



**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 241/2024



**Terreno Urbano com Benfeitoria
Rua Araponga, 885 – Atlântida
Xangri-Iá/RS**



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



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 241/2024

FICHA RESUMO

Objeto

Terreno urbano com benfeitoria, objeto da **matrícula nº 42.036** e **GPE nº 22.040**

Objetivo

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

Finalidade

Instruir processo **PROA nº 21/1300-0005559-2 - Alienação**

Localização¹

Rua Araponga, 885

Atlântida, Xangri-lá

Área avalianda²

Área do terreno: 525,00 m²

Área da benfeitoria: 114,02 m²

Proprietário

Estado do Rio Grande do Sul

Resultado da avaliação

Valor de mercado do imóvel **R\$ 300.009,47**

Avaliadores

Arquiteta Urbanista Thaís Wölfle Danelon

Engenheiro Civil Rafael Parmeggiani Gering

Porto Alegre – RS, Outubro de 2024

¹ Conforme Ficha GPE nº 22040

² Conforme Certidão de Matrícula nº 42.036 do Registro Geral de Capão da Canoa





SUMÁRIO

1	SOLICITANTE	4
2	OBJETIVO DA AVALIAÇÃO	4
3	FINALIDADE	4
4	PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	4
5	PROPRIETÁRIO	6
6	ENDEREÇO	6
7	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	6
8	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	8
9	METODOLOGIA	9
10	ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	9
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 para fins de alienação

3 FINALIDADE

Instruir processo **PROA nº 21/1300-0005559-2 – Alienação**

4 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

4.1 FUNDAMENTAÇÃO TÉCNICA

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

- na **Certidão de Matrícula nº 42.036**, referência livro 02, às fls 1 e 1v, datada de 22/02/2024, obtida junto ao Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Capão da Canoa - RS.
- na **Ficha cadastral GPE nº 22.040**;
- no **PROA: 21/1300-0005559-2**;
- nas informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, intermediários, agentes imobiliários, etc.).
- nas informações constatadas "in loco", conforme vistoria ao imóvel realizada no dia **02/10/2024**

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.

4.3 JUSTIFICATIVAS – PARÂMETROS ADOTADOS

➤ Área utilizada - Área Matriculada:

Para o cálculo do valor do imóvel, foi adotada como área do terreno 525,00 m² e área de benfeitoria de 114,02 m², valores que constam na **Certidão de Matrícula nº 42.036** do Livro 02, fls 01 a 01v do Registro Geral da Comarca de Capão da Canoa, datada de 22/02/2024.

➤ Vistoria/ localização:

Segundo agentes de mercado imobiliário local, Atlântida é considerado o segundo bairro mais valorizado da cidade, atrás apenas do bairro Centro. No entanto, o imóvel situa-se em frente ao cemitério, o que provoca uma desvalorização do mesmo.

➤ Situação paradigma:

Conforme ABNT NBR 14.653-Parte 1, a situação paradigma configura-se como: “situação hipotética ou virtual, adotada como referencial para avaliação de um bem”. Sendo assim, conforme ABNT NBR 14.653-Parte 2, quando não for possível o acesso do avaliador ao interior do imóvel, os motivos devem ser elucidados e explicados na elaboração do laudo. No presente trabalho, adotou-se situação paradigma pela impossibilidade de acesso ao 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/SP³, 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.

³ Fonte: Engenharia de avaliações. Ibape SP, 2014. Volume 1, pag.215.





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

5 PROPRIETÁRIO

Estado do Rio Grande do Sul

6 ENDEREÇO

Rua Araponga, 885
Atlântida, Xangri-lá

7 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

7.1 TERRENO



Imagem de localização (Google)

Latitude: 29°46'13.9" S

Fonte: Google Earth Maio/2023 (Acesso em Setembro de 2024)

Longitude: 50°01'38.6" O





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

Identificação
<p>Descrição conforme a Matrícula nº 42.036:</p> <p>IMÓVEL: Um terreno urbano, situado na Praia de ATLÂNTIDA, no Município de Xangri-lá-RS., constituído do lote nº 09 (gove) da quadra 26-C (vinte e seis-C), e pelo cadastro Municipal a quadra 0118, setor 367, medindo 17,50 (dezesete vírgula cinquenta) metros de frente e mesma medida nos fundos, por 30,00 (trinta) metros de comprimento da frente aos fundos, em ambos os lados, com a área de 525,00 m2 (quinhentos e vinte e cinco metros quadrados), e com as seguintes confrontações: ao Norte, com o lote 10; ao Sul, com o lote 08; a Leste, com o lote 14; e ao Oeste, com a rua Araçonga, antiga rua 12; dista 153,50 metros da esquina com a Avenida Maçanã, antiga Avenida D, na quadra formada ainda pela rua Acaua, antiga rua 11 e divisa com Capão da Canoa, e Mais UM PRÉDIO residencial de alvenaria, com a área de 114,02 m2.-</p> <p>PROPRIETÁRIA: CLARISSE MARIA BARROS DA FONSECA, brasileira, solteira, maior, sócia de empresa, CIC nº 241.811.370-15, domiciliada em Porto Alegre-RS.-</p>
Características da região e entorno
<p>Atividade predominante: Residencial</p> <p>Padrão construtivo do entorno: Normal</p> <p>Zoneamento: Bairro</p> <p>Tráfego de pedestres: Baixo</p> <p>Tráfego de veículos: Baixo</p> <p>Pavimentação logradouro: Asfalto</p> <p>Pavimentação passeio: Concreto</p> <p>Infraestrutura: <input checked="" type="checkbox"/> Acessibilidade, <input checked="" type="checkbox"/> Água potável, <input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica, <input type="checkbox"/> Esgoto pluvial, <input type="checkbox"/> Esgoto sanitário, <input type="checkbox"/> Gás canalizado, <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública, <input checked="" type="checkbox"/> Logradouro, <input checked="" type="checkbox"/> Meio fio/sarjetas, <input checked="" type="checkbox"/> Passeio público, <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação, <input checked="" type="checkbox"/> Telefone, <input type="checkbox"/> Sem infraestrutura</p> <p>Serviços públicos: <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de lixo, <input type="checkbox"/> Comércio, <input type="checkbox"/> Correios, <input type="checkbox"/> Educação, <input checked="" type="checkbox"/> Lazer, <input type="checkbox"/> Rede bancária, <input type="checkbox"/> Saúde, <input type="checkbox"/> Segurança, <input type="checkbox"/> Transporte coletivo, <input type="checkbox"/> Sem serviços públicos</p> <p>Influências valorizantes: <input type="checkbox"/> Clubes, <input type="checkbox"/> Comércio, <input type="checkbox"/> Empreendimentos, <input type="checkbox"/> Escolas, <input type="checkbox"/> Estações, <input type="checkbox"/> Hospital, <input checked="" type="checkbox"/> Mercados e ou supermercados, <input checked="" 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</p> <p>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 checked="" type="checkbox"/> Cemitério, <input type="checkbox"/> Sub-habitação, <input type="checkbox"/> Unidades carentes, <input type="checkbox"/> Sem influências desvalorizantes</p>

Características do imóvel								
<p>Formato do terreno: Regular</p> <p>Situação de quadra: Meio de quadra</p> <p>Cota: No nível</p> <p>Vegetação: Médio porte</p> <p>Uso do solo: Residencial</p> <p>Acesso: Bom</p> <p>Topografia: Plano</p> <p>Tipo de cercamento: <input type="checkbox"/> Arame, <input type="checkbox"/> Gradil, <input type="checkbox"/> Muro, <input checked="" type="checkbox"/> Tela, <input type="checkbox"/> Sem cerca</p> <p>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</p> <p>Área do terreno: 525,00⁴ m²</p> <table border="1"> <tr> <td>Medida da frente do terreno: 17,50 m (Rua Araçonga)</td> <td>Confrontação da frente: Oeste</td> </tr> <tr> <td>Medida lateral 1 do terreno: 30,00 m</td> <td>Confrontação da lateral 1: Norte</td> </tr> <tr> <td>Medida lateral 2 do terreno: 30,00 m</td> <td>Confrontação da lateral 2: Sul</td> </tr> <tr> <td>Medida dos fundos do terreno: 17,50 m</td> <td>Confrontação dos fundos: Leste</td> </tr> </table>	Medida da frente do terreno: 17,50 m (Rua Araçonga)	Confrontação da frente: Oeste	Medida lateral 1 do terreno: 30,00 m	Confrontação da lateral 1: Norte	Medida lateral 2 do terreno: 30,00 m	Confrontação da lateral 2: Sul	Medida dos fundos do terreno: 17,50 m	Confrontação dos fundos: Leste
Medida da frente do terreno: 17,50 m (Rua Araçonga)	Confrontação da frente: Oeste							
Medida lateral 1 do terreno: 30,00 m	Confrontação da lateral 1: Norte							
Medida lateral 2 do terreno: 30,00 m	Confrontação da lateral 2: Sul							
Medida dos fundos do terreno: 17,50 m	Confrontação dos fundos: Leste							

⁴ Conforme Certidão de Matrícula nº 42.036 do Registro Geral de Capão da Canoa





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

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

*Conforme verificado na data de vistoria, não foram identificados moradores.

7.2 BENFEITORIAS

7.2.1 FICHA DE VISTORIA

Benfeitoria 01	Idade aparente: 50	Área = 114,02 m ²	Nº de pav. 01		
Descrição	Padrão	Conservação	Tipologia		
	<input type="checkbox"/> Rústico	<input type="checkbox"/> Novo	<input type="checkbox"/> Apartamento		
	<input checked="" type="checkbox"/> Proletário	<input type="checkbox"/> Entre novo e regular	<input type="checkbox"/> Box		
	<input type="checkbox"/> Econômico	<input type="checkbox"/> Regular	<input checked="" type="checkbox"/> Casa		
	<input type="checkbox"/> Simples	<input type="checkbox"/> Entre regular e reparos simples	<input type="checkbox"/> Galpão		
	<input type="checkbox"/> Médio	<input type="checkbox"/> Reparos simples	<input type="checkbox"/> Loja		
	<input type="checkbox"/> Superior	<input type="checkbox"/> Entre reparos simples e importantes	<input type="checkbox"/> Pavimento		
	<input type="checkbox"/> Fino	<input type="checkbox"/> Reparos importantes	<input type="checkbox"/> Prédio		
	<input type="checkbox"/> Luxo	<input checked="" type="checkbox"/> Entre reparos importantes e s/ valor	<input type="checkbox"/> Terreno		
	<input type="checkbox"/> Outros	<input type="checkbox"/> Sem valor	<input type="checkbox"/> Outros		
Material utilizado:					
Piso	Forro	Telhado	Esquadrias	Rev. Fachadas	Estrutura
<input type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> Cerâmica	<input type="checkbox"/> Alumínio	<input checked="" type="checkbox"/> Pintura	<input 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 checked="" type="checkbox"/> Cerâmica	<input type="checkbox"/> Gesso	<input type="checkbox"/> Fibro cim. estrutural	<input checked="" 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 Xangri-lá localiza-se no estado do Rio Grande do Sul e possui população estimada de 16.463⁵. Além disso, tem grande relevância na região litorânea, destacando-se pelo elevado potencial de consumo e alto crescimento econômico, estando fisicamente interligado à Capão da Canoa, principal cidade litorânea.

Sua economia é fortemente baseada no turismo, visto que a cidade atrai a maior parte dos visitantes devido à sua localização no litoral gaúcho. As atividades que mais empregam são comércio e incorporação de empreendimentos imobiliários.

Segundo agentes imobiliários locais, o mercado encontra-se muito aquecido, visto que as construtoras estão investindo em empreendimentos.

Por esses motivos, identificou-se as seguintes características de mercado:

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





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

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

9 METODOLOGIA

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

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

Onde:

VI – Valor do imóvel.

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

- Tratamento dos dados:

(**x**) **Metodologia científica** – inferência estatística: **14/24** dados utilizados

() Metodologia clássica – fatores de homogeneização.

CB – Custo das Benfeitorias: por meio do Método da Quantificação do Custo, identificando o custo de reprodução das benfeitorias, considerada a respectiva depreciação através da aplicação do Critério de Ross-Heidecke, levando-se em consideração a idade aparente, o estado de conservação e a vida útil das edificações.

FC – Fator de Comercialização: () calculado; () justificado; (**X**) **arbitrado**.

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: 6

Método Evolutivo

Grau de Fundamentação **Grau I** Grau II Grau III

Pontuação obtida: 4





11 AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

11.1 AVALIAÇÃO DO TERRENO

11.1.1 EQUAÇÃO DE REGRESSÃO

$$\text{Unitário x FO} = -174,18735 + 636731,46 * 1/\text{Área} - 0,82333968 * \text{Dist. do Mar} + 270,57464 * \text{Localização}$$

11.1.2 DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Variáveis do modelo de cálculo	Parâmetros do imóvel
Área (área do terreno, em metros quadrados m²)	525,00
Esquina (0 – meio de quadra; 1 – de esquina)	0,00*
Dist. do Mar (menor distância, a pé, em metros do mar)	900,00
Localização (Bairros: 1 – mais valorizados (Centro e Atlântida); 0 – demais bairros)	1,00
Unitário x FO (Valor unitário do terreno, em R\$/m², multiplicado pelo Fator Oferta de 0,9)	568,20

*Variável não utilizada

11.1.3 RESULTADOS

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

	Intervalo de Confiança	Unitário (R\$/m2)	Total
Mínimo	-19,85%	455,43	R\$ 239.100,75
Calculado	-	568,20	R\$ 298.305,00
Máximo	19,85%	680,98	R\$ 357.514,50

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

	Amplitude	Unitário (R\$/m2)	Total
Mínimo	-15%	482,97	R\$ 253.559,25
Calculado	-	568,20	R\$ 298.305,00
Máximo	+15%	653,43	R\$ 343.050,75
Valor calculado R\$ 253.559,25			

De acordo com o item 6.8.2 da ABNT NBR 14.653 - parte 1, **Intervalo de Valores Admissíveis** é “o intervalo calculado pelo profissional da engenharia de avaliações, com a utilização de critérios prescritos nas demais partes desta Norma, dentro do qual a adoção de qualquer valor nele contido, pelo solicitante do laudo, tem respaldo na avaliação.”

Para estabelecer o intervalo de valores admissíveis em torno da estimativa de tendência central, utiliza-se o item A.10 da ABNT NBR 14.653 - parte 2, **Avaliação Intervalar**.

Conforme o item 8.2.1.5.1 da NBR 14653-2:2011 o **campo de arbitrio** “pode ser utilizado quando variáveis relevantes para a avaliação do imóvel não tiverem sido contempladas no modelo, por escassez de dados de mercado, por inexistência de fatores de homogeneização aplicáveis ou porque essas variáveis não se apresentaram estatisticamente significantes em modelos de regressão, desde que a amplitude de até mais ou menos 15 % seja suficiente para absorver as influências não consideradas e que os ajustes sejam justificados”.





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

No caso em tela, adotou-se o Campo de Arbítrio mínimo de 15%, visto que o imóvel se localiza em frente a um cemitério, razão para desvalorização do mesmo.

11.2 AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

Para o cálculo das benfeitorias, adotou-se a área descrita na Certidão de Matrícula nº 42.036. Utilizou-se o método de quantificação de custo, com Critério de Ross-Heidecke e o BDI de 25,85%, conforme Decreto nº 19.224 de novembro de 2015, do município de Porto Alegre, chegando aos valores descritos na tabela abaixo:

ITEM	DESCRIÇÃO IMÓVEL	IDADE A.	VIDA U.	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	RESIDUAL	ÁREA	UNIT.	V. NOVO	DEPREC.	V. ATUAL
0	CASA PROLETARIO MED	50	60	ENTRE REPAROS IMPORTANTES E SEM VALOR	20%	114,02	R\$ 1.650,38	R\$ 188.176,10	75,32%	R\$ 46.450,22
	VALOR DO CUB R1-B			REFERÊNCIA AGO/2024	BDI		25,85%	TOTAL		R\$ 46.450,22

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

12 VALOR DO IMÓVEL

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

VALOR DO TERRENO (R\$)	BENFEITORIAS (R\$)	FC ⁶	VALOR DO IMÓVEL (R\$)
253.559,25	46.450,22	1,00	300.009,47

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\$ 300.009,47

(trezentos mil, nove reais e quarenta e sete centavos)

data de referência da avaliação: outubro/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

THAÍS WÖLFLE DANELON

Arquiteta Urbanista – CAU(RS) A150365-0

Analista Arquiteta DIAVA/DEAPE

ID 4819101/01

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, Outubro de 2024





15 ANEXOS

15.1 DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

Figura 1: Frente



Fonte: Vistoria (02/10/2024)

Figura 2: Lateral



Fonte: Vistoria (02/10/2024)

Figura 3: Lateral



Fonte: Vistoria (02/10/2024)





15.2 DOCUMENTAÇÃO DOS IMÓVEIS
CERTIDÃO DE MATRÍCULA Nº 42.036



Valide aqui este documento



CERTIDÃO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE CAPÃO DA CANOA
REGISTRO DE IMÓVEIS

Página 1 de 2

Bel. Márcia E. Comassetto dos Santos - Oficial Registradora

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

CNM: 100099.2.0042036-73

OFÍCIO DOS REGISTROS PÚBLICOS REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAPÃO DA CANOA - RS		Fls.	Matrícula
LIVRO Nº 2 -- REGISTRO GERAL		1	42.036
Capão da Canoa, 14 de Julho de 19 97			
<p>IMÓVEL: Um terreno urbano, situado na Praia de ATLÂNTIDA, no Município de Xangri-lá-RS., constituído do lote nº 09 (nove) da quadra 26-C (vinte e seis-C), e pelo cadastro Municipal e quadra 0118, setor 367, medindo 17,50 (dezesete vírgula cinquenta) metros de frente e mesma medida nos fundos, por 30,00 (trinta) metros de comprimento da frente aos fundos, em ambos os lados, com a área de 525,00 m2 (quinhentos e vinte e cinco metros quadrados), e com as seguintes confrontações: ao Norte, com o lote 10; ao Sul, com o lote 08; a Leste, com o lote 14; e ao Oeste, com a rua Araponga, antiga rua 12; dista 153,50 metros da esquina com a Avenida Maçana, antiga Avenida D, na quadra formada ainda pela rua Acauã, antiga rua 11 e divisa com Capão da Canoa, e Mais UM PRÉDIO residencial de alvenaria, com a área de 114,02 m2.-</p> <p>PROPRIETÁRIA: CLARISSE MARIA BARROS DA FONSECA, brasileira, solteira, maior, sócia de empresa, CIC nº 241.811.370-15, domiciliada em Porto Alegre-RS.-</p> <p>PROCEDÊNCIA: Matrícula 50.032 do livro 2 do Registro de Imóveis de Osório, de 07.01.81.-</p> <p>Cleber R. Bottega, Subst. do Oficial. R\$ 4,60</p> <p>Av.1/42.036.- Protocolo nº 42.209 do livro 1-E, de 04.07.97. Certifico que o imóvel da presente matrícula acha-se onerado em 1ª e especial hipoteca, em favor da CAIXA ECONÔMICA ESTADUAL DO RIO GRANDE DO SUL, CGC nº 92.818.400/0001-27, com sede em Porto Alegre RS, através da escritura pública de 23.03.1982, lavrada no 3º Tabelionato de Porto Alegre, no livro 204-B, fls. 121, nº 23/44150, sendo devedora CLARISSE MARIA BARROS DA FONSECA, já qualificada.-</p> <p>VALOR DA DÍVIDA: Cr\$ 3.200.000,00, equivalente em 24.03.1982 a 2.200,88585 UPCE do BNH. PRAZO: 204 meses. JUROS: 10,0% aa; Taxa efetiva de 10,471% aa, fazendo parte integrante a cédula hipotecária integral nº 7564, série C, conforme R.9 e Av.10/50.032 do livro 2 do Registro de Imóveis de Osório.-</p> <p>Capão da Canoa, 14 de julho de 1997.-</p> <p>Cleber R. Bottega, Subst. do Oficial. R\$ 9,10</p> <p>R.2/42.036.- Protocolo nº 42.209 do livro 1-E, de 04.07.97.-</p> <p>TÍTULO: Penhora.-</p> <p>DEVEDORA: CLARISSE MARIA BARROS DA FONSECA.-</p> <p>CREADOR: CAIXA ECONÔMICA ESTADUAL.-</p> <p>FORMA DO TÍTULO: Certidão de penhora assinada em 23.06.97, por Valnei L. Soares dos Santos, Escrivão do Cartório Judicial de Capão da Canoa, nos autos do processo nº 10015.-</p> <p>VALOR: Cr\$ 2.558.360,03, em 25.08.94.-</p> <p>ARQUIVAMENTO: Pasta 04.-</p> <p>Capão da Canoa, 14 de julho de 1997.-</p> <p>Cleber R. Bottega, Subst. do Oficial. R\$ 38,40 M</p>			

Continua na Próxima Página

Rua Tupinambá, nº 595 - Centro - Capão da Canoa/RS - CEP: 95.555-000 - Fone: (51)3625.6320
Email: rp.capao@terra.com.br - CERTIDÃO VÁLIDA POR TRINTA (30) DIAS

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

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado





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



ação da Página Anterior

Valide aqui este documento

CNM: 100099.2.0042036-73

Fls. 42.036 Matrícula verso

Valide este documento clicando no link e seguir: https://assinador-web.onr.org/docs/6UTYS-5RWZM-JQ55S-HFZZE

Av.3/42.036.- Protocolo nº 87638, do Livro 1-K, de 24 de abril de 2006.- TÍTULO: CANCELAMENTO DE HIPOTECA.- Nos termos do Mandado de cancelamento de hipoteca datado de 31 de janeiro de 2006, assinado pelo Exmo. Dr. Ademar Nozari, Juiz de Direito da 1ª Vara desta Comarca de Capão da Canoa/RS, extraído do processo número 141/1.03.0002348-0, de execução de sentença, a hipoteca e a cédula hipotecária integral constantes da averbação um (Av.1) da presente matrícula, ficam extintas e canceladas para todos os efeitos de direito.- ARQUIVAMENTO: Pasta número 32.- Capão da Canoa, 25 de abril de 2006.-

Bel. Márcia E. Comassetto dos Santos, Oficial Registradora - Emol: NIHIL - LS Av.4/42.036.- Protocolo nº 89.212, do Livro 1-L, de 3 de agosto de 2006.- TÍTULO: CANCELAMENTO DE PENHORA.- Nos termos do Mandado de Cancelamento de Penhora datado de 24 de julho de 2006, assinado pelo Exmo Dr. Marcos La Porta da Silva, Juiz de Direito da 1ª Vara da Comarca de Capão da Canoa/RS, extraído dos autos do processo número 141/1.03.0002348-0, a penhora constante do registro dois (R.2) da presente matrícula, fica extinta e cancelada para todos os efeitos de direito.- ARQUIVAMENTO: Pasta número 33 de cancelamentos.- Capão da Canoa, 5 de agosto de 2006.-

Sabrina Vanessa dos Santos, Registradora Substituta - Emol: NIHIL. - ws

R.5/42.036.- Protocolo nº 89.251, do Livro 1-L, de 5 de agosto de 2006.- TÍTULO: CARTA DE ADJUDICAÇÃO.- TRANSMITENTE: CLARISSE MARIA BARROS DA FONSECA.- ADQUIRENTE: ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL.- FORMA DO TÍTULO: Carta de Adjudicação dada e passada aos 23 de agosto de 2004, pelo Exmo. Dr. Ademar Nozari, Juiz de Direito da 1ª Vara da Comarca de desta Comarca de Capão da Canoa/RS, extraída dos autos do processo de Execução de Sentença número 141/1.03.0002348-0.- VALOR: Não consta.- AVALIAÇÃO: R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais), imune do pagamento de ITBI conforme guia nº 3256-L (Art. 150 A VI da Constituição Federal) .- OBJETO: O Imóvel da presente matrícula.- Capão da Canoa, 8 de agosto de 2006

Bel. Márcia E. Comassetto dos Santos, Oficial Registradora - Emol: NIHIL. - LH

Continua na ficha nº

Nada mais consta. O referido é verdade e dou fé. Capão da Canoa/RS, quinta-feira, 22 de fevereiro de 2024, às 10:11:34 h.

Total: NIHIL Certidão Matrícula 42.036 - 2 páginas: NIHIL (0105-03-2400004-05138 = NIHIL) Busca em livros e arquivos: NIHIL (0105-03-2400004-05135 = NIHIL)

Sabrina Vanessa dos Santos - Registradora Substituta



A consulta estará disponível em até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta Chave de autenticação para consulta 100099 53 2024 00018414 94

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

saec Sistema de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Rua Tupinambá, nº 595 - Centro - Capão da Canoa/RS - CEP: 95.555-000 - Fone: (51)3625.6320 Email: rp.capao@terra.com.br - CERTIDÃO VÁLIDA POR TRINTA (30) DIAS





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

FICHA GPE Nº 22.040:



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 22040

DADOS GERAIS					
Número do Cadastro:	22040	Classificação:	PROPRIO		
Nome de Referência do Imóvel:		Nome de Referência das	Unidade Associada:		
Classificação do Bem Público:	USO ESPECIAL	Situação de Destinação:	DESTINADO PARCIAL		
Tipo do Imóvel:	PREDIO	Índice de Destinação (%):	17,842900		
Situação de Regularização:	REGULARIZADO	Descrição:	Tramita expediente Venda 3739-24.00/15-3 e 19/13.000000348-6 Legislação: Lei Estadual nº 14.954/2016 e Lei Estadual nº 15.242/2018; Resolução nº 13/2018.		
Em Alienação:	Sim	Nº Incorporação PROA/SPI:	18/2400-0005779-7		
Lei Autorizativa de Alienação:	14954	Nº Alienação PROA/SPI:	0003739-2400/153		
Data Lei Autorizativa Alienação:	01/12/2016	NIRF:			
Nº tomo antigo do imóvel:		CCIR:			
Uso irregular:		CAR:			
Tombado Patr. Histórico:	Não	VALOR DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL			
Nº inscrição Municipal:	0	Tipo de Valor	Esfera Competente	Legislação	Número/Ano
BAIXA IMOVEL					
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
17/01/2022	21130000103490	15/12/2021	Imóveis		Ativo
23/07/2021	21130000055592	15/07/2021	Imóveis		Ativo
19/01/2021	20130000058464	19/01/2021	Imóveis		Ativo
24/06/2021	4011200033	12/02/2003	CONSULTA		AGUARD
LOCALIZAÇÃO					
Zona:	Urbana				
Unidade da Federação:	Rio Grande do Sul				
Município:	XANGRI-LA				
Bairro/Distrito:	ATLANTIDA				
Logradouro/Localidade:	RUA ARAPONGAS				
Numero/Lote:	885				
Quadra:	26-c				
Complemento:	Divisa de C.da.Canoa				
CEP:					
Ponto Referência:	Divisa municipal de Xangri-la e Capão da Canoa, em frente ao cemitério.				
GEORREFERÊNCIA					
DATUM:	SIRGAS 2000				
Fuso:	22				
Meridiano Central:	51				
Coordenadas Geodésicas do Marco			Coordenadas Planas UTM do Marco		
Latitude grau:	-29 °		Altitude ortométrica:	7.280	
Latitude minuto:	45 '		Este:	594.031,320	
Latitude segundo:	14,276"		Norte:	6.706.233,650	
Longitude grau:	-50 °		Longitude grau:	-50 °	
Longitude minuto:	1 '		Longitude minuto:	1 '	
Longitude segundo:	39,303"		Longitude segundo:	39,303"	

18/04/2024

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 22040

PROPRIEDADE

Situação regularização Estado: **REGULARIZADO**
 Tipo de Registro: Matrícula
 Número do Registro: 42036
 Livro: 2RG
 Folha: 01
 Cartório: RI
 Comarca:
 Data do Registro: 05/08/2006
 Forma de Incorporação: **ADJUDICAÇÃO**
 Valor de Incorporação: R\$ 1,00
 Propriedade / Posse: **RIO GRANDE DO SUL GOVERNO DO ESTADO**
 Data registro patrimônio União:
 Certidão autorizativa transf.:

TERRENO

Matriculada

Área Total (m²):	525,00
Frente (m):	17,50
Área com fração (m²):	0,0000
Fração Ideal (m²):	0,000000
Profundidade Equivalente (m):	
Área Disponível (m²):	525,00

Situação terra rural:

TERRENO REGISTRADO

Frente/Lateral Confrontação da Frente/Lateral Confrontante
 17,50

TERRENO VISTORIA

Informações complementares

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

Levantada (Vistoria)

Área Total (m²):	521,12
Frente (m):	17,48

CONFRONTANTES VISTORIA

Leste: Nº 878 da Rua Acauã
 Oeste: Rua Araçonga
 Norte: Terreno Baldio (Segundo informações, pertence a Sra Mafalda)
 Sul: Nº863 da Rua Araçonga

18/04/2024

pag. 2 de 5





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



DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 22040

EDIFICAÇÕES/BENFEITORIAS							
Espécie	Data baixa	Nome referência	Área útil (m²)	Área total (m²)	Averbação	Nº pavimentos	Área disponível
CASA			114,02	114,02		0	0,00

VISTORIA						
Data de Realização	Situação da Localização	Obstruído	Pertence ao Estado	Tel. Contato	Observação Vistoria	
29/11/2014	Localizado	Não	Pertence	(51)-8498-7054	Imóvel encontra-se em uso com	

INFRAESTRUTURA			
Serviços e Instalações			
- Água			
- Correio			
- Escola			
- Esgoto Pluvial			
- Iluminação pública			
- Hospital			
- Telefone			
- Supermercado			
- Energia elétrica			
Pavimentação do logradouro:	Pedra irregular		
Pavimentação passeio:	Concreto		
Zoneamento:	Bairro		
Largura logradouro (m):	8,00		

DOCUMENTOS		
Data	Tipo Documento	Nome Documento
19/01/2021	CERTIDAO	CERTIDAO_POSITIVA_COM_EFEIT
04/12/2018	PARECER	PARECER TECNICO 251 2018.pdf
21/11/2018	LEI / DECRETO /	RESOLUCAO 13-2018.PDF
23/10/2018	MATRÍCULA	MAT42036.PDF
24/09/2018	PARECER	Parecer 164 2018
13/08/2018	LAUDO DE	Laudo 110 2018_Xangrila
05/04/2016	LAUDO DE	LAUDO DE AVALIAÇÃO 10-2016.pdf
01/12/2015	NOTIFICAÇÃO	20151201064030446.pdf
12/11/2015	LAUDO DE	Vistoria.pdf
17/07/2015	OUTROS	INFORMACAO ADICIONAL GPE.odt
13/08/2014	LAUDO DE	LAUDO-019-14 modelo Evolutivo_Rua
31/01/2013	OUTROS	relatório de débitos imóvel 2819[2].pdf
31/01/2013	OUTROS	quadra 118 atlântida[1].png
31/01/2013	OUTROS	cci28012013_00000[1].jpg
23/11/2012	OUTROS	EMAIL À PREF XANGRILÁ.pdf
24/02/2010	LAUDO DE	Avaliação-Rigor de Parecer Técnico
11/08/2006	MATRÍCULA	Matricula.pdf
23/08/2004	MANDADO	Inicial da Carta de Adjudicação.pdf
14/07/1997	MATRÍCULA	MAT 42036.PDF

VISTORIA - AGENTE EXTERNO		
Data	Tipo Documento	Nome Documento
16/12/2014	ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE	ART Jose Maria Moreira Lima.pdf
16/12/2014	MATRÍCULA	GPE 22040 - Mat. 42036.pdf
16/12/2014	MONOGRAFIA DO MARCO	Monografia do GPE 22040.pdf
16/12/2014	FOTO	GPE 22040 - 1 -RUA ARAPONGA-
16/12/2014	FOTO	GPE 22040 - 2 -RUA
16/12/2014	FOTO	GPE 22040 - 3 -FACHADA.JPG
16/12/2014	FOTO	GPE 22040 - 4 -FRENTE IMÓVEL-
16/12/2014	FOTO	GPE 22040 - 5 -SALA-.JPG

18/04/2024

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 22040

VISTORIA - AGENTE EXTERNO

Data	Tipo Documento	Nome Documento
16/12/2014	FOTO	GPE 22040 - 6 -PISO SALA.JPG
16/12/2014	FOTO	GPE 22040 - 7 -FORRO SALA.JPG
16/12/2014	FOTO	GPE 22040 - 8 -QUARTO.JPG
16/12/2014	FOTO	GPE 22040 - 10 -CORREDOR.JPG
16/12/2014	FOTO	GPE 22040 - 11 -COZINHA.JPG
16/12/2014	FOTO	GPE 22040 - 12 -BANHEIRO-.JPG
16/12/2014	FOTO	GPE 22040 - MARCO.JPG
16/12/2014	FOTO	GPE 22040 - PLAQUETA.JPG
13/02/2015	LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO	levantamento planialtimetrico GPE

IMAGENS

HISTÓRICO

HISTÓRICO DE SOLICITAÇÕES

USO TERCEIROS DO IMÓVEL

Tipo Documento:	TERMO	Nº Processo PROA/SPI:	0000401-1200/03-3
Tipo Uso Terceiros:	Autorização de Uso		
Finalidade Uso:	moradia		
Número Documento:	133	Quantidade Prazo:	
Área Mov. Terreno (m²):	0,0000	Data Pub. Diário Oficial:	
Prazo:	Determinado	Data Término:	
Tipo Dia Mês Ano Prazo:		Representante Legal:	Não
Data Início:		Nome Repres. Legal:	
Interviniência:	Não	Nome Interveniente:	

ONEROSIDADE

Valor Arrecadação:	1311,00	Percentual Juros:	100,00000 %
Sigla índice reajuste:		Percentual Multa:	200,00000 %
Índice Reajuste:	100,00000 %		
Vencimento (dia):	4		

DADOS USUÁRIO

CPF/CGC:	20625545087	Nome Município:	
Nome Usuário:	MARIA DE FÁTIMA FORDIE		
Unidade da Federação:		Telefone:	
Bairro/Distrito:			
Nome Logradouro:			
Cep:			

EDIFICAÇÕES USO TERCEIROS

Espécie Edificação	Área Mov. Edificação (m²)	Área Disponível (m²)	Data Inicial
CASA	114,02		

18/04/2024

pag. 4 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 22040

VISTORIA

Data da vistoria:	29/11/2014
Empresa vistoriadora:	EMPRESA 1
Vistoriador (a):	VISTORIADOR 1
Observações da vistoria:	Imóvel encontra-se em uso com autorização do estado, a moradora informou que paga taxa mensal para o governo e que possui interesse de compra do imóvel se houver venda do mesmo.
Situação de localização:	Localizado
Obstruído:	Não
Motivo da obstrução:	
Contato no local:	
Telefone do contato:	Maria de Fátima Fordie pazzini (51)-8498-7054
Pertence ao Estado do RS:	Pertence

18/04/2024

pag. 5 de 5



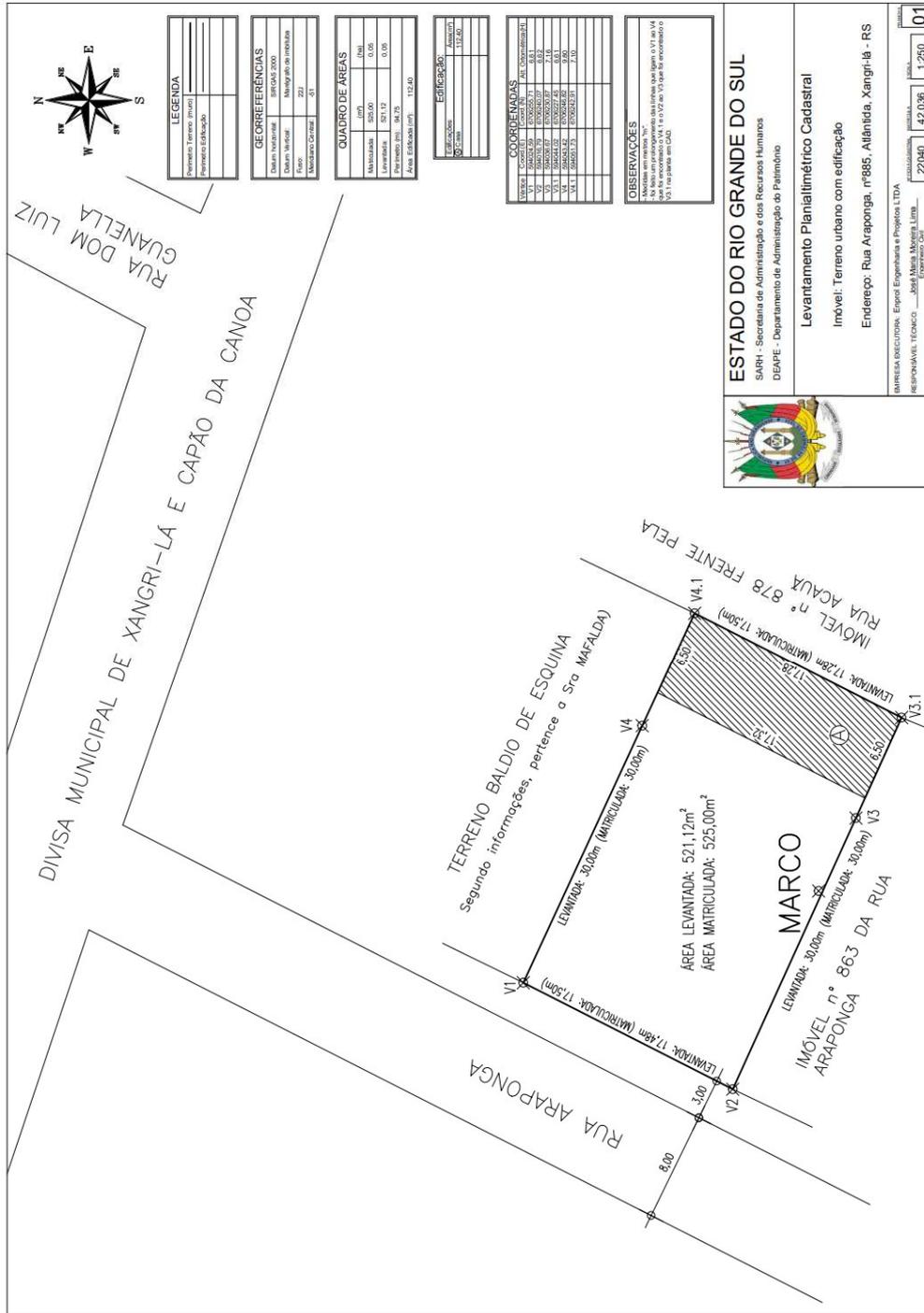
Laudo de Avaliação nº 241 / 2024

20





LEVANTAMENTO PLANIMÉTRICO CADASTRAL:





15.3 MEMÓRIA DE CÁLCULO

MODELO:

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS	VARIÁVEIS
Total da Amostra : 24	Total : 5
Utilizados : 14	Utilizadas : 4
Outlier : 0	Grau Liberdade : 10

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: y

COEFICIENTES	VARIAÇÃO
Correlação : 0,85166	Total : 1096788,87212
Determinação : 0,72532	Residual : 301264,95682
Ajustado : 0,64292	Desvio Padrão : 173,56986

F-SNEDECOR	D-WATSON
F-Calculado : 8,80204	D-Calculado : 2,12825
Significância : < 0,01000	Resultado Teste : Não auto-regressão 90%

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

$$Y = -174,187349 + 636731,455084 * 1/X_1 + -0,823340 * X_2 + 270,574643 * X_3$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

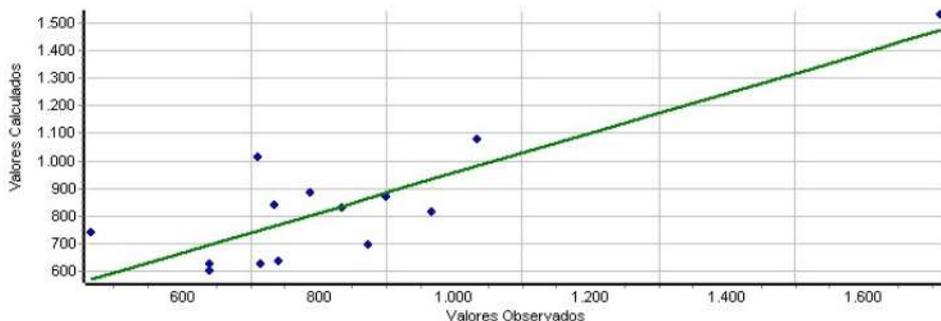
AMOSTRA	MODELO
Média : 840,50	Coefic. Aderência : 0,72532
Variação Total : 1096788,87	Variação Residual : 301264,96
Variância : 78342,06	Variância : 30126,50
Desvio Padrão : 279,90	Desvio Padrão : 173,57



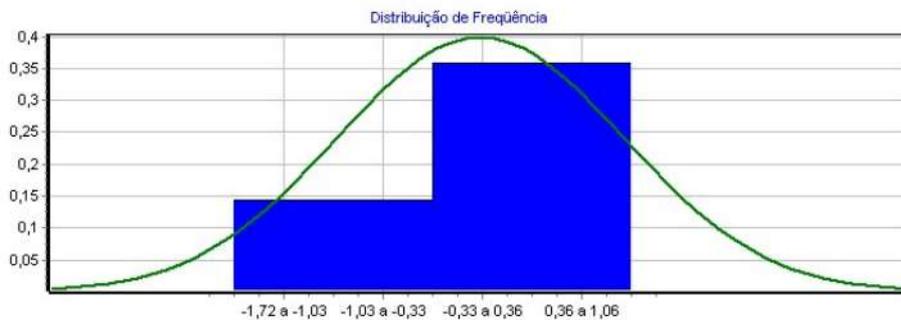


Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

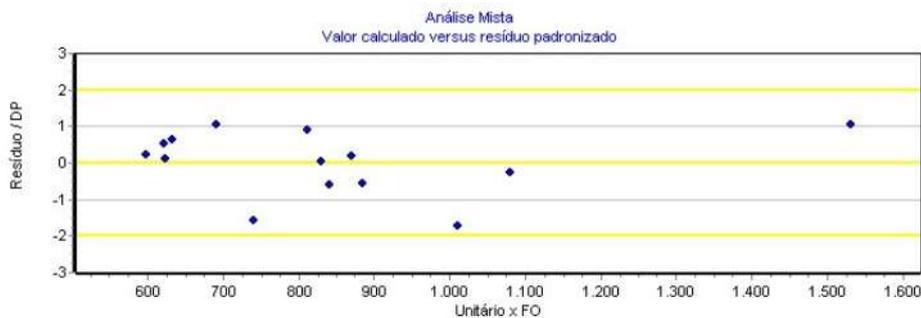
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



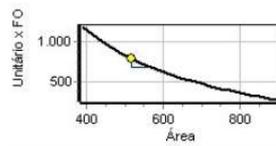


Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

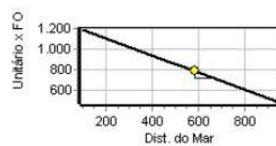
X₁ Área

Área do terreno, em metros quadrados (m²).
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 392,00 a 900,00
 Impacto esperado na dependente: Negativo
 10% da amplitude na média: -14,00 % na estimativa



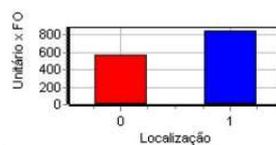
X₂ Dist. do Mar

Menor distância, a pé, em metros do mar.
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 99,00 a 950,00
 Impacto esperado na dependente: Negativo
 10% da amplitude na média: -8,93 % na estimativa



X₃ Localização

Bairros:
 1 - mais valorizados (Centro e Atlântida);
 0 - demais bairros.
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 0,00 a 1,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: 47,30 % na estimativa



Y Unitário x FO

Valor unitário do terreno, em R\$/m², multiplicado pelo Fator Oferta de 0,9.
 Tipo: Dependente
 Amplitude: 466,67 a 1714,29
 Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,64292)
X ₁ Área	1/x	4,33	0,15	0,06599
X ₂ Dist. do Mar	x	-4,05	0,23	0,14166
X ₃ Localização	x	2,09	6,28	0,53315

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Área	Dist. do Mar	Localização	Unitário x FO
X ₁	1/x	76	68	81	
X ₂	x	27	55	79	
X ₃	x	-44	7	55	
Y	y	48	-46	-3	





Avaliação

Endereço: Rua Araponga, 885 – Atlântida
Município: Xangri-lá/RS

1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Extp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Área	525,00	525,00		392,00	900,00
Dist. do Mar	900,00	900,00		99,00	950,00
Localização	1,00	1,00		0,00	1,00
Unitário x FO	568,20	568,20		466,67	1.714,29

2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	455,43	568,20	680,98	-19,85%	19,85%	39,70%
Predição (80%)	304,71	568,20	831,69	-46,37%	46,37%	92,75%
Campo de Arbitrio	482,97	568,20	653,43	-15,00%	15,00%	30,00%

3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80 %)	239.100,75	298.305,00	357.514,50
Predição (80%)	159.972,75	298.305,00	436.637,25
Campo de Arbitrio	253.559,25	298.305,00	343.050,75

4. VALOR UNITÁRIO: 568,20

5. VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 298.305,00 (duzentos e noventa e oito mil, trezentos e cinco reais)

6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

Mínimo (R\$): 253.559,25
Arbitrado (R\$): 298.305,00
 Máximo (R\$): 343.050,75

7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO

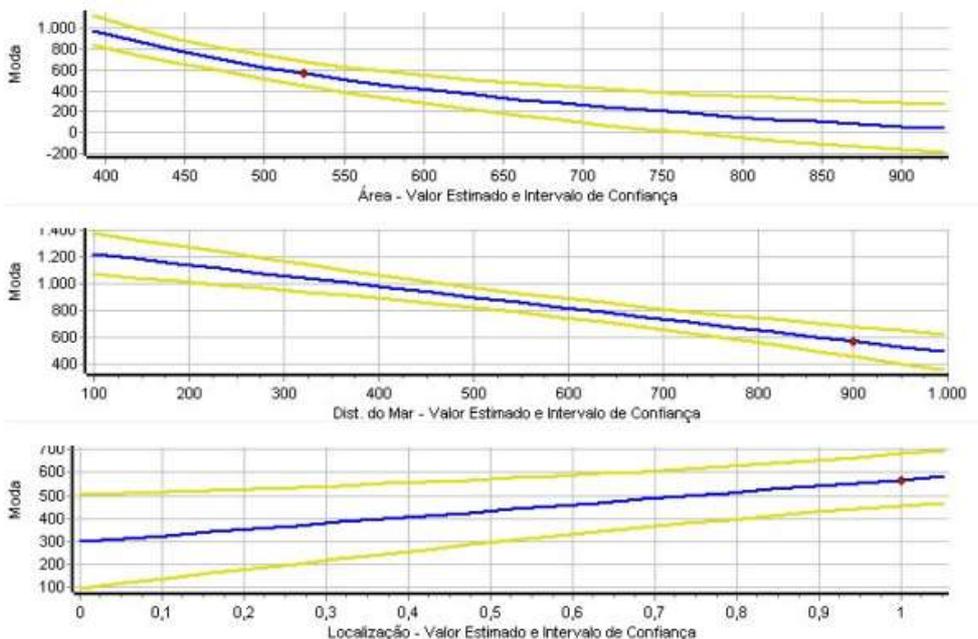
Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 39,70 %
 Classificação para a estimativa: Grau II de Precisão



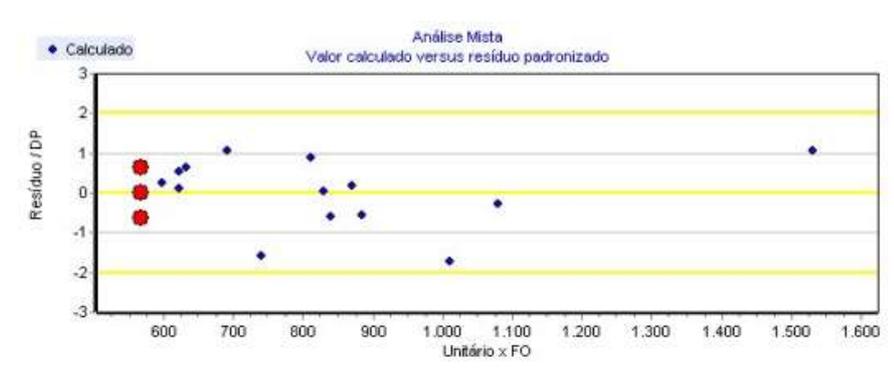


Avaliação

8. COMPORTAMENTO DO MODELO NO PONTO DE ESTIMAÇÃO



9. VALOR ESTIMADO PARA O IMÓVEL NO CONTEXTO DA AMOSTRA



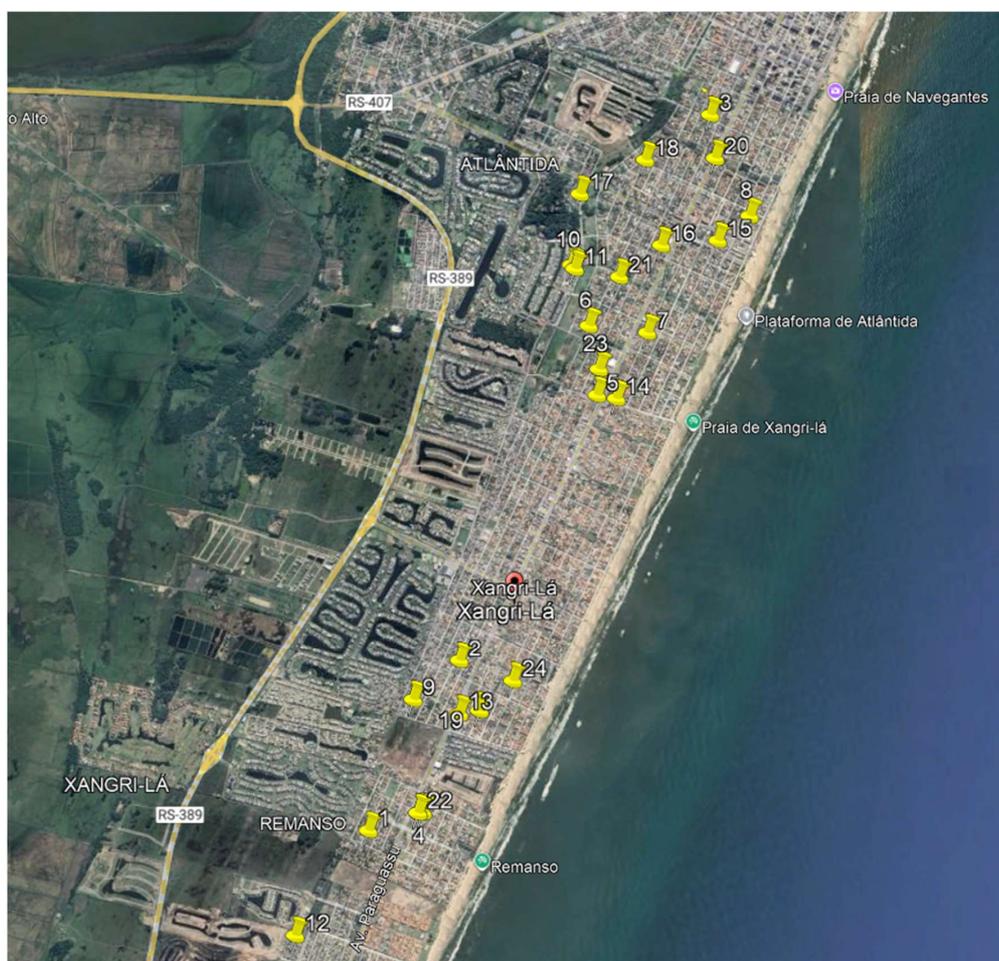


Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

DADOS:

Dado	Endereço	Bairro	Área	Esquina	Dist. Mar (m)	Localização	Unitário x FO	Unitário	Oferta	Coordenadas	Imobiliária	Código
1	Rua Leopoldo Stenzel	Remanso	450,00	0	750	0	640,00	R\$ 711,11	R\$ 320.000,00	29°49'09.1"S 50°03'07.6"W	Casal da Praia	15012
2	Rua Rio Uruguai	Centro	600,00	0	650	1	715,50	R\$ 795,00	R\$ 477.000,00	29°48'30.4"S 50°02'44.0"W	Casal da Praia	15035
3	Rua Paná	Atlântida	525,00	0	750	1	874,29	R\$ 971,43	R\$ 510.000,00	29°46'23.6"S 50°01'37.8"W	Casal da Praia	14611
4	Rua Tapetes	Remanso	392,00	0	450	0	1033,16	R\$ 1.147,96	R\$ 450.000,00	29°49'05.0"S 50°02'53.5"W	Casal da Praia	14678
5*	Av. Paraguassu	Centro	426,00	0	650	1	333,71	R\$ 3.923,71	R\$ 1.050.000,00	29°47'23.1"S 50°02'07.9"W	Casal da Praia	14752
6	Rua do Parque	Atlântida	428,00	1	850	1	788,55	R\$ 876,17	R\$ 375.000,00	29°47'13.0"S 50°02'10.1"W	Casal da Praia	14841
7*	Rua Tipuana	Atlântida	504,00	0	450	1	1.750,00	R\$ 1.944,44	R\$ 980.000,00	29°47'14.6"S 50°01'54.6"W	Casal da Praia	14923
8	Rua Tinguassu	Atlântida	420,00	1	99	1	1.714,29	R\$ 1.904,76	R\$ 800.000,00	29°46'47.3"S 50°01'27.4"W	Casal da Praia	14997
9	Rua Rio Divisa	Centro	515,00	1	850	1	742,72	R\$ 825,24	R\$ 425.000,00	29°48'39.4"S 50°02'56.1"W	Casal da Praia	8652
10*	Av. Guará	Arapózes	450,00	0	1400	0	1800,00	R\$ 2.000,00	R\$ 900.000,00	29°46'38.8"S 50°02'14.7"W	Casal da Praia	10464
11*	Rua Paralelo Norte	Atlântida	540,00	1	1600	1	625,00	R\$ 694,44	R\$ 375.000,00	29°47'00,2"S 50°02'13,3"W	Casal da Praia	11087
12	Rua Miragaia	Centro	420,00	0	950	1	835,71	R\$ 928,57	R\$ 390.000,00	29°49'32.8"S 50°03'26.5"W	Casal da Praia	12211
13	Rua Rio Divisa	Centro	480,00	0	500	1	712,50	R\$ 791,67	R\$ 380.000,00	29°48'42.6"S 50°02'44.0"W	Casal da Praia	12238
14*	Rua Rio Ibirapuitã	Centro	720,00	0	550	1	1050,00	R\$ 1.111,11	R\$ 800.000,00	29°47'29.9"S 50°02'02.8"W	Casal da Praia	13180
15	Rua Guaimbé	Atlântida	640,00	0	290	1	736,11	R\$ 817,90	R\$ 530.000,00	29°46'53.1"S 50°01'35.9"W	Casal da Praia	13196
16	Rua Miragaia	Atlântida	540,00	0	650	1	466,67	R\$ 518,52	R\$ 280.000,00	29°46'54.2"S 50°01'50.9"W	Casal da Praia	13566
17*	Rua Eva Edil dos Santos	Atlântida	900,00	0	1400	1	720,00	R\$ 800,00	R\$ 480.000,00	29°46'42.2"S 50°02'12.5"W	Casal da Praia	14157
18*	Rua Saira	Atlântida	533,00	1	1100	1	692,31	R\$ 769,23	R\$ 410.000,00	29°46'34.2"S 50°01'55.1"W	Casal da Praia	14495
19*	Rua Rio da Várzea	Remanso	780,00	0	450	0	865,38	R\$ 961,54	R\$ 750.000,00	29°48'41.9"S 50°02'38.7"W	PC Negócios	S-368
20*	Av. Paraguassu	Atlântida	800,00	0	600	1	652,50	R\$ 725,00	R\$ 380.000,00	29°46'33.7"S 50°01'36.5"W	PC Negócios	62861965
21*	Rua Embica	Atlântida	340,00	0	650	1	1083,33	R\$ 1.203,70	R\$ 440.000,00	29°47'01.6"S 50°02'02.9"W	PC Negócios	T-1313401
22	Av. Homero Ribeiro	Remanso	450,00	1	450	0	900,00	R\$ 1.000,00	R\$ 450.000,00	29°49'05.1"S 50°02'54.7"W	Antônio Augusto Imóveis	1829
23	Rua Miragaia	Atlântida	493,00	0	700	1	967,55	R\$ 1.075,05	R\$ 530.000,00	29°47'23.1"S 50°02'07.4"W	Antônio Augusto Imóveis	1432
24	Rua Rio Uruguai	Centro	900,00	1	250	1	1000,00	R\$ 1.111,11	R\$ 1.000.000,00	29°48'35.1"S 50°02'30.0"W	Antônio Augusto Imóveis	1128

*Dados não utilizados no modelo





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

-Estado de conservação e padrão construtivo:

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

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

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

2.2 PADRÃO PROLETÁRIO

Construídas aparentemente sem preocupação com projeto ou utilização de mão de obra qualificada. Na maioria das vezes são construídas em etapas, compondo uma série de cômodos sem funções definidas, podendo ocupar a totalidade do terreno e ter mais de um pavimento, utilizando alvenaria e estrutura de concreto improvisada. Cobertura em laje pré-moldada, podendo ter impermeabilização por processo simples ou telhas de fibrocimento sobre madeira não estruturada, sem forro. Geralmente associadas à autoconstrução, apresentam pé-direito aquém dos legalmente especificados e deficiências construtivas evidentes, tais como desaprumos, desníveis e falta de arremates. Fachadas sem revestimentos ou com chapisco, emboço ou reboco e áreas externas em terra batida, cimentado rústico ou sobras de materiais.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos essenciais e aplicação de poucos acabamentos, tais como:

- **Pisos:** cimentados ou revestidos com caco de cerâmica ou cerâmica de qualidade inferior.
- **Paredes:** chapisco, podendo ter partes com pintura ou faixas com azulejos ou, ainda, sem revestimentos.
- **Instalações hidráulicas:** incompletas, com peças sanitárias simples e encanamentos eventualmente embutidos.
- **Instalações elétricas:** incompletas e geralmente com fiações aparentes.



Padrão	Intervalo de Índices – Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.2 – Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844

BDI:

TIPO DE OBRA	BDI para serviços	BDI para materiais e equipamentos
	EDIFICAÇÕES residenciais comerciais e mistas e seus respectivos serviços de conservação e manutenção	INFRAESTRUTURA, incluindo pavimentação, iluminação pública, 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, 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
(DP) - 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**

-CUB (Siduscon/RS – Agosto de 2024):

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

CUB/RS do mês de AGOSTO/2024- 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	2.276,71	0,69	3,75	3,76
	Normal	R 1-N	2.967,19	0,68	4,58	4,87
	Alto	R 1-A	3.981,97	0,37	4,83	5,01
PP (Prédio Popular)	Baixo	PP 4-B	2.151,82	0,84	3,63	3,07
	Normal	PP 4-N	2.895,48	0,78	4,20	4,32
R - 8 (Residência Multifamiliar)	Baixo	R 8-B	2.046,83	0,94	3,62	3,01
	Normal	R 8-N	2.523,52	0,85	4,30	4,30
	Alto	R 8-A	3.216,37	0,64	5,01	4,95
R - 16 (Residência Multifamiliar)	Normal	R 16-N	2.466,42	0,83	4,10	4,12
	Alto	R 16-A	3.275,66	0,86	4,55	4,55
PIS (Projeto de Interesse Social)		PIS	1.637,85	0,73	2,70	2,03
RPQ1 (Residência Popular)		RP1Q	2.332,24	0,84	2,97	2,79
COMERCIAIS						
CAL- 8 (Comercial Andar Livres)	Normal	CAL 8-N	3.219,13	0,68	3,85	3,98
	Alto	CAL 8-A	3.671,66	0,53	4,40	4,62
CSL- 8 (Comercial Salas e Lojas)	Normal	CSL 8-N	2.505,08	1,08	3,80	3,74
	Alto	CSL 8-A	2.896,70	1,08	4,38	4,36
CSL- 16 (Comercial Salas e Lojas)	Normal	CSL 16-N	3.370,95	1,06	3,81	3,73
	Alto	CSL 16-A	3.895,80	1,04	4,37	4,32
GI (Galpão Industrial)		GI	1.266,05	1,16	2,83	2,57

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).





15.4 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

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.	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes		4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes		3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	x
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo		Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	x	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	
4	Extrapolação	Não admitida	x	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo		Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	x	20%		30%	
6	Nível de Significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	x	2%		5%	
PONTUAÇÃO				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.						
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO				GRAU I			

PRECISÃO

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

Valor central estimado no modelo de regressão		568,20
Valores do intervalo de confiança	MAX	680,98
	MIN	455,43
Desvios relativos do intervalo de confiança	MAX	19,85%
	MIN	-19,85%
Amplitude do intervalo de confiança		39,70%
GRAU DE PRECISÃO		GRAU II





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

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			

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		Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	x
2	Estimativa dos custos de reedificação	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo		Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	x	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo	
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante		Justificado		Arbitrado	x
PONTUAÇÃO				4 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 I			





21130000055592

Nome do documento: Laudo 241 2024 GPE 22040 Xangri la.pdf

Documento assinado por	Órgão/Grupo/Matrícula	Data
Thais Wolffe Danelon	SPGG / DIAVA/DEAPE / 4819101	02/10/2024 14:36:11
Rafael Parmeggiani Gering	SPGG / DIAVA/DEAPE / 4859502	04/10/2024 10:11:54
Leandro Peixoto Maia	SPGG / DIAVA/DEAPE / 450607301	14/10/2024 16:09:55

