



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 292/2025



Terreno Urbano com Benfeitoria
Estrada Geral da Aldeia Velha - S/N - Aldeia Velha
Município de Santo Antônio da Patrulha/RS



DIVISÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS - DIAVA
AGOSTO / 2025



25130000001729



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 292/2025

FICHA RESUMO

Objeto

Terreno urbano objeto **GPE 22937** da **matrícula nº 15053**.

Objetivo

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

Finalidade

Instruir processo **PROA nº 25/1300-0000172-9- Alienação**.

Localização

Estrada Geral da Aldeia Velha, S/N, Aldeia Velha, Santo Antônio da Patrulha, RS

Área Avalianda

Área do terreno¹: 3.575,00 m²

Área das Benfeitorias²: Casa 1= 133,44 m² e Casa 2 = 140,77 m²

Proprietário

Estado do Rio Grande do Sul.

Resultado da avaliação

Valor de mercado do imóvel³: **R\$ 780.000,00**

Avaliadores

Engenheiro Civil Marcos Allan Santos Marian

Arquiteta Urbanista Denise Ferreira da Silva

Porto Alegre - RS, agosto de 2025

¹Área do terreno conforme matrícula.

²Área das benfeitorias conforme croqui da vistoria.

³ Conforme 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**

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	9
9	METODOLOGIA.....	9
10	ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	10
11	AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS	11
12	VALOR DO IMÓVEL	12
13	CONCLUSÃO	12
14	RESPONSÁVEIS PELO LAUDO	13
15	ANEXOS.....	14





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

1 SOLICITANTE

DEAPE/SPE/SPGG

2 OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

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

3 FINALIDADE

Instruir processo **25/1300-0000172-9- 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:

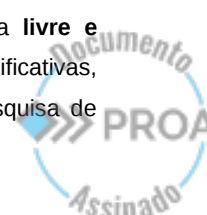
- Na **Certidão de Matrícula nº 15053**, referência livro 02, às fl 01, datada de 31/01/2025, obtida junto ao Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Santo Antônio da Patrulha - RS.
- Na ficha cadastral **GPE nº 22937**;
- no **PROA: 25/1300-0000172-9**;
- nas informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, intermediários, agentes imobiliários, etc.);
- nas informações constatadas "in loco", conforme vistoria ao imóvel realizada no dia **19/08/2025**.
- Sobre o terreno foi identificado a existência de dois módulos construtivos de alvenaria, como não consta averbação na matrícula as benfeitorias, foi realizada medição e calculada as áreas das edificações.

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 de uso restrito.

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.



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

Não fez parte do escopo deste trabalho:

- Investigações quanto à correção dos documentos analisados;
- Investigações envolvendo aspectos legais;
- Levantamento de áreas e de confrontações através de instrumentos de medição;

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/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.

➤ **Área utilizada (Área Matrícula):**

Para cálculo do valor do imóvel, foi considerada como área do terreno a que consta na Matrícula nº 15053, referência livro 2, às fls. 19, datada de 31/01/2025, obtida junto ao Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Santo Antônio da Patrulha - RS.

Com relação às benfeitorias encontradas, foi realizada vistoria para medição, sendo encontradas os valores de Casa 1 = 133,44 m² e Casa 2 = 140,77 m², conforme croqui em anexo.

➤ **Vistoria/ localização:**

O imóvel está localizado em região urbana distante do centro comercial da cidade de Santo Antônio da Patrulha. Conforme vistoria externa "in loco", visualmente no terreno existem a construção de dois módulos construtivos.

Para fins desta avaliação foram utilizados dados amostrais localizados nos diversos bairros da cidade, inferidos através das variáveis independentes: área do terreno (m²), posição do terreno, topografia do lote, atratividade e renda média (IBGE 2022).

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

Estrada Geral da Aldeia Velha, S/N, Aldeia Velha
Município de Santo Antônio da Patrulha/RS

7 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

7.1 TERRENO



Imagem de localização (Google)

Latitude: 29°48'52.31" S
50°32'32.30" O

Fonte: Google Earth 03/07/2023 (Acesso agosto de 2025)

Identificação	
Descrição conforme a Matrícula nº 15053:	
REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE STO. ANTÔNIO DA PATRULHA LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL Santo Antônio da Patrulha, 16 de Junho de 1997 FLS. 01 MATRÍCULA 15053	
IMÓVEL: Um terreno de cultura, sem benfeitorias, situado em Aldeia Velha, 1º Distrito deste Município, com a área superficial de 3.575,00m² (três mil quinhentos e setenta e cinco e metros quadrados), confrontando-se: pela frente, numa extensão de cinquenta e oito metros (58,00m), com a Estrada Geral da Aldeia Velha; fundos, numa extensão de setenta e dois metros e cinquenta centímetros (72,50m), com terras de sucessores de Otília Nunes da Silva; por um lado, numa extensão de cinquenta e dois metros e cinquenta centímetros (52,50m), com um beco e, pelo outro lado, numa extensão de cinquenta e sete metros e cinquenta centímetros (57,50m), novamente, com terrenos de sucessores de Otília Nunes da Silva.	

Laudo de Avaliação nº 292 / 2025

6



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

Características da região e entorno	
Atividade predominante: Mista	
Padrão construtivo do entorno: Baixo/Normal	
Zoneamento: Bairro	
Tráfego de pedestres: Baixo	
Tráfego de veículos: Baixo	
Pavimentação logradouro: Asfalto	
Pavimentação passeio: Sem pavimentação	
Infraestrutura: ☐ Acessibilidade, ☒ Água potável, ☒ Energia elétrica, ☐ Esgoto pluvial, ☐ Esgoto sanitário, ☐ Gás canalizado, ☒ Iluminação pública, ☒ Logradouro, ☐ Meio fio/sarjetas, ☐ Passeio público, ☒ Pavimentação, ☐ Sem infraestrutura, ☒ Telefone	
Serviços públicos: ☒ Coleta de lixo, ☐ Comércio, ☐ Correios, ☐ Educação, ☐ Lazer, ☐ Rede bancária, ☐ Saúde, ☐ Segurança, ☒ Transporte coletivo, ☐ Sem serviços públicos,	
Influências valorizantes: ☐ Clubes, ☐ Comércio, ☐ Empreendimentos, ☐ Escolas, ☐ Estações, ☐ Hospital, ☐ Mercados e ou supermercados, ☐ Orla/praias/lagos, ☐ Parques/praças, ☐ Posto policial, ☐ Posto de saúde, ☐ Shopping, ☐ Universidades/faculdades, ☐ Zona incorporação, ☒ Sem influências valorizantes	
Influências desvalorizantes: ☐ Aeroporto, ☐ Área inundável, ☐ Aterro sanitário, ☐ Estação tratamento esgoto, ☐ Indústria, ☐ Presídio, ☐ Sub-habitação, ☐ Unidades carentes, ☒ Sem influências desvalorizantes	
Características do imóvel	
Formato do terreno: Irregular	
Situação de quadra: Esquina	
Cota: No nível	
Vegetação: Médio porte	
Uso do solo: Mista	
Acesso: Bom	
Topografia: Plano	
Tipo de cercamento: ☐ Arame, ☐ Gradil, ☐ Muro, ☐ Sem cerca, ☒ Tela	
Superfície: ☐ Alagadiça, ☐ Arenoso, ☐ Argiloso, ☐ Com aterro, ☐ Com entulhos, ☐ Pantanosa, ☒ Seca	
Área do terreno: 3.575,00 m²	
Medida da frente do terreno: 58,00 m	Confrontação da frente: Leste
Medida lateral 1 do terreno: 52,50 m	Confrontação da lateral 1: Norte
Medida lateral 2 do terreno: 57,50 m	Confrontação da lateral 2: Sul
Medida dos fundos do terreno: 72,50 m	Confrontação dos fundos: Oeste
Condição de ocupação*	
☐ Ocupado	☐ Ocupado (não autorizado) ☒ Desocupado

*Conforme verificado na data de vistoria

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





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

Casa 01	Idade aparente: 45	Área = 133,44 m²	Nº de pav. 1		
Descrição	Padrão	Conservação	Tipologia		
	☐ Rústico	☐ Novo	☐ Apartamento		
	☒ Proletário	☐ Entre novo e regular	☐ Box		
	☐ Econômico	☐ Regular	☒ Casa		
	☐ Simples	☐ Entre regular e reparos simples	☐ Galpão		
	☐ Médio	☐ Reparos simples	☐ Loja		
	☐ Superior	☐ Entre reparos simples e importantes	☐ Pavimento		
	☐ Fino	☒ Reparos importantes	☐ Prédio		
	☐ Luxo	☐ Entre reparos importantes e s/ valor	☐ Terreno		
	☐ Outros	☐ Sem valor	☐ Outros		
Material utilizado:					
Piso	Forro	Telhado	Esquadrias	Rev. Fachadas	Estrutura
☐ Madeira	☐ Madeira	☒ Cerâmica	☐ Alumínio	☒ Pintura	☐ Portante
☐ Lajota	☐ Laje	☐ Fibro cim. ondulado	☐ Ferro	☐ Tijolo à vista	☒ Concreto
☐ Cerâmica	☐ Gesso	☐ Fibro cim. estrutural	☒ Madeira	☐ Fulget	☐ Madeira
☐ Basalto	☐ PVC	☐ Alumínio	☐ PVC	☐ Cerâmica	☐ Metálica
☐ Granitina	☐ Placas acústicas	☐ Galvanizado	☐ Outros	☐ Madeira	☐ N. identificada
☐ Vinílico	☐ Aglomerado	☐ Laje		☐ Vidro	
☐ Carpete	☒ N. identificada	☐ Capim		☐ Pedra	
☐ Cimento		☐ Telha de zinco		☐ Reboco chapiscado	
☒ N. identificada		☐ Outros		☐ Outros	

OBS: Vistoria realizada em situação-paradigma

Casa 02	Idade aparente: 60	Área = 140,77 m²	Nº de pav. 1		
Descrição	Padrão	Conservação	Tipologia		
	☐ Rústico	☐ Novo	☐ Apartamento		
	☒ Proletário	☐ Entre novo e regular	☐ Box		
	☐ Econômico	☐ Regular	☒ Casa		
	☐ Simples	☐ Entre regular e reparos simples	☐ Galpão		
	☐ Médio	☐ Reparos simples	☐ Loja		
	☐ Superior	☐ Entre reparos simples e importantes	☐ Pavimento		
	☐ Fino	☐ Reparos importantes	☐ Prédio		
	☐ Luxo	☐ Entre reparos importantes e s/ valor	☐ Terreno		
	☐ Outros	☒ Sem valor	☐ Outros		
Material utilizado:					
Piso	Forro	Telhado	Esquadrias	Rev. Fachadas	Estrutura
☐ Madeira	☐ Madeira	☒ Cerâmica	☐ Alumínio	☒ Pintura	☐ Portante
☐ Lajota	☐ Laje	☐ Fibro cim. ondulado	☒ Ferro	☐ Tijolo à vista	☒ Concreto
☐ Cerâmica	☐ Gesso	☐ Fibro cim. estrutural	☐ Madeira	☐ Fulget	☐ Madeira
☐ Basalto	☐ PVC	☐ Alumínio	☐ PVC	☐ Cerâmica	☐ Metálica
☐ Granitina	☐ Placas acústicas	☐ Galvanizado	☐ Outros	☐ Madeira	☐ N. identificada
☐ Vinílico	☐ Aglomerado	☐ Laje		☐ Vidro	
☐ Carpete	☒ N. identificada	☐ Capim		☐ Pedra	
☐ Cimento		☐ Telha de zinco		☐ Reboco chapiscado	
☒ N. identificada		☐ Outros		☐ Outros	

OBS: Vistoria realizada em situação-paradigma



8 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O município de Santo Antônio da Patrulha é um dos quatro primeiros Municípios do Rio Grande do Sul. Os povoadores, gradativamente, foram solidificando uma agricultura forte para a subsistência (trigo, mandioca e outros), mas o que impulsionou a economia do povoado que se formava, foi a produção de cana-de-açúcar e seus derivados como a aguardente. A história do Município evidencia alguns ciclos importantes em sua trajetória: o ciclo da cana de açúcar, o ciclo do arroz que transforma a lavoura e gera a criação de cooperativas, o ciclo de turismo de passagem (privilegiada localização entre Porto Alegre e Litoral Norte) e o ciclo metal-mecânico com a implantação de indústrias de médio e grande porte (surgimento de várias fábricas de sapatos e atualmente na diversidade econômica e cultural que sinaliza o início de uma nova era no desenvolvimento local).⁴

Segundo os dados da Relação Anual de Informações Sociais (RAIS), o número de empregados cadastrados na cidade de Santo Antônio Da Patrulha em 2022 foi 10.908, o que representa uma variação de 5.39% em relação ao ano anterior. A remuneração média do trabalhador no ano de 2022 foi de R\$ 2.577,33, e o número de estabelecimentos cadastrados foi 1.763, o que representa uma variação de -26.4% em relação ao ano anterior.

Na cidade de Santo Antônio Da Patrulha, os setores econômicos que mais reuniram trabalhadores em 2022 foram preparação de couros e fabricação de artefatos de couro, artigos para viagem e calçados (1.732), comércio varejista (1.594) e fabricação de produtos alimentícios (1.541).⁵ Assim, identificou-se as seguintes características de mercado:

Desempenho do mercado	☐ Desaquecido	☒ Normal	☐ Aquecido
Número de ofertas	☐ Baixo	☒ Médio	☐ Alto
Liquidez	☒ Baixa	☐ Média	☐ Alta
Absorção pelo mercado	☐ Demorada	☒ Normal	☐ 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.

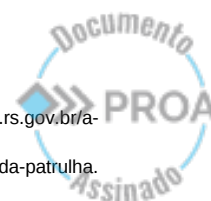
- Tratamento dos dados:

(x) **Metodologia científica** - inferência estatística : dados utilizados **35/63**

() Metodologia clássica - fatores de homogeneização.

⁴ Fonte: Prefeitura Santo Antônio da Patrulha. Disponível em: <https://www.santoantoniodapatrulha.rs.gov.br/a-cidade/titulo-exemplo-cidade>.

⁵ Fonte: Data MPE Brasil. Disponível em: <https://datampe.sebrae.com.br/profile/geo/santo-antonio-da-patrulha>.





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

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

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

9.1 FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO

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 0,90, visto que existem diversos terrenos disponíveis ao mercado para comercialização, segundo informações prestadas pelas corretoras de imóveis locais.

10 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Método comparativo direto de dados de mercado

Grau de Fundamentação

Pontos obtidos: 14

Grau de Precisão

☐ Grau I

☒ **Grau II**

☐ Grau III

☐ Grau I

☐ Grau II

☒ **Grau III**

Método da quantificação de custo

Grau de Fundamentação

Pontuação obtida: 06

☐ Grau I

☒ **Grau II**

☐ Grau III

Método Evolutivo

Grau de Fundamentação

Pontuação obtida: 06

☐ Grau I

☒ **Grau II**

☐ Grau III





11 AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

11.1 AVALIAÇÃO DO TERRENO

11.1.1 EQUAÇÃO DE REGRESSÃO

Valor Unitário (R\$/m²) = $179,87276 * e^{(-4,350103e-05 * \text{Área Terreno (m}^2\text{)})} * e^{(0,15162585 * \text{Posição Terreno})} * \text{Topografia}^{0,70728723} * \text{Distância Centro (Km)}^{-0,24422972} * e^{(-421,94163 * 1/\text{Renda Média (IBGE 2022)})}$

11.1.2 DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Variáveis do modelo de cálculo	Parâmetros do imóvel
Área Terreno (m²)	3.575,00
Posição Terreno (1 = meio de quadra e 2 = esquina)	2,00
Topografia (1 = active/declive, 2 = semiplano e 3 = plano)	2,00
Distância Centro (Km): distância do terreno ao polo central (ponto de referência Patio Urbano Home)	2,47
Renda Média (IBGE 2022)	1.687,48
Valor Unitário (R\$/m²)	212,59

11.1.3 RESULTADOS

11.1.3.1 Resultados da média para 80% de confiança.

	Intervalo de Confiança	Unitário (R\$/m²)	Total
Mínimo	-8,88%	193,72	R\$ 692.014,75
Calculado	-	212,59	R\$ 760.009,25
Máximo	9,74%	233,30	R\$ 817.924,25

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

	Amplitude	Unitário (R\$/m²)	Total
Mínimo	-15,00%	180,70	R\$ 646.002,50
Calculado	-	212,59	R\$ 760.009,25
Máximo	+15,00%	244,48	R\$ 874.016,00
Valor calculado R\$ 760.009,25			

11.2 AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

O resumo do cálculo do custo de reprodução das benfeitorias é apresentado na tabela a seguir, os detalhes desse cálculo podem ser verificados no anexo Memória de Cálculo. Foi utilizada a publicação "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" do IBAPE-SP, 2017. Devido à impossibilidade de entrada no imóvel, situação-paradigma, o estado de conservação foi arbitrado. O BDI foi utilizado conforme Decreto N° 19.224, de novembro de 2015, do município de Porto Alegre. Após, segue a descrição dos padrões das edificações, conforme a publicação.

Descrição	Área (m²)	Valor de novo (R\$)	Depreciação	Valor Atual (R\$)
Casa Proletário Méd	133,44	330.291,33	66,97%	109.111,74
Casa Proletário Mín	140,77	296.216,87	100,00%	0,00



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

CASA PADRÃO PROLETÁRIO⁶

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 madeiramento não estruturado, 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.

12 VALOR DO IMÓVEL

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

VALOR DO TERRENO (R\$)	BENFEITORIAS (R\$)	FC ⁷	VALOR DO IMÓVEL (R\$)
760.009,25	R\$ 109.111,74	0,90	782.208,89

13 CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em estudo o seguinte valor (arredondado⁸) de mercado:

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL R\$ 780.000,00 (setecentos e oitenta mil reais) data de referência da avaliação: agosto/2025

⁶ Fonte: IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo. Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - Unidades Isoladas 2019. São Paulo: IBAPE/SP, 2019.

⁷ Justificado.

⁸ Conforme item 6.8.1 na NBR 14.653-1:2019 o resultado final pode ser arredondado até 1%.





25130000001729



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

14 RESPONSÁVEIS PELO LAUDO

MARCOS ALLAN SANTOS MARIAN

Engenheiro Civil – CREA (PR) 128.151

Especialista em Infraestrutura DIAVA/DEAPE

ID 5075610/01

DENISE FERREIRA DA SILVA

Arquiteta Urbanista – CAU A 49857-2

Especialista em Infraestrutura DIAVA/DEAPE

ID 4933443/02

De acordo,

LEANDRO PEIXOTO MAIA

Engenheiro Civil - CREA(RS) 82.744

Especialista em Infraestrutura DIAVA/DEAPE

ID 4506073/01

Porto Alegre, agosto de 2025.





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

15 ANEXOS

15.1 DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

Figura 1: Frente do imóvel



Fonte: Vistoria (19/08/2025)

Figura 2: Frente do imóvel



Fonte: Vistoria (19/08/2025)





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

Figura 3: Frente do imóvel



Fonte: Vistoria (19/08/2025)

Figura 4: Frente do imóvel



Fonte: Vistoria (19/08/2025)





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

15.2 DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

- Certidão de Matrícula nº 15053:


 Valide aqui
este documento


REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
SANTO ANTÔNIO DA PATRULHA
SERVIÇO REGISTRAL DE SANTO ANTÔNIO DA
 PAULO THOMAS - Registrador
 ALESSANDRO THOMAS-Registrador Substituto MAGNUS ROSA DOS SANTOS-Registrador Substituto


 Página 1 de 1

CERTIDÃO

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

CNM: 097287.2.0015053-75

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE STO. ANTÔNIO DA PATRULHA
LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

Santo Antônio da Patrulha, 16 de Junho de 1997	FLS. 01	MATRÍCULA 15053
--	---------	----------------------------------

IMÓVEL: Um terreno de cultura, sem benfeitorias, situado em Aldeia Velha, 10 Distrito deste Município, com a área superficial de **3.575,00m²** (três mil quinhentos e setenta e cinco metros quadrados), confrontando-se: pela **frente**, numa extensão de cinquenta e oito metros (58,00m), com a Estrada Geral da Aldeia Velha; **fundo**, numa extensão de setenta e dois metros e cinquenta centímetros (72,50m), com terras de sucessores de Otília Nunes da Silva; **por um lado**, numa extensão de cinquenta e dois metros e cinquenta centímetros (52,50m), com um beco e, pelo **outro lado**, numa extensão de cinquenta e sete metros e cinquenta centímetros (57,50m), novamente, com terrenos de sucessores de Otília Nunes da Silva.

Abertura de Matrícula efetuada em virtude de Mandado Judicial de 26 de Maio de 1.997, nº 4.110, desta Comarca.

ORIGEM: Registro nº 18.234, fls. 124 do Livro nº 3-D, PROTOCOLO nº 34.688, fls. 22, Lq. 1-D, de 25/06/97.
E. 4.110 - Santo Antônio da Patrulha, 16 de Junho de 1.977.

USUCAPIÃO
R. 1 15.053, fls. 34.688 de 25/06/97

ADQUIRENTE: O ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL.

IMÓVEL: Uruçu do Petróleo descrito.

VALOR: R\$ 3.410,70 e alçado em R\$ 5.200,00.

TÍTULO: Mandado de Registro de Imóvel Usucapido de 26/05/97, assinado pela Dra. Maria Lúcia Ramos, MM, Juíza de Direito desta Comarca, e lido dos autos do processo nº 4.110, homologado por sentença em 30-09-93, que transitou em julgado, em 18-08-93.

CONDIÇÕES: As constantes do Mandado.

ARQUIVAMENTO: nº 89 - Pasta 24 - ITRI e nº 59 - Pasta 01 - Usucapião

E. 51,20 - Santo Antônio da Patrulha, 16 de Junho de 1.997.

Alessandro Thomas Oficial-Ajudante at

CONTINUA NO VERSO

Santo Antonio da Patrulha, 31, janeiro, 2025 às 08:44:47.
Para fins do Decreto nº 93.240/86, art. 1º, IV, prazo de validade de 30 (trinta) dias.
Total: NDIIL
Certidão digital (Proveniente CNF 127/2023) 1 página: NDIIL (0563.04.100002.12653 - NDIIL).
Busca em livros e arquivos: NDIIL (0563.03.100002.55807 - NDIIL).

Lukiel Ferreira Prates - Escrevente Autorizado

Endereço: Serafim Maciel Marques, nº 52, sala 101 - Centro - CEP: 95.500-000 Fone/Fax: (51) 3662-2133



A consulta estará disponível em até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS
<http://go.tjrs.jus.br/seledigital/consulta>
Chave de autenticidade para consulta
097287 53 2025 00001542 51

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





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

- Ficha GPE 22937:



DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 22937

DADOS GERAIS

Número do Cadastro:	22937	Classificação:	PROPRIO
Nome de Referência do Imóvel:		Nome de Referência das	
Classificação do Bem Público:	DOMINIAL	Unidade Associada:	
Tipo do Imóvel:	AREA/TERRENO/GLEBA	Situação de Destinação:	NAO DESTINADO
Situação de Regularização:	REGULARIZADO	Índice de Destinação (%):	0,000000
Descrição:	EEEF ALDEIA VELHA Trata de Cessão Prefeitura 18/1300-0005876-0		
Em Alienação:	Não	Nº Incorporação PROA/SPI:	18/2400-0005779-7
Lei Autorizativa de Alienação:		Nº Alienação PROA/SPI:	
Data Lei Autorizativa Alienação:		NIRF/CIB:	
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 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
24/11/2023	23130000031384	26/04/2023	Imóveis	Regularização	Ativo
10/11/2023	17100000122555	10/11/2020	Ação Judicial		

LOCALIZAÇÃO

Zona:	Urbana
Unidade da Federação:	Rio Grande do Sul
Município:	SANTO ANTONIO DA PATRULHA
Bairro/Distrito:	ALDEIA VELHA
Logradouro/Localidade:	
Número/Lote:	S/N
Quadra:	
Complemento:	
CEP:	
Ponto Referência:	

GEORREFERÊNCIA

DATUM:	Coordenadas Geodésicas do Marco
Fuso:	Latitude grau:
Meridiano Central:	Latitude minuto:
	Latitude segundo:
Coordenadas Planas UTM do Marco	Longitude grau:
Altitude ortométrica:	Longitude minuto:
Este:	Longitude segundo:
Norte:	

09/01/2025

pag. 1 de 3





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 22937

PROPRIEDADE

Situação regularização Estado: **REGULARIZADO**
Tipo de Registro: **Matrícula**
Número do Registro: **15053**
Livro: **2RG**
Folha: **01**
Cartório: **RI**
Comarca: **SANTO ANTONIO DA PATRULHA**
Data do Registro: **16/08/1997**
Forma de Incorporação: **USUCAPIÃO**
Valor de Incorporação: **R\$ 3.410,78**
Propriedade / Posse: **RIO GRANDE DO SUL GOVERNO DO ESTADO**
Data registro patrimônio União:
Certidão autorizativa transf.:

TERRENO

Matriculada

Área Total (m²): **3.575,00**
Frente (m): **0,00**
Área com fração (m²): **0,0000**
Fração Ideal (m²): **0,000000**
Profundidade Equivalente (m):
Área Disponível (m²): **3.575,00**

Situação terra rural:

TERRENO REGISTRADO

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

TERRENO VISTORIA

Informações complementares

Vegetação:
Uso do solo:
Situação de quadra

Levantada (Vistoria)

Área Total (m²):
Frente (m):

CONFRONTANTES VISTORIA

Leste:
Oeste:
Norte:
Sul:

09/01/2025

pag. 2 de 3





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 22937

EDIFICAÇÕES/BENFEITORIAS

VISTORIA

INFRAESTRUTURA

Serviços e Instalações

Pavimentação do logradouro:
Pavimentação passeio:
Zoneamento:
Largura logradouro (m):

Tráfego de pedestres:
Tráfego de veículos:
Atividade predominante:

DOCUMENTOS

Data	Tipo Documento	Nome Documento
28/04/2023	VISTORIA /	VISTORIA.PDF
09/11/2020	PLANTA	AREA GPE 22937.JPG
09/11/2020	FOTO	LOCALIZACAO GPE 22937_GOOGLE
05/05/2008	MATRÍCULA	registro de imoveis.pdf

IMAGENS

HISTÓRICO

HISTÓRICO DE SOLICITAÇÕES

VISTORIA

Data da vistoria:
Empresa vistoriadora:
Vistoriador (a):
Observações da vistoria:
Situação de localização:
Obstruído:
Motivo da obstrução:
Contato no local:
Telefone do contato:
Pertence ao Estado do RS:

08/01/2025

pag. 3 de 3





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

	PREÇOS E CUSTOS DA CONSTRUÇÃO
--	--------------------------------------

CUB/RS do mês de JULHO/2025- NBR 12.721- Versão 2006

PROJETOS	Padrão de acabamento	Código	Custo R\$/m²	Variação %		
				Mensal	Anual	12 meses
RESIDENCIAIS						
R - 1 (Residência Unifamiliar)	Baixo	R 1-B	2.384,41	1,94	2,17	5,45
	Normal	R 1-N	3.145,67	2,66	2,89	6,73
	Alto	R 1-A	4.209,91	2,45	2,36	6,11
PP (Prédio Popular)	Baixo	PP 4-B	2.260,77	1,85	2,36	5,95
	Normal	PP 4-N	3.072,96	2,41	2,59	6,96
R - 8 (Residência Multifamiliar)	Baixo	R 8-B	2.148,23	1,81	2,05	5,94
	Normal	R 8-N	2.679,55	2,47	2,54	7,08
	Alto	R 8-A	3.418,51	2,36	2,53	6,97
R - 16 (Residência Multifamiliar)	Normal	R 16-N	2.622,46	2,46	2,56	7,21
	Alto	R 16-A	3.495,10	2,36	2,61	7,62
PIS (Projeto de Interesse Social)		PIS	1.725,44	2,06	2,85	6,11
RPQ1 (Residência Popular)		RP1Q	2.453,20	2,97	2,98	6,07
COMERCIAIS						
CAL- 8 (Comercial Andar Livres)	Normal	CAL 8-N	3.464,40	2,38	2,91	8,35
	Alto	CAL 8-A	3.987,43	2,47	3,49	9,18
CSL- 8 (Comercial Salas e Lojas)	Normal	CSL 8-N	2.672,89	2,28	2,64	7,85
	Alto	CSL 8-A	3.131,07	2,28	3,67	9,26
CSL- 16 (Comercial Salas e Lojas)	Normal	CSL 16-N	3.601,74	2,31	2,71	7,98
	Alto	CSL 16-A	4.212,33	2,31	3,66	9,25
GI (Galpão Industrial)		GI	1.324,99	2,24	1,80	5,87

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, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineradores; 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.

ITEM	DESCRIÇÃO IMÓVEL	IDADE A.	VIDA U.	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	RESIDUAL	ÁREA	UNIT.	V. NOVO	DEPREC.	V. ATUAL
Benf. 1	CASA PROLETARIO MED	45	60	REPAROS IMPORTANTES	20%	133,44	R\$ 2.475,20	R\$ 330.291,33	66,97%	R\$ 109.111,74
Benf. 2	CASA PROLETARIO MIN	60	60	SEM VALOR	0%	140,77	R\$ 2.104,26	R\$ 296.216,87	100,00%	R\$ 0,00
VALOR DO CUB R 8-N		R\$ 2.679,55		REFERENCIA JULHO / 2025	BDI	25,85%		TOTAL	R\$ 109.111,74	





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

VIDA ÚTIL REFERENCIAL E O VALOR RESIDUAL DAS EDIFICAÇÕES. “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS” DO IBAPE-SP, 2019. PG. 15 e 16.

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

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

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





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

COMPOSIÇÃO DO BDI:

§ 1º Nos demais itens, como a totalidade da mão-de-obra, equipamentos, ferramentas e insumos que forem empregados ou consumidos durante a realização dos trabalhos, deverá ser aplicado o índice BDI para serviços.

§ 2º Para fins deste Decreto, a contar de 1º de dezembro de 2015, os índices propostos pelo GT/BDI/PMPA, aplicáveis ao Regime de Dedução de Materiais Comprovada de que trata este artigo, consideram-se:

Contratação de obras e serviços

Decreto 19224 2015 de Porto Alegre RS

TIPO DE OBRA	BDI para serviços	
	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
(S) + (G) - Seguro e Garantia		0,65
(R) - Ri s co		1,33
(DF) - Despesas Financeiras		1,52
(L) - Lucro		8,00
Impostos (I= I1+I2+I3+I4):		
(I1) - PIS		0,65
(I2) - COFINS		3,00
(I3) - ISSQN		4,00
(I4) - Contribuição Previdenciária (CPRS)		4,50
BDI com Desoneração (incluindo I4)		32,30%
BDI sem Desoneração (desconsiderando I4)		25,85%

Art. 7º Este Decreto entra em vigor na data da sua publicação.

Art. 8º Fica revogado o Decreto nº **19.142**, de 18 de setembro de 2015.

PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE, 25 de novembro de 2015.

José Fortunati, Prefeito.

Jorge Luis Tonetto,
Secretário Municipal da Fazenda. Registre-se e publique-se.

Urbano Schmitt,
Secretário Municipal de Gestão.

Nota: Este texto não substitui o original publicado no Diário Oficial.

Data de Inserção no Sistema LeisMunicipais: 27/11/2015

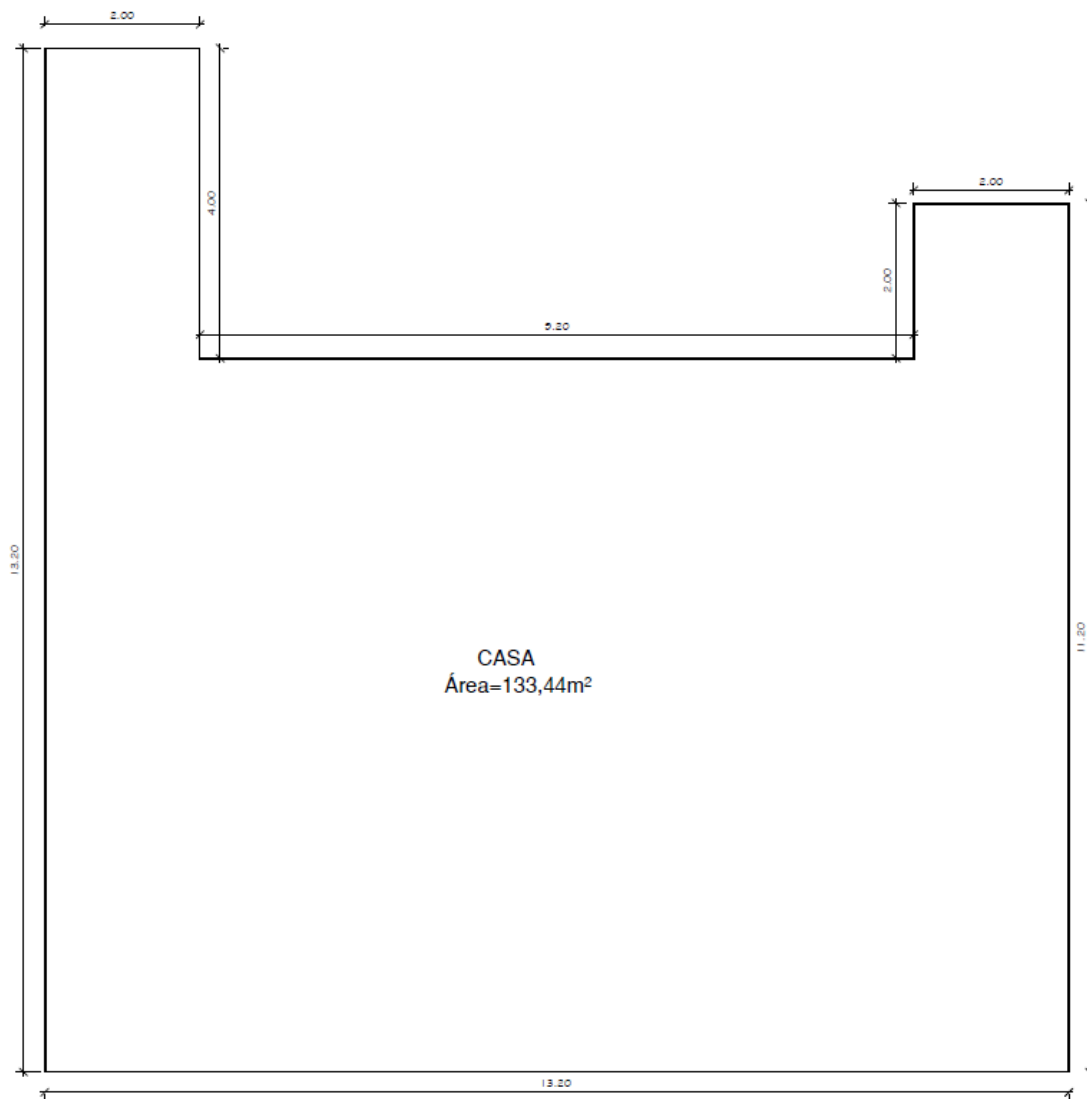




Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

Croquis das benfeitorias

CASA 1



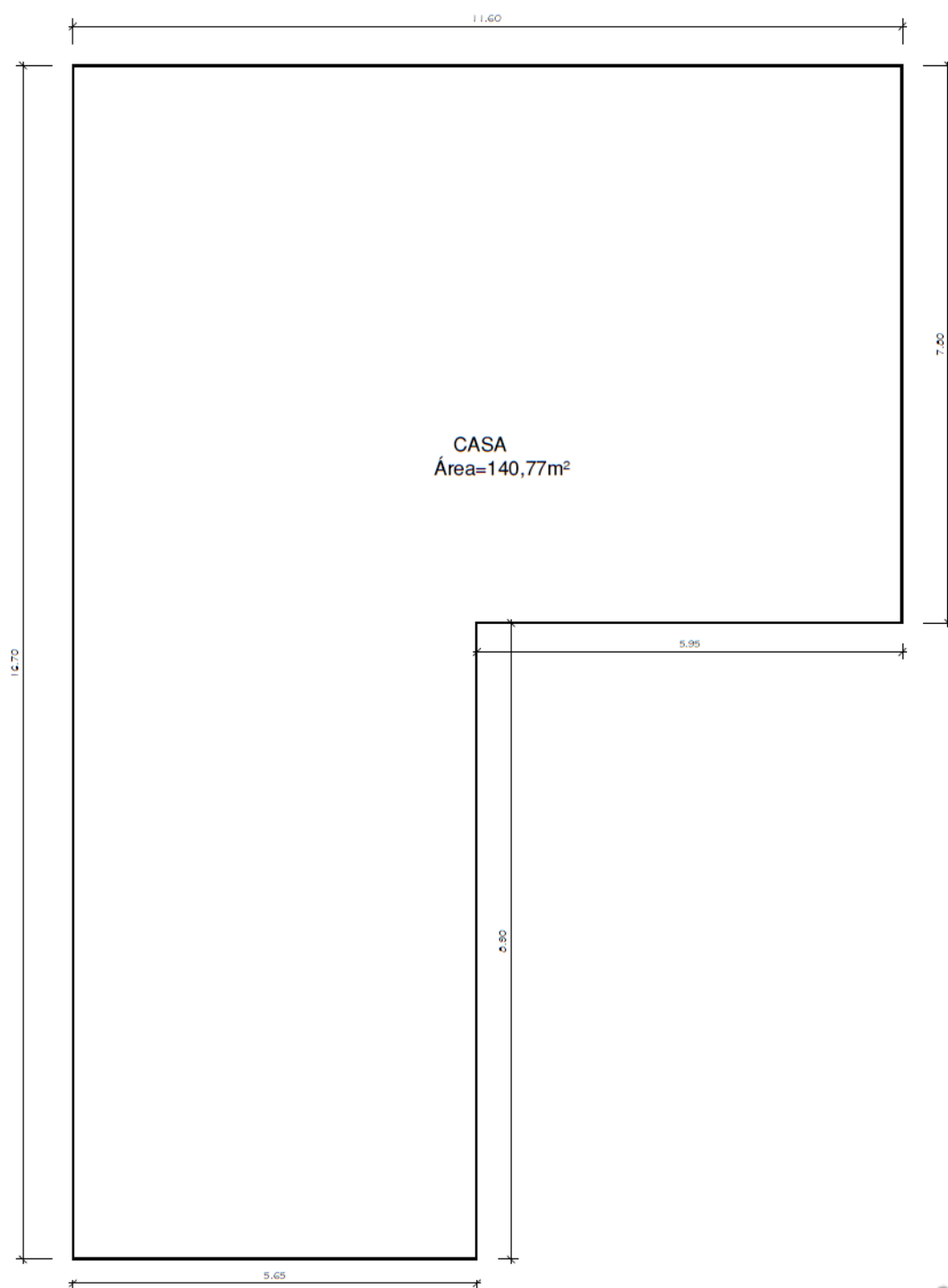
CROQUI
ÁREA 133,44m²
SEM ESCALA





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

CASA 2



CROQUI
ÁREA 140,77m²
SEM ESCALA



Laudo de Avaliação nº 292 / 2025

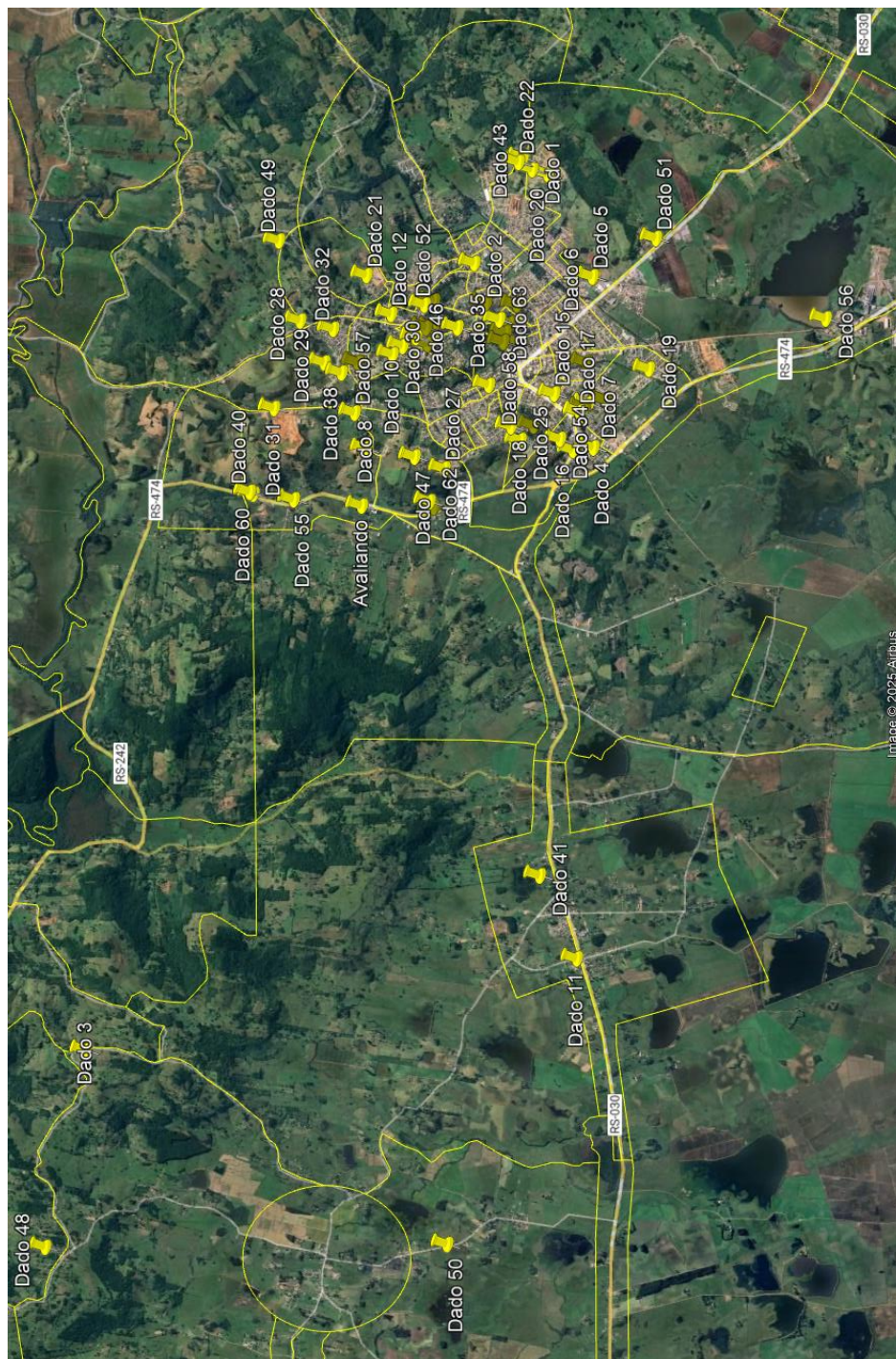
24



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

15.3 MEMÓRIA DE CÁLCULO

-Dados:





ID	Fonte de Pesquisa	Contato	Cidade	Bairro	Endereço	Latitude [5]	Longitude [0]	Referência	Área Terreno (m²)	Tamanho (m)	Topografia	Densidade (hab/km²)	Receita Média (R\$ mil)	Valor Unidade (R\$ mil)	Links	
1	Aviões 602 P de Al	51313216-030	São Antônio de Parutuba	Passos dos Ramos	Rua José de Azevêdo, S/N, 111, 267	29°52'02.52"	39°25'32.78"	676010	46209	100	2,00	2,25	5.521.927	5.242,02	https://www.aviadobrasil.com.br/movel/avenda/524202	
2	Aviões 602 P de Al	51313216-030	São Antônio de Parutuba	Vizinha	Rua João Fernandes dos Santos, 879	29°48'38.13"	39°25'31.15"	421747	288583	61,50	1,00	2,00	2.251	5.521.927	https://www.aviadobrasil.com.br/movel/avenda/421747	
3	Aviões 602 P de Al	51313216-030	São Antônio de Parutuba	Morro Açodô	Rua João Fernandes dos Santos, 879	29°48'38.13"	39°25'31.15"	375552	2.500,00	1,00	1,00	80,25	1.564,88	5.521.927	https://www.aviadobrasil.com.br/movel/avenda/375552	
4	Entre Roca imóveis	5133662-1762	São Antônio de Parutuba	Cardeal Nova	Rua Antônio Berti di Rocha, 901, Rua Maria Adelaide do Espírito Santo	29°52'27.72"	39°25'08.88"	7090921	698,62	38,00	2,00	3,00	1,54	2.988,83	5.521.927	https://deliberoimoveis.com.br/comparar/santo-antonio-de-parutuba/avenda/72209394
5	Entre Roca imóveis	5133662-1762	São Antônio de Parutuba	Passos dos Ramos	Rua Tereza Maria de Araújo, 108	29°52'27.72"	39°25'08.88"	7090921	360,00	1,00	3,00	1,66	2.288,55	5.521.927	https://deliberoimoveis.com.br/comparar/santo-antonio-de-parutuba/avenda/72209394	
6	Entre Roca imóveis	5133662-1762	São Antônio de Parutuba	Passos dos Ramos	Rua Tereza Maria de Araújo, 108	29°52'27.72"	39°25'08.88"	7090921	360,00	1,00	3,00	1,67	2.221,59	5.521.927	https://deliberoimoveis.com.br/comparar/santo-antonio-de-parutuba/avenda/72209394	
7	Entre Roca imóveis	5133662-1762	São Antônio de Parutuba	São Antônio de Parutuba	Rua Leoni da Silva, 311, Rua Celso Cristiano Cardoso de Barros	29°52'28.02"	39°25'45.75"	7267394	360,00	1,00	3,00	1,67	2.221,59	5.521.927	https://deliberoimoveis.com.br/comparar/santo-antonio-de-parutuba/avenda/72209394	
8	Entre Roca imóveis	5133662-1762	São Antônio de Parutuba	São Antônio de Parutuba	Rua Francisco Lino de Souza, 272, Rua Sebastião Lino de Souza	29°52'28.02"	39°25'45.75"	7267394	360,00	1,00	3,00	1,67	2.221,59	5.521.927	https://deliberoimoveis.com.br/comparar/santo-antonio-de-parutuba/avenda/72209394	
9	Entre Roca imóveis	5133662-1762	São Antônio de Parutuba	São Antônio de Parutuba	Rua Francisco Lino de Souza, 272, Rua Sebastião Lino de Souza	29°52'28.02"	39°25'45.75"	7267394	360,00	1,00	3,00	1,67	2.221,59	5.521.927	https://deliberoimoveis.com.br/comparar/santo-antonio-de-parutuba/avenda/72209394	
10	Entre Roca imóveis	5133662-1762	São Antônio de Parutuba	São Antônio de Parutuba	Rua Francisco Lino de Souza, 272, Rua Sebastião Lino de Souza	29°52'28.02"	39°25'45.75"	7267394	360,00	1,00	3,00	1,67	2.221,59	5.521.927	https://deliberoimoveis.com.br/comparar/santo-antonio-de-parutuba/avenda/72209394	
11	Entre Roca imóveis	5133662-1762	São Antônio de Parutuba	São Antônio de Parutuba	Rua Francisco Lino de Souza, 272, Rua Sebastião Lino de Souza	29°52'28.02"	39°25'45.75"	7267394	360,00	1,00	3,00	1,67	2.221,59	5.521.927	https://deliberoimoveis.com.br/comparar/santo-antonio-de-parutuba/avenda/72209394	
12	Entre Roca imóveis	5133662-1762	São Antônio de Parutuba	São Antônio de Parutuba	Rua Francisco Lino de Souza, 272, Rua Sebastião Lino de Souza	29°52'28.02"	39°25'45.75"	7267394	360,00	1,00	3,00	1,67	2.221,59	5.521.927	https://deliberoimoveis.com.br/comparar/santo-antonio-de-parutuba/avenda/72209394	
13	Entre Roca imóveis	5133662-1762	São Antônio de Parutuba	São Antônio de Parutuba	Rua Francisco Lino de Souza, 272, Rua Sebastião Lino de Souza	29°52'28.02"	39°25'45.75"	7267394	360,00	1,00	3,00	1,67	2.221,59	5.521.927	https://deliberoimoveis.com.br/comparar/santo-antonio-de-parutuba/avenda/72209394	
14	Entre Roca imóveis	5133662-1762	São Antônio de Parutuba	São Antônio de Parutuba	Rua Francisco Lino de Souza, 272, Rua Sebastião Lino de Souza	29°52'28.02"	39°25'45.75"	7267394	360,00	1,00	3,00	1,67	2.221,59	5.521.927	https://deliberoimoveis.com.br/comparar/santo-antonio-de-parutuba/avenda/72209394	
15	Entre Roca imóveis	5133662-1762	São Antônio de Parutuba	São Antônio de Parutuba	Rua Francisco Lino de Souza, 272, Rua Sebastião Lino de Souza	29°52'28.02"	39°25'45.75"	7267394	360,00	1,00	3,00	1,67	2.221,59	5.521.927	https://deliberoimoveis.com.br/comparar/santo-antonio-de-parutuba/avenda/72209394	
16	Entre Roca imóveis	5133662-1762	São Antônio de Parutuba	São Antônio de Parutuba	Rua Francisco Lino de Souza, 272, Rua Sebastião Lino de Souza	29°52'28.02"	39°25'45.75"	7267394	360,00	1,00	3,00	1,67	2.221,59	5.521.927	https://deliberoimoveis.com.br/comparar/santo-antonio-de-parutuba/avenda/72209394	
17	Entre Roca imóveis	5133662-1762	São Antônio de Parutuba	São Antônio de Parutuba	Rua Francisco Lino de Souza, 272, Rua Sebastião Lino de Souza	29°52'28.02"	39°25'45.75"	7267394	360,00	1,00	3,00	1,67	2.221,59	5.521.927	https://deliberoimoveis.com.br/comparar/santo-antonio-de-parutuba/avenda/72209394	
18	Entre Roca imóveis	5133662-1762	São Antônio de Parutuba	São Antônio de Parutuba	Rua Francisco Lino de Souza, 272, Rua Sebastião Lino de Souza	29°52'28.02"	39°25'45.75"	7267394	360,00	1,00	3,00	1,67	2.221,59	5.521.927	https://deliberoimoveis.com.br/comparar/santo-antonio-de-parutuba/avenda/72209394	
19	Entre Roca imóveis	5133662-1762	São Antônio de Parutuba	São Antônio de Parutuba	Rua Francisco Lino de Souza, 272, Rua Sebastião Lino de Souza	29°52'28.02"	39°25'45.75"	7267394	360,00	1,00	3,00	1,67	2.221,59	5.521.927	https://deliberoimoveis.com.br/comparar/santo-antonio-de-parutuba/avenda/72209394	
20	Entre Roca imóveis	5133662-1762	São Antônio de Parutuba	São Antônio de Parutuba	Rua Francisco Lino de Souza, 272, Rua Sebastião Lino de Souza	29°52'28.02"	39°25'45.75"	7267394	360,00	1,00	3,00	1,67	2.221,59	5.521.927	https://deliberoimoveis.com.br/comparar/santo-antonio-de-parutuba/avenda/72209394	
21	Entre Roca imóveis	5133662-1762	São Antônio de Parutuba	São Antônio de Parutuba	Rua Francisco Lino de Souza, 272, Rua Sebastião Lino de Souza	29°52'28.02"	39°25'45.75"	7267394	360,00	1,00	3,00	1,67	2.221,59	5.521.927	https://deliberoimoveis.com.br/comparar/santo-antonio-de-parutuba/avenda/72209394	
22	Entre Roca imóveis	5133662-1762	São Antônio de Parutuba	São Antônio de Parutuba	Rua Francisco Lino de Souza, 272, Rua Sebastião Lino de Souza	29°52'28.02"	39°25'45.75"	7267394	360,00	1,00	3,00	1,67	2.221,59	5.521.927	https://deliberoimoveis.com.br/comparar/santo-antonio-de-parutuba/avenda/72209394	
23	Entre Roca imóveis	5133662-1762	São Antônio de Parutuba	São Antônio de Parutuba	Rua Francisco Lino de Souza, 272, Rua Sebastião Lino de Souza	29°52'28.02"	39°25'45.75"	7267394	360,00	1,00	3,00	1,67	2.221,59	5.521.927	https://deliberoimoveis.com.br/comparar/santo-antonio-de-parutuba/avenda/72209394	
24	Entre Roca imóveis	5133662-1762	São Antônio de Parutuba	São Antônio de Parutuba	Rua Francisco Lino de Souza, 272, Rua Sebastião Lino de Souza	29°52'28.02"	39°25'45.75"	7267394	360,00	1,00	3,00	1,67	2.221,59	5.521.927	https://deliberoimoveis.com.br/comparar/santo-antonio-de-parutuba/avenda/72209394	
25	Entre Roca imóveis	5133662-1762	São Antônio de Parutuba	São Antônio de Parutuba	Rua Francisco Lino de Souza, 272, Rua Sebastião Lino de Souza	29°52'28.02"	39°25'45.75"	7267394	360,00	1,00	3,00	1,67	2.221,59	5.521.927	https://deliberoimoveis.com.br/comparar/santo-antonio-de-parutuba/avenda/72209394	
26	Entre Roca imóveis	5133662-1762	São Antônio de Parutuba	São Antônio de Parutuba	Rua Francisco Lino de Souza, 272, Rua Sebastião Lino de Souza	29°52'28.02"	39°25'45.75"	7267394	360,00	1,00	3,00	1,67	2.221,59	5.521.927	https://deliberoimoveis.com.br/comparar/santo-antonio-de-parutuba/avenda/72209394	
27	Entre Roca imóveis	5133662-1762	São Antônio de Parutuba	São Antônio de Parutuba	Rua Francisco Lino de Souza, 272, Rua Sebastião Lino de Souza	29°52'28.02"	39°25'45.75"	7267394	360,00	1,00	3,00	1,67	2.221,59	5.521.927	https://deliberoimoveis.com.br/comparar/santo-antonio-de-parutuba/avenda/72209394	
28	Entre Roca imóveis	5133662-1762	São Antônio de Parutuba	São Antônio de Parutuba	Rua Francisco Lino de Souza, 272, Rua Sebastião Lino de Souza	29°52'28.02"	39°25'45.75"	7267394	360,00	1,00	3,00	1,67	2.221,59	5.521.927	https://deliberoimoveis.com.br/comparar/santo-antonio-de-parutuba/avenda/72209394	
29	Entre Roca imóveis	5133662-1762	São Antônio de Parutuba	São Antônio de Parutuba	Rua Francisco Lino de Souza, 272, Rua Sebastião Lino de Souza	29°52'28.02"	39°25'45.75"	7267394	360,00	1,00	3,00	1,67	2.221,59	5.521.927	https://deliberoimoveis.com.br/comparar/santo-antonio-de-parutuba/avenda/72209394	
30	Entre Roca imóveis	5133662-1762	São Antônio de Parutuba	São Antônio de Parutuba	Rua Francisco Lino de Souza, 272, Rua Sebastião Lino de Souza	29°52'28.02"	39°25'45.75"	7267394	360,00	1,00	3,00	1,67	2.221,59	5.521.927	https://deliberoimoveis.com.br/comparar/santo-antonio-de-parutuba/avenda/72209394	
31	Entre Roca imóveis	5133662-1762	São Antônio de Parutuba	São Antônio de Parutuba	Rua Francisco Lino de Souza, 272, Rua Sebastião Lino de Souza	29°52'28.02"	39°25'45.75"	7267394	360,00	1,00	3,00	1,67	2.221,59	5.521.927	https://deliberoimoveis.com.br/comparar/santo-antonio-de-parutuba/avenda/72209394	
32	Entre Roca imóveis	5133662-1762	São Antônio de Parutuba	São Antônio de Parutuba	Rua Francisco Lino de Souza, 272, Rua Sebastião Lino de Souza	29°52'28.02"	39°25'45.75"	7267394	360,00	1,00	3,00	1,67	2.221,59	5.521.927	https://deliberoimoveis.com.br/comparar/santo-antonio-de-parutuba/avenda/72209394	
33	Entre Roca imóveis	5133662-1762	São Antônio de Parutuba	São Antônio de Parutuba	Rua Francisco Lino de Souza, 272, Rua Sebastião Lino de Souza	29°52'28.02"	39°25'45.75"	7267394	360,00	1,00	3,00	1,67	2.221,59	5.521.927	https://deliberoimoveis.com.br/comparar/santo-antonio-de-parutuba/avenda/72209394	
34	Entre Roca imóveis	5133662-1762	São Antônio de Parutuba	São Antônio de Parutuba	Rua Francisco Lino de Souza, 272, Rua Sebastião Lino de Souza	29°52'28.02"	39°25'45.75"	7267394	360,00	1,00	3,00	1,67	2.221,59	5.521.927	https://deliberoimoveis.com.br/comparar/santo-antonio-de-parutuba/avenda/72209394	
35	Entre Roca imóveis	5133662-1762	São Antônio de Parutuba	São Antônio de Parutuba	Rua Francisco Lino de Souza, 272, Rua Sebastião Lino de Souza	29°52'28.02"	39°25'45.75"	7267394	360,00	1,00	3,00	1,67	2.221,59	5.521.927	https://deliberoimoveis.com.br/comparar/santo-antonio-de-parutuba/avenda/72209394	
36	Entre Roca imóveis	5133662-1762	São Antônio de Parutuba	São Antônio de Parutuba	Rua Francisco Lino de Souza, 272, Rua Sebastião Lino de Souza	29°52'28.02"	39°25'45.75"	7267394	360,00	1,00	3,00	1,67	2.221,59	5.521.927	https://deliberoimoveis.com.br/comparar/santo-antonio-de-parutuba/avenda/72209394	
37	Entre Roca imóveis	5133662-1762	São Antônio de Parutuba	São Antônio de Parutuba	Rua Francisco Lino de Souza, 272, Rua Sebastião Lino de Souza	29°52'28.02"	39°25'45.75"	7267394	360,00	1,00	3,00	1,67	2.221,59	5.521.927	https://deliberoimoveis.com.br/comparar/santo-antonio-de-parutuba/avenda/72209394	
38	Entre Roca imóveis	5133662-1762	São Antônio de Parutuba	São Antônio de Parutuba	Rua Francisco Lino de Souza, 272, Rua Sebastião Lino de Souza	29°52'28.02"	39°25'45.75"	7267394	360,00	1,00	3,00	1,67	2.221,59	5.521.927	https://deliberoimoveis.com.br/comparar/santo-antonio-de-parutuba/avenda/72209394	
39	Entre Roca imóveis	5133662-1762	São Antônio de Parutuba	São Antônio de Parutuba	Rua Francisco Lino de Souza, 272, Rua Sebastião Lino de Souza	29°52'28.02"	39°25'45.75"	7267394	360,00	1,00	3,00	1,67	2.221,59	5.521.927	https://deliberoimoveis.com.br/comparar/santo-antonio-de-parutuba/avenda/72209394	
40	Entre Roca imóveis	5133662-1762	São Antônio de Parutuba	São Antônio de Parutuba	Rua Francisco Lino de Souza, 272, Rua Sebastião Lino de Souza	29°52'28.02"	39°25'45.75"	7267394	360,00	1,00	3,00	1,67	2.221,59	5.521.927	https://deliberoimoveis.com.br/comparar/santo-antonio-de-parutuba/avenda/72209394	
41	Entre Roca imóveis	5133662-1762	São Antônio de Parutuba	São Antônio de Parutuba	Rua Francisco Lino de Souza, 272, Rua Sebastião Lino de Souza	29°52'28.02"	39°25'45.75"	7267394	360,00	1,00	3,00	1,67	2.221,59	5.521.927	https://deliberoimoveis.com.br/comparar/santo-antonio-de-parutuba/avenda/72209394	
42	Entre Roca imóveis	5133662-1762	São Antônio de Parutuba	São Antônio de Parutuba	Rua Francisco Lino de Souza, 272, Rua Sebastião Lino de Souza	29°52'28.02"	39°25'45.75"	7267394	360,00	1,00	3,00	1,67	2.221,59	5.521.927	https://deliberoimoveis.com.br/comparar/santo-antonio-de-parutuba/avenda/72209394	
43	Entre Roca imóveis	5133662-1762	São Antônio de Parutuba	São Antônio de Parutuba	Rua Francisco Lino de Souza, 272, Rua Sebastião Lino de Souza	29°52'28.02"	39°25'45.75"	7267394	360,00	1,00	3,00	1,67	2.221,59	5.521.927	https://deliberoimoveis.com.br/comparar/santo-antonio-de-parutuba/avenda/72209394	
44	Entre Roca imóveis	5133662-1762	São Antônio de Parutuba	São Antônio de Parutuba	Rua Francisco Lino de Souza, 272, Rua Sebastião Lino de Souza	29°52'28.02"	39°25'45.75"	7267394	360,00	1,00	3,00	1,67	2.221,59	5.521.927	https://deliberoimoveis.com.br/comparar/santo-antonio-de-parutuba/avenda/72209394	
45	Entre Roca imóveis	5133662-1762	São Antônio de Parutuba	São Antônio de Parutuba	Rua Francisco Lino de Souza, 272, Rua Sebastião Lino de Souza	29°52'28.02"	39°25'45.75"	7267394	360,00	1,00	3,00	1,67	2.221,59	5.521.927	https://deliberoimoveis.com.br/comparar/santo-antonio-de-parutuba/avenda/72209394	
46	Entre Roca imóveis	5133662-1762	São Antônio de Parutuba	São Antônio de Parutuba	Rua Francisco Lino de Souza, 272, Rua Sebastião Lino de Souza	29°52'28.02"	39°25'45.75"	7267394	360,00	1,00	3,00	1,67</				



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

Dado	Área Terreno (m²)	Posição Terreno	Topografia	Distância Centro (Km)	Renda Média (IBGE 2022)	Valor Unitário (R\$/m²)
1	482,09	1	2	2,59	6552,97	224,02
2	20808,65	1	2	1,37	2401,89	129,75
7	450	2	3	1,19	3615,39	500
8	2008,93	1	1	1,99	2006,59	100,8
9	478	2	3	1,38	3615,39	498,95
10	1620	2	1	1,29	4258,63	172,22
12	2277	2	1	1,56	3492,16	185,77
13	1632	1	1	0,98	7444,75	220,59
15	360	1	3	0,74	3864,33	450
16	434,21	2	2	1,38	2968,85	352,36
18	374,9	2	2	0,73	4354,24	312,08
20	303,08	2	3	2,56	6552,97	356,34
21	350,4	2	2	2,1	2156,27	274,83
22	296,9	1	3	2,65	6552,97	303,13
23	345,89	1	1	1,82	2840,25	208,16
24	300	2	2	1,78	2840,25	240
25	471,11	1	2	0,93	4354,24	286,56
26	360	1	1	0,82	4354,24	212,5
27	325,42	2	1	1,44	2006,59	237,85
29	298,13	1	3	2,25	2503,24	286,79
31	899,54	2	3	2,92	1687,48	350,18
32	505,34	2	3	2,2	2503,24	338,39
33	4897,41	1	1	1,22	2137,89	115,78
38	700	2	3	2,03	2840,25	424,29
40	1949,37	1	1	3,56	1687,48	115,42
41	860	1	2	6,46	2202,14	198,84
42	731	1	1	1,03	3492,16	221,61
43	474,55	1	2	2,71	6552,97	284,48
45	670	1	1	0,61	4146,16	200,15
54	5526	1	2	1,17	2843,1	285,02
55	1922,28	1	1	3,11	1687,48	114,71
56	16189	1	2	4,19	2680,37	88,95
58	3062,5	1	2	0,24	2074,26	323,27
59	1480,14	1	3	0,35	5260,34	608,05
63	4500	1	1	0,65	2276,95	131,8





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

1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Extp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Área Terreno (m²)	3.575,00			296,90	20.808,65
Posição Terreno	2,00			1,00	2,00
Topografia	2,00			1,00	3,00
Distância Centro (Km)	2,47			0,24	6,46
Renda Média (IBGE 2022)	1.687,48			1.687,48	7.444,75
Valor Unitário (R\$/m²)	212,59			88,95	608,05

2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	193,72	212,59	233,30	-8,88%	9,74%	18,62%
Predição (80%)	168,02	212,59	268,97	-20,97%	26,52%	47,49%
Campo de Arbitrio	180,70	212,59	244,48	-15,00%	15,00%	30,00%

3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80 %)	692.549,00	760.009,25	834.047,50
Predição (80%)	600.671,50	760.009,25	961.567,75
Campo de Arbitrio	646.002,50	760.009,25	874.016,00

4. VALOR UNITÁRIO ARBITRADO 212,59

Justificativa:

5. VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 760.009,25 (setecentos e sessenta mil e nove reais com vinte e cinco centavos)

6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

Mínimo (R\$): 692.549,00

Arbitrado (R\$): 760.009,25

Máximo (R\$): 834.047,50





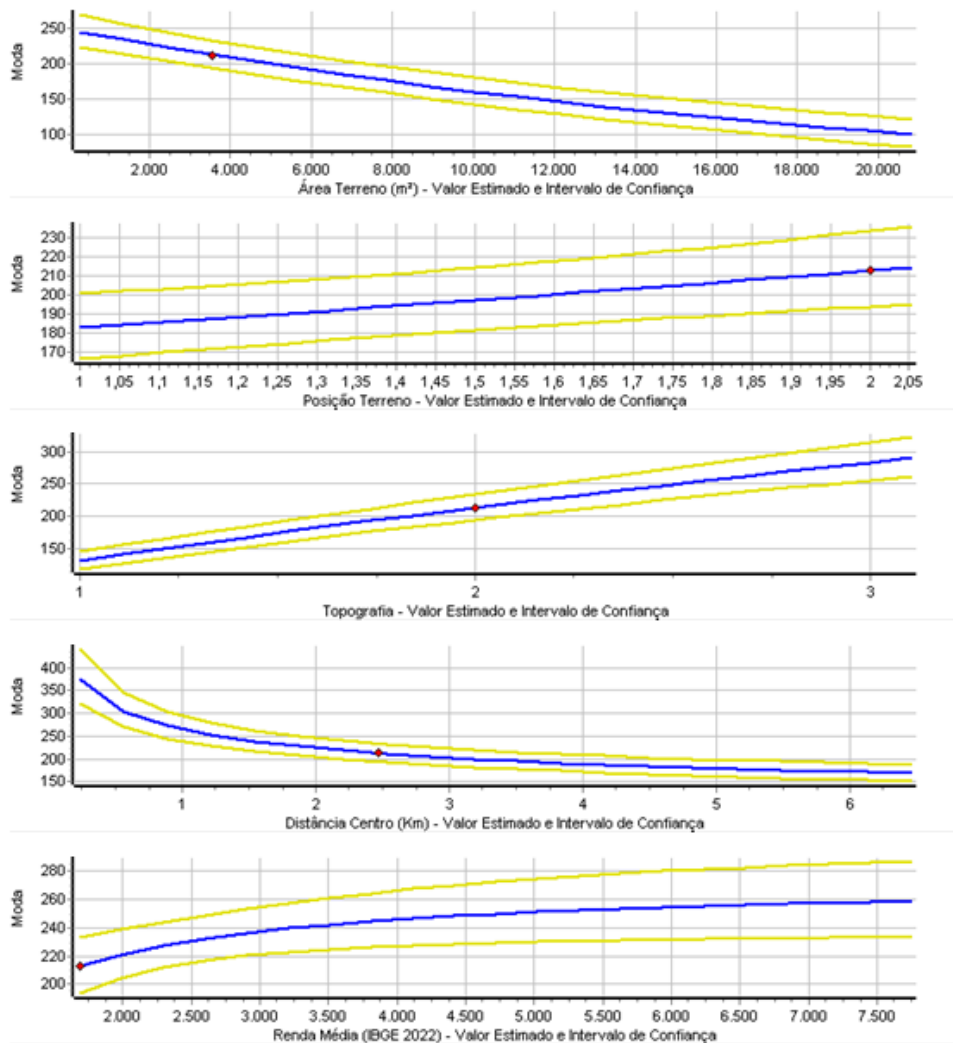
Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO

Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 18,62 %

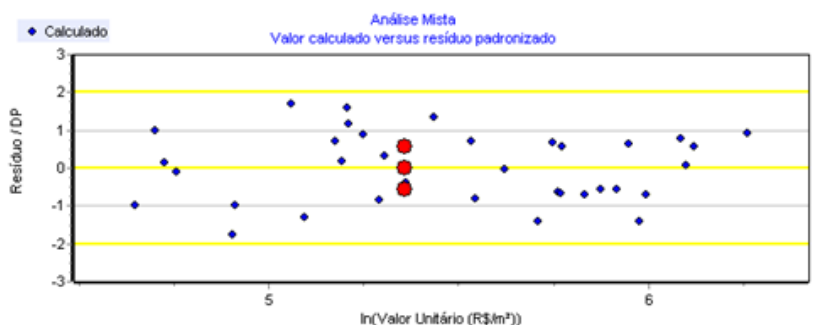
Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão

8. COMPORTAMENTO DO MODELO NO PONTO DE ESTIMAÇÃO





9. VALOR ESTIMADO PARA O IMÓVEL NO CONTEXTO DA AMOSTRA



CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS

Total da Amostra	: 63
Utilizados	: 35
Outlier	: 0

VARIÁVEIS

Total	: 8
Utilizadas	: 6
Grau Liberdade	: 29

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

COEFICIENTES

Correlação	: 0,94921
Determinação	: 0,90100
Ajustado	: 0,88393

VARIAÇÃO

Total	: 7,95994
Residual	: 1056,57741
Desvio Padrão	: 0,16484

F-SNEDECOR

F-Calculado	: 52,78619
Significância	: < 0,01000

D-WATSON

D-Calculado	: 2,12532
Resultado Teste	: Não auto-regressão 90%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	77
-1,64 a +1,64	90	94
-1,96 a +1,96	95	100

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)

$$Y = 179,872760 * 2,718^{(-0,000044 * X_1)} * 2,718^{(0,151626 * X_2)} * X_3^{0,707287} * X_4^{-0,244230} * 2,718^{(-421,941635 * 1/X_5)}$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA

Média	: 267,25
Variação Total	: 522130,92
Variância	: 14918,03
Desvio Padrão	: 122,14

MODELO

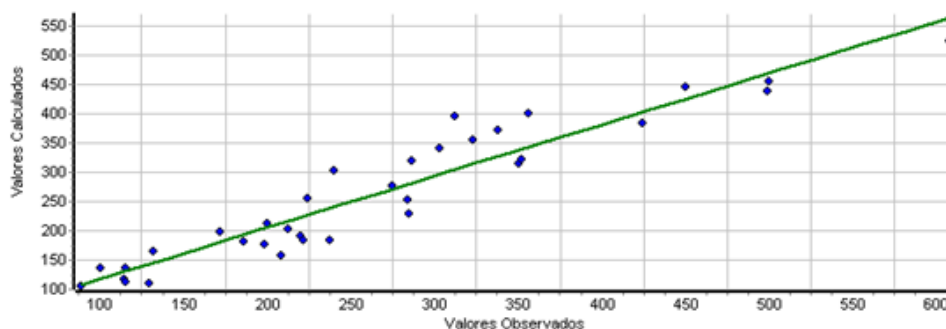
Coefic. Aderência	: 0,89895
Variação Residual	: 52763,47
Variância	: 1819,43
Desvio Padrão	: 42,65



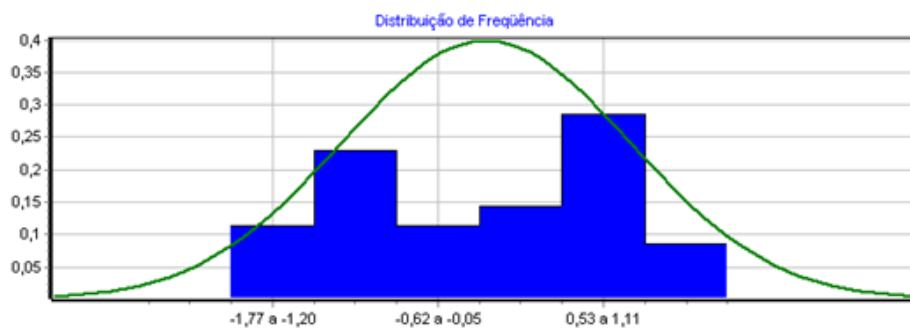


Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

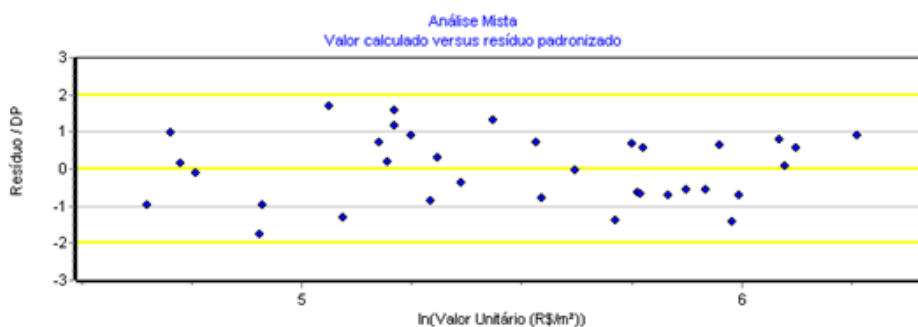
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados

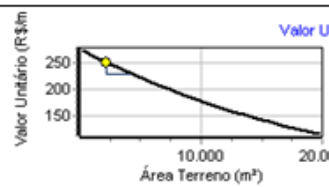




DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

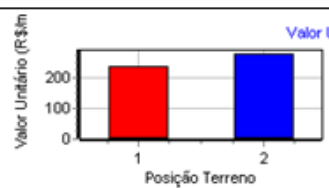
X₁ Área Terreno (m²)

Importada do excel
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 296,90 a 20808,65
Impacto esperado na dependente: Negativo
10% da amplitude na média: -8,54 % na estimativa



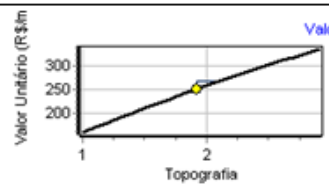
X₂ Posição Terreno

Importada do excel
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 1,00 a 2,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 16,40 % na estimativa



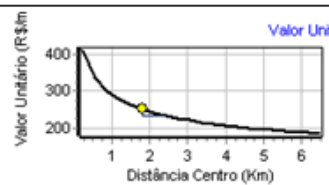
X₃ Topografia

Importada do excel
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 1,00 a 3,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 7,28 % na estimativa



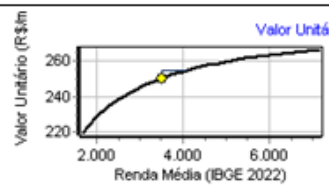
X₄ Distância Centro (Km)

Importada do excel
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 0,24 a 6,46
Impacto esperado na dependente: Negativo
10% da amplitude na média: -6,90 % na estimativa



X₅ Renda Média (IBGE 2022)

Importada do excel
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 1687,48 a 7444,75
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 1,71 % na estimativa





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

Y Valor Unitário (R\$/m²)

Importada do excel
Tipo: Dependente
Amplitude: 88,95 a 608,05

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,88393)
X ₁ Área Terreno (m²)	x	-6,20	0,01	0,73920
X ₂ Posição Terreno	x	2,39	2,37	0,86574
X ₃ Topografia	ln(x)	10,59	0,01	0,45393
X ₄ Distância Centro (Km)	ln(x)	-5,62	0,01	0,76555
X ₅ Renda Média (IBGE 2022)	1/x	-1,83	7,76	0,87485

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Área Terreno (m²)	Posição Terreno	Topografia	Distância Centro (Km)	Renda Média (IBGE 2022)	Valor Unitário (R\$/m²)
X ₁	x		12	70	53	11	75
X ₂	x	-28		24	34	23	41
X ₃	ln(x)	-4	29		69	17	89
X ₄	ln(x)	6	11	10		5	72
X ₅	1/x	20	1	-21	26		32
Y	ln(y)	-50	41	72	-31	-43	





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

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

PRECISÃO

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

Valor central estimado no modelo de regressão		212,59
Valores do intervalo de confiança	MAX	233,30
	MÍN	193,72
Desvios relativos do Intervalo de confiança	MAX	9,74%
	MÍN	-8,88%
Amplitude do intervalo de confiança		18,62%
GRAU DE PRECISÃO		GRAU III





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	x	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	
2	Estimativa dos custos de reedificação	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo		Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	x	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo	
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante		Justificado	x	Arbitrado	
PONTUAÇÃO				6 Pontos			
Item 9.3.1 da NBR 14.653-2:2011 (Assinalar com "x" caso o item seja atendido)							
a)	Apresentação do laudo na modalidade completa.						x
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO				GRAU II			





25130000001729

Nome do documento: Laudo 292 2025 GPE 22937 Santo Antonio da Patrulha_.pdf

Documento assinado por

Órgão/Grupo/Matrícula

Data

Denise Ferreira Da Silva
Marcos Allan Santos Marian
Leandro Peixoto Maia

SPGG / DIAVA/DEAPE / 4933443
SPGG / DIAVA/DEAPE / 5075610
SPGG / DIAVA/DEAPE / 450607301

17/09/2025 13:54:51
17/09/2025 14:19:00
17/09/2025 14:40:54

