



**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 014/2024



**Terreno com Benfeitoria
Rua dos Cunha, nº 1437 – Santo Onofre
Viamão/RS**



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



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 014/2024

FICHA RESUMO

Objeto

Terreno urbano objeto da **matrícula nº 3.473** e **GPE nº 17.288**

Objetivo

Determinação do **valor de mercado** do imóvel

Finalidade

Instruir processo **PROA nº 20/1300-0007492-3**.

Localização¹

Rua dos Cunha, nº 1437

Santo Onofre - Viamão/RS

Área avalianda

Área do terreno²: 360,00 m²

Área da benfeitoria³: 93,00 m²

Proprietário

Estado do Rio Grande do Sul

Resultado da avaliação

Valor de mercado do imóvel **R\$ 150.000,00**

Avaliadores

Arquiteta Urbanista Marina Nobre Cerqueira

Engenheiro Civil Rafael Parmeggiani Gering

Porto Alegre – RS, Janeiro de 2024

¹ Conforme Certidão de Matrícula nº 3.473 e GPE nº 17.288

² Conforme Certidão de Matrícula nº 3.473

³ Conforme Certidão de Matrícula nº 3.473





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





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

1 SOLICITANTE

SPGG/DEAPE

2 OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

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

3 FINALIDADE

Instruir processo **20/1300-0007492-3. (Alienação)**

4 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

4.1 FUNDAMENTAÇÃO TÉCNICA

Este laudo se fundamenta no que estabelecem as normas técnicas da **ABNT**, Avaliação de Bens, registradas no **INMETRO** como **NBR 14653 – Parte 1** (Procedimentos Gerais) e **Parte 2** (Imóveis Urbanos), e baseia-se:

- na **Certidão de Matrícula nº 3.473**, referência livro 02, às fls 01 a 03, datada de 23/11/2023, obtida junto ao Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Viamão - RS.
- na **Ficha cadastral GPE nº 17.288**;
- no **PROA: 20/1300-0007492-3**;
- nas informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, intermediários, agentes imobiliários, etc.).
- nas informações constatadas "in loco", conforme vistoria ao imóvel realizada no dia **12/01/2024**

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

➤ **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 dos Cunha, nº 1437
Santo Onofre - Viamão/RS

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





7 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

7.1 TERRENO

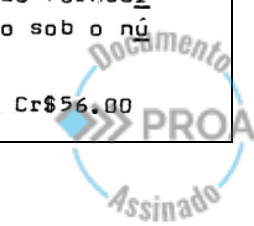


Latitude: 30°05'58.5"S

Fonte: Google Earth 07/04/2021 (Acesso em janeiro de 2023)

Longitude: 51°03'10.3"W

Identificação
<p>Descrição conforme a Matrícula nº 3.473:</p> <p>IMÓVEL : Um terreno, constituído do lote número treze (13), da quadra número um (1), do loteamento denominado "PARQUE RESIDENCIAL JA GUARIBE", situado no distrito sede deste município de Viamão, com a área superficial de trezentos e sessenta metros quadrados (360m²), medindo de frente doze metros (12m), ao nordeste, com a estrada dos Cunhas; por trinta metros (30m) de extensão da frente aos fundos, de ambos os lados, dividindo-se por um lado, ao sudeste, com o lote número quatorze (14); e, pelo outro lado, ao noroeste, com o lote número doze (12); tendo nos fundos, a mesma largura da frente, ao sudoeste, onde entesta com o lote número quinze (15); distante, doze metros (12m) da esquina da rua "A"; localizado no quarteirão formado pelas ruas "A" e "B", estrada dos Cunhas e terras de Humberto - Guarize (QT. 1).--.</p> <p>AV.6/3.473, em 30 de setembro de 1.981.</p> <p>Conforme requerimento de Augusto Santa Catarina e certidão fornecida pela Prefeitura Municipal de Viamão, o prédio averbado sob o número 5/3.473 tem a área de 93,00m² e não como constou.</p> <p>O SUBOFICIAL : <i>Augusto Santa Catarina</i></p> <p style="text-align: right;">Cr\$ 56,00</p>





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

Características da região e entorno
Atividade predominante: Residencial
Padrão construtivo do entorno: Baixo/Normal
Zoneamento: Bairro
Tráfego de pedestres: Baixo
Tráfego de veículos: Médio
Pavimentação logradouro: Asfalto
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 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 type="checkbox"/> Lazer, <input type="checkbox"/> Rede bancária, <input type="checkbox"/> Saúde, <input type="checkbox"/> Segurança, <input checked="" type="checkbox"/> Transporte coletivo , <input type="checkbox"/> Sem serviços públicos,
Influências valorizantes: <input type="checkbox"/> Clubes, <input checked="" type="checkbox"/> Comércio , <input checked="" type="checkbox"/> Empreendimentos , <input checked="" type="checkbox"/> Escolas , <input type="checkbox"/> Estações, <input type="checkbox"/> Hospital, <input checked="" type="checkbox"/> Mercados e ou supermercados , <input type="checkbox"/> Orla/praias/lagos, <input type="checkbox"/> Parques/praças, <input type="checkbox"/> Posto policial, <input type="checkbox"/> Posto de saúde, <input type="checkbox"/> Shopping, <input type="checkbox"/> Universidades/faculdades, <input type="checkbox"/> Zona incorporação, <input type="checkbox"/> Sem influências valorizantes
Influências desvalorizantes: <input type="checkbox"/> Aeroporto, <input 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: No nível	
Vegetação: Grande porte	
Uso do solo: Residencial	
Acesso: Bom	
Topografia: Plano	
Tipo de cercamento: <input type="checkbox"/> Arame, <input type="checkbox"/> Gradil, <input type="checkbox"/> Muro, <input type="checkbox"/> Sem cerca, <input checked="" 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: 360,00 m ²	
Medida da frente do terreno: 12,00 m	Confrontação da frente:Nordeste
Medida lateral 1 do terreno: 30,00 m	Confrontação da lateral 1:Sudeste
Medida lateral 2 do terreno: 30,00 m	Confrontação da lateral 2:Noroeste
Medida dos fundos do terreno: 12,00 m	Confrontação dos fundos:Sudoeste

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

*Conforme verificado na data de vistoria





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

7.2 BENFEITORIAS

7.2.1 FICHA DE VISTORIA

Benfeitoria 01		Idade aparente: 55	Área = 93,00 m²		Nº de pav. 01
Casa		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 checked="" type="checkbox"/> Alumínio	<input checked="" type="checkbox"/> Pintura	<input checked="" type="checkbox"/> Portante
<input type="checkbox"/> Lajota	<input type="checkbox"/> Laje	<input checked="" type="checkbox"/> Fibro cim. ondulado	<input type="checkbox"/> Ferro	<input type="checkbox"/> Tijolo à vista	<input type="checkbox"/> Concreto
<input type="checkbox"/> Cerâmica	<input type="checkbox"/> Gesso	<input type="checkbox"/> Fibro cim. estrutural	<input type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> Fulget	<input type="checkbox"/> Madeira
<input type="checkbox"/> Basalto	<input type="checkbox"/> PVC	<input type="checkbox"/> Alumínio	<input type="checkbox"/> PVC	<input type="checkbox"/> Cerâmica	<input type="checkbox"/> Metálica
<input type="checkbox"/> Granitina	<input type="checkbox"/> Placas acústicas	<input type="checkbox"/> Galvanizado	<input type="checkbox"/> Outros	<input type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> N. identificada
<input type="checkbox"/> Vinílico	<input type="checkbox"/> Aglomerado	<input type="checkbox"/> Laje		<input type="checkbox"/> Vidro	
<input type="checkbox"/> Carpete	<input type="checkbox"/> S/forro	<input type="checkbox"/> Capim		<input type="checkbox"/> Pedra	
<input type="checkbox"/> Cimento		<input type="checkbox"/> Telha de zinco		<input type="checkbox"/> Reboco chapiscado	
<input type="checkbox"/> Outros		<input type="checkbox"/> Outros		<input type="checkbox"/> Outros	

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

8 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O município de Viamão localiza-se na região Metropolitana de Porto Alegre do estado do Rio Grande do Sul e possui população estimada de 224.112 pessoas⁵. Segundo agentes imobiliários locais, a economia da cidade é baseada em serviços. A região mais valorizada de Viamão é o centro da cidade e os bairros próximos a ele, como o bairro Ipê, Tarumã, Jardim Khahe e Querência. O bairro Santo Isabel também sofre valorização por fazer divisa com Porto Alegre. Além disso, imóveis localizados próximos as principais avenidas e eixos de serviços também são muito relevantes. Assim, identificou-se as seguintes características de mercado:

- | | | | |
|------------------------------|--|---|-----------------------------------|
| Desempenho do mercado | <input type="checkbox"/> Desaquecido | <input checked="" type="checkbox"/> Normal | <input type="checkbox"/> Aquecido |
| Número de ofertas | <input type="checkbox"/> Baixo | <input checked="" type="checkbox"/> Médio | <input type="checkbox"/> Alto |
| Liquidez | <input 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 |

⁵ Fonte: IBGE, 2021. 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: **28/45** 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; **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.

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

Apesar da benfeitoria existente apresentar elevada idade aparente, o imóvel avaliando encontra-se em uma via coletora, classificada como corredor de centralidade e urbanidade pelo Plano Diretor Municipal, que possui infraestrutura completa e é atendida por serviços públicos de educação, saúde, transporte coletivo, correios e comércios em geral.





10 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Método comparativo direto de dados de mercado

Grau de Fundamentação

Grau I

Grau II

Grau III

Pontos obtidos: 13

Grau de Precisão

Grau I

Grau II

Grau III

Método da quantificação de custo

Grau de Fundamentação

Grau I

Grau II

Grau III

Pontuação obtida: 06

Método Evolutivo

Grau de Fundamentação

Grau I

Grau II

Grau III

Pontuação obtida: 05

11 AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

11.1 AVALIAÇÃO DO TERRENO

11.1.1 EQUAÇÃO DE REGRESSÃO

Unitário = $40,836616 * e^{(-0,00081919615 * \text{Área})} * e^{(0,37825204 * \text{Esquina})} * e^{(-0,58788048 * 1/\text{Localização})} * e^{(0,090884365 * \text{Topografia})} * e^{(0,64539148 * \text{Infraestrutura})}$

11.1.2 DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Variáveis do modelo de cálculo	Parâmetros do imóvel
Área (m²)	360,00
Esquina (1- Meio de quadra; 2- Esquina)	1,00
Localização (Valorização em relação a localização: 3- Centro e Avenidas; 2- Bairros: Ipê, Tarumã, Jardim Krahe, Querência, Santa Isabel; 1- Outros)	3,00
Topografia (1- Declive; 2 - Aclive; 3- Plano)	3,00
Infraestrutura (Valorização em relação a infraestrutura: pavimentação e padrão construtivo do entorno imediato do imóvel)	3,00
Unitário (Valor em R\$ do m² multiplicado pelo fator de oferta)	332,22

11.1.3 RESULTADOS

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

	Intervalo de Confiança	Unitário (R\$/m²)	Total
Mínimo	-11,82%	292,95	R\$ 105.462,00
Calculado	-	332,22	R\$ 119.599,20
Máximo	13,40%	376,74	R\$ 135.626,40





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

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

	Amplitude	Unitário (R\$/m2)	Total
Mínimo	-15%	282,39	R\$ 101.660,40
Calculado	-	332,22	R\$ 119.599,20
Máximo	+15%	382,05	R\$ 137.538,00
Valor calculado R\$ 119.599,20			

11.2 AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

Para o cálculo da benfeitoria foi utilizada a área de 93,00 m² descrita na Certidão de Matrícula nº 3.473. 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	75,39	31.095,34

12 VALOR DO IMÓVEL

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

VALOR DO TERRENO (R\$)	BENFEITORIAS (R\$)	FC ⁶	VALOR DO IMÓVEL (R\$)
119.599,20	31.095,34	1,00	150.694,54

13 CONCLUSÃO

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

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 150.000,00

(cento e cinquenta mil reais)

data de referência da avaliação: janeiro/2024

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, Janeiro de 2024.





15 ANEXOS

15.1 DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

Figura 1: Vista frontal



Fonte: Vistoria (12/01/2024)

Figura 2: Vista Frontal



Fonte: Vistoria (12/01/2024)

Figura 3: Vista da rua



Fonte: Vistoria (12/01/2024)

Figura 4: Vista da rua



Fonte: Vistoria (12/01/2024)





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

15.2 DOCUMENTAÇÃO DOS IMÓVEIS

- Certidão de Matrícula nº 3.743:



Valide aqui este documento



CERTIDÃO

República Federativa do Brasil
Estado do Rio Grande do Sul

CNM: 098897.2.0003473-60

Serviço de Registro de Imóveis e Especiais da Comarca de Viamão
Guilherme Pinho Machado - Oficial

ERTIFICO, usando a faculdade que me confere a Lei e por haver sido verbalmente pedido pela parte interessada, ue revendo nesta serventia, o Lº 2 - Registro Geral, nele consta a matrícula do seguinte teor:

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KKDCB-XJ52-L7SH4U-8MHY6>

matrícula 3.473	 OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE VIAMÃO LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL Viamão, 09 de agosto de 1976.	Fls. 1	matricula 3.473
	<p>IMÓVEL : Um terreno, constituído do lote número treze (13), da quadra número um (1), do loteamento denominado "PARQUE RESIDENCIAL JÁ GUARIBE", situado no distrito sede deste município de Viamão, com a área superficial de trezentos e sessenta metros quadrados (360m2), medindo de frente doze metros (12m), ao nordeste, com a estrada dos Cunhas; por trinta metros (30m) de extensão da frente aos fundos, de ambos os lados, dividindo-se por um lado, ao sudeste, com o lote número quatorze (14); e, pelo outro lado, ao noroeste, com o lote número doze (12); tendo nos fundos, a mesma largura da frente, ao sudoeste, onde entesta com o lote número quinze (15); distante, doze metros (12m) da esquina da rua "A"; localizado no quarteirão formado pelas ruas "A" e "B", estrada dos Cunhas e terras de Humberto - Cuaris (QT. 1).</p> <p>PROPRIETÁRIA - INVESTIMÓVEIS - LOTEAMENTOS E INCORPORAÇÕES LIMITADA com sede em Porto Alegre, na rua Marechal Floriano, número 18, 1º andar, conjunto 130, inscrita no C.G.C.M.F. sob o número 87.872.131/0001-47.-.</p> <p>REGISTRO ANTERIOR : R. 1/2.011.-.</p> <p>O OFICIAL : <i>Guilherme Pinho Machado</i> CNPJ 3040</p> <p>R.1/3.473, em 09 de agosto de 1976.-.</p> <p>TÍTULO : Promessa de compra e venda.-.</p> <p>DEVEDORA : INVESTIMÓVEIS - LOTEAMENTOS E INCORPORAÇÕES LIMITADA, acima qualificada.-.</p> <p>CREDOR : RUBENS VITOR BORRO (CPF-005751530), brasileiro, casado com Iracy Silva Borro, comerciante, domiciliado e residente na avenida Nemoto, 180, apto. 7, em Porto Alegre.-.</p> <p>FORMA DO TÍTULO : Escrito particular, firmado em 01.12.1975.-.</p> <p>VALOR : Cr\$20.000,00, pagáveis em quarenta prestações mensais e consecutivas, assim divididas: 06 de Cr\$250,00, cada uma; 06 de Cr\$300,00, cada uma; 06 de Cr\$400,00, cada uma; 06 de Cr\$550,00, cada uma; 06 de Cr\$650,00, cada uma; 09 de Cr\$700,00, cada uma; e, 01 de Cr\$800,00; vencendo-se a primeira em 01.01.1976 e as demais sucessivamente.</p> <p style="text-align: center;">" continua no verso "</p>		

Continua na Próxima Página

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado





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



Valide aqui este documento



CERTIDÃO

República Federativa do Brasil
Estado do Rio Grande do Sul

CNM: 098897.2.0003473-60

Serviço de Registro de Imóveis e Especiais da Comarca de Viamão
Guilherme Pinho Machado - Oficial

Continuação da Página Anterior

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/KKDCB-XJ52-L7SH4U-8MHY6

sucessivamente. - Representadas por notas promissórias. -

CONDIÇÕES : Não constam. -

O OFICIAL : *Guilherme Pinho Machado*

R.2/3.473, em 14 de março de 1.980.

TÍTULO : Cessão e transferência de direitos contratuais.

DEVEDORES : RUBENS VITOR BORRO, comerciante, e sua esposa IRACY SILVA BORRO, do lar, ambos brasileiros, domiciliados e residentes em Porto Alegre, inscritos no CPF sob o número 003.731.330/49.

CREADOR : AUGUSTO SANTA CATARINA, brasileiro, casado, agricultor, domiciliado e residente em Porto Alegre, inscrito no CPF sob o número 013.412.860/53.

FORMA DO TÍTULO : Escritura pública, de 31.01.1980, lavrada no Tabelionato desta cidade de Viamão, (Lº 160-B, fls. 119, nº19.290).

VALOR : Cr\$50.000,00, arbitrado para efeitos fiscais em Cr\$60.000,00.

CONDIÇÕES : Não constam.

O SUBOFICIAL : *Guilherme Pinho Machado*

R.3/3.473, em 14 de março de 1.980.

TÍTULO : Compra e venda.

TRANSMITENTE : INVESTIMÓVEIS - LOTEAMENTOS E INCORPORAÇÕES LTDA., razão qualificada.

ADQUIRENTE : AUGUSTO SANTA CATARINA, acima qualificado.

FORMA DO TÍTULO : Escritura pública, de 31.01.1980, lavrada no Tabelionato desta cidade de Viamão, (Lº 160-B, fls. 119, nº19.290).

VALOR : Cr\$20.000,00, arbitrado para efeitos fiscais em Cr\$60.000,00.

CONDIÇÕES : Não constam.

O SUBOFICIAL : *Guilherme Pinho Machado*

AV.4/3.473, em 07 de agosto de 1.981.

Conforme Lei 1971, de 07.12.1977, a Estrada dos Cunhas, passou a denominar-se Rua dos Cunhas.

O Oficial : *Guilherme Pinho Machado*

AV.5/3.473, em 07 de agosto de 1.981.

" continua na matrícula 3.473/2 "

Continua na Próxima Página

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado





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



Valide aqui este documento



CERTIDÃO

República Federativa do Brasil
Estado do Rio Grande do Sul

CNM: 098897.2.0003473-60

Serviço de Registro de Imóveis e Especiais da Comarca de Viamão
Guilherme Pinho Machado - Oficial

Continuação da Página Anterior

matricula 3.473/2
Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KKDCB-XJ52-J7SH4U-8MHY6>

	OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE VIAMÃO LIVRO N.º 2 — Registro Geral	Fls. <u>2</u> matrícula <u>3.473/2</u>
	Viamão, 07 de agosto de 1981.	
"continuação da matrícula 3.473". 1.981. Conforme requerimento de Augusto Santa Catarina e certidão fornecida pela Prefeitura Municipal de Viamão, sobre o imóvel antes descrito, foi construído um prédio de alvenaria, com a área de 95,63m ² , que tomou o número 1467 da rua dos Cunhas. O Oficial : <i>Guilherme Pinho Machado</i> CR\$ 56,00		
AV.6/3.473, em 30 de setembro de 1.981. Conforme requerimento de Augusto Santa Catarina e certidão fornecida pela Prefeitura Municipal de Viamão, o prédio averbado sob o número 5/3.473 tem a área de 93,00m ² e não como constou. O SUBOFICIAL : <i>Guilherme Pinho Machado</i> CR\$ 56,00		
AV.7/3.473, em 15 de outubro de 1.981. Conforme escritura pública, de 13.10.1981, lavrada no Tabelionato desta cidade de Viamão, sob o número 4.262, às folhas 24, do livro 15, foi retificada o nome do proprietário do imóvel antes descrito para AUGUSTO SANTA CATHARINA. O SUBOFICIAL : <i>Guilherme Pinho Machado</i> CR\$ 56,00		
R.8/3.473, em 15 de outubro de 1.981. TÍTULO : Compra e venda. TRANSMITENTES : AUGUSTO SANTA CATHARINA, avicultor, e sua esposa INES SCHMIDT SANTA CATHARINA, do lar, brasileiros, domiciliados e residentes neste município de Viamão, inscritos no CPF sob o número 013.412.860/53. ADQUIRENTES : IEDA TERESINHA FERNANDES DE FREITAS, economiário, e seu esposo JOÃO FRANCISCO DE FREITAS BISNETO, bancário, brasileiros, domiciliados e residentes em Porto Alegre, inscritos no CPF sob o número 250.598.740/87. FORMA DO TÍTULO : Escritura pública, de 05.10.1981, lavrada no Tabelionato desta cidade de Viamão, (Lº 140, fls. 123, nº22.693). VALOR : Cr\$1.900.000,00, arbitrado para efeitos fiscais em "continua no verso"		

Continua na Próxima Página

onr

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado





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



Valide aqui este documento



CERTIDÃO

República Federativa do Brasil
Estado do Rio Grande do Sul

CNM: 098897.2.0003473-60

Serviço de Registro de Imóveis e Especiais da Comarca de Viamão
Guilherme Pinho Machado - Oficial

Continuação da Página Anterior

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KKDCB-XJ52-L7SH4U-8MHY6>

em Cr\$2.050.000,00.

CONDIÇÕES : Não outorgam.

O SUBOFICIAL : *Assinatura*

Cr\$1.438,00

R.9/3.473, em 15 de outubro de 1.981.

ÔNUS : Hipoteca.

DEVEDORES : IEDA TERESINHA FERNANDES DE FREITAS, e seu esposo JOÃO FRANCISCO DE FREITAS BISNETU, retro qualificados.

CREDORA : CAIXA ECONÔMICA ESTADUAL DO RIO GRANDE DO SUL, autarquia de assistência à pequena economia privada, com sede em Porto Alegre na avenida Borges de Medeiros, nº521, inscrita no CGC sob o número 92.818.400/0075-63.

FORMA DO TÍTULO : Escritura pública, de 05.10.1981, lavrada no Tabelionato desta cidade de Viamão, (Lº 148, fls. 123, nº22.693).

VALOR DO CRÉDITO : Cr\$1.710.000,00.

VALOR DO IMÓVEL : Cr\$2.000.000,00.

PRAZO : 270 meses, em prestações mensais e consecutivas, calculadas segundo o PCS e em conformidade com o sistema de Amortização de que trata a R/BNH 81/80 do Banco Nacional da Habitação à taxa nominal - de 6,0% a.a., Prática, correspondente a taxa efetiva de 6,167% a.e., vencendo-se a primeira prestação em 05.11.1981.

O SUBOFICIAL : *Assinatura*

Cr\$1.294,00

AV.10/3.473, em 15 de outubro de 1.981.

Foi emitida em 05.10.1981, uma cédula hipotecária integral, do número 6450, série "C", em que figura como emitente e favorecida a Caixa Econômica Estadual do Rio Grande do Sul, representativa de todo o crédito constante do R.9/3.473.

O SUBOFICIAL : *Assinatura*

Cr\$861,00

R.11/3.473, em 31 de julho de 1990.

Conforme mandado expedido em 18.6.1990, pelo Dr. Mário Rocha Lopes Filho, Juiz de Direito da 2ª Vara Cível de Viamão, dos autos do processo de Execução Hipotecária número 7842, que Caixa Econômica Estadual "continua na matrícula 3.473/3"

Continua na Próxima Página

onr

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado





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



Valide aqui este documento



CERTIDÃO

República Federativa do Brasil
Estado do Rio Grande do Sul

CNM: 098897.2.0003473-60

Serviço de Registro de Imóveis e Especiais da Comarca de Viamão
Guilherme Pinho Machado - Oficial

continuação da Página Anterior

matricula 3.473/3
Validar este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KKDCB-XJ52J7SH4U-8MHY6>

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE VIAMÃO
LIVRO Nº 2 — Registro Geral
Viamão, 31 de julho de 1990.

Fig. 3 matricula 3.473/3

"continuação da matrícula 3.473/2"

Caixa Econômica Estadual do Rio Grande do Sul move contra Ieda Terezinha Fernandes de Freitas e seu esposo João Francisco de Freitas - Bisneto, foi penhorado o imóvel supra descrito.

O SUBOFICIAL: *[Assinatura]*

R.12/3.473, em 06 de agosto de 1991.

TÍTULO: Adjudicação.

TRANSMITENTES: IEDA TERESINHA FERNANDES DE FREITAS, economiária e seu esposo JOÃO FRANCISCO DE FREITAS BISNETO, bancário, brasileiros, inscritos no CPF sob o número 250.598.740/87, domiciliados e residentes neste município de Viamão, à rua das Cunhas, 1467.

ADQUIRENTE: CAIXA ECONÔMICA ESTADUAL DO RIO GRANDE DO SUL, antea qualificada.

FORMA DO TÍTULO: Carta de adjudicação passada em 27.6.1991, pelo Dr. Irineu Maria ni, Juiz de Direito da 3ª Vara dos Feitos da Fazenda Pública de Porto Alegre, dos autos da Execução hipotecária número 01107110021 - 07842.

VALOR: Cr\$ 4.979.638,28.

CONDIÇÕES: Não constam.

O SUBOFICIAL: *[Assinatura]* Cr\$ 23.105,00

AV.13/3.473, em 06 de agosto de 1991.

Em face a carta de adjudicação registrada sob o número 12/3.473, fica o R. 11/3.473 cancelado.

O SUBOFICIAL: *[Assinatura]*

AV.14/3.473, em 06 de agosto de 1991.

Conforme o campo 11 da cédula hipotecária integral averbada sob o número 10/3473, quitação da dívida e baixa de hipoteca firmado em 19.7.1991, ficam o R.9/3.473 e AV.10/3.473 cancelados.

O SUBOFICIAL: *[Assinatura]*

"continua no verso"

Continua na Próxima Página

onr

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado





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



Valide aqui este documento



CERTIDÃO

República Federativa do Brasil
Estado do Rio Grande do Sul

CNM: 098897.2.0003473-60

Serviço de Registro de Imóveis e Especiais da Comarca de Viamão
Guilherme Pinho Machado - Oficial

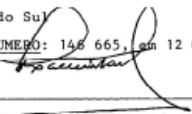
Continuação da Página Anterior

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KKDCB-XJ52J-7SH4U-8MHY6>

AV 15/3 473, em 19 de agosto de 1999

Conforme Lei Estadual numero 10 959, de 27 05 1997, e Decreto numero 37 575, de 15 07 1997, o imóvel supra descrito foi incorporado ao patrimonio do Estado do Rio Grande do Sul

PROTOCOLO NUMERO: 146 665, em 12 08 1999

O OFICIAL: 

Nada mais consta. O referido é verdade e dou fé.

Viamão, 23 de novembro de 2023.

Certidão e páginas: Nihil (0738.04.2100002.71924 = Nihil)

Busca em livros e arquivos: Nihil (0738.02.2100001.25746 = Nihil)

Total: Nihil

Caren Fabiane Martins da Silva Tavares - Escrevente



A consulta estará disponível em até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS <http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta> Chave de autenticidade para consulta **098897 53 2023 00062359 70**

ONR

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado





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

-GPE nº17.288:



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 17288

DADOS GERAIS					
Número do Cadastro:	17288	Classificação:	PRÓPRIO		
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:	SPI nº 001334-24.00/08-0 - Regularização de uso do imóvel - Ação de Reintegração de Posse contra Rosane Fagundes Paulino - Processo Judicial 039/1.18.0001620-2, atual 5000041-70.2018.8.21.0039				
Em Alienação:	Sim	Nº Incorporação PROA/SPI:	18/2400-0005779-7		
Lei Autorizativa de Alienação:	15764	Nº Alienação PROA/SPI:	20/1300-0007492-3		
Data Lei Autorizativa Alienação:	15/12/2021	NIRF:			
Nº tombo antigo do imóvel:	6474	CCIR:			
Uso irregular:		CAR:			
Tombo Patr. Histórico:	Não	VALOR DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL			
Nº Inscrição Municipal:	361030	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
23/07/2021	21130000055533	15/07/2021	Imóveis		Ativo
24/06/2021	9892400165	23/06/2016	IMOVEIS		Arquivad
23/06/2021	2013000062739	08/10/2020	Programação		Arquivad
12/07/2023	2013000074923	01/12/2020	Alienar Bens	Venda	Ativo
12/07/2023	1724000040627	24/08/2017	Programação	Realização de	Arquivad
LOCALIZAÇÃO					
Zona:	Urbana				
Unidade da Federação:	Rio Grande do Sul				
Município:	VIAMAO				
Bairro/Distrito:	SANTO ONOFRE				
Logradouro/Localidade:	RUA DOS CUNHA				
Numero/Lote:	1437				
Quadra:	nt				
Complemento:	LÓTE 13,Q.01				
CEP:	94500140				
Ponto Referência:	E.M.E.F RECANTO DA LAGOA				
GEORREFERÊNCIA					
DATUM:	SIRGAS 2000		Coordenadas Geodésicas do Marco		
Fuso:	22		Latitude grau:	-30 °	
Meridiano Central:	51		Latitude minuto:	5 '	
			Latitude segundo:	58,280"	
Coordenadas Planas UTM do Marco			Longitude grau:	-51 °	
Altitude ortométrica:	91,380		Longitude minuto:	3 '	
Este:	494.914,190		Longitude segundo:	10,020"	
Norte:	6.670.185,400				

08/12/2023

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 17288

PROPRIEDADE

Situação regularização Estado: REGULARIZADO
 Tipo de Registro: Matrícula
 Número do Registro: 3473
 Livro: 2RG
 Folha: 01
 Cartório: SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE VIAMÃO
 Comarca: VIAMAO
 Data do Registro: 12/08/1999
 Forma de Incorporação: OUTRAS FORMAS
 Valor de Incorporação: R\$ 100.000,00
 Propriedade / Posse: RIO GRANDE DO SUL GOVERNO DO ESTADO
 Data registro patrimônio União:
 Certidão autorizativa transf.:

TERRENO

Matriculada

Área Total (m²):	360,00
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

TERRENO VISTORIA

Informações complementares

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

Levantada (Vistoria)

Área Total (m²):	374,72
Frente (m):	12,40

CONFRONTANTES VISTORIA

Leste: LOTE 14
 Oeste: LOTE 12
 Norte: ESTRADA DOS CUNHAS
 Sul: LOTE 15

08/12/2023

pag. 2 de 4





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



DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 17288

EDIFICAÇÕES/BENFEITORIAS							
Espécie	Data baixa	Nome referência	Área útil (m²)	Área total (m²)	Averbação	Nº pavimentos	Área disp.
CASA			0,00	93,00		0	0,00

VISTORIA						
Data de Realização	Situação da Localização	Obstruído	Pertence ao Estado	Tel. Contato	Observação	Vistoria
19/12/2014	Localizado	Não	Pertence			

INFRAESTRUTURA

Serviços e Instalações

- Água
- Correio
- Escola
- Esgoto Cloacal
- Esgoto Pluvial
- Iluminação pública
- Praça
- Telefone
- Supermercado
- Energia elétrica
- Sem serviços e instalações

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

Pavimentação do logradouro: Asfalto
Pavimentação passeio: Sem pavimentação
Zoneamento: Bairro
Largura logradouro (m): 6,85

DOCUMENTOS		
Data	Tipo Documento	Nome Documento
23/11/2023	MATRÍCULA	MAT 3473.PDF
30/10/2019	PARECER	PARECER TECNICO 164 -2019.PDF
27/02/2019	LEI / DECRETO /	RESOLUCAO 02-2019 DOE.PDF
17/08/2018	LAUDO DE	LAUDO DE AVALIACAO 17288_ 06_
28/06/2017	NOTIFICAÇÃO	Notificacao Rosane.pdf
24/08/2016	MATRÍCULA	17288 - 361030 - MatrA-cula 3473 L2
08/03/2012	VISTORIA /	Ficha de Atualização Cadastral nº 48-
10/03/2005	LAUDO DE	Laudo 013-05 POA.doc

VISTORIA - AGENTE EXTERNO		
Data	Tipo Documento	Nome Documento
22/12/2014	ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE	ART2.pdf
22/12/2014	FOTO	frente imovel a norte gpe 17288.jpg
22/12/2014	FOTO	imovel gpe 17288 (2).jpg
22/12/2014	FOTO	imovel gpe 17288.jpg
22/12/2014	FOTO	lindeiro a leste gpe 17288.jpg
22/12/2014	FOTO	lindeiro a oeste gpe 17288.jpg
22/12/2014	FOTO	logradouro a norte gpe 17288.jpg
06/01/2015	MATRÍCULA	MATRÍCULA GPE 17288.pdf
06/01/2015	MONOGRAFIA DO MARCO	Monografia do Marco GPE 17288.pdf
06/01/2015	LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO	GPE 17288.pdf

IMAGENS

HISTÓRICO

08/12/2023

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 17288

HISTÓRICO DE SOLICITAÇÕES

USO TERCEIROS DO IMÓVEL

Tipo Documento:	NOTIFICACAO	Nº Processo PROA/SPI:	
Tipo Uso Terceiros:	Uso Irregular		
Finalidade Uso:			
Número Documento:	0	Quantidade Prazo:	
Área Mov. Terreno (m²):	360,0000	Data Pub. Diário Oficial:	
Prazo:	Indeterminado	Data Término:	
Tipo Dia Mês Ano Prazo:		Representante Legal:	Não
Data Início:	29/09/1998	Nome Repres. Legal:	
Interveniência:	Não	Nome Interveniente:	

ONEROSIDADE

Valor Arrecadação:		Percentual Juros:	
Sigla índice reajuste:		Percentual Multa:	
Índice Reajuste:			
Vencimento (dia):			

DADOS USUÁRIO

CPF/CGC:		Nome Município:	
Nome Usuário:			
Unidade da Federação:		Telefone:	
Bairro/Distrito:			
Nome Logradouro:			
Cep:			

EDIFICAÇÕES USO TERCEIROS

Espécie Edificação	Área Mov. Edificação (m²)	Área Disponível (m²)	Data Inicial
CASA	360,00 93,00		

VISTORIA

Data da vistoria:	19/12/2014
Empresa vistoriadora:	EMPRESA 1
Vistoriador (a):	VISTORIADOR 1
Observações da vistoria:	
Situação de localização:	Localizado
Obstruído:	Não
Motivo da obstrução:	
Contato no local:	
Telefone do contato:	
Pertence ao Estado do RS:	Pertence

08/12/2023

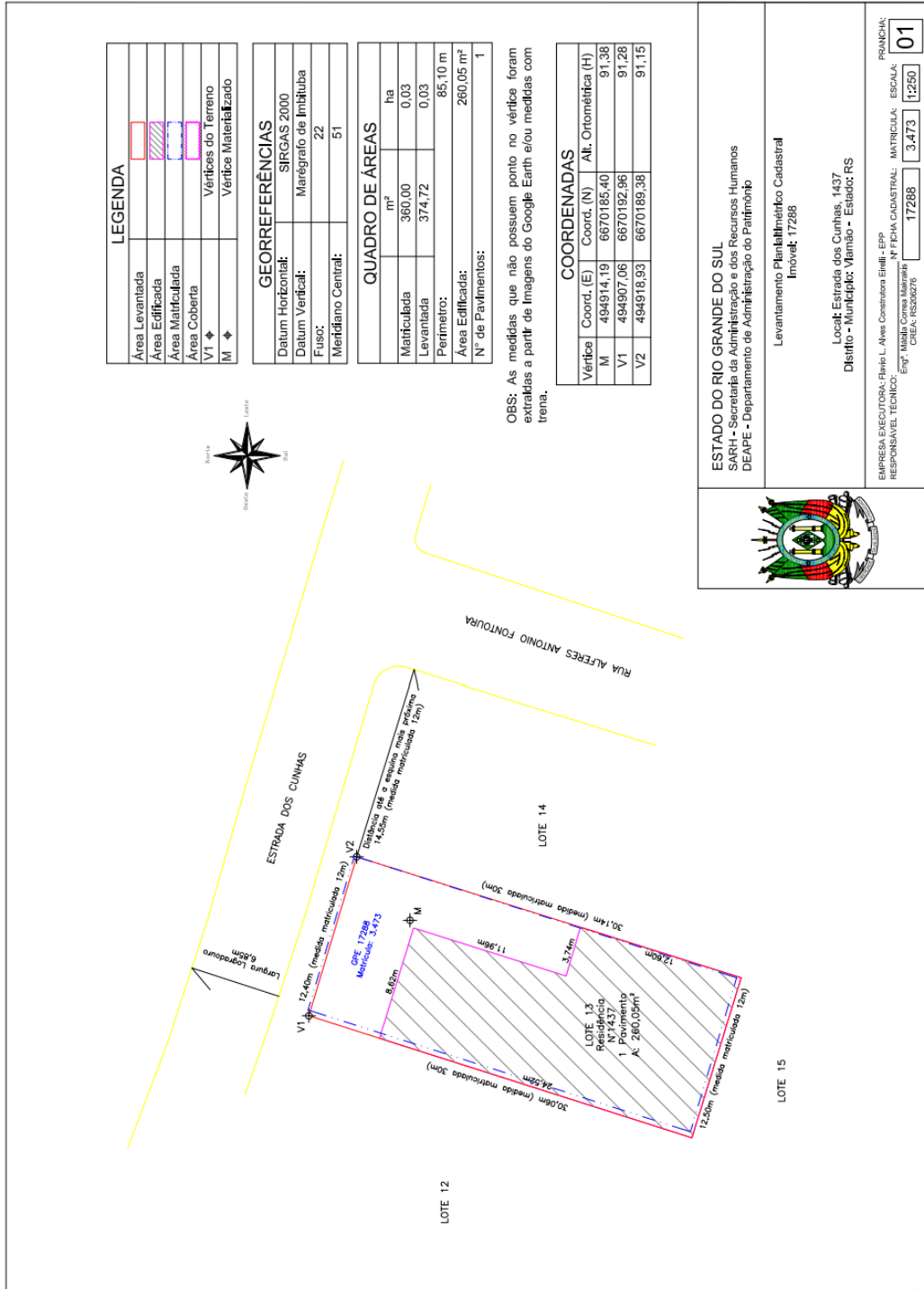
pag. 4 de 4





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

-Levantamento Planialtimétrico Cadastral:





15.3 MEMÓRIA DE CÁLCULO

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS		VARIÁVEIS	
Total da Amostra	: 45	Total	: 9
Utilizados	: 28	Utilizadas	: 6
Outlier	: 0	Grau Liberdade	: 22

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

COEFICIENTES		VARIACÃO	
Correlação	: 0,93292	Total	: 9,40513
Determinação	: 0,87034	Residual	: 4466016,84745
Ajustado	: 0,84087	Desvio Padrão	: 0,23544

F-SNEDECOR		D-WATSON	
F-Calculado	: 29,53452	D-Calculado	: 2,27319
Significância	: < 0,01000	Resultado Teste	: Não auto-regressão 98%

NORMALIDADE

Intervalo	Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1		68	71
-1,64 a +1,64		90	92
-1,96 a +1,96		95	100

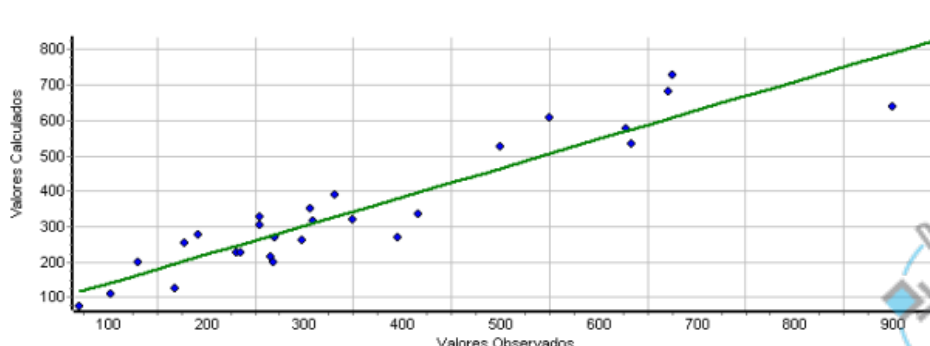
MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)

$$Y = 40,836616 * 2,718^{(-0,000819 * X_1)} * 2,718^{(0,378252 * X_2)} * 2,718^{(-0,587880 * 1/X_3)} * 2,718^{(0,090884 * X_4)} * 2,718^{(0,645391 * X_5)}$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

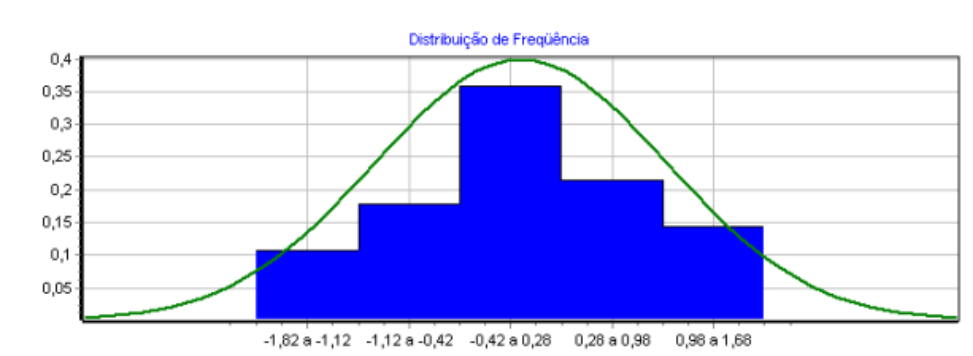
AMOSTRA		MODELO	
Média	: 353,39	Coefic. Aderência	: 0,85678
Variacão Total	: 1086427,24	Variacão Residual	: 155596,59
Variância	: 38800,97	Variância	: 7072,57
Desvio Padrão	: 196,98	Desvio Padrão	: 84,10

GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)

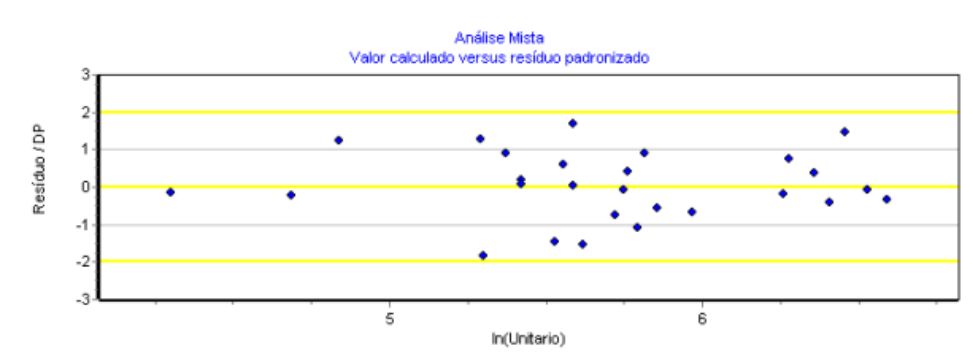




Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



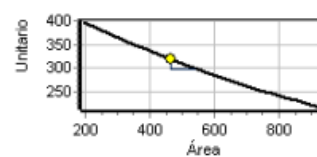
Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

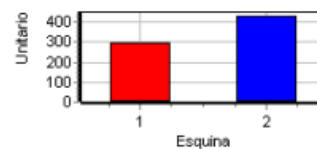
X1 Área

Área do imóvel em m².
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 195,00 a 972,00
 Impacto esperado na dependente: Negativo
 10% da amplitude na média: -6,17 % na estimativa



X2 Esquina

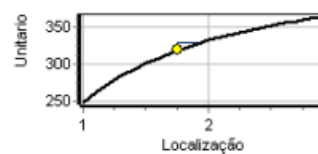
Situação do lote em relação a quadra, sendo:
 1- Meio de quadra
 2- Esquina
 Tipo: Dicotômica Isolada
 Amplitude: 1,00 a 2,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 Diferença entre extremos: 46,00 % na estimativa
 Micronumerosidade: atendida.





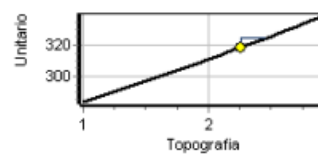
X₃ Localização

Valorização em relação a localização do imóvel, sendo:
 3- Centro e Avenidas;
 2- Bairros: Ipê, Tarumã, Jardim Krahe, Querencia, Santa Isabel;
 1- Outros
 Tipo: Código Alocado
 Amplitude: 1,00 a 3,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: 3,51 % na estimativa
 Micronumerosidade: atendida.



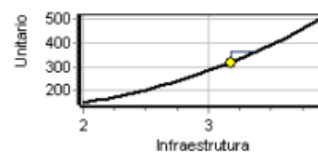
X₄ Topografia

Topografia do imóvel, sendo:
 1- Declive;
 2 - Aclive;
 3- Plano.
 Tipo: Código Alocado
 Amplitude: 1,00 a 3,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: 1,83 % na estimativa
 Micronumerosidade: atendida.



X₅ Infraestrutura

Valorização em relação a infraestrutura (pavimentação e padrão construtivo) do entorno imediato do imóvel.
 Pavimentação: 2 – Sim; 1- Não.
 Padrão Construtivo: 2- Normal/Alto; 1- Normal/Baixo
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 2,00 a 4,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: 13,80 % na estimativa



Y Unitário

Valor em R\$ do m² multiplicado pelo fator de oferta.
 Tipo: Dependente
 Amplitude: 70,95 a 900,00
 Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,84087)
X ₁ Área	x	-3,37	0,28	0,76943
X ₂ Esquina	x	3,44	0,23	0,76588
X ₃ Localização	1/x	-3,28	0,34	0,77329
X ₄ Topografia	x	1,63	11,65	0,82932
X ₅ Infraestrutura	x	9,75	0,01	0,19073





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

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Área	Esquina	Localização	Topografia	Infraestrutura	Unitário
X ₁	x		38	29	3	58	58
X ₂	x	5		29	21	58	59
X ₃	1/x	1	-4		29	43	57
X ₄	x	-19	-5	9		23	33
X ₅	x	11	-13	-22	11		90
Y	ln(y)	-20	16	-44	23	80	

1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Extp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Área	360,00			195,00	972,00
Esquina	1,00			1,00	2,00
Localização	3,00			1,00	3,00
Topografia	3,00			1,00	3,00
Infraestrutura	3,00			2,00	4,00
Unitário	332,22			70,95	900,00

2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	292,95	332,22	376,74	-11,82%	13,40%	25,22%
Predição (80%)	237,53	332,22	464,64	-28,50%	39,86%	68,36%
Campo de Arbitrio	282,39	332,22	382,05	-15,00%	15,00%	30,00%

3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80 %)	105.462,00	119.599,20	135.626,40
Predição (80%)	85.510,80	119.599,20	167.270,40
Campo de Arbitrio	101.660,40	119.599,20	137.538,00

4. VALOR UNITÁRIO ARBITRADO 332,22

5. VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 119.599,20 (cento e dezenove mil, quinhentos e noventa e nove reais com vinte centavos)





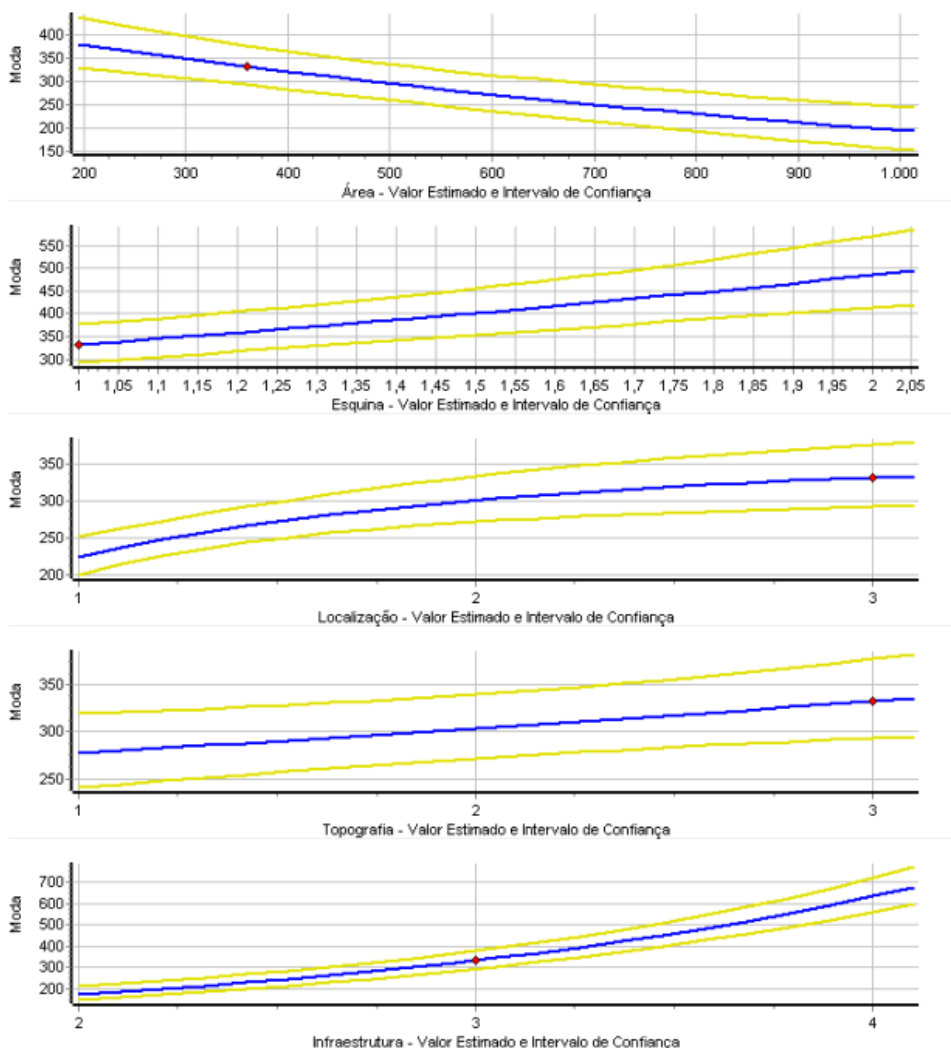
6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

Mínimo (R\$): 105.462,00
Arbitrado (R\$): 119.599,20
 Máximo (R\$): 135.626,40

7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO

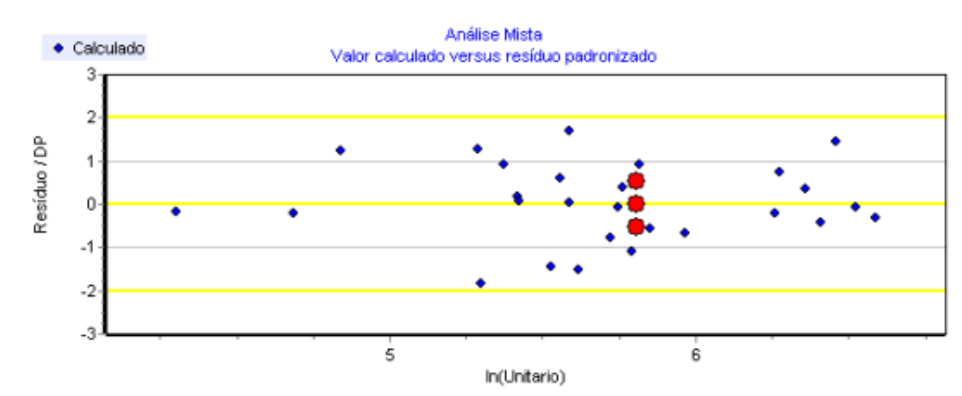
Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 25,22 %
 Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão

8. COMPORTAMENTO DO MODELO NO PONTO DE ESTIMAÇÃO





9. VALOR ESTIMADO PARA O IMÓVEL NO CONTEXTO DA AMOSTRA

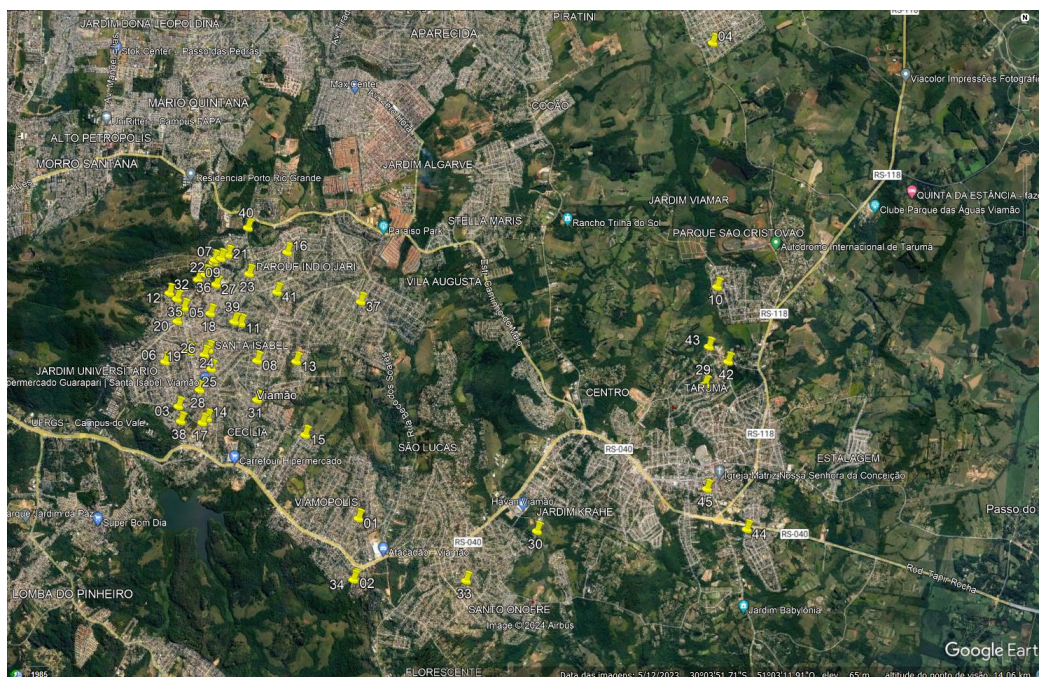




Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

-Dados:

Dados	Endereço	Observação	Área	Frente	Esquina	Data	Localização	Topografia	Infraestrutura	Orienta	Unitário
1	Rua Liberdade - Santa Isabel (30° 52' 58" S 51° 45' 00" W)	Laudo 04/2023 - Fl. 357 PROA 17/2400/0002434-6	361,1	1,00	1,00	1,00	1,00	3,00	4,00	200.000,00	332,10
2	Rua Cambará, 27 - Viapólis (30° 50' 58" S 51° 45' 14" W)	Laudo 04/2023 - Fl. 357 PROA 17/2400/0002434-6	542,00	14,00	1,00	1,00	1,00	3,00	4,00	200.000,00	332,10
3	Av. Liberdade 675 (Conexão) - Santa Isabel (30° 42' 09" S 51° 6' 35" W)	Laudo 04/2023 - Fl. 357 PROA 17/2400/0002434-6	220,00	8,00	1,00	1,00	3,00	1,00	3,00	230.000,00	646,88
4	Rua Flôreana Medina Rodrigues - Vila Elza (30° 12' 51" S 51° 1' 28" W)	Imobiliaria Jelder Marques, Cod: 469140	720,00	12,00	1,00	10,00	1,00	2,00	2,00	180.000,00	230,00
5	Av. Liberdade (Conexão) - Santa Isabel (30° 52' 20" S 51° 45' 00" W)	Imobiliaria Adele Duarte, Cod: 469140	419,00	15,00	1,00	10,00	3,00	2,00	4,00	150.000,00	119,57
6	Rua Wenceslau - Santa Isabel (30° 43' 83" S 51° 642' 95" W)	Imobiliaria Auxiladora Predal, Cod: 353175	300,00	10,00	1,00	10,00	2,00	1,00	4,00	211.000,00	633,00
7	Rua Romão - Santa Isabel (30° 51' 28" S 51° 45' 00" W)	Laudo 04/2023 - Fl. 357 PROA 17/2400/0002434-6	467,00	17,00	1,00	1,00	2,00	1,00	4,00	70.000,00	134,30
8	Rua Betelino José da Silva - Cecília (30° 43' 36" S 51° 59' 10" W)	Imobiliaria Auxiladora Predal, Cod: 361775	480,00	12,00	1,00	10,00	1,00	3,00	3,00	142.000,00	266,25
9	Av. Liberdade - Santa Isabel (30° 51' 33" S 51° 41' 42" W)	Laudo 04/2023 - Fl. 357 PROA 17/2400/0002434-6	234,50	10,00	1,00	1,00	3,00	1,00	4,00	100.000,00	277,35
10	Rua Barão de Mar, 427 - Tarumã (30° 29' 22" S 51° 12' 51" W)	Imobiliaria Auxiladora Predal, Cod: 363239	271,00	13,00	1,00	10,00	2,00	3,00	3,00	49.000,00	119,57
11	Rua Guaba, ao lado do 504 - Cecília (30° 344' 89" S 51° 593' 94" W)	Laudo 04/2023 - Fl. 357 PROA 17/2400/0002434-6	380,00	20,00	1,00	1,00	1,00	3,00	3,00	45.000,00	106,58
12	Rua Afonso Pena, 548 - Santa Isabel (30° 329' 59" S 51° 639' 88" W)	Imobiliaria TN Silva, Cod: 1126 (TE0108)	380,00	20,00	2,00	10,00	2,00	1,00	2,00	55.000,00	130,26
13	Rua Santa Paula, ao lado do 164 - Cecília (30° 43' 84" S 51° 527' 32" W)	Imobiliaria TN Silva, Cod: 1112 (TE0106)	216,75	9,00	1,00	10,00	1,00	3,00	3,00	85.000,00	269,90
14	Rua Rod Pompeia, 127 - Santa Isabel (30° 43' 21" S 51° 519' 20" W)	Imobiliaria TN Silva, Cod: 2105	250,00	10,00	1,00	10,00	2,00	3,00	3,00	85.000,00	236,00
15	Rua Condô dos Aros, 25 - Cecília (30° 440' 25" S 51° 522' 78" W)	Imobiliaria TN Silva, Cod: 451 (TE0012)	300,00	12,00	1,00	10,00	2,00	2,00	3,00	95.000,00	255,00
16	Rua Xavantes, 164 - Parque Indio Jari (30° 39' 57" S 51° 533' 18" W)	Imobiliaria TN Silva, Cod: 2472	435,00	15,00	1,00	10,00	2,00	1,00	2,00	90.000,00	198,21
17	Rua 3 de Outubro - Santa Isabel (30° 434' 20" S 51° 621' 90" W)	Imobiliaria TN Silva, Cod: 960 (TE0089)	250,00	10,00	2,00	10,00	2,00	3,00	2,00	110.000,00	336,00
18	Rua Claudete Lucca da Rosa, 205 - Santa Isabel (30° 339' 36" S 51° 617' 20" W)	Imobiliaria TN Silva, Cod: 1064 (TE0102)	540,00	12,00	1,00	10,00	2,00	3,00	3,00	115.000,00	191,67
19	Rua Santa Helena, 302 - Santa Isabel (30° 41' 28" S 51° 428' 00" W)	Imobiliaria TN Silva, Cod: 2111 (TE0089)	480,00	12,00	1,00	10,00	2,00	3,00	4,00	150.000,00	376,00
20	Rua Neida Macie, 808 - Santa Isabel (30° 343' 87" S 51° 635' 70" W)	Laudo 04/2023 - Fl. 357 PROA 17/2400/0002434-6	360,00	12,00	1,00	1,00	2,00	3,00	3,00	140.000,00	350,00
21	Rua Romão, 177 - Santa Isabel (30° 51' 28" S 51° 45' 00" W)	Imobiliaria TN Silva, Cod: 469 (TE0032)	600,00	20,00	1,00	10,00	2,00	3,00	4,00	150.000,00	225,00
22	Rua Romão, 16 - Santa Isabel (30° 51' 28" S 51° 45' 00" W)	Imobiliaria TN Silva, Cod: 4199	299,75	12,00	3,00	10,00	3,00	3,00	4,00	165.000,00	411,65
23	Rua Xocó, 132 - Parque Indio Jari (30° 320' 35" S 51° 554' 05" W)	Imobiliaria TN Silva, Cod: 475 (TE0041)	605,00	38,40	2,00	10,00	1,00	2,00	3,00	90.000,00	297,52
24	Rua Quintino Boneto, 205 - Santa Isabel (30° 358' 02" S 51° 617' 90" W)	Imobiliaria TN Silva, Cod: 2207	360,00	12,00	1,00	10,00	2,00	3,00	4,00	220.000,00	550,00
25	Rua Nova, 130 - Santa Isabel (30° 47' 44" S 51° 616' 52" W)	Imobiliaria TN Silva, Cod: 2601	540,00	12,00	1,00	10,00	2,00	3,00	4,00	300.000,00	500,00
26	Rua Casemiro de Abreu, 126 - Santa Isabel (30° 04' 03" S 51° 06' 19" W)	Imobiliaria TN Silva, Cod: 708	300,00	10,00	1,00	10,00	2,00	3,00	4,00	300.000,00	900,00
27	Rua Paraná eq. c/ Rua Cesari - Santa Isabel (30° 325' 61" S 51° 613' 72" W)	Imobiliaria TN Silva, Cod: 659	600,00	20,00	2,00	10,00	2,00	3,00	4,00	450.000,00	675,00
28	Av. Liberdade ao lado do 110 - Santa Isabel (30° 51' 28" S 51° 45' 00" W)	Imobiliaria TN Silva, Cod: 958 (TE0052)	399,14	13,00	1,00	10,00	3,00	1,00	4,00	450.000,00	1.062,73
29	Rua Correio Rural - Tarumã (30° 415' 25" S 51° 133' 15" W)	Imobiliaria GG Inoveis, Cod: TE-0297	480,00	12,00	1,00	10,00	2,00	1,00	2,00	90.000,00	168,75
30	Rua Santa Bárbara - Santo Onofre (30° 527' 83" S 51° 39' 55" W)	Imobiliaria GG Inoveis, Cod: TE0066	888,00	24,00	1,00	10,00	1,00	2,00	2,00	70.000,00	70,95
31	Rua Santa Bárbara - Santo Onofre (30° 527' 83" S 51° 39' 55" W)	Imobiliaria GG Inoveis, Cod: TE0066	888,00	24,00	1,00	10,00	1,00	2,00	2,00	70.000,00	167,73
32	Avenida Liberdade - Santa Isabel (30° 0323' 2" S 51° 0623' 8" W)	Imobiliaria Auxiladora Predal, Cod: 428683	655,00	12,00	1,00	10,00	3,00	2,00	3,00	120.000,00	178,63
33	Rua João Antônio de Godoy - Santo Onofre (30° 0552' 5" S 51° 0250' 3" W)	Imobiliaria GG Inoveis, Cod: TE0407	420,00	12,00	1,00	10,00	1,00	2,00	2,00	48.000,00	102,86
34	Rua Cambará - Viapólis (30° 0551' 7" S 51° 0454' 7" W)	Imobiliaria Realiza Inoveis, Cod: 0546	530,00	12,00	1,00	10,00	1,00	1,00	4,00	150.000,00	254,72
35	Rua Alberto Silva, 103 - Santa Isabel (30° 0322' 8" S 51° 0635' 9" W)	Imobiliaria TN Silva, Cod: 2963	250,00	13,00	1,00	10,00	2,00	3,00	3,00	85.000,00	236,00
36	Av. Liberdade eq. Rua Paraná - Santa Isabel (30° 0320' 7" S 51° 0619' 7" W)	Imobiliaria TN Silva, Cod: 2876	576,00	20,00	2,00	10,00	3,00	1,00	4,00	430.000,00	671,88
37	Rua Santa Helena, 302 - Santa Isabel (30° 41' 28" S 51° 428' 00" W)	Imobiliaria TN Silva, Cod: 2111 (TE0089)	480,00	12,00	1,00	10,00	2,00	3,00	4,00	150.000,00	376,00
38	Av. Liberdade - Santa Isabel (30° 0433' 5" S 51° 0624' 3" W)	Imobiliaria Chocó Weber, Cod: 3000	430,00	10,00	1,00	10,00	3,00	2,00	4,00	300.000,00	627,91
39	Rua Guaba - Cecília (30° 0243' 9" S 51° 0603' 8" W)	Imobiliaria TN Inoveis, Cod: 153569	420,00	10,00	1,00	10,00	1,00	3,00	3,00	110.000,00	235,71
40	Rua Santa Helena, 302 - Santa Isabel (30° 41' 28" S 51° 428' 00" W)	Imobiliaria TN Silva, Cod: 2111 (TE0089)	480,00	12,00	1,00	10,00	2,00	3,00	4,00	150.000,00	376,00
41	Av. Fláclio Molin eq. Rua General Vargas - Cecília (30° 0329' 4" S 51° 0638' 9" W)	Imobiliaria TH Inoveis, Cod: 154020	480,00	11,00	2,00	10,00	1,00	3,00	3,00	180.000,00	309,38
42	Rua Tenente Major Telfer Ferreira - Tarumã (30° 0403' 9" S 51° 0113' 6" W)	Imobiliaria Flopside, Cod: 2713	972,00	24,00	1,00	10,00	2,00	2,00	4,00	450.000,00	416,67
43	Av. João Carlos Vielle Dias - Tarumã (30° 0356' 4" S 51° 0130' 8" W)	Imobiliaria Flopside, Cod: 3168	715,00	20,00	1,00	10,00	2,00	1,00	3,00	213.000,00	288,11
44	Rua Begonia - Fuzza (30° 0527' 1" S 51° 0109' 0" W)	Imobiliaria Realiza Inoveis, Cod: 8404	195,00	9,00	1,00	10,00	1,00	1,00	3,00	50.000,00	230,77
45	Rua Luis Pósser - Centro (30° 0508' 9" S 51° 0136' 1" W)	Imobiliaria Realiza Inoveis, Cod: 5507	133,00	9,00	1,00	10,00	3,00	3,00	4,00	180.000,00	1.219,65





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	55	60	REPAROS IMPORTANTES	20%	93,00	R\$ 1.358,72	R\$ 126.361,02	75,39%	R\$ 31.095,34
VALOR DO CUB R 1-B		R\$ 2.194,38		REFERÊNCIA DEZ/ 2023	BDI		25,85%	TOTAL		R\$ 31.095,34

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 – Dezembro de 2023)

	<p>PREÇOS E CUSTOS DA CONSTRUÇÃO</p>
---	---

CUB/RS do mês de DEZEMBRO/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	2.194,38	0,02	3,30	3,30
	Normal	R 1-N	2.837,20	0,10	3,73	3,73
	Alto	R 1-A	3.798,37	0,02	3,64	3,64
PP (Prédio Popular)	Baixo	PP 4-B	2.076,44	-0,04	2,63	2,63
	Normal	PP 4-N	2.778,85	0,10	3,36	3,36
R - 8 (Residência Multifamiliar)	Baixo	R 8-B	1.975,41	-0,05	2,21	2,21
	Normal	R 8-N	2.419,56	0,09	3,07	3,07
	Alto	R 8-A	3.063,04	0,06	2,65	2,65
R - 16 (Residência Multifamiliar)	Normal	R 16-N	2.369,33	0,13	3,23	3,23
	Alto	R 16-A	3.133,25	0,07	2,95	2,95
PIS (Projeto de Interesse Social)		PIS	1.594,75	-0,11	2,80	2,80
RPQ1 (Residência Popular)		RP1Q	2.264,99	0,13	3,95	3,95
COMERCIAIS						
CAL - 8 (Comercial Andar Livres)	Normal	CAL 8-N	3.099,89	0,14	3,10	3,10
	Alto	CAL 8-A	3.516,78	0,14	3,09	3,09
CSL - 8 (Comercial Salas e Lojas)	Normal	CSL 8-N	2.413,35	0,10	2,82	2,82
	Alto	CSL 8-A	2.775,04	0,08	2,87	2,87
CSL - 16 (Comercial Salas e Lojas)	Normal	CSL 16-N	3.247,08	0,10	2,79	2,79
	Alto	CSL 16-A	3.732,62	0,07	2,83	2,83
GI (Galpão Industrial)		GI	1.231,16	0,22	1,71	1,71

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.





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

15.4 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.	3 (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%		20%	x	30%	
6	Nível de Significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	x	2%		5%	
		PONTUAÇÃO		13 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		332,22
Valores do intervalo de confiança	MAX	376,74
	MIN	292,95
Desvios relativos do intervalo de confiança	MAX	13,40%
	MIN	-11,82%
Amplitude do intervalo de confiança		25,22%
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 reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo		Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	X	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo	
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante		Justificado		Arbitrado	X
PONTUAÇÃO				5 Pontos			
Item 9.3.1 da NBR 14.653-2:2011 (Assinalar com "x" caso o item seja atendido)							
a)	Apresentação do laudo na modalidade completa.						X
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO				GRAU II			





Nome do documento: Laudo 014 2024 GPE 17288 Viamao.pdf

Documento assinado por	Órgão/Grupo/Matrícula	Data
Marina Nobre Cerqueira	SPGG / DIAVA/DEAPE / 4860110	23/01/2024 09:38:15
Rafael Parmeggiani Gering	SPGG / DIAVA/DEAPE / 4859502	24/01/2024 15:30:32
Leandro Peixoto Maia	SPGG / DIAVA/DEAPE / 450607301	25/01/2024 12:15:14

