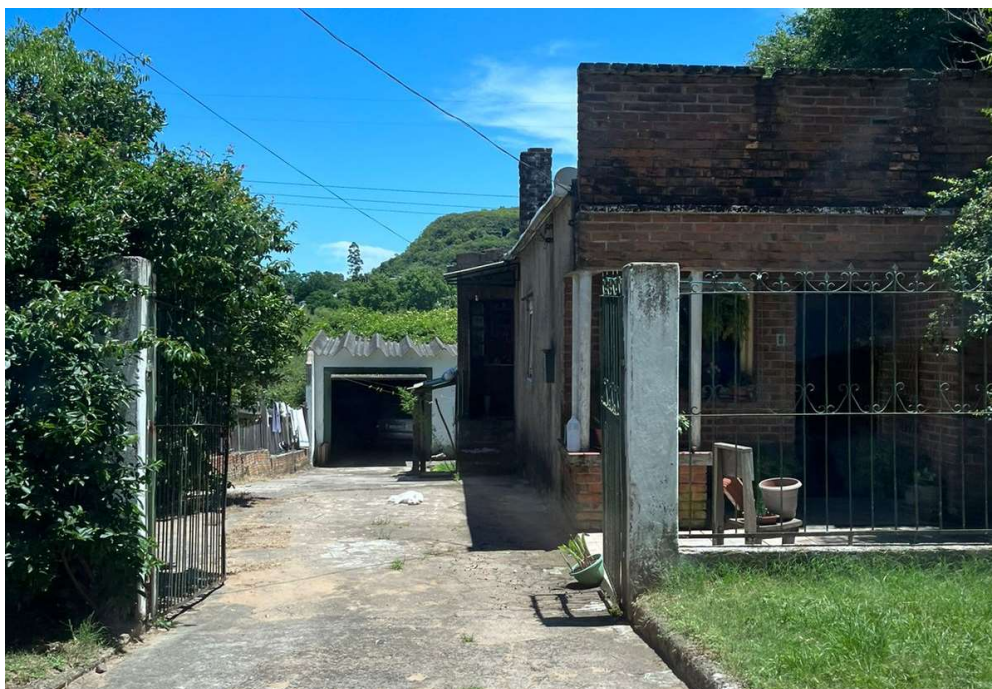




**GOVERNO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, GOVERNANÇA E GESTÃO
SUBSECRETARIA DE PATRIMÔNIO DO ESTADO
DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO**

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 199/2023



**Terreno Urbano com Benfeitoria
Rua Barão do Cerro Largo, nº 425 - Prado
Santana do Livramento/RS**



**DIVISÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS – DIAVA
DEZEMBRO / 2023**



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 199/2023

FICHA RESUMO

Objeto

Terreno urbano objeto da **matrícula nº 2.925** e **GPE nº 20.840**

Objetivo

Determinação do **valor de mercado** do imóvel

Finalidade

Instruir processo **PROA nº 23/1300-0008590-5.- Alienação**

Localização¹

Rua Barão do Cerro Largo, nº 425
Prado - Santana do Livramento/RS

Área avalianda

Área do terreno²: 348,00 m²

Área da benfeitoria³: 124,00 m²

Proprietário

Estado do Rio Grande do Sul

Resultado da avaliação

Valor de mercado do imóvel **R\$ 119.000,00**

Avaliadores

Arquiteta Urbanista Marina Nobre Cerqueira

Engenheiro Civil Rafael Parmeggiani Gering

Porto Alegre – RS, Dezembro de 2023

¹ Conforme Certidão de Matrícula nº 2.925

² Conforme Cadastro Imobiliário da Prefeitura de Santana do Livramento

³ Conforme Cadastro Imobiliário da Prefeitura de Santana do Livramento





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

SUMÁRIO

1	SOLICITANTE	4
2	OBJETIVO DA AVALIAÇÃO	4
3	FINALIDADE	4
4	PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	4
5	PROPRIETÁRIO	5
6	ENDEREÇO	5
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





1 SOLICITANTE

SPGG/DEAPE

2 OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

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

3 FINALIDADE

Instruir processo **23/1300-0008590-5 - (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 2.925**, referência livro 02, às fls 01 a 02, datada de 01/12/2023, obtida junto ao Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Santana do Livramento - RS.
- na **Ficha cadastral GPE nº 20.840**;
- no **PROA: 23/1300-0008590-5**;
- nas informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, intermediários, agentes imobiliários, etc.).
- nas informações constatadas "in loco", conforme vistoria ao imóvel realizada no dia **23/11/2023**.

A vistoria foi realizada somente na condição de vistoria externa. Dessa forma, este laudo foi desenvolvido adotando uma situação-paradigma. De acordo com o item 6.3.1 na Norma Brasileira ABNT NBR 14653-1:2019, nessas situações, a utilidade da avaliação é restrita a situação encontrada;

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

4.2 ESCOPO DE TRABALHO

Observa-se que na Certidão Cadastral do Imóvel fornecida pela Prefeitura Municipal consta a numeração da matrícula como 12181, porém a matrícula correta do imóvel é nº 02925.

Não fez parte do escopo deste trabalho:

- Investigações quanto à correção dos documentos analisados;
- Investigações envolvendo aspectos legais;





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

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

4.3 JUSTIFICATIVAS – PARÂMETROS ADOTADOS

➤ **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/SP⁴, esse fator de fonte ou oferta pode ser aplicado a fim de atender a natural elasticidade dos negócios. Nesse sentido, a fim de ajustar os resultados dos estudos às práticas reais de mercado, o item 9.2.1.2 da NBR 14653-2:2011 permite que sejam realizados ajustes prévios nos atributos dos dados de mercado, sem prejuízo do grau de fundamentação, desde que devidamente justificados. Algumas das situações previstas pela NBR 14653-2:2011 para utilização desse fator de ajuste são: conversão de valores a prazo em valores à vista; adequação às taxas de desconto praticadas no mercado; conversão de valores para a moeda nacional na data de referência da avaliação; conversão de áreas reais de construção em áreas equivalentes, desde que com base em coeficientes publicados ou inferidos no mercado; incorporação de luvas ao aluguel, com a consideração do prazo remanescente do contrato e taxas de desconto praticadas no mercado financeiro. Neste estudo, por terem sido utilizados dados de oferta de mercado obtidos diretamente do site de imobiliárias, aplicou-se um fator prévio de **0,9** aos dados a fim de considerar a aplicação de taxas de desconto de mercado, e assim, adequar os preços de oferta e venda.

5 PROPRIETÁRIO

Estado do Rio Grande do Sul

6 ENDEREÇO

Rua Barão do Cerro Largo, nº 425
Prado - Santana do Livramento/RS

⁴ Fonte: Engenharia de avaliações. Ibape SP, 2014. Volume 1, pag.215.





7 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

7.1 TERRENO



Latitude: 30°51'52.2"S

Fonte: Google Earth 10/04/2023 (Acesso em dezembro de 2023)

Longitude: 55°32'50.6"W

Identificação

Descrição conforme a Matrícula nº 2.925:

IMÓVEL=Um terreno situado nos subúrbios desta cidade, na Vila Marina com frente para a rua Brigadeiro José Ignacio, de forma irregular, com doze (12) metros de frente, por vinte e oito (28) metros de frente a fundo de um lado, por trinta (30) metros de frente a fundo do outro lado, tendo na face dos fundos doze (12) metros e 50 centímetros de largura, terreno esse designado pelo nº 06 da quadra 06, linda com o terrenos 01 e 07, nos fundos com terreno de Ernesto Paulo e na frente com a mencionada rua Brigadeiro José Ignacio.





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

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

Características do imóvel	
Formato do terreno: Irregular	
Situação de quadra: Meio de quadra	
Cota: No nível	
Vegetação: Pequeno porte	
Uso do solo: Residencial	
Acesso: Bom	
Topografia: Declive leve (até 10%)	
Tipo de cercamento: <input type="checkbox"/> Arame, <input checked="" type="checkbox"/> Gradil , <input type="checkbox"/> Muro, <input type="checkbox"/> Sem cerca, <input type="checkbox"/> Tela	
Superfície: <input type="checkbox"/> Alagadiça, <input type="checkbox"/> Arenoso, <input type="checkbox"/> Argiloso, <input type="checkbox"/> Com aterro, <input type="checkbox"/> Com entulhos, <input type="checkbox"/> Pantanosa, <input checked="" type="checkbox"/> Seca	
Área do terreno: 348,00 m ²	
Medida da frente do terreno: 12,00 m	Confrontação da frente:Sudeste
Medida lateral 1 do terreno: 28,00 m	Confrontação da lateral 1:Sudoeste
Medida lateral 2 do terreno: 30,0 m	Confrontação da lateral 2:Nordeste
Medida dos fundos do terreno: 12,50 m	Confrontação dos fundos:Noroeste

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


*Conforme verificado na data de vistoria





7.2 BENFEITORIAS

7.2.1 FICHA DE VISTORIA

Benfeitoria 01		Idade aparente: 50	Área = 124,00 m ²		Nº de pav. 01
Descrição		Padrão	Conservação		Tipologia
	<input type="checkbox"/> Rústico	<input type="checkbox"/> Novo			<input type="checkbox"/> Apartamento
	<input checked="" type="checkbox"/> Proletário	<input type="checkbox"/> Entre novo e regular			<input type="checkbox"/> Box
	<input 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 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 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 checked="" 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 checked="" 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 Santana do Livramento localiza-se na região sudoeste do estado do Rio Grande do Sul e possui população estimada de 84.421 pessoas⁵. Segundo corretores locais, a economia da cidade é baseada fortemente no cultivo agrícola de soja e arroz. Constatou-se na vistoria que o mercado imobiliário de Santana do Livramento é muito peculiar devido a sua localização próxima à fronteira com a cidade de Rivera, no Uruguai, que atrai muitos turistas em busca de Free Shops. Nesse sentido, quanto mais próximo o imóvel da Praça Internacional e da divisa seca entre os dois países, maior é o valor agregado desse. Além disso, muitos uruguayos moram em Santana do Livramento e trabalham em Rivera, assim, uma grande quantidade dos imóveis brasileiros são comprados com dólar. Outro ponto é o mercado imobiliário da cidade, que tem ficado ainda mais aquecido devido à retomada dos programas governamentais de interesse social. Assim, identificaram-se as seguintes características de mercado:

⁵ Fonte: IBGE, 2022. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/rs/>





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

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 checked="" type="checkbox"/> Baixa	<input 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

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: **29/42** 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, torna-se relevante à determinação do fator de comercialização.

No caso em tela, o FC, arbitrado, é 1,00.

O imóvel avaliando localiza-se em um bairro com infraestrutura consolidada em uma região predominantemente residencial.





10 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Método comparativo direto de dados de mercado

Grau de Fundamentação Grau I Grau II Grau III

Pontos obtidos: 14

Grau de Precisão Grau I Grau II Grau III

Método da quantificação de custo

Grau de Fundamentação Grau I Grau II Grau III

Pontuação obtida: 06

Método Evolutivo

Grau de Fundamentação Grau I Grau II Grau III

Pontuação obtida: 05

11 AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

11.1 AVALIAÇÃO DO TERRENO

11.1.1 EQUAÇÃO DE REGRESSÃO

Unitário = $51,713269 + 45105,158 * 1/\text{Área} + 137,94477 * \ln(\text{Frente}) - 396,86305 * \ln(\text{Localização}) + 7,9176628 * \text{Data} + 162,88702 * \text{Esquina} + 43,259908 * \text{Local}$

11.1.2 DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Variáveis do modelo de cálculo	Parâmetros do imóvel
Área (m ²)	348,00
Frente (m)	12,00
Localização (Menor distância de carro em KM de uma das regiões mais valorizadas da cidade: Praça Internacional)	4,80
Data (Período de coleta dos dados em escala mensal: 01- Janeiro/2023; 05- Maio/2023; 12- Dezembro/2023)	12,00
Esquina (dicotômica: 1 – meio de quadra; 2 – de esquina)	1,00
Local (Padrão construtivo do entorno imediato do imóvel, sendo: 1- Normal/Baixo; 2- Normal; 3- Normal/Alto)	1,00
Unitário (Valor em R\$ do m ² multiplicado pelo Fator Oferta)	202,74

11.1.3 RESULTADOS

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

	Intervalo de Confiança	Unitário (R\$/m ²)	Total
Mínimo	-14,88%	172,57	R\$ 60.054,36
Calculado	-	202,74	R\$ 70.553,52
Máximo	14,88%	232,91	R\$ 81.052,68





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

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

	Amplitude	Unitário (R\$/m2)	Total
Mínimo	-15%	172,33	R\$ 59.970,84
Calculado	-	202,74	R\$ 70.553,52
Máximo	+15%	233,15	R\$ 81.136,20
Valor calculado R\$ 70.553,52			

11.2 AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

Para o cálculo da benfeitoria foi utilizada a área descrita no Cadastro Imobiliário da Prefeitura de Santana do Livramento. 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	71,05	48.770,74

12 VALOR DO IMÓVEL

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

VALOR DO TERRENO (R\$)	BENFEITORIAS (R\$)	FC ⁶	VALOR DO IMÓVEL (R\$)
70.553,52	48.770,74	1,00	119.324,26

13 CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em estudo o seguinte valor (arredondado⁷) de mercado:

<p>VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL</p> <p>R\$ 119.000,00</p> <p>(cento e dezenove mil reais)</p> <p>data de referência da avaliação: dezembro/2023</p>

⁶Arbitrado.

⁷Conforme 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, Dezembro de 2023





15 ANEXOS

15.1 DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

Figura 1: Vista externa



Fonte: Vistoria (23/11/2023)

Figura 2: Vista externa



Fonte: Vistoria (23/11/2023)

Figura 3: Vista externa



Fonte: Vistoria (23/11/2023)





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

15.2 DOCUMENTAÇÃO DOS IMÓVEIS

- Certidão de Matrícula nº 2.925:



CERTIDÃO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANT'ANA DO LIVRAMENTO
Bel. Terezinha Thalheimer Moraes - Oficial
Bel. Josilaine Valzeir de Menezes Santos - Substituta

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: Registro de Imóveis da Comarca de Sant'Ana do Livramento, LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL, S. LIVRAMENTO, 14 de dezembro de 1977. Includes descriptions of the property, owner information, and previous registration details.

Para verificar a autenticidade, acesse https://registadores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 5c3e66e6-6022-443c-b0e6-233e0c5c57a1

Vertical text on the right side of the document: Certidão emitida pelo SREI, www.registadores.onr.org.br, Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado, saec

Continua na Próxima Página

Rua Silveira Martins, 897, Centro - Sant'Ana do Livramento/RS - CEP:97.573-625 - Fone: (55)3621-4056
Email: registrodeimoveislvto@hotmail.com





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

Continuação da Página Anterior

CNM: 097725.2.0002925-59

Registro de Imóveis da Comarca de Sant'Ana do Livramento
LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

	F.L.S. MATRÍCULA 1vº 02925
--	--------------------------------------

CT.
R-3-2925-04 de Março de 1999.
ÔNUS: PENHORA.
EXEQUENTE: ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL.
EXECUTADOS: COMERCIAL DE PRODUTOS AGROPECUÁRIOS PARAÍSO LTDA; CARLOS ALFREDO SILVA DA SILVA, residente a rua Barão do Cerro Largo, 425, nesta cidade; MARIA DE FATIMA SOUZA DA SILVA, residente a rua Barão do Cerro Largo, 425, nesta cidade.
FORMA DO TÍTULO: Mandado do 2º Cartório Judicial Cível desta Comarca, extraído dos autos de Execução Fiscal nº 18211, em 30.03.98, arquivado neste Ofício, juntamente com o Auto de Penhora.
VALOR: R\$64.064,77 (sessenta e quatro mil, oitocentos e sessenta e quatro reais e setenta e sete centavos), juntamente com outros imóveis.
IMÓVEL: O todo constante desta matrícula.
CONDIÇÕES: Não constam.
Protocolado sob nº 80374, em 04.03.99.
O Referido é verdade e dou fe.
E=Nihil.
A Oficial: *Terezinha Thalheimer Moraes* Terezinha Thalheimer Moraes.

CANCELADA.

R.
R-4-2925 - 20 de março de 2003.
ÔNUS: PENHORA.
EXEQUENTE: FAZENDA PÚBLICA MUNICIPAL DE SANT'ANA DO LIVRAMENTO.
EXECUTADO: CARLOS ALFREDO SILVA DA SILVA.
FORMA DO TÍTULO: Mandado do Exmo. Sr. Dr. Sergio Fernando Tweedie Spadoni, MM. Juiz de Direito da 1ª vara cível desta comarca, extraído dos autos do processo de Execução Fiscal nº 48260, em 07/02/2003 por Maria Gorete Dutra, Escrivã do 1º Cartório Judicial cível desta comarca, uma via arquivada neste Ofício, juntamente com cópia do Termo de Audiência.
VALOR: R\$3.129,00.
IMÓVEL: O todo constante desta matrícula.
CONDIÇÕES: Não constam.
Protocolado sob nº 92996, em 20/03/2003.
O referido é verdade e dou fe.
E=Nihil.
A Oficial: *Terezinha Thalheimer Moraes* Terezinha Thalheimer Moraes.

CANCELADA.

AV-5-2925 - Sant'Ana do Livramento, 04 de Novembro de 2009.
CANCELAMENTO DE PENHORA: Certifico que, conforme Ofício nº 1373/2009, da Exma. Sra. Dra. Tania da Rosa, MM. Juíza de Direito da 1ª Vara Cível desta comarca, expedido em 27 de Outubro de 2009, dos autos do Processo de Execução Fiscal do Estado nº 025/1.03.0006696-1, arquivado neste Ofício, ficam CANCELADAS as Penhoras constantes dos R-2-2925, R-3-2925 e R-4-2925, desta matrícula.
Protocolado sob nº 117922, em 04/11/2009.
O referido é verdade e dou fe.
E=Nihil.
A Substituta: *Joslaine Valzelir de Menezes Santos* Joslaine Valzelir de Menezes Santos. CONTINUA A FOLHAS

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registoradereis.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 5c3e66e6-8022-443c-b0e6-2333e6c5c57a1

Certidão emitida pelo SREI
www.registroimoveis.onr.org.br
Serviço de Atendimento
Eletrônico Computarizado

Este documento foi assinado digitalmente por JOSLAINE VALZELIR DE MENEZES SANTOS - 01/12/2023 15:37

Continua na Próxima Página



Rua Silveira Martins, 897, Centro - Sant'Ana do Livramento/RS - CEP:97.573-625 - Fone: (55)3621-4056
Email: registroimoveislvt@hotmail.com





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

Continuação da Página Anterior -----

CNM: 097725.2.0002925-59

2925/2 **MATRICULA**

Registro de Imóveis da Comarca de Sant'Ana do Livramento
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

SANT'ANA DO LIVRAMENTO, 15 DE Junho DE 2011.

FLS. 02	MATRICULA 2925/2
----------------	-------------------------

R-6-2.925 - Sant'Ana do Livramento, 15 de Junho de 2011.
TÍTULO: ADJUDICAÇÃO.
TRANSMITENTES: CARLOS ALFREDO SILVA DA SILVA e sua esposa MARIA DE FÁTIMA SOUZA DA SILVA.
ADQUIRENTE: ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, inscrito no CNPJ 87.934.675/0001-96.
FORMA DO TÍTULO: Carta de Adjudicação, extraída dos autos do Processo de Execução Fiscal nº 2954, em 14 de Abril de 2003, por Maria Gorete Dutra, Escrivã do 1º Cartório Cível desta comarca, homologada por sentença em 19/07/2002, pelo Exmo. Sr. Dr. Daniel Engert Barbosa, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível desta comarca, a qual transitou em julgado.
VALOR: R\$2.000,00, (dois mil Reais).
IMÓVEL: O todo constante desta matrícula.
CONDICÕES: Não constam.
Protocolado sob nº 125905, em 14/06/2011.
O referido é verdade e dou fé.
E=R\$87,10. Selo: 0547.04.0700003.09341 - R\$4,00
A Substitua: Joslaine Valzelir de Menezes Santos.

AV-7-2.925 - Sant'Ana do Livramento, 29 de Outubro de 2020.
RENUMERAÇÃO DE MATRICULA: Certifico que, conforme faculto-me a Lei e nos termos do Art. 235-A da Lei 6.015/73, regulamentado pelo Provimento 89/2019 - do Conselho Nacional de Justiça - CNJ, que instituiu o Código Nacional de Matrícula (CNM), que corresponde à numeração única das matrículas imobiliárias no âmbito nacional, fica averbada a nova numeração desta matrícula para: **09772.2.0002925-46**. Protocolado sob nº 178244, em 29/10/2020.
O referido é verdade e dou fé.
E=NIHIL. Selo: 0547.01.1900003.60250 - NIHIL; 0547.04.0700003.65163 - NIHIL
A Substitua: Joslaine Valzelir de Menezes Santos.

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registoradores.cnr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 5c3e6e6e-6022-443c-b0e6-233e0e6c57a1

Este documento foi assinado digitalmente por JOSLAINE VALZELIR DE MENEZES SANTOS - 01/12/2023 15:37
Certificado emitido pelo SREI
<https://www.sigint.jus.br>
Serviço de Atendimento ao Cidadão

Nada mais consta, O referido é verdade e dou fé,
Sant'Ana do Livramento/RS, 1 de dezembro de 2023, às 15:36:56.
Total: NIHIL (.)
Certidão 3 páginas: NIHIL (0547.03.1500001.38630 = NIHIL)
Busca em livros e arquivos: NIHIL (0547.02.1500001.99000 = NIHIL)
Processamento eletrônico de dados: NIHIL (0547.01.2100001.20851 = NIHIL)
Joslaine Valzelir de Menezes Santos - Substituta da Oficial

A consulta estará disponível em até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS <http://go.tjrs.jus.br/seledigital/consulta>
Chave de autenticidade para consulta
097725 53 2023 00045004 91

Rua Silveira Martins, 897, Centro - Sant'Ana do Livramento/RS - CEP:97.573-625 - Fone: (55)3621-4056
Email: registroimoveislto@hotmail.com





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

-GPE nº 20.840:



DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 20840

DADOS GERAIS					
Número do Cadastro:	20840	Classificação:	PRÓPRIO		
Nome de Referência do Imóvel:		Nome de Referência das			
Classificação do Bem Público:	DOMINIAL	Unidade Associada:			
Tipo do Imóvel:	AREA/TERRENO/GLEBA	Situação de Destinação:	NAO DESTINADO		
Situação de Regularização:	REGULARIZADO	Índice de Destinação (%):	0,000000		
Descrição:					
Em Alienação:	Sim	Nº Incorporação PROA/SPI:	18/2400-0005779-7		
Lei Autorizativa de Alienação:	15764	Nº Alienação PROA/SPI:	23/1300-0008590-5		
Data Lei Autorizativa Alienação:	15/12/2021	NIRF:			
Nº tomo antigo do imóvel:	0	CCIR:			
Uso irregular:		CAR:			
Tombado Patr. Histórico:	Não	VALOR DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL			
Nº Inscrição Municipal:	0	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
22/12/2023	2313000085905	22/12/2023	Alienar Bens	Venda	Ativo
LOCALIZAÇÃO					
Zona:	Urbana				
Unidade da Federação:	Rio Grande do Sul				
Município:	SANTANA DO LIVRAMENTO				
Bairro/Distrito:	PRADO				
Logradouro/Localidade:	RUA BARAO DO CERRO LARGO				
Numero/Lote:	425				
Quadra:					
Complemento:	-				
CEP:	97571520				
Ponto Referência:	Posto de Saúde do Prado				
GEORREFERÊNCIA					
DATUM:					
Fuso:					
Meridiano Central:					
Coordenadas Planas UTM do Marco			Coordenadas Geodésicas do Marco		
Altitude ortométrica:			Latitude grau:		
Este:			Latitude minuto:		
Norte:			Latitude segundo:		
			Longitude grau:		
			Longitude minuto:		
			Longitude segundo:		

26/12/2023

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 20840

PROPRIEDADE

Situação regularização Estado: REGULARIZADO
 Tipo de Registro: Matrícula
 Número do Registro: 2925
 Livro: 2RG
 Folha: 01
 Cartório: RI
 Comarca: SANTANA DO LIVRAMENTO
 Data do Registro: 15/06/2011
 Forma de Incorporação: ADJUDICAÇÃO
 Valor de Incorporação: R\$ 2.000,00
 Propriedade / Posse: RIO GRANDE DO SUL GOVERNO DO ESTADO
 Data registro patrimônio União:
 Certidão autorizativa transf.:

TERRENO

Matriculada

Área Total (m²): 286,00
 Frente (m): 12,00
 Área com fração (m²): 0,0000
 Fração Ideal (m²): 0,000000
 Profundidade Equivalente (m):
 Área Disponível (m²): 286,00

Situação terra rural:

TERRENO REGISTRADO

Frente/Lateral Confrontação da Frente/Lateral Confrontante
 12,00

TERRENO VISTORIA

Informações complementares

Vegetação: Pequeno porte
 Uso do solo: Residencial
 Situação de quadra: Meio de quadra

Levantada (Vistoria)

Área Total (m²):
 Frente (m):

CONFRONTANTES VISTORIA

Leste:
 Oeste:
 Norte:
 Sul:

26/12/2023

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 20840

EDIFICAÇÕES/BENFEITORIAS

VISTORIA

Data de Realização	Situação da Localização	Obstruído	Pertence ao Estado	Tel. Contato	Observação Vistoria
11/12/2018	Localizado	Sim	Pertence	(55) 32423-197	

INFRAESTRUTURA

Serviços e Instalações

- Água
- Correio
- Esgoto Cloacal
- Esgoto Pluvial
- Iluminação pública
- Telefone
- Supermercado
- Energia elétrica

Tráfego de pedestres: Baixo
Tráfego de veículos: Baixo
Atividade predominante: Residencial

Pavimentação do logradouro: Pedra irregular
Pavimentação passeio: Sem pavimentação
Zoneamento: Bairro
Largura logradouro (m):

DOCUMENTOS

Data	Tipo Documento	Nome Documento
23/11/2023	CADASTRO	GPE 20840 - DADOS CADASTRAIS
23/11/2023	CADASTRO	GPE 20840 - CADASTRO
15/06/2011	MATRÍCULA	20840matricula.pdf
14/12/1977	MATRÍCULA	MAT 2925.PDF

VISTORIA - AGENTE EXTERNO

Data	Tipo Documento	Nome Documento
17/12/2018	ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE	ART José Maria - David - Robson.pdf
17/12/2018	MATRÍCULA	GPE 20840 - Mat 2925.pdf
17/12/2018	RELATORIO ARQUIVO FOTOGRAFICO	GPE 20840 - Relatório Fotográfico.pdf

IMAGENS

HISTÓRICO

HISTÓRICO DE SOLICITAÇÕES

26/12/2023

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 20840

VISTORIA

Data da vistoria:	11/12/2018
Empresa vistoriadora:	EMPRESA 1
Vistoriador (a):	VISTORIADOR 1
Observações da vistoria:	
Situação de localização:	Localizado
Obstruído:	Sim
Motivo da obstrução:	O senhor Carlos Alfredo Silva da Silva (Morador) não autorizou a medição.
Contato no local:	Carlos Alfredo Silva da Silva (Morador)
Telefone do contato:	(55) 32423-197
Pertence ao Estado do RS:	Pertence

26/12/2023

pag. 4 de 4



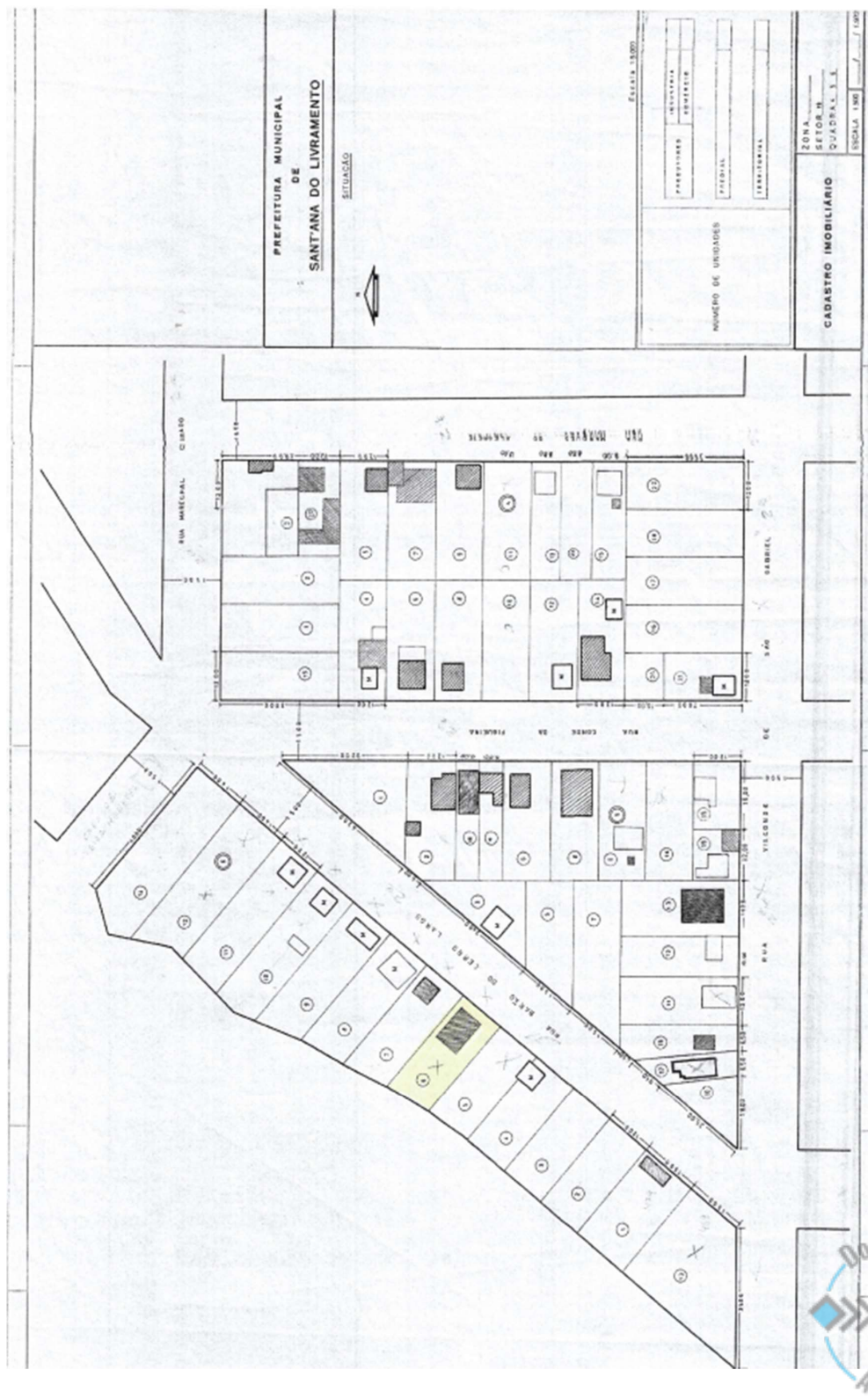
Laudo de Avaliação nº 199 / 2023

20





15.3 DOCUMENTAÇÃO DO MUNICÍPIO





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

Dados Cadastrais do Imóvel (Predial)

Matrícula do Imóvel:	12181	Ref. Anterior:	190006006000
Nome/Razão Social:	PROPRIET CARLOS ALFREDO SILVA DA SILVA	Proprietário:	PROPRIET CARLOS ALFREDO SILVA DA SILVA
Imobiliária:	Matrícula sem Imobiliária vinculada.	Zona Fiscal:	2 - ZONA FISCAL 2
Data Cadastro:		Baixa:	
Condomínio:		Prédio:	
Setor/Quadra /Lote:	0019 / 0006 / 0006 - SETOR 0019	Loteamento:	
Área Total do Lote:	348,00 m²	Total Construído no Lote:	124,00 m²
Área da Fração do Lote:	348,00 m²	Total Construído na Unidade:	124,00 m²
Endereço do Imóvel:	47 - R . BARAO DO CERRO LARGO , 425	Setor/Quadra/Lote de localização:	
Testada do Imóvel:	47 - R . BARAO DO CERRO LARGO , 425 / MIGRAÇÃO	Registro Cartográfico:	
Bairro:	1 - CENTRO	Código do setor fiscal:	

Detalhamento

Características do Imóvel		Características do imóvel			
Isenções	Caracter.	Descrição	Grupo	Descrição	Pontos
Construções ativas	5	PRIVADO	15	TIPO DE PATRIMÔNIO	0
Construções demolidas	12	RESIDÊNCIA	16	USO DO TERRENO	0
Construções escrituradas	24	PEDRA IR.	19	PAVIMENTAÇÃO	0
Testada	73	3 (TRÊS) DIAS	40	COLETA DE LIXO	0
Testadas internas	78	NÃO	41	TESTADA MURADA	0
Demonstrativo de Cálculo	82	NÃO	43	PASSEIO MAU ESTADO	0
Endereço de entrega	84	NÃO	44	MURO MAU ESTADO	0
Outros proprietários	86	NÃO	58	ESQUINA	0
Promitentes Compradores	88	NÃO	59	ENCRAVADO	0
Lista de ITBI	90	NÃO	60	BALDIO	0
Averbação	92	NÃO	61	MURADO	0
Histórico de Proprietários	94	NÃO	62	CERCADO	0
Cálculo	95	SIM	63	EM NÍVEL	0
Outros dados	106	NÃO	69	ALAGADO	0
Imprime BIC Completa (Novo)	112	ILUMINAÇÃO >OU= 250W	84	TIPO DE ILUMINAÇÃO	0
Imprime BIC Resumida (Novo)	114	NÃO	88	ÁREA RURAL	0
Imprime BIC - Modelo Novo	115	SIM	89	SERVIÇOS ÁREA RURAL	0
Ocorrências	118	NÃO	90	ÁREA DE RISCO	0
Anexos	119	NORMAL	91	REDUÇÃO NO IMPOSTO	0
Certidões	122	PREDIAL	104	TIPO DE IMPOSTO	0





15.4 MEMÓRIA DE CÁLCULO

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS		VARIÁVEIS	
Total da Amostra	: 42	Total	: 9
Utilizados	: 29	Utilizadas	: 7
Outlier	: 0	Grau Liberdade	: 22

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: y

COEFICIENTES		VARIACÃO	
Correlação	: 0,94670	Total	: 969502,60706
Determinação	: 0,89624	Residual	: 100593,86637
Ajustado	: 0,86794	Desvio Padrão	: 67,61988

F-SNEDECOR		D-WATSON	
F-Calculado	: 31,67190	D-Calculado	: 2,14619
Significância	: < 0,01000	Resultado Teste	: Não auto-regressão 90%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	72
-1,64 a +1,64	90	96
-1,96 a +1,96	95	100

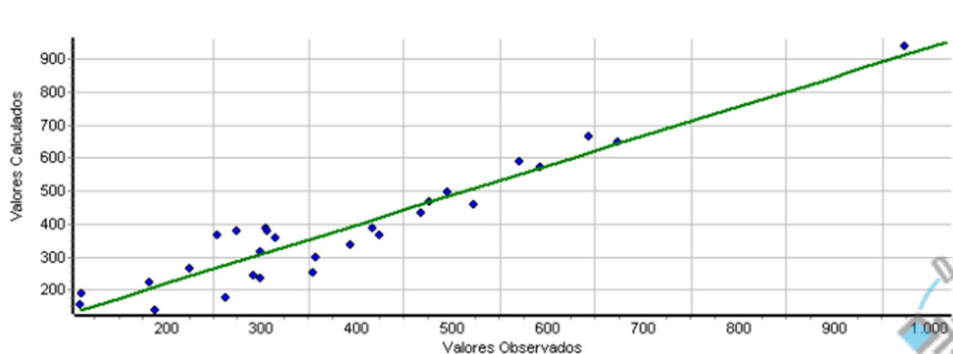
MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

$$Y = 51,713269 + 45105,158295 * 1/X_1 + 137,944774 * \ln(X_2) + -396,863054 * \ln(X_3) + 7,917663 * X_4 + 162,887019 * X_5 + 43,259908 * X_6$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

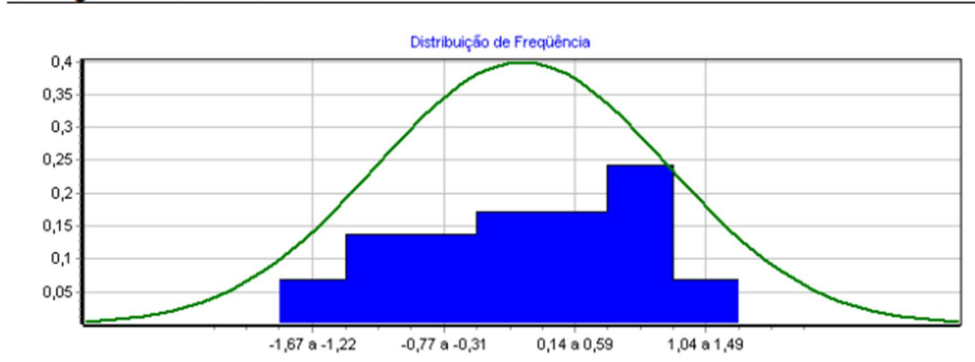
AMOSTRA		MODELO	
Média	: 382,80	Coefic. Aderência	: 0,89624
Varição Total	: 969502,61	Varição Residual	: 100593,87
Variância	: 33431,12	Variância	: 4572,45
Desvio Padrão	: 182,84	Desvio Padrão	: 67,62

GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)

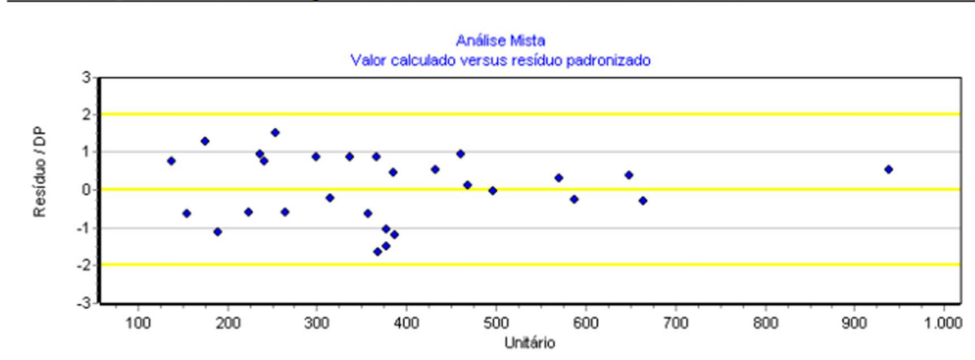




Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



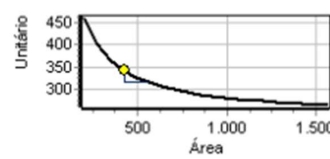
Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

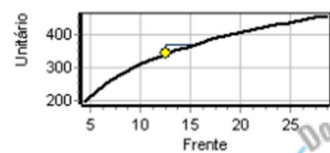
X1 Área

Área do lote m².
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 200,00 a 1635,90
 Impacto esperado na dependente: Negativo
 10% da amplitude na média: -7,97 % na estimativa



X2 Frente

Frente/Testada do lote em m.
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 4,40 a 30,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: 7,46 % na estimativa





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

X₃ Localização

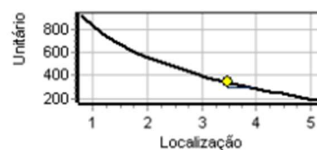
Menor distância de carro em KM de uma das regiões mais valorizadas da cidade: Praça Internacional.

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 0,80 a 5,40

Impacto esperado na dependente: Negativo

10% da amplitude na média: -14,40 % na estimativa



X₄ Data

Período de coleta dos dados em escala mensal:

01- Janeiro/2023

05- Maio/2023

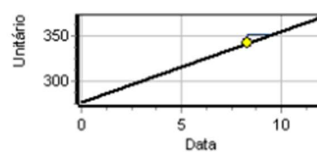
12- Dezembro/2023

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 0,00 a 12,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 2,78 % na estimativa



X₅ Esquina

Localização do lote em relação a quadra:

01- Meio de Quadra

02- Esquina

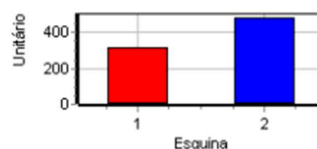
Tipo: Dicotômica Isolada

Amplitude: 1,00 a 2,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

Diferença entre extremos: 51,00 % na estimativa

Micronumerosidade: atendida.



X₆ Local

Padrão construtivo do entorno imediato do imóvel, sendo:

1- Normal/Baixo

2- Normal

3- Normal/Alto

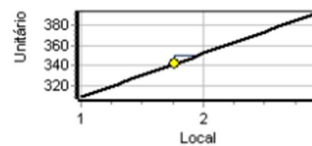
Tipo: Código Alocado

Amplitude: 1,00 a 3,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 2,53 % na estimativa

Micronumerosidade: atendida.



Y Unitário

Valor em R\$ do m² multiplicado pelo Fator Oferta.

Tipo: Dependente

Amplitude: 110,77 a 974,27

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,86794)
X ₁ Área	1/x	2,78	1,10	0,82936
X ₂ Frente	ln(x)	2,96	0,72	0,82327
X ₃ Localização	ln(x)	-12,55	0,01	-0,03030
X ₄ Data	x	2,88	0,86	0,82592
X ₅ Esquina	x	3,95	0,07	0,78423
X ₆ Local	x	2,60	1,63	0,83481





MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- **MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS**
- **MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS**

Variável	Forma Linear	Área	Frente	Localização	Data	Esquina	Local	Unitário
X ₁	1/x		67	52	36	22	37	51
X ₂	ln(x)	-52		55	20	15	35	53
X ₃	ln(x)	4	14		52	60	43	94
X ₄	x	-24	14	9		59	20	52
X ₅	x	9	19	2	-37		27	64
X ₆	x	-14	-3	-9	7	0		49
Y	y	2	9	-83	2	28	24	

1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Exp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Área	348,00			200,00	1.635,90
Frente	12,00			4,40	30,00
Localização	4,80			0,80	5,40
Data	12,00			0,00	12,00
Esquina	1,00			1,00	2,00
Local	1,00			1,00	3,00
Unitário	202,74			110,77	974,27

2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	172,57	202,74	232,91	-14,88%	14,88%	29,76%
Predição (80%)	108,46	202,74	297,02	-46,50%	46,50%	93,01%
Campo de Arbitrio	172,33	202,74	233,15	-15,00%	15,00%	30,00%

3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80 %)	60.054,36	70.553,52	81.052,68
Predição (80%)	37.744,08	70.553,52	103.362,96
Campo de Arbitrio	59.970,84	70.553,52	81.136,20

4. VALOR UNITÁRIO 202,74





5. VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 70.553,52 (setenta mil, quinhentos e cinquenta e três reais com cinquenta e dois centavos)

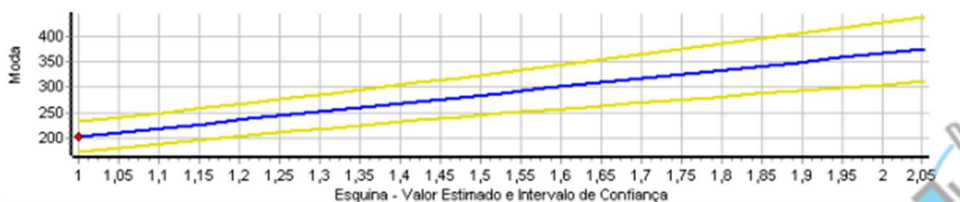
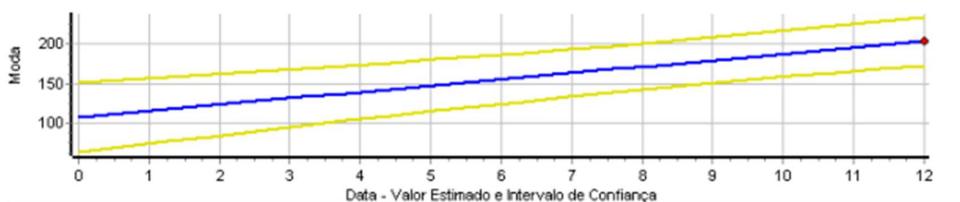
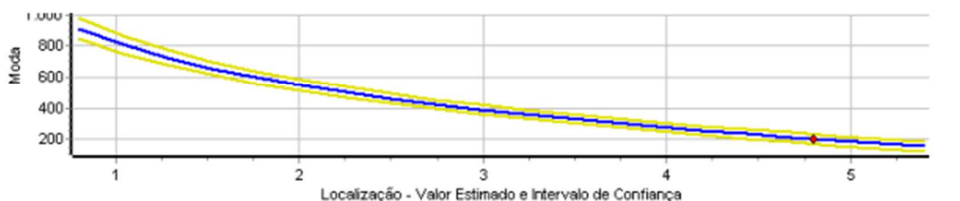
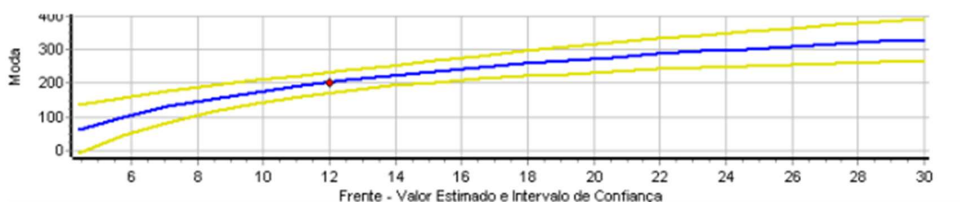
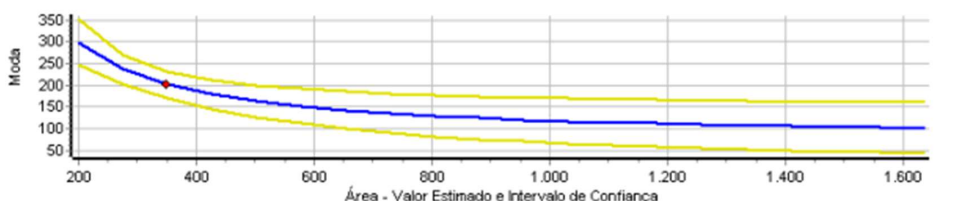
6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

Mínimo (R\$):	60.054,36
Arbitrado (R\$):	70.553,52
Máximo (R\$):	81.052,68

7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO

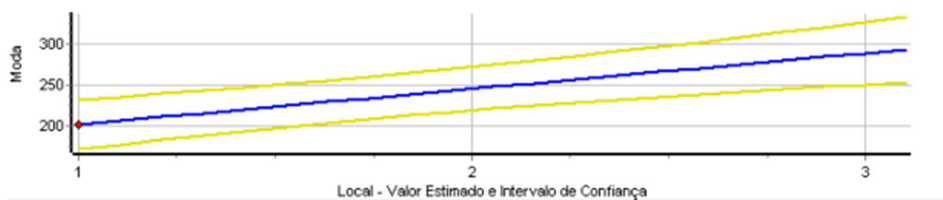
Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 29,76 %
 Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão

8. COMPORTAMENTO DO MODELO NO PONTO DE ESTIMAÇÃO

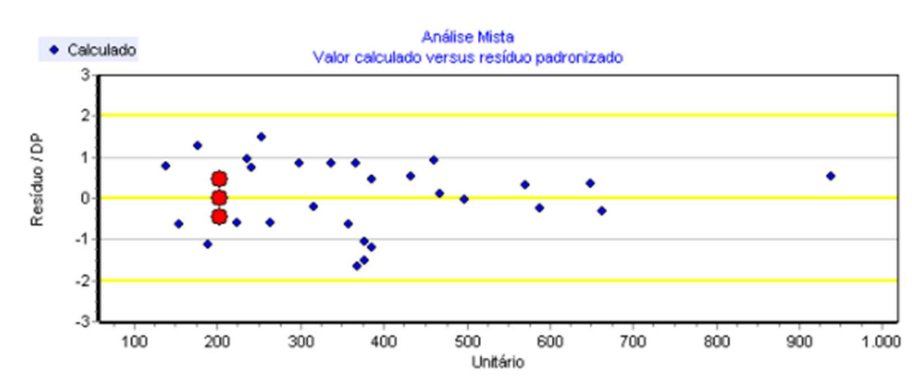




Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**



9. VALOR ESTIMADO PARA O IMÓVEL NO CONTEXTO DA AMOSTRA

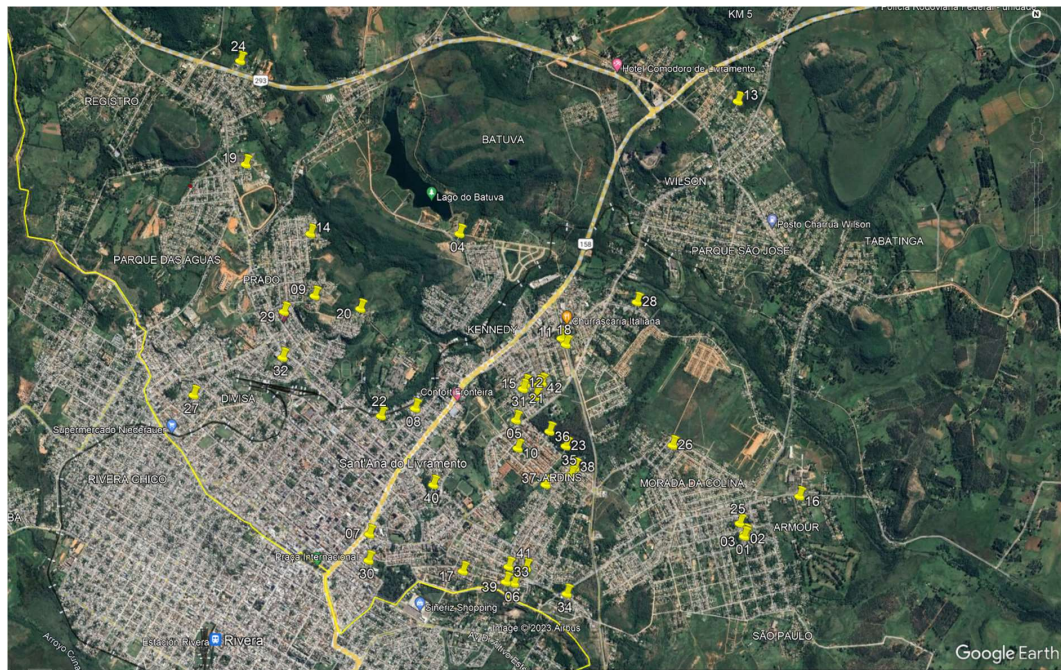




Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

-Dados:

Table with 12 columns: Id, Endereço, Observação, Área, Frente, Localização, Data, Escava, Renda Br, Orla, Local, Unidade. Contains 42 rows of property data.





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 PROLETÁRIO MIN	50	60	REPAROS IMPORTANTES	20%	124,00	R\$ 1.358,44	R\$ 168.446,04	71,05%	R\$ 48.770,74
VALOR DO CUB R 1-B		R\$ 2.193,92		REFERÊNCIA NOV/ 2023	BDI	25,85%		TOTAL	R\$ 48.770,74	

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

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

- 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:





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

- CUB (Sinduscon/RS – Novembro de 2023):

 SINDUSCON-RS	PREÇOS E CUSTOS DA CONSTRUÇÃO
--	--------------------------------------

CUB/RS do mês de NOVEMBRO/2023- NBR 12.721- Versão 2006

PROJETOS	Padrão de acabamento	Código	Custo R\$/m ²	Variação %		
				Mensal	Anual	12 meses
RESIDENCIAIS						
R - 1 (Residência Unifamiliar)	Baixo	R 1-B	2.193,92	-0,12	3,27	3,13
	Normal	R 1-N	2.834,30	-0,06	3,62	3,55
	Alto	R 1-A	3.797,47	-0,04	3,61	3,55
PP (Prédio Popular)	Baixo	PP 4-B	2.077,22	-0,22	2,67	2,69
	Normal	PP 4-N	2.775,96	-0,06	3,25	3,27
R - 8 (Residência Multifamiliar)	Baixo	R 8-B	1.976,31	-0,19	2,25	2,22
	Normal	R 8-N	2.417,49	-0,06	2,98	2,97
	Alto	R 8-A	3.061,24	-0,06	2,59	2,49
R - 16 (Residência Multifamiliar)	Normal	R 16-N	2.366,34	-0,08	3,10	3,15
	Alto	R 16-A	3.131,02	-0,02	2,88	2,93
PIS (Projeto de Interesse Social)		PIS	1.596,55	-0,29	2,92	3,05
RPQ1 (Residência Popular)		RP1Q	2.261,95	-0,19	3,81	3,99
COMERCIAIS						
CAL- 8 (Comercial Andar Livres)	Normal	CAL 8-N	3.095,42	0,03	2,95	3,09
	Alto	CAL 8-A	3.512,03	0,07	2,95	3,10
CSL- 8 (Comercial Salas e Lojas)	Normal	CSL 8-N	2.410,85	-0,03	2,71	2,71
	Alto	CSL 8-A	2.772,89	-0,02	2,79	2,80
CSL- 16 (Comercial Salas e Lojas)	Normal	CSL 16-N	3.243,90	-0,05	2,69	2,74
	Alto	CSL 16-A	3.730,03	-0,02	2,76	2,81
GI (Galpão Industrial)		GI	1.228,46	-0,05	1,48	1,24

Fonte: DEE – Sinduscon/RS

Tendo em vista a publicação da NBR 12.721/2006, os Custos Unitários Básicos por m² de construção passaram, a partir de fevereiro/2007, a ser calculados de acordo, com os novos projetos-padrão e, em consequência, de novos lotes de insumos. Essa atualização invalida, portanto, a comparação direta dos Custos Unitários obtidos a partir da NBR 12.721/2006 com aqueles obtidos com base na NBR vigente até janeiro/2007 (NBR12.721/1999).

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuros, paredes, diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático, elevador(es), equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais; projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."





15.5 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

-Método comparativo direto de dados do mercado:

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Segundo ABNT NBR 14.653-2:2011

FUNDAMENTAÇÃO

Item	Descrição	Pontos obtidos					
		III	Ptos	II	Ptos	I	Ptos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas		Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo		Adoção de situação paradigma	X
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados.	5 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes		4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	X	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo		Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	X	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	
4	Extrapolação	Não admitida	X	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo		Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	X	20%		30%	
6	Nível de Significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	X	2%		5%	
PONTUAÇÃO				14 Pontos			
Item 9.2.1.1 da NBR 14.653-2:2011 (Assinalar com "x" caso o item seja atendido)							
a)	Apresentação do laudo na modalidade completa.						X
b)	Apresentação da análise do modelo no laudo de avaliação, com verificação da coerência do comportamento das variações das variáveis em relação ao mercado, bem como suas elasticidades em torno do ponto de estimação.						X
c)	Identificação completa dos endereços dos dados de mercado usados no modelo, bem como das fontes de informação.						X
d)	Adoção da estimativa central.						X
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		202,74
Valores do intervalo de confiança	MAX	232,91
	MIN	172,57
Desvios relativos do Intervalo de confiança	MAX	14,88%
	MIN	-14,88%
Amplitude do intervalo de confiança		29,76%
GRAU DE PRECISÃO		GRAU III





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

-Método de quantificação de custo:

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Segundo ABNT NBR 14.653-2:2011

FUNDAMENTAÇÃO

Item	Descrição	Pontos obtidos					
		III	Ptos	II	Ptos	I	Ptos
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético		Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	X	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes	
2	BDI	Calculado		Justificado	X	Arbitrado	
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou casos de bens novos ou projetos hipotéticos		calculada por métodos técnicos consagrados considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	X	Arbitrada	
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:

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Segundo ABNT NBR 14.653-2:2011

FUNDAMENTAÇÃO

Item	Descrição	Pontos obtidos					
		III	Ptos	II	Ptos	I	Ptos
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo		Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	X	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	
2	Estimativa dos custos de reedificação	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo		Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	X	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo	
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante		Justificado		Arbitrado	X
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			





23130000085905

Nome do documento: Laudo 199 2023 GPE 20840 Santana do Livramento.pdf

Documento assinado por

Leandro Peixoto Maia
Rafael Parmeggiani Gering
Marina Nobre Cerqueira

Órgão/Grupo/Matrícula

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

Data

28/12/2023 13:27:03
29/12/2023 08:57:41
29/12/2023 10:03:30

