.2 PADRÃO SIMPLES

Com um pavimento ou mais, podendo ter divisões internas para escritórios, mezaninos ou outras dependências. Projetados para vãos de proporções médias, em geral até dez metros, em estrutura metálica ou de concreto e fechamentos com alvenaria de tijolos ou blocos de concreto. Coberturas de telhas de barro, fibrocimento ou metálica sobre tesouras de madeira ou metálicas, geralmente com forro. Fachadas normalmente pintadas à látex sobre emboço ou reboco, ou sem revestimentos. Normalmente, não possuem piso de alta resistência e o pé-direito em geral chega até seis metros de altura.

Caracterizam-se pela utilização de poucos acabamentos, tais como:

- **Pisos:** concreto, eventualmente estruturado, podendo ter revestimento de cerâmica comum ou caco de cerâmica.
- **Paredes:** pintura a látex, podendo apresentar barras impermeáveis e azulejos comuns nos banheiros.
- **Instalações hidráulicas:** simples e dotadas apenas dos equipamentos básicos.
- **Instalações elétricas:** econômicas.
- **Esquadrias:** madeira, ferro ou de alumínio.



Galpão

3.1.1 PADRÃO SIMPLES

Cobertura de telhas de barro, metálicas ou fibrocimento apoiadas sobre peças simples de madeira ou de concreto pré-moldado em pequenos vãos; sem forro; sem fechamentos laterais; piso em concreto, em geral com revestimentos simples. Podem utilizar como apoio, muros ou paredes de outras edificações.



Cobertura

1.2.3 PADRÃO ECONÔMICO

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



Casa

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.





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

-CUB (Siduscon/RS – Julho de 2024):


SINDUSCON-RS

PREÇOS E CUSTOS DA CONSTRUÇÃO

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

PROJETOS	Padrão de acabamento	Código	Custo R\$/m²	Variação %		
				Mensal	Anual	12 meses
RESIDENCIAIS						
R - 1 (Residência Unifamiliar)	Baixo	R 1-B	2.261,11	1,84	3,04	3,37
	Normal	R 1-N	2.947,18	2,14	3,88	4,51
	Alto	R 1-A	3.967,41	2,05	4,45	4,91
PP (Prédio Popular)	Baixo	PP 4-B	2.133,86	1,92	2,77	2,60
	Normal	PP 4-N	2.873,01	2,07	3,39	3,78
R - 8 (Residência Multifamiliar)	Baixo	R 8-B	2.027,75	1,95	2,65	2,38
	Normal	R 8-N	2.502,31	2,13	3,42	3,75
	Alto	R 8-A	3.195,77	2,18	4,33	4,45
R - 16 (Residência Multifamiliar)	Normal	R 16-N	2.446,04	2,13	3,24	3,53
	Alto	R 16-A	3.247,78	2,17	3,66	4,07
PIS (Projeto de Interesse Social)		PIS	1.626,05	1,86	1,96	1,89
RPQ1 (Residência Popular)		RP1Q	2.312,82	1,90	2,11	2,67
COMERCIAIS						
CAL- 8 (Comercial Andar Livres)	Normal	CAL 8-N	3.197,46	2,06	3,15	3,53
	Alto	CAL 8-A	3.652,20	2,18	3,85	4,25
CSL- 8 (Comercial Salas e Lojas)	Normal	CSL 8-N	2.478,42	2,03	2,70	2,94
	Alto	CSL 8-A	2.865,75	2,12	3,27	3,53
CSL- 16 (Comercial Salas e Lojas)	Normal	CSL 16-N	3.335,62	2,06	2,73	2,98
	Alto	CSL 16-A	3.855,59	2,15	3,29	3,55
GI (Galpão Industrial)		GI	1.251,52	1,74	1,65	1,77

Fonte: DEE - Siduscon/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 (NBR12.721/1999).

-BDI:

TIPO DE OBRA	BDI para serviços		BDI para materiais e equipamentos	
	EDIFICAÇÕES residenciais comerciais e mistas e seus respectivos serviços de conservação e manutenção	INFRAESTRUTURA, incluindo pavimentação, iluminação pública, praças, saneamento, sistemas de água, esgoto cloacal e pluvial e seus respectivos serviços de conservação e manutenção	EDIFICAÇÕES residenciais, comerciais e mistas e seus respectivos serviços de conservação e manutenção.	INFRAESTRUTURA, incluindo pavimentação, iluminação pública, praças, saneamento, sistemas de água, esgoto cloacal e pluvial e seus respectivos serviços de conservação e manutenção
Parcelas				
(AC) - Administração Central			4,03%	1,00%
(S) + (G) - Seguro e Garantia			0,65%	0,00%
(R) - Risco			1,33%	0,50%
(DF) - Despesas Financeiras			1,52%	1,52%
(L) - Lucro			8,00%	5,00%
Impostos (I= I1+I2+I3+I4):				
(I1) - PIS			0,65%	0,65%
(I2) - COFINS			3,00%	3,00%
(I3) - ISSQN			4,00%	0,00%
(I4) - Contribuição Previdenciária (CPRB)			4,50%	4,50%
BDI com Desoneração (incluindo I4)			32,30%	17,78%
BDI sem Desoneração (desconsiderando I4)			25,85%	12,29%





15.4 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 todos os fatores analisados		Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento		Adoção de situação paradigma	X
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados.	12		5	X	3	
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo		Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	X	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados.	
4	Intervalo Admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25		0,50 a 2,00	X	0,40 2,50 ^a	
<small>a - no caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea</small>							
PONTUAÇÃO				7 Pontos			
Item 9.2.2.1 da NBR 14.653-2:2011 <small>(Assinalar com "x" caso o item seja atendido)</small>							
a)	Apresentação do laudo na modalidade completa.						X
b)	Identificação completa dos endereços dos dados de mercado usados no modelo, bem como das fontes de informação.						X
c)	Valor final adotado coincidente com a estimativa pontual de tendência central.						X
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO				GRAU II			

PRECISÃO

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

Valor central estimado no modelo de regressão		863,07
Valores do intervalo de confiança	MAX	937,05
	MIN	789,09
Desvios relativos do Intervalo de confiança	MAX	8,57%
	MIN	-8,57%
Amplitude do intervalo de confiança		17,14%
GRAU DE PRECISÃO		GRAU III





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	
PONTUAÇÃO				6 Pontos			
Item 9.3.1 da NBR 14.653-2:2011 (Assinalar com "x" caso o item seja atendido)							
a)	Apresentação do laudo na modalidade completa.						x
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO				GRAU II			

-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	x	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo		Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	x	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo	
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante		Justificado		Arbitrado	x
PONTUAÇÃO				5 Pontos			
Item 9.3.1 da NBR 14.653-2:2011 (Assinalar com "x" caso o item seja atendido)							
a)	Apresentação do laudo na modalidade completa.						x
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO				GRAU II			





24130000018332

Nome do documento: Laudo 184 2024 GPE 34804 Sao_Leopoldo.pdf

Documento assinado por

Órgão/Grupo/Matrícula

Data

Marina Nobre Cerqueira
Rafael Parmeggiani Gering

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

09/08/2024 14:28:23
09/08/2024 15:02:33

