



**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 212/2024



**Rua Almirante Gonçalves, 626 - Centro,
Bagé/RS**



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



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 212/2024

FICHA RESUMO

Objeto

Terreno urbano objeto da **matrícula nº 25.890** e **GPE nº 20.725**

Objetivo

Determinação do **valor de mercado**

Finalidade

Instruir processo PROA nº 19/1300-0005239-8 .**Uso oneroso**

Localização

Rua Almirante Gonçalves, 626 – Centro – Bagé/RS

Área avalianda

Área do terreno¹: 352,50 m²

Área da benfeitoria²: 125,07 m²

Proprietário ³

Estado do Rio Grande do Sul

Resultado da avaliação

Valor de mercado do imóvel **R\$ 212.000,00**

Avaliador

Engenheiro Civil Cláudio Beust Amador

Engenheiro Civil Leandro Peixoto Maia

Porto Alegre/RS, Agosto de 2024

¹ Conforme Certidão de Matrícula nº 25.890

² Conforme ficha Levantamento Planialtimétrico Cadastral

³ Conforme R.7 Certidão de Matrícula nº 25.890





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	16
13	CONCLUSÃO	16
14	RESPONSÁVEIS PELO LAUDO	16
15	COLABORADORES	16
16	ANEXOS	17





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

1 SOLICITANTE

DIREP/DEAPE/SPE/SPGG

2 OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinação do imóvel.

3 FINALIDADE

Instruir processo **19/1300-0005239-8**

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 25890**, referência livro 2 às fls 1, 1v e 2, datada de 18/07/2008, obtida junto ao Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Bagé/RS.
- na **Ficha cadastral GPE nº 20.725**
- no **PROA**: 19/1300-0005239-8;
- 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 **22/08/2024**.

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

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

4.2 ESCOPO DE TRABALHO

Na presente análise considerou-se que toda a **documentação pertinente se encontrava correta e devidamente regularizada**, e que o imóvel objeto estaria **livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou gravames**. Eventuais divergências, se significativas, alteram os resultados deste trabalho. Ainda, as informações obtidas durante a pesquisa de mercado foram tomadas como de boa-fé.

Não fez parte do escopo deste trabalho:

- Investigações quanto à correção dos documentos analisados;





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

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

4.3 JUSTIFICATIVAS – PARÂMETROS ADOTADOS

➤ **Vistoria/ localização:**

Embora o imóvel esteja localizado em uma região valorizada da cidade de Bagé, a benfeitoria existente é uma construção que se encontra em mau estado de conservação.

➤ **Situação paradigma:**

Conforme ABNT NBR 14.653-Parte 1, a situação paradigma configura-se como: “situação hipotética ou virtual, adotada como referencial para avaliação de um bem”. Sendo assim, conforme ABNT NBR 14.653-Parte 2, quando não for possível o acesso do avaliador ao interior do imóvel. No presente trabalho, adotou-se situação paradigma pela impossibilidade de acesso ao interior do imóvel.

➤ **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 Rio Grande do Sul

6 ENDEREÇO

Rua Almirante Gonçalves, 626

Centro – Bagé/RS

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





7 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

7.1 TERRENO



Imagem de localização (Google)

Latitude: 31°20'06.95" S

Fonte: Google Earth 02/08/2024 (Acesso em setembro de 2024)

Longitude: 54°06'12.13" O





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

Identificação
<p>Descrição conforme a Matrícula nº 25890:</p> <p style="text-align: center;">UM PRÉDIO, situado nesta cidade, à rua Almirante / Gonçalves nº 626, antigo nº 106, de material e coberto com telhas de barro, com quatro peças, e seu respectivo terreno, medindo 12,50 metros de frente, por 28,20 metros de frente a fundos; limitando-se com Lídia Barbosa Ferreira ao norte; ao leste, com a referida rua Almirante Gonçalves; ao sul, com João Ignácio Lucas Filho; e ao oeste, com Duval Azambuja; no quarteirão formado pelas ruas Almirante Gonçalves, Barão do Amazonas, Santos Souza e Dr. Veríssimo.- Imóvel</p>
Características da região e entorno
Atividade predominante: Residencial
Padrão construtivo do entorno: Normal
Zoneamento: Centro
Tráfego de pedestres: Baixo
Tráfego de veículos: Baixo
Pavimentação logradouro: Pedra regular
Pavimentação passeio: Concreto
Infraestrutura: <input type="checkbox"/> Acessibilidade, <input checked="" type="checkbox"/> Água potável, <input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica, <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Saúde, <input checked="" 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, Hospital, <input checked="" type="checkbox"/> Mercados e ou supermercados, <input type="checkbox"/> Orla/praias/lagos, <input checked="" type="checkbox"/> Parques/praças, <input type="checkbox"/> Posto policial, <input checked="" type="checkbox"/> Posto de saúde, <input type="checkbox"/> Shopping, <input type="checkbox"/> Universidades/faculdades, <input type="checkbox"/> Zona incorporação, <input type="checkbox"/> Sem influências valorizantes
Influências desvalorizantes: <input type="checkbox"/> Aeroporto, <input type="checkbox"/> Área inundável, <input type="checkbox"/> Aterro sanitário, <input type="checkbox"/> Estação tratamento esgoto, <input type="checkbox"/> Indústria, <input type="checkbox"/> Presídio, <input type="checkbox"/> Sub-habitação, <input type="checkbox"/> Unidades carentes, <input checked="" type="checkbox"/> Sem influências desvalorizantes

Características do imóvel	
Formato do terreno: Regular	
Situação de quadra: Meio de quadra	
Cota: Acima	
Vegetação: Sem vegetação	
Uso do solo: Residencial	
Acesso: Muito bom	
Topografia: Aclive leve (até 10%)	
Tipo de cercamento: <input type="checkbox"/> Arame, <input type="checkbox"/> Gradil, <input type="checkbox"/> Muro, <input checked="" 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: 352,50 m ²	
Medida da frente do terreno: 12,50m	Confrontação da frente:Leste
Medida lateral 1 do terreno: 28,20m	Confrontação da lateral 1:Norte
Medida lateral 2 do terreno: 28,20m	Confrontação da lateral 2:Sul
Medida dos fundos do terreno: 12,50 m	Confrontação dos fundos:Oeste

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

*Conforme verificado na data de vistoria





7.2 BENFEITORIAS

7.2.1 FICHA DE VISTORIA

Benfeitoria 01		Idade aparente: 60	Área = 125,07 m²		Nº de pav. 01
Descrição		Padrão	Conservação		Tipologia
	<input type="checkbox"/> Rústico	<input type="checkbox"/> Novo			<input type="checkbox"/> Apartamento
	<input type="checkbox"/> Proletário	<input type="checkbox"/> Entre novo e regular			<input type="checkbox"/> Box
	<input checked="" type="checkbox"/> 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 checked="" type="checkbox"/> Reparos simples			<input type="checkbox"/> Loja
	<input type="checkbox"/> Superior	<input type="checkbox"/> Entre reparos simples e importantes			<input type="checkbox"/> Pavimento
	<input type="checkbox"/> Fino	<input type="checkbox"/> Reparos importantes			<input type="checkbox"/> Prédio
	<input type="checkbox"/> Luxo	<input type="checkbox"/> Entre reparos importantes e s/ valor			<input type="checkbox"/> Terreno
	<input type="checkbox"/> Outros	<input type="checkbox"/> Sem valor			<input type="checkbox"/> Outros
Material utilizado:					
Piso	Forro	Telhado	Esquadrias	Rev. Fachadas	Estrutura
<input type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> Cerâmica	<input checked="" type="checkbox"/> 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 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 checked="" 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 Bagé localiza-se na região Sul do estado do Rio Grande do Sul e possui população estimada de 117.938⁵. A economia da cidade é baseada fortemente no setor de serviços, representando 52,8% do valor adicionado ao PIB do município, na sequência aparecem as participações da administração pública (22,8%), da indústria (12,5%) e da agropecuária (11,8%). Identificou-se as seguintes características de mercado:

- | | | | |
|------------------------------|--|--|-----------------------------------|
| Desempenho do mercado | <input checked="" type="checkbox"/> Desaquecido | <input 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 checked="" type="checkbox"/> Demorada | <input type="checkbox"/> Normal | <input type="checkbox"/> Rápida |

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





9 METODOLOGIA

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

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

Onde:

VI – Valor do imóvel.

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

- Tratamento dos dados:

() 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; (**X**) justificado; () arbitrado.

9.1 FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO (JUSTIFICADO)

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 decrepitude⁶, obsolescência⁷, assim como de anulação⁸ das edificações existentes torna-se relevante à determinação do fator de comercialização.

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

Embora o imóvel avaliando se localize no centro do município, que possui uma infraestrutura urbana consolidada, serviços públicos e potencial para uso comercial, ele apresenta aspectos negativos que prejudicam a liquidez e a atratividade do mesmo.

⁶ Depreciação de um bem pela idade, no decorrer da sua vida útil, em consequência de sua utilização, desgaste e manutenção normais;*

⁷ Depreciação de um bem, devido à sua superação tecnológica do equipamento ou do sistema;*

⁸ Inadaptação a fins para os quais foi concebido.*

* Fonte: Engenharia de Avaliações – PINI IBAPE/SP.





10 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Método comparativo direto de dados de mercado

Grau de Fundamentação

Grau I

Grau II

Grau III

Pontos obtidos: 10

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: 7

Método Evolutivo

Grau de Fundamentação

Grau I

Grau II

Grau III

Pontuação obtida: 6

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 (m ²)	352,50
Frente (medida da testada do terreno em m)	12,50
Esquina (Localização na quadra: 1- Esquina; 2- Meio de quadra)	2
Localização (1- Predominantemente residencial; 2- Mista)	1
Unitário (Valor em R\$ do m ²)	411,82

11.1.2 CÁLCULOS

Segundo Júnior (2019)⁹, 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.

⁹ 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

Número de Elementos	16
Número de Variáveis Independentes	4

VARIÁVEIS						
Elem	VALOR	Área	Frente	Esquina	Localização	VU R\$/m²
1	80000,00	300,00	10,00	2,00	1,00	266,67
2	500000,00	330,00	11,00	2,00	2,00	1515,15
3	230000,00	400,00	10,00	2,00	1,00	575,00
4	70000,00	360,00	9,00	2,00	2,00	194,44
5	120000,00	720,00	10,00	2,00	1,00	166,67
6	48000,00	275,00	12,57	1,00	1,00	174,55
7	75000,00	250,00	10,00	2,00	1,00	300,00
8	100000,00	170,00	10,00	2,00	1,00	588,24
9	320000,00	756,00	21,00	2,00	1,00	423,28
10	50000,00	464,00	8,00	2,00	1,00	107,76
11	220000,00	312,00	13,00	1,00	1,00	705,13
12	850000,00	660,00	22,00	1,00	1,00	1287,88
13	70000,00	440,00	20,00	1,00	1,00	159,09
14	349900,00	548,40	12,00	2,00	1,00	638,04
15	55000,00	280,00	8,00	1,00	1,00	196,43
16	55000,00	280,00	8,00	1,00	1,00	196,43
Avaliando		352,50	12,5	2,000	1	

Intervalo Adm	Média	468,42
Grau III	S (Desv. Padrão)	414,33
	CV (Coef. De Variação)	88,45%

Elem	VU	F Área	F Frente	F Esquina	F Localização	Fatores em Conjunto	Intervalo Adm Item 4	V Hom mult	V Hom aditivo	Ti²	Ri²(mult)	Ri²(adit)
1	266,67	1,03249665	1,184725678	1	1	1,22	Grau III	328,19	324,59	40704,96382	3543,433377	3355,41617
2	1515,15	1,01367323	1,103209248	1	0,48341799	0,54	Grau II	819,10	909,55	1095643,979	484493,4402	366757,8413
3	575,00	0,972312105	1,184725678	1	1	1,15	Grau III	662,36	665,30	11359,00252	7631,034527	8153,498589
4	194,44	0,995523861	1,279249792	1	0,48341799	0,62	Grau II	119,71	147,43	75063,3605	5585,445422	2210,719742
5	166,67	0,819459215	1,184725678	1	1	0,97	Grau III	181,81	167,36	91055,90623	23,62871434	0,486481448
6	174,55	1,048725249	0,995653141	1,053556	1	1,10	Grau III	192,02	191,64	86363,05879	305,1947843	292,2024387
7	300,00	1,065472151	1,184725678	1	1	1,26	Grau II	378,89	375,06	28365,7608	6191,748605	5633,90582
8	588,24	1,122850029	1,184725678	1	1	1,33	Grau II	782,51	769,16	14355,37433	37743,1783	32734,53823
9	423,28	0,805218422	0,653536112	1	1	0,53	Grau II	222,29	194,18	2037,705855	40213,73381	52486,17317
10	107,76	0,937343751	1,390165019	1	1	1,30	Grau II	140,42	143,05	130077,625	1066,518589	1245,51773
11	705,13	1,024884011	0,969758518	1,053556	1	1,05	Grau III	738,35	739,11	56030,12168	1103,86631	1155,037904
12	1287,88	0,844347233	0,627940951	1,053556	1	0,56	Grau II	719,40	677,22	671510,4455	323164,5518	372900,4485
13	159,09	0,950158102	0,681306475	1,053556	1	0,68	Grau II	108,50	108,98	95685,33942	2559,150115	2511,055082
14	638,04	0,894900678	1,032188327	1	1	0,92	Grau III	589,38	591,52	28769,77398	2369,590896	2164,108522
15	196,43	1,045438844	1,390165019	1,053556	1	1,53	Grau II	300,76	292,51	73980,0872	10886,062	9232,306346
16	196,43	1,045438844	1,390165019	1,053556	1	1,53	Grau II	300,76	292,51	73980,0872	10886,062	9232,306346
								Σ	Σ	2574982,591	937766,6394	870065,5624

	V Hom mult	V Hom aditivo
Média	414,33	411,82
S (Desv. Padrão)	361,58	267,88
CV (Coef. De Variação = S/Média)	86,29%	65,05%
Coefficiente de Homogeneidade	63,58%	66,21%

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)¹⁰. 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.

¹⁰ TAYLOR, J. R. *Introdução à Análise de Erros: O Estudo de Incertezas em Medições Físicas*. University of Colorado: Bookman, 2012. 329 ISBN 8540701367.





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

Tabela de Chauvenet		V Hom Mult	V Hom Ad	Teste Ch Mult	Teste Ch Ad	Resultado Mult	Resultado Ad
2,16	crítico	1	326,19	324,59	0,40	0,33	Ok
n	d/s	2	819,10	909,55	1,35	1,86	Ok
5	1,65	3	662,36	665,30	0,79	0,95	Ok
6	1,73	4	119,71	147,43	1,13	0,99	Ok
7	1,8	5	161,81	167,36	0,98	0,91	Ok
8	1,86	6	192,02	191,64	0,88	0,82	Ok
9	1,92	7	378,69	375,06	0,21	0,14	Ok
10	1,96	8	782,51	769,16	1,22	1,33	Ok
12	2,03	9	222,75	194,18	0,77	0,81	Ok
14	2,1	10	140,42	143,05	1,06	1,00	Ok
16	2,16	11	738,35	739,11	1,06	1,22	Ok
18	2,2	12	719,40	677,22	1,00	0,99	Ok
20	2,24	13	108,50	108,98	1,17	1,13	Ok
22	2,28	14	589,36	591,52	0,54	0,67	Ok
24	2,31	15	300,76	292,51	0,49	0,45	Ok
26	2,35	16	300,76	292,51	0,49	0,45	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)¹¹;

INTERVALO DE CONFIANÇA		
t crítico =	1,341	
Limites	L = Xm ± tcrit * S/√n	
	V Hom mult	V Hom aditivo
L. inferior =	344,18	322,02
L. superior =	533,03	501,63
IC = (Ls-Li)/M	43,06%	43,61%
Grau de Precisão	I	I

➤ 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 =	1,341	
Limites	Lsi = Xm ± tcrit * S/(√(1+1/n))	
	V Hom mult	V Hom aditivo
L. inferior =	344,36	322,19
L. superior =	532,85	501,46
IC = (Ls-Li)/M	42,97%	43,53%
Grau de Precisão	I	I

➤ Distribuição Normal¹²: 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

¹¹ ABNT NBR 14653-2: Avaliação de Bens, Parte 2 – Imóveis Urbanos, Rio de Janeiro, 2011.
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

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 $Z = (X - \mu) / \sigma$, onde:

μ : Ponto de máximo da distribuição;

σ : Desvio Padrão

➤ Distribuição t de Student¹³: 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(t) VALORES CRÍTICOS DE T tais que $P(-t_c < t < t_c) = 1 - p$													Graus de liberdade		
	p = 90%	80%	70%	60%	50%	40%	30%	20%	10%	5%	4%	2%	1%		0,2%	0,1%
1	0,188	0,325	0,510	0,727	1,000	1,376	1,983	3,078	6,314	12,708	15,894	31,821	63,657	318,309	636,619	1
2	0,142	0,289	0,445	0,617	0,816	1,081	1,386	1,888	2,920	4,303	4,949	9,895	9,926	22,327	31,598	2
3	0,137	0,277	0,424	0,584	0,765	0,978	1,260	1,638	2,383	3,182	3,482	4,541	5,841	10,214	12,924	3
4	0,134	0,271	0,414	0,569	0,741	0,941	1,190	1,533	2,132	2,776	2,998	3,747	4,804	7,173	8,610	4
5	0,132	0,267	0,408	0,559	0,727	0,920	1,156	1,476	2,015	2,571	2,756	3,385	4,032	5,893	6,889	5
6	0,131	0,265	0,404	0,553	0,718	0,906	1,134	1,440	1,843	2,447	2,612	3,143	3,707	5,208	5,959	6
7	0,130	0,263	0,402	0,549	0,711	0,898	1,119	1,415	1,805	2,385	2,537	2,998	3,498	4,795	5,408	7
8	0,130	0,262	0,399	0,546	0,708	0,889	1,108	1,387	1,800	2,308	2,448	2,898	3,355	4,501	5,041	8
9	0,129	0,261	0,398	0,543	0,703	0,883	1,100	1,383	1,833	2,282	2,398	2,821	3,250	4,297	4,781	9
10	0,129	0,260	0,397	0,542	0,700	0,879	1,093	1,372	1,812	2,228	2,359	2,764	3,169	4,144	4,587	10
11	0,129	0,260	0,396	0,540	0,697	0,876	1,088	1,363	1,798	2,201	2,328	2,718	3,106	3,925	4,437	11
12	0,128	0,259	0,395	0,538	0,695	0,873	1,083	1,356	1,782	2,179	2,303	2,681	3,055	3,920	4,318	12
13	0,128	0,259	0,394	0,538	0,694	0,870	1,079	1,350	1,771	2,160	2,282	2,650	3,012	3,852	4,221	13
14	0,128	0,258	0,393	0,537	0,692	0,868	1,076	1,345	1,761	2,145	2,264	2,624	2,977	3,787	4,140	14
15	0,128	0,258	0,393	0,536	0,691	0,866	1,074	1,341	1,753	2,131	2,248	2,602	2,947	3,733	4,073	15
16	0,128	0,258	0,392	0,536	0,690	0,865	1,071	1,337	1,748	2,120	2,236	2,583	2,921	3,688	4,015	16
17	0,128	0,257	0,392	0,534	0,689	0,863	1,069	1,333	1,740	2,110	2,224	2,567	2,898	3,646	3,956	17
18	0,127	0,257	0,392	0,534	0,688	0,862	1,067	1,330	1,734	2,101	2,214	2,552	2,878	3,610	3,922	18
19	0,127	0,257	0,391	0,533	0,688	0,861	1,066	1,328	1,729	2,093	2,206	2,539	2,861	3,579	3,883	19
20	0,127	0,257	0,391	0,533	0,687	0,860	1,064	1,325	1,725	2,086	2,197	2,528	2,845	3,552	3,850	20
21	0,127	0,257	0,391	0,532	0,686	0,859	1,063	1,323	1,721	2,080	2,189	2,518	2,831	3,527	3,819	21
22	0,127	0,256	0,390	0,532	0,686	0,858	1,061	1,321	1,717	2,074	2,183	2,508	2,819	3,506	3,806	22
23	0,127	0,256	0,390	0,532	0,685	0,858	1,060	1,319	1,714	2,069	2,177	2,500	2,807	3,485	3,822	23
24	0,127	0,256	0,390	0,531	0,685	0,857	1,059	1,318	1,711	2,064	2,172	2,492	2,797	3,467	3,803	24
25	0,127	0,256	0,390	0,531	0,684	0,856	1,058	1,316	1,708	2,060	2,168	2,485	2,787	3,450	3,800	25
26	0,127	0,256	0,390	0,531	0,684	0,856	1,058	1,315	1,708	2,058	2,162	2,479	2,779	3,436	3,819	26
27	0,127	0,256	0,389	0,531	0,684	0,855	1,057	1,314	1,703	2,052	2,158	2,473	2,771	3,421	3,792	27
28	0,127	0,256	0,389	0,530	0,684	0,855	1,056	1,313	1,701	2,048	2,154	2,467	2,763	3,408	3,788	28
29	0,127	0,256	0,389	0,530	0,683	0,854	1,055	1,311	1,699	2,045	2,150	2,462	2,758	3,396	3,745	29
30	0,127	0,256	0,389	0,530	0,683	0,854	1,055	1,310	1,697	2,042	2,147	2,457	2,750	3,385	3,725	30
35	0,126	0,255	0,388	0,529	0,682	0,852	1,052	1,308	1,690	2,030	2,133	2,438	2,724	3,340	3,707	35
40	0,126	0,255	0,388	0,528	0,681	0,851	1,050	1,303	1,684	2,021	2,123	2,423	2,704	3,307	3,690	40
60	0,126	0,254	0,387	0,528	0,679	0,849	1,047	1,299	1,676	2,009	2,109	2,403	2,678	3,281	3,674	60
80	0,126	0,254	0,387	0,527	0,678	0,848	1,045	1,296	1,671	2,000	2,099	2,390	2,660	3,232	3,650	80
100	0,126	0,254	0,386	0,526	0,677	0,845	1,041	1,289	1,658	1,990	2,078	2,358	2,617	3,180	3,644	100
∞	0,126	0,253	0,524	0,524	0,674	0,842	1,036	1,282	1,645	1,980	2,054	2,326	2,576	3,090	3,291	∞

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

¹³ AZEVEDO, P. R. M.: **Introdução à Estatística**. 3ª ed. Natal, RN: EDUFRRN, 2016.



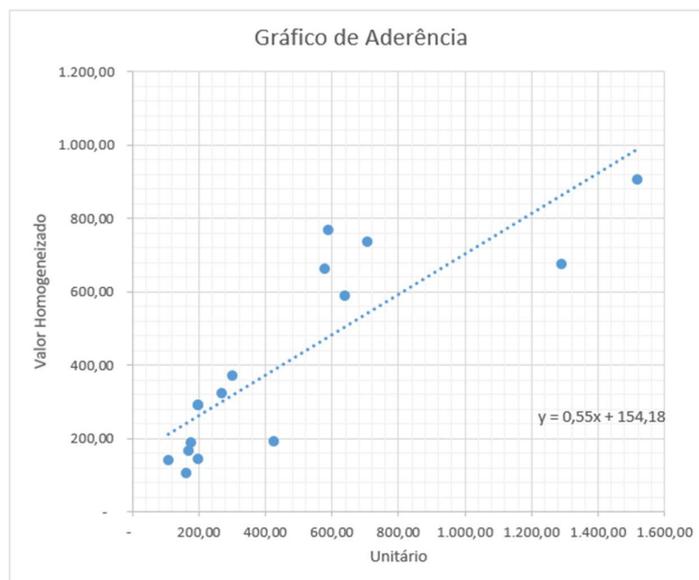


Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

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	266,67	324,59
2	1.515,15	909,55
3	575,00	665,30
4	194,44	147,43
5	166,67	167,36
6	174,55	191,64
7	300,00	375,06
8	588,24	769,16
9	423,28	194,18
10	107,76	143,05
11	705,13	739,11
12	1.287,88	677,22
13	159,09	108,98
14	638,04	591,52
15	196,43	292,51
16	196,43	292,51





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

11.1.6 RESULTADOS

Amplitude Intervalo de Confiança 80%				
	V Hom Multiplicativo		V Hom Aditivo	
Mínimo	344,18	121.323,75	322,02	113.510,77
Máximo	533,03	187.894,69	501,63	176.825,04

Campo de arbítrio: +- 15% NBR 14653:2				
	V Hom Multiplicativo		V Hom Aditivo	
Mínimo	372,82	131.417,84	350,05	123.392,72
Máximo	504,40	177.800,60	473,60	166.943,09

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

Campo de Arbítrio +15%			
Valor Final do Avaliando (R\$)			
	Mínimo	Médio	Máximo
Valor Unitário =	350,05	411,82	473,60
Valor Total =	123.392,72	145.167,90	166.943,09

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

ITEM	DESCRIÇÃO IMÓVEL	IDADE A.	VIDA U.	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	RESIDUAL	ÁREA	UNIT.	V. NOVO	DEPREC.	V. ATUAL
0	CASA ECONOMICO MIN	60	70	REPAROS IMPORTANTES	20%	125,07	R\$ 1.925,44	R\$ 240.814,90	72,26%	R\$ 66.799,11
VALOR DO CUB R 1-B (c)		R\$ 2.276,71		REFERÊNCIA AGO/ 2024	BDI		25,85%	TOTAL		R\$ 66.799,11

BDI conforme Decreto N° 19.224, de novembro de 2015, do município de Porto Alegre.

Onde:

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

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

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





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

12 VALOR DO IMÓVEL

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

VALOR DO TERRENO (R\$)	BENFEITORIAS (R\$)	FC ¹⁴	VALOR DO IMÓVEL (R\$)
145.167,90	66.799,11	1,00	211.967,01

13 CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em estudo o seguinte valor (arredondado¹⁵) de mercado:

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL R\$ 212.000,00 (duzentos e doze mil reais) data de referência da avaliação: agosto/2024

14 RESPONSÁVEIS PELO LAUDO

CLÁUDIO BEUST AMADOR
Engenheiro Civil – CREA(RS) 239.933
Analista Engenheiro DIAVA/DEAPE
ID 2911809/03

LEANDRO PEIXOTO MAIA
Engenheiro Civil – CREA(RS) 82.744
Analista Engenheiro DIAVA/DEAPE
ID 4506073/01

De acordo,

LEANDRO PEIXOTO MAIA
Engenheiro Civil – CREA(RS) 82.744
Analista Engenheiro DIAVA/DEAPE
ID 4506073/01

15 COLABORADOR

Felipe Rodrigues – estagiário de ensino médio

Porto Alegre, Agosto de 2024

¹⁴Arbitrado.

¹⁵Conforme item 6.8.1 na NBR 14.653-1:2019 o resultado final pode ser arredondado até 1%.





16 ANEXOS

16.1 DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

Figura 1: Vista da fachada do imóvel



Fonte: Vistoria (22/08/2024)





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

16.2 DOCUMENTAÇÃO DOS IMÓVEIS

MATRÍCULA 25890



Registro de Imóveis da Comarca de Bagé

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

FLS. MATRÍCULA

Bagé, 17 de setembro de 1987

1 25.890

Matrícula 25.890

MATRÍCULA Nº 25.890

UM PRÉDIO, situado nesta cidade, à rua Almirante / Gonçalves nº 626, antigo nº 106, de material e coberto com telhas de barro, com quatro peças, e seu respectivo terreno, medindo 12,50 metros de frente, por 28,20 metros de frente a fundos; limitando-se com Lídia Barbosa Ferreira ao norte; ao leste, com a referida rua Almirante Gonçalves; ao sul, com João Ignácio Lucas Filho; e ao oeste, com Duval Azambuja; no quarteirão formado pelas ruas Almirante Gonçalves, Barão do Amazonas, Santos Souza e Dr. Veríssimo.- Imóvel este objeto de AÇÃO JUDICIAL DE USUCAPIÃO.- O referido é verdade e dou fé.- Em 17 de setembro de 1987.- Custas: Cz\$ 62,10.-

O Oficial:-

Bel. Jeda S. Ribeiro Zanão
OFICIAL AJUDANTE

R. 1 - 25.890: AÇÃO JUDICIAL DE USUCAPIÃO, julgado por sentença de 22/07/87, do Dr. Bento Fernandes de Barros Júnior, Juiz de Direito Substituto da 1ª Vara, conforme Mandado de 13/08/87, passado pelo Oficial do 1º Cartório Judicial desta cidade, e assinado pelo mesmo Juiz.- ADQUIRENTE: JORGE UMPIERRE FORTES, brasileiro, casado, bancário, residente nesta cidade.- VALOR: Cz\$ 300.000,00 (trezentos mil cruzados).- O referido é verdade e dou fé.- Em 17 de setembro de 1987.- O Escrevente: Galdino Lopes Neto.- Custas: Cz\$ 1.260,50.-

O Oficial:-

Bel. Jeda S. Ribeiro Zanão
OFICIAL AJUDANTE

AV. 2 - 25.890: DEMOLIÇÃO - "Atendendo ao que me foi requerido e comprovado com Certidão da Prefeitura Municipal, de 28 de setembro de 1987, declaro que o prédio de número 626 ex-106, da rua Almirante Gonçalves, constante desta matrícula, com área construída de 81,00m², foi demolido, ficando um terreno limpo de benfeitorias." Bagé, 02 de outubro de 1987. O Oficial - Ajudante: Bel. Luiz Wagner Machado Veiga,-

Bel. Luiz Wagner Machado Veiga
OFICIAL AJUDANTE

CONTINUA NO VERSO

REGISTRO DE IMÓVEIS
Bel. Jeda Silva Ribeiro Zanão
OFICIALA
Bel. Luiz Wagner Machado Veiga
REGISTRADOR SUBSTITUTO





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



Registro de Imóveis da Comarca de Bagé

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

FLS. MATRÍCULA

Bagé, 26 de novembro de 1987

Lv 25.890

Matrícula 25.890

R. 3 - 25.890: COMPRA E VENDA; TRANSMITENTE: JORGE UMPIERRE FONTES, bancário, e sua esposa Laureci da Silva Fontes, do lar, brasileiros, CPF. 170.491.720-49, residentes em Dom Pedrito, RS.- **ADQUIRENTE: DARCI GREHS**, brasileiro, agricultor, casado com Eni Terezinha Grehs, filho de Adão Teobaldo Grehs e de Nelsinda Arlinda Ellwanger Grehs, CPF. 092.897.040-04, residentes nesta cidade.- **VALOR: Cz\$ 320.000,00.-** Guia Informativa nº 1720.- **FORMA: Escritura Pública de 05/10/87, do 2º Tabelionato desta cidade.-** O referido é verdade e dou fé.- Em 26 de novembro de 1987.- O Escrevente: Galdino Lopes Neto.- **Custas: Cz\$ 1.596,00.-**

O Oficial:- *Bel. Ieda S. Ribeiro Janzer*
OFICIAL AJUDANTE

R. 4 - 25.890: MANDADO DE PENHORA, de (não consta a data), do Dr. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível desta Comarca, conforme Mandado de 24/06/93, passado pela Escrivã do 1º Cartório Judicial desta cidade Zoilamar B. Scholant Budó.- **DEVEDOR: GREGON & CIA. LTDA. (DARCI / GREHS).**- **CREADOR: ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL.- VALOR: Cr\$ 258.188.417,33**, referente a este e ao imóvel matriculado sob nº 26.751.- / **JUIZ DO FEITO: Dr. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível desta Comarca.-** O referido é verdade e dou fé.- Em 23 de julho de 1993.- O Escrevente: Galdino Lopes Neto.- Protocolo nº 75.951, fls. 136, do 1º l-I.- Nota nº ... - Talão nº ... - **Emolumentos: Cr\$ 1.210.453,03.-**
O Oficial:-

Carlos Axellos
OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS

R. 5 - 25.890: FORMAL DE PARTILHA de separação Consensual, julgado por sentença de 12/08/1993, do Dr. Juiz de Direito, Márcio Borges Fortes, conforme Formal de Partilha passado, em 23.08.1993, no 8º Cartório, Vara de Família e Sucessões da Capital do Estado. Avaliada por Cr\$. 14.100.000,00, coube a separada ENI TEREZINHA GREHS, brasileira, separada, na separação de Darcy Grehs, brasileiro, separado. O referido é verdade e dou fé. Bagé, 22/10/93. O Oficial Ajudante: Bel. Luiz Wagner Machado Veiga. Protocolo de nº 76.978, fls. 165, do livro 1-1. Nota: 60.548. Talão: 1041. Emolumentos: CR\$. 1.912,54.-

Carlos Axellos
CARLOS AXELLOS
OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS

AV. 6 - 25.890: CANCELAMENTO DE REGISTRO - "Certifico que, o registro aqui efetuado sob número cinco (5), fica cancelado, em

REGISTRO DE IMÓVEIS

Ieda Silva Ribeiro Janzer Oficial
Luiz Wagner Machado Veiga Registrador Substituto

CERTIFICO que esta cópia fotostática é reprodução fiel do original de que a fiz extrair, conferindo-a e autenticando-a nos termos do Art. 2º do Dec. Lei 2148 de 25-04-1940

O referido é verdade e dou fé. Bagé-RS, 20/06/2008

() Oficial () Registrador Substituto





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

Registro de Imóveis da Comarca de Bagé

Livro nº 2 Registro Geral

Bagé, 24 de maio	de 20 06	FLS 2	Matricula 25.890
------------------	----------	-------	------------------

virtude de Ofício nº 856/2006 - referente ao Processo nº 004/1.03.0002761-6, do Exmo. Sr. Dr. Humberto Moglia Dutra, Juiz de Direito da 1ª Vara Cível desta Comarca, no qual requisitou este cancelamento". O referido é verdade e dou fé. Bagé, RS, 24 de maio de 2006. O Registrador Substituto: Bel. Luiz Wagner Machado Veiga. Protocolo de nº 129.216. Pág. 074. Livro 1-R. Emolumentos: Pendentes.

Bel. Luiz Wagner Machado Veiga
Bel. LUIZ WAGNER MACHADO VEIGA
REGISTRADOR SUBSTITUTO

R. 7 - 25.890: CARTA DE ADJUDICAÇÃO, passada pela Escrivã Designada do 1º Cartório Judicial desta Comarca, Cleuza Soares, em data de 10/06/2003, assinada pelo Dr. José Antonio Prates Piccoli, Juiz de Direito em Substituição da 1ª Vara Cível desta Comarca; Auto de Adjudicação, passado pela mesma Escrivã Designada, em data de 06/06/2003 e assinado pelo mesmo Juiz. **TRANSMITENTE: DARCY GREHS**, brasileiro, casado, agropecuarista, CPF nº 092.897.040-04, residente nesta cidade. **ADQUIRENTE: ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**, CNPJ nº 87.934.675/0001-96 (Secretaria da Fazenda), representada por sua procuradora Karen Kristine Marcante Guerra. **VALOR: R\$ 18.000,00** (dezoito mil reais). Guia Informativa nº 32.051. Processo de Execução Fiscal nº 8.709. O referido é verdade e dou fé. Em 08 de março de 2007. A Escrevente: Evelise Moraes. Protocolo nº 133.429, pág. 021 do Livro 1-S. Emolumentos: R\$ 122,00.-

Bel. Luiz Wagner Machado Veiga
Bel. LUIZ WAGNER MACHADO VEIGA
REGISTRADOR SUBSTITUTO

REGISTRO DE IMÓVEIS
Ieda Silva Ribeiro Ianzer Oficial
Luiz Wagner Machado Veiga Registrador Substituto
CERTIFICO que esta cópia fotostática é reprodução fiel do original de que a fiz extrair, conferindo-a e autenticando-a nos termos do Art 2º do Dec. Lei 2148 de 25.08.1940.
O referido é verdade e dou fé. Bagé-RS, 20, 06, 2008

Oficial Registrador Substituto

REGISTRO DE IMÓVEIS

Ieda Silva Ribeiro Ianzer
OFICIAL

Bel. Luiz Wagner Machado Veiga
REGISTRADOR SUBSTITUTO

CONTINUA NO VERSO

0029.01.0800007.05245

0029.01.0800007.05398

0029.01.0800007.05607





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

GPE 20725



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 20725

DADOS GERAIS			
Número do Cadastro:	20725	Classificação:	PROPRIO
Nome de Referência do Imóvel:		Nome de Referência das	
Classificação do Bem Público:	USO ESPECIAL	Unidade Associada:	
Tipo do Imóvel:	AREA/TERRENO/GLEBA	Situação de Destinação:	DESTINADO
Situação de Regularização:	REGULARIZADO	Índice de Destinação (%):	100,000000
Descrição:	Tramita Processo de alienação nº 000708-24.00/16-1 DIGITALIZADO 20/1300-0007600-4 Legislação: Lei Estadual nº 14.954/2016 e Lei Estadual nº 15.242/2018; Resolução nº 07/2018.		
Em Alienação:	Sim	Nº Incorporação PROA/SPI:	18/2400-0005779-7
Lei Autorizativa de Alienação:	14954	Nº Alienação PROA/SPI:	0000708-2400/161
Data Lei Autorizativa Alienação:	01/12/2016	NIRF/CIB:	
Nº tomo antigo do imóvel:	0	CCIR:	
Uso irregular:		CAR:	
Tombado Patr. Histórico:	Não	VALOR DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL	
Nº Inscrição Municipal:		Tipo de Valor	Esfera Competente Legislação Número/Ano

BAIXA IMÓVEL	
Motivo da Baixa:	Data da Baixa:
Nº Processo da Baixa SPI:	Nº Processo da Baixa PROA:
Informações Adicionais Baixa:	

PROCESSOS					
Data Consulta	Nº Processo	Data Abertura	Assunto	Tipo Assunto	Situação
12/11/2020	86192400093	12/11/2020	CESSAO DE		Arquivad
04/10/2022	21130000105891	23/12/2021	Contratação de	Solicitação de	Ativo
22/06/2021	19130000052398	28/08/2019	Imóveis		Ativo
04/10/2022	21130000106804	30/12/2021	Contratação de	Solicitação de	Ativo
24/05/2023	20130000076004	04/12/2020	Alienar Bens	Venda	Ativo
12/11/2020	7082400161	12/11/2020	IMOVEIS		COM
12/11/2020	20130000070979	12/11/2020	Imóveis		Ativo

LOCALIZAÇÃO	
Zona:	Urbana
Unidade da Federação:	Rio Grande do Sul
Município	BAGE
Bairro/Distrito:	CENTRO
Logradouro/Localidade:	RUA ALM GONCALVES
Numero/Lote:	626
Quadra:	nt
Complemento:	Antigo nº 106
CEP:	
Ponto Referência:	IGREJA MATRIZ SÃO SABASTIÃO

29/08/2024

pag. 1 de 5





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 20725

GEORREFERÊNCIA

DATUM:	SIRGAS 2000	Coordenadas Geodésicas do Marco	
Fuso:	22	Latitude grau:	-31 °
Meridiano Central:	51	Latitude minuto:	20 '
		Latitude segundo:	6,990"
Coordenadas Planas UTM do Marco		Longitude grau:	-54 °
Altitude ortométrica:	195,470	Longitude minuto:	6 '
Este:	775.608,560	Longitude segundo:	12,260"
Norte:	6.529.615,230		

PROPRIEDADE

Situação regularização Estado:	REGULARIZADO
Tipo de Registro:	Matrícula
Número do Registro:	25890
Livro:	2RG
Folha:	01
Cartório:	RI
Comarca:	BAGE
Data do Registro:	08/03/2007
Forma de Incorporação:	OUTRAS FORMAS
Valor de Incorporação:	R\$ 18.000,00
Propriedade / Posse:	RIO GRANDE DO SUL GOVERNO DO ESTADO
Data registro patrimônio União:	
Certidão autorizativa transf.:	

TERRENO

Matriculada

Área Total (m²):	338,00
Frente (m):	0,00
Área com fração (m²):	0,0000
Fração Ideal (m²):	0,000000
Profundidade Equivalente (m):	
Área Disponível (m²):	0,00

Situação terra rural:

TERRENO REGISTRADO

Frente/Lateral	Confrontação da Frente/Lateral	Confrontante
0,00		

29/08/2024

pag. 2 de 5





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 20725

TERRENO VISTORIA

Informações complementares

Vegetação:	Sem vegetação
Uso do solo:	Residencial
Situação de quadra	Meio de quadra

Levantada (Vistoria)

Área Total (m²):	326,57
Frente (m):	11,95

CONFRONTANTES VISTORIA

Leste:	RUA ALMIRANTE GONÇALVES
Oeste:	IMÓVEL Nº 625 DA RUA BARÃO DO AMAZONAS
Norte:	IMÓVEL Nº 636 DA RUA ALMIRANTE GONÇALVES
Sul:	IMÓVEL Nº 620 DA RUA ALMIRANTE GONÇALVES

EDIFICAÇÕES/BENFEITORIAS

VISTORIA

Data de Realização	Situação da Localização	Obstruído	Pertence ao Estado	Tel. Contato	Observação Vistoria
09/12/2014	Localizado	Não	Pertence		

INFRAESTRUTURA

Serviços e Instalações

- Água
- Correio
- Esgoto Cloacal
- Esgoto Pluvial
- Iluminação pública
- Praça
- 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:	Centro
Largura logradouro (m):	12,80

DOCUMENTOS

Data	Tipo Documento	Nome Documento
30/12/2021	TÉRMO /	PRIMEIRO TERMO DE
01/11/2019	PARECER	PARECER TECNICO 204 -2019.PDF
21/10/2019	LAUDO DE	LAUDO 146 2019 SCAN.PDF
30/08/2019	PARECER	PARECER TACNICO 138_2019.PDF
18/09/2018	LEI / DECRETO /	RESOLUCAO 07-2018.PDF
01/07/2018	LAUDO DE	LAUDO 132_2018.PDF
22/07/2015	OUTROS	Notificação.pdf
16/03/2010	PARECER	Par. Técnico 019-10-Bagê.doc
20/06/2008	MATRÍCULA	20725.pdf

29/08/2024

pag. 3 de 5





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 20725

VISTORIA - AGENTE EXTERNO

Data	Tipo Documento	Nome Documento
13/01/2015	FOTO	FACHADA A LESTE GPE 20725.JPG
13/01/2015	FOTO	FRENTE IMÓVEL A LESTE GPE
13/01/2015	FOTO	FUNDOS IMÓVEL GPE 20725.JPG
13/01/2015	FOTO	LINDEIRO A SUL GPE 20725.JPG
13/01/2015	FOTO	LOGRADOURO A LESTE GPE 20725
13/01/2015	FOTO	LOGRADOURO A LESTE GPE 20725
13/01/2015	MATRÍCULA	matricula 25890.pdf
15/01/2015	LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO	GPE 20725.pdf
15/01/2015	MONOGRAFIA DO MARCO	Monografia do Marco GPE 20725.pdf
15/01/2015	ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE	ART2.pdf

IMAGENS

HISTÓRICO

HISTÓRICO DE SOLICITAÇÕES

Número Solicitação	Tipo Solicitação	Situação Solicitação	Situação Destinação
28650	D	AUTORIZADA	

USO TERCEIROS DO IMÓVEL

Tipo Documento:	NOTIFICACAO	Nº Processo PROA/SPI:	0008619-2400/09-3
Tipo Uso Terceiros:	Uso Irregular		
Finalidade Uso:	Moradia - Paga taxa pela ocupação.		
Número Documento:	19	Quantidade Prazo:	
Área Mov. Terreno (m²):	338,0000	Data Pub. Diário Oficial:	
Prazo:	Determinado	Data Término:	
Tipo Dia Mês Ano Prazo:		Representante Legal:	Não
Data Início:	29/10/2009	Nome Repres. Legal:	
Interveniência:	Não	Nome Interveniente:	

ONEROSIDADE

Valor Arrecadação:	988,50		
Sigla índice reajuste:		Percentual Juros:	
Índice Reajuste:		Percentual Multa:	
Vencimento (dia):	4		

DADOS USUÁRIO

CPF/CGC:	598909009		
Nome Usuário:	RAQUEL SOARES MACHADO	Nome Município:	
Unidade da Federação:			
Bairro/Distrito:			
Nome Logradouro:			
Cep:		Telefone:	

EDIFICAÇÕES USO TERCEIROS

Espécie Edificação	Área Mov. Edificação (m²)	Área Disponível (m²)	Data Inicial
	338,00		

29/08/2024

pag. 4 de 5





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

Fator frente

Estatística de regressão					
R múltiplo		0,334752463			
R-Quadrado		0,112059212			
R-quadrado ajustado		0,04863487			
Erro padrão		404,1244568			
Observações		16			

ANOVA					
	gl	SQ	MQ	F	F de significação
Regressão	1	288550,5193	288550,5193	1,766817094	0,205032168
Resíduo	14	2286432,072	163316,5766		
Total	15	2574982,591			

	Coefficientes	Erro padrão	Stat t	valor-P	95% inferiores	95% superiores
Interseção	105,4659933	291,1508728	0,362238287	0,722583553	-518,9905229	729,9225095
Variável X 1	29,84677065	22,45440503	1,329216722	0,205032168	-18,31313834	78,00667965

12,5

RESULTADOS DE RESÍDUOS

Observação	Y previsto	Resíduos	
1	403,9336998	-137,2670332	1,184725678
2	433,7804705	1081,371045	1,103209248
3	403,9336998	171,0663002	1,184725678
4	374,0869292	-179,6424847	1,279249792
5	403,9336998	-237,2670332	1,184725678
6	480,6399004	-306,0944459	0,995653141
7	403,9336998	-103,9336998	1,184725678
8	403,9336998	184,3015943	1,184725678
9	732,248177	-308,9677538	0,653536112
10	344,2401585	-236,4815378	1,390165019
11	493,4740118	211,6541933	0,969758518
12	762,0949477	525,7838402	0,627940951
13	702,4014064	-543,3104973	0,681306475
14	463,6272412	174,4106874	1,032188327
15	344,2401585	-147,8115871	1,390165019
16	344,2401585	-147,8115871	1,390165019

Fator esquina

Estatística de regressão					
R múltiplo		0,029293491			
R-Quadrado		0,000858109			
R-quadrado ajustado		-0,070509169			
Erro padrão		428,6834477			
Observações		16			

ANOVA					
	gl	SQ	MQ	F	F de significação
Regressão	1	2209,614771	2209,614771	0,012023839	0,914240649
Resíduo	14	2572772,977	183769,4983		
Total	15	2574982,591			

	Coefficientes	Erro padrão	Stat t	valor-P	95% inferiores	95% superiores
Interseção	428,9760105	375,3530987	1,142859915	0,272264979	-376,0763189	1234,02834
Variável X 1	24,2740727	221,3711805	0,109653265	0,914240649	-450,5198883	499,0680337

2

RESULTADOS DE RESÍDUOS

Observação	Y previsto	Resíduos	
1	477,524156	-210,8574893	1
2	477,524156	1037,627359	1
3	477,524156	97,47584405	1
4	477,524156	-283,0797115	1
5	477,524156	-310,8574893	1
6	453,2500833	-278,7046287	1,053555584
7	477,524156	-177,524156	1
8	477,524156	110,7111382	1
9	477,524156	-54,24373267	1
10	477,524156	-369,7655353	1
11	453,2500833	251,8781219	1,053555584
12	453,2500833	834,6287046	1,053555584
13	453,2500833	-294,1591742	1,053555584
14	477,524156	160,5137726	1
15	453,2500833	-256,8215118	1,053555584
16	453,2500833	-256,8215118	1,053555584





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

Fator Localização

<i>Estatística de regressão</i>	
R múltiplo	0,364027875
R-Quadrado	0,132516294
R-quadrado ajustado	0,070553172
Erro padrão	399,4420611
Observações	16

ANOVA

	<i>gl</i>	<i>SQ</i>	<i>MQ</i>	<i>F</i>	<i>F de significação</i>
Regressão	1	341227,1494	341227,1494	2,138631653	0,165714291
Resíduo	14	2233755,442	159553,9601		
Total	15	2574982,591			

	<i>Coefficientes</i>	<i>Erro padrão</i>	<i>Stat t</i>	<i>valor-P</i>	<i>95% inferiores</i>	<i>95% superiores</i>
Interseção	-28,34853702	354,0675442	-0,080065336	0,937318549	-787,7478923	731,0508183
Variável X 1	441,5732584	301,9498162	1,462406118	0,165714291	-206,0446878	1089,191205

1

RESULTADOS DE RESÍDUOS

<i>Observação</i>	<i>Y previsto</i>	<i>Resíduos</i>	
			413,2247214
1	413,2247214	-146,5580547	1
2	854,7979798	660,3535354	0,48341799
3	413,2247214	161,7752786	1
4	854,7979798	-660,3535354	0,48341799
5	413,2247214	-246,5580547	1
6	413,2247214	-238,6792668	1
7	413,2247214	-113,2247214	1
8	413,2247214	175,0105727	1
9	413,2247214	10,05570189	1
10	413,2247214	-305,4661007	1
11	413,2247214	291,9034837	1
12	413,2247214	874,6540665	1
13	413,2247214	-254,1338123	1
14	413,2247214	224,8132071	1
15	413,2247214	-216,79615	1
16	413,2247214	-216,79615	1





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

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

NOTA: As características relativas aos estados de conservação supra explicitadas devem ser tomadas como referência geral, cabendo ao avaliador a ponderação das observações colhidas em vistoria.





2.3 PADRÃO ECONÔMICO

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

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

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



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





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

CUB

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) - R i s c o		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%





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

16.5 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 todos os fatores analisados	X	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento		Adoção de situação paradigma	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados.	12	X	5		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 - 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							
PONTUAÇÃO				10 Pontos			
Item 9.2.2.1 da NBR 14.653-2:2011 (Assinalar com "x" caso o item seja atendido)							
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		411,82
Valores do intervalo de confiança	MAX	473,60
	MÍN	350,05
Desvios relativos do Intervalo de confiança	MAX	15,00%
	MÍN	-15,00%
Amplitude do intervalo de confiança		30,00%
GRAU DE PRECISÃO		GRAU II

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	X	Justificado		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				7 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			





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

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 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	X	Arbitrado	
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			





20130000076004

Nome do documento: Laudo 212 2024 GPE 20725 Bage.pdf

Documento assinado por	Órgão/Grupo/Matrícula	Data
Claudio Beust Amador	SPGG / DIAVA/DEAPE / 291180903	12/09/2024 15:31:40
Leandro Peixoto Maia	SPGG / DIAVA/DEAPE / 450607301	17/09/2024 15:58:05

