



20130000078945



24130000003327



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 308/2024



Terreno urbano com benfeitoria
Rua Princesa Isabel (continuação da Olavo Bilac), nº 46
Vila Princesa Isabel – São Jerônimo/RS

DIVISÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS – DIAVA
DEZEMBRO / 2024



20/12/2024 16:45:05

SPGG/DIAVA/DEAPE/450607301

LAUDO 308 - SAO JERONIMO

13



20/12/2024 17:05:20

SPGG/DIAVA/DEAPE/450607301

AGUARDAR BNDES

175



20130000078945



24130000003327



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 308/2024

FICHA RESUMO

Objeto

Terreno urbano com benfeitoria objeto da **matrícula nº 5.885** e **GPE nº 17.360**

Objetivo

Determinação do **valor de mercado para cálculo do uso oneroso** do imóvel

Finalidade

Instruir processo **PROA nº 24/1300-0000332-7 – Uso oneroso**

Localização¹

Rua Princesa Isabel (continuação da Olavo Bilac), nº 46

Vila Princesa Isabel – São Jerônimo/RS

Área avalianda²

Área do terreno: 242,32 m²

Área da benfeitoria: 40,32 m² (Prédio de Alvenaria) + 24,61 m² (Telheiro)

Proprietário

Estado do Rio Grande do Sul

Resultado da avaliação

Valor de mercado do imóvel **R\$ 78.802,61**

Avaliadores

Engenheiro Civil Rafael Parmeggiani Gering

Arquiteta Urbanista Thaís Wölfler Danelon

Porto Alegre – RS, dezembro de 2024

¹ Conforme Certidão de Matrícula nº 5.885 da Comarca de São Jerônimo

² Conforme Certidão de Matrícula nº 5.885 da Comarca de São Jerônimo

Laudo de Avaliação nº 308 / 2024



2





20130000078945



24130000003327



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	7
6	ENDEREÇO	7
7	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	8
8	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	10
9	METODOLOGIA.....	11
10	ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.....	11
11	AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS	12
12	VALOR DO IMÓVEL	18
13	CONCLUSÃO.....	18
14	RESPONSÁVEIS PELO LAUDO	19
15	ANEXOS.....	20

Laudo de Avaliação nº 308 / 2024

3





20130000078945



24130000003327



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

1 SOLICITANTE

SPGG/DEAPE/DIREP

2 OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinação do **valor de mercado para cálculo do ônus mensal pela autorização de utilização** do imóvel.

3 FINALIDADE

Instruir processo 24/1300-0000332-7 (**Uso oneroso**).

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 5.885**, referência livro 02, às fls 01-02v, datada de 16/04/2019, obtida junto ao **Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Jerônimo - RS**.
- na **Ficha cadastral GPE nº 17.360**;
- no **PROA: 24/1300-0000332-7**;
- 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 **13/12/2024**.

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 Nº 15.764 de 15 de dezembro de 2021.

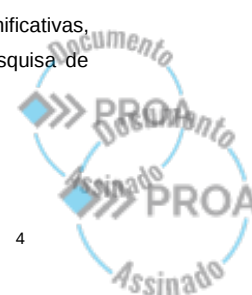
4.2 ESCOPO DE TRABALHO

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:

Laudo de Avaliação nº 308 / 2024

4





20130000078945



24130000003327



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

- 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

➤ 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 adentrar no imóvel que se encontrava ocupado de forma irregular.

➤ 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.

➤ Avaliação por tratamento por fatores:

Devido à escassez de dados amostrais com características semelhantes ao Imóvel avaliando, um terreno urbano com benfeitoria no município de São Jerônimo, o método adotado para a avaliação do imóvel foi tratamento por fatores.

➤ Variáveis adotadas no modelo

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





20130000078945



24130000003327



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

Conforme a ABNT NBR 14.653-2, para identificar o valor de um bem, durante a etapa de planejamento da pesquisa, deve-se caracterizar o mercado em análise. Essa identificação pode ser realizada com o auxílio de teorias e conceitos existentes ou através de hipóteses advindas de experiências adquiridas pelo avaliador sobre a formação do valor. Dessa forma, são estabelecidas variáveis relevantes para explicar a determinação do valor do objeto em estudo, descrito pela variável dependente. As variáveis independentes são definidas através de suas:

Características físicas (por exemplo, área, frente), de localização (como bairro, logradouro, distância ao polo de influência, entre outros) e econômicas (como oferta ou transação, época e condição do negócio – à vista ou a prazo). As variáveis devem ser escolhidas com base em teorias existentes, conhecimentos adquiridos, senso comum e outros atributos que se revelem importantes no decorrer dos trabalhos, pois algumas variáveis consideradas no planejamento da pesquisa podem se mostrar pouco relevantes na explicação do comportamento da variável explicada e vice-versa (ABNT NBR 14.653-2:2011).

Nesta avaliação, foram utilizadas as seguintes variáveis:

- Área – m^2 (Variável independente – quantitativa);
- Esquina (Variável independente – dicotômica)
- Localização (Variável independente – código alocado);
- Valor unitário = $R\$/m^2$ (Variável dependente).

➤ **Variável localização - código alocado:**

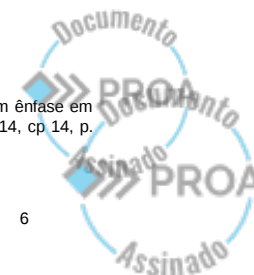
Conforme a ABNT NBR 14.653-2, pode-se utilizar no modelo estatístico variáveis código alocado. Segundo a norma:

Os critérios da construção dos códigos alocados devem ser explicitados, com a descrição necessária e suficiente de cada código adotado, de forma a permitir o claro enquadramento dos dados de mercado e do imóvel avaliando e assegurar que todos os elementos de mesma característica estejam agrupados no mesmo item da escala. A escala será composta por números naturais consecutivos em ordem crescente (1, 2, 3...), em função da importância das características possíveis na formação do valor, com valor inicial igual a 1. Não é necessário que a amostra contenha dados de mercado em cada uma das posições da escala construída. Recomenda-se a utilização prévia da análise de agrupamento de dados para a construção dos códigos alocados. É vedada a extrapolação de variáveis expressas por códigos alocados.

Além disso, conforme Oliveira (2014)⁴, a localização do imóvel pode ser considerada uma das principais influências no seu valor. Sendo assim, para a determinação da variável código alocado deste estudo, denominada “Localização”, foram determinadas as seguintes regiões:

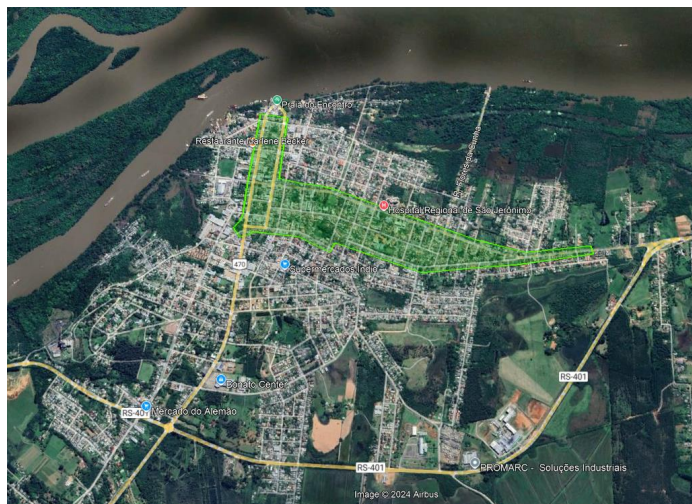
1. Demais regiões;
2. Região de alto destaque (Polígono – em verde na Figura 1).

⁴ OLIVEIRA, A. M. B. D.; GRADISKI, P. Métodos Científicos e a Engenharia de Avaliações (com ênfase em Inferência Estatística). In: IBAPE-SP. **Engenharia de Avaliações**, volume 2. 1ª ed. São Paulo: Leud, 2014, cp 14, p. 13-118



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

Figura 1 - Regiões de Destaque – São Jerônimo RS



Fonte da imagem: Google Earth 02/10/2023 (Acesso em dezembro de 2024)

5 PROPRIETÁRIO

Estado do Rio Grande do Sul.

6 ENDEREÇO

Rua Princesa Isabel (continuação da Olavo Bilac), nº 46
Vila Princesa Isabel – São Jerônimo/RS

Laudo de Avaliação nº 308 / 2024



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

7 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

7.1 TERRENO



Imagem de localização (Google)

Latitude: 29°57'43.64"S

Fonte: Google Earth 02/10/2023 (Acesso em dezembro de 2024)

Longitude: 51°43'38.88"O

Laudo de Avaliação nº 308 / 2024



8



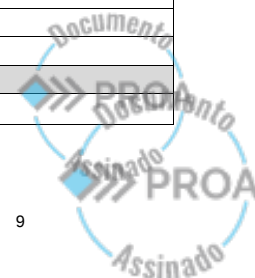


Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

Identificação
Descrição conforme a Matrícula nº 5.885: MATRÍCULA Nº 5.885, feito em 11/7/80, do imóvel nominalmente assim identificado: UM TERRENO, medindo onze metros e cinquenta centímetros (11,50m), de frente, por vinte metros (20,00m) de frente aos fundos pelo lado esquerdo, e vinte e cinco metros (25,00m) da frente aos fundos pelo lado direito, com a largura de 10,40 metros na linha dos fundos, com a área superficial de duzentos e quarenta e dois metros e trinta e dois centímetros quadrados (242,32m²), sito na zona urbana desta cidade, fazendo frente para a antiga estrada de ferro, localizada no lado par do logradouro, distante aproximadamente 26,00 metros da esquina da rua Clevo Bilac, no quarteirão formado AV. 3/5.885 - Prot. nº: 28.664, de 28/09/1995. Certifico que, conforme requerimento do proprietário, André de Oliveira Dornelles, instruído com a Certidão de Cadastro Imobiliário nº 074/95 da Prefeitura desta cidade, aqui arquivada, fica averbado no imóvel supra, UM(1) DRENTO RESIDENCIAL, em alvenaria, medindo 10,32m de largura e 24,61m de profundidade, nº 46 da rua Clevo Bilac, zona urbana desta cidade. Dou fé. S-88:7,45. 1/Oficial: <i>[Assinatura]</i> JORGE HAMILTON A. LIMA Escritório Autárquico
Características da região e entorno
Atividade predominante: Residencial Padrão construtivo do entorno: Baixo Zoneamento: Bairro Tráfego de pedestres: Baixo Tráfego de veículos: Baixo Pavimentação logradouro: Intertravado 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: Meio de quadra	
Cota: No nível	
Vegetação: Médio porte	
Uso do solo: Residencial	
Acesso: Regular	
Topografia: Plano	
Tipo de cercamento: ☐ Arame, ☐ Gradil, ☒ Muro, ☐ Sem cerca, ☐ Tela	
Superfície: ☐ Alagadiça, ☐ Arenoso, ☐ Argiloso, ☐ Com aterro, ☐ Com entulhos, ☐ Pantanosa, ☒ Seca	
Área do terreno: 242,32 m²	
Medida da frente do terreno: 11,50m	Confrontação da frente: Oeste
Medida lateral 1 do terreno: 20,00m	Confrontação da lateral 1: Sul
Medida lateral 2 do terreno: 25,00m	Confrontação da lateral 2: Norte
Medida dos fundos do terreno: 10,40m	Confrontação dos fundos: Leste
Condição de ocupação*	
☐ Ocupado	☒ Ocupado (não autorizado)
☐ Desocupado	

*Conforme verificado na data de vistoria





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

7.2 BENFEITORIAS

7.2.1 FICHA DE VISTORIA

Benfeitoria 01	Idade aparente: 60	Área = 40,32 m²	Nº de pav. 01		
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	☐ S/forro	☐ Capim		☐ Pedra	
☐ Cimento		☒ Telha de zinco		☐ Reboco chapiscado	
☐ Outros		☐ Outros		☐ Outros	

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

Benfeitoria 02	Idade aparente: 15	Área = 24,61 m²	Nº de Pav. 01
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	☒ Reparos simples-importantes	☐ Pavimento
	☐ Fino	☐ Reparos importantes	☐ Prédio
	☐ Luxo	☐ Reparos importantes / s. valor	☐ Terreno
	☐ Outros	☐ Sem valor	☒ Outros (Cobertura)

8 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O município de São Jerônimo localiza-se próximo da região metropolitana de Porto Alegre no estado do Rio Grande do Sul e possui população estimada de 21.421⁵. Segundo agentes imobiliários locais, a economia da cidade é baseada fortemente no setor de comércio e serviços. Assim, identificou-se as seguintes características de mercado:

⁵ Fonte: IBGE, 2024. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/rs/>





20130000078945



24130000003327



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

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

9 METODOLOGIA

Conforme disposto na ABNT NBR 12653-2:2011 – Parte 2: Imóveis Urbanos - Subitem 8.2.1.4.2: “O tratamento por fatores é aplicável a uma amostra composta por dados de mercado com as características mais próximas possíveis do imóvel avaliando”. Além disso, os fatores devem ser calculados por metodologia científica, sendo justificados de forma prática e teórica. Ainda, a aplicação dos fatores deve ser restrita a tipologia do imóvel avaliando, a abrangência regional e o campo de aplicação.

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 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 – Homogeneização por Fatores

Grau de Fundamentação

Pontos obtidos: 08

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: 05

☐ Grau I

☒ **Grau II**

☐ Grau III

Laudo de Avaliação nº 308 / 2024

11





20130000078945



24130000003327



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

11 AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

11.1 AVALIAÇÃO DO TERRENO

11.1.1 DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Variáveis do modelo de cálculo	Parâmetros do imóvel
Área (m²)	242,32
Esquina (1 – não; 2 – sim)	1
Localização (1 – Demais regiões; 2 – Regiões em destaque)	1
Valor Unitário (R\$/m²)	194,84

11.1.2 DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Segundo Júnior (2019)⁶, a técnica de homogeneização por meio de fatores consiste em modificar os preços dos elementos da amostra, com base em seus diversos atributos, de modo que, ao final do tratamento, os preços homogeneizados se refiram a um imóvel de características padronizadas (paradigma). Para o cálculo dessas relações, realiza-se a análise através da regressão linear simples das variáveis. O uso da regressão possibilita obter uma homogeneização dos dados de forma científica evitando o uso de fatores predeterminados.

Número de Elementos		7
Número de Variáveis Independentes		3

VARIÁVEIS					
Elem	VALOR	ÁREA	ESQUINA	LOCALIZAÇÃO	VU R\$/m²
1	73800,00	414,49	1,00	1,00	178,05
2	112500,00	636,00	1,00	1,00	176,89
3	90000,00	461,67	1,00	1,00	194,94
4	72000,00	373,25	1,00	1,00	192,90
5	144000,00	666,00	1,00	1,00	216,22
6	58500,00	280,00	2,00	1,00	208,93
7	108000,00	508,00	1,00	1,00	212,60
Avaliando		242,32	1	1,000	

Média	197,22
S (Desv. Padrão)	16,02
CV (Coef. De Variação)	8,12%

Intervalo Adm	
Item 4 - NBR 14653	
Grau III	0,80 a 1,25
Grau II	0,50 a 2,00
Grau I	0,40 a 2,50

Elem	VU	F ÁREA	F ESQUINA	F LOCALIZAÇÃO	Fatores em Conjunto	Intervalo Adm Item 4	V Hom mult	V Hom aditivo
1	178,05	0,998423189	1	1	1,00	Grau III	177,77	177,77
2	176,89	0,996401799	1	1	1,00	Grau III	176,25	176,25
3	194,94	0,99799196	1	1	1,00	Grau III	194,55	194,55
4	192,90	0,99880043	1	1	1,00	Grau III	192,67	192,67
5	216,22	0,996128663	1	1	1,00	Grau III	215,38	215,38
6	208,93	0,999654484	0,934606663	1	0,93	Grau III	195,20	195,19
7	212,60	0,997568864	1	1	1,00	Grau III	212,08	212,08

⁶ JÚNIOR, R. N.: **Avaliação de Bens, Princípios Básicos e Aplicações**. 3ª ed. Leud, 2019.





20130000078945



24130000003327



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

V Hom mult	V Hom aditivo	Ti ²	Ri ² (mult)	Ri ² (adit)
177,77	177,77	367,4004148	0,078821385	0,078821385
176,25	176,25	413,3509191	0,40509949	0,40509949
194,55	194,55	5,16827944	0,153237919	0,153237919
192,67	192,67	18,6418849	0,053544678	0,053544678
215,38	215,38	360,9388364	0,700645763	0,700645763
195,20	195,19	137,141562	188,5130121	188,6426628
212,08	212,08	236,5628362	0,267139898	0,267139898
	Σ	1539,204733	190,1715012	190,301152

	V Hom mult	V Hom aditivo
Média	194,84	194,84
S (Desv. Padrão)	15,06	15,06
CV (Coef. De Variação = S/Média)	7,73%	7,73%
Coefficiente de Homogeneidade	87,64%	87,64%

- CH – Coeficiente de Homogeneidade dos Modelos⁷: Coeficiente que assume valor máximo igual a 1, podendo assumir valores negativos, e indica o quão homogêneo é a amostra;
- T(i)²: é o resíduo de cada elemento em relação à média dos elementos observados elevado ao quadrado;
- R(i)²: é o resíduo de cada elemento já homogeneizado em relação aos valores observados elevado ao quadrado.

⁷ LIMA, G. P. A.: O coeficiente de Homogeneidade na Homogeneização por Fatores. 2º Seminário Internacional de Real Estate da América Latina da LARES – Latin American Real Estate Society, São Paulo, SP, 2001.





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

11.1.3 VERIFICAÇÃO PELO CRITÉRIO DE CHAUVENET

O Critério de Chauvenet é um Método estatístico desenvolvido para a detecção de outliers. Através desse critério supõe-se que uma medição arbitrária pode ser rejeitada se a probabilidade de obter o desvio da média para esse valor é menor do que o inverso do dobro do número de medições (TAYLOR, 2012)⁸. Nesse método, o tamanho da amostra é significativo na sua utilização. Afinal, em uma amostra grande, são poucas as chances de que um dos valores afetem a média de forma significativa, já que o valor divergente deve estar muito longe da média para “mover” a distribuição. Isso faz com que a utilização de poucos dados tenha exigências mais rígidas.

Tabela de Chauvenet		V Hom Mult	V Hom Ad	Teste Ch Mult	Teste Ch Ad	Resultado Mult	Resultado Ad
1,86	crítico						
n	d/s						
5	1,65	177,77	177,77	1,13	1,13	Ok	Ok
6	1,73	176,25	176,25	1,23	1,23	Ok	Ok
7	1,8	194,55	194,55	0,02	0,02	Ok	Ok
8	1,86	192,67	192,67	0,14	0,14	Ok	Ok
9	1,92	215,38	215,38	1,36	1,36	Ok	Ok
		195,20	195,19	0,02	0,02	Ok	Ok
		212,08	212,08	1,14	1,14	Ok	Ok

11.1.4 CÁLCULO DO INTERVALO DE CONFIANÇA E DO INTERVALO DE PREDIÇÃO

➤ Intervalo de Confiança: intervalo de valores dentro do qual está contido o parâmetro populacional com determinada confiança (ABNT NBR 14653-2:2011)⁹;

INTERVALOS		
INTERVALO DE CONFIANÇA		
t crítico =	1,44	
Limites	$L = X_m + t_{crit} * S/\sqrt{n}$	
	V Hom mult	V Hom aditivo
L. inferior =	186,65	186,64
L. superior =	203,04	203,04
IC = (Ls-Li)/M	8,41%	8,41%
Grau de Precisão	III	III

➤ Intervalo de Predição: estimativa de um intervalo de valores, a partir de dados de mercado observados, dentro do qual novos dados do mesmo contexto estarão contidos, com determinada probabilidade (ABNT NBR 14653-2:2011).

⁸ TAYLOR, J. R. **Introdução à Análise de Erros: O Estudo de Incertezas em Medições Físicas**. University of Colorado, 2012. 329 ISBN 8540701367.

⁹ ABNT NBR 14653-2: **Avaliação de Bens, Parte 2 – Imóveis Urbanos**, Rio de Janeiro, 2011.





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

INTERVALO DE PREDIÇÃO		
t crítico =	1,44	
Limites	Lsi = $X_m \pm t_{crit} * S / \sqrt{(1+1/n)}$	
	V Hom mult	V Hom aditivo
L inferior =	186,73	186,73
L superior =	202,96	202,96
IC = (Ls-Li)/M	8,33%	8,33%
Grau de Precisão	III	III

➤ Distribuição Normal¹⁰: A probabilidade através da curva normal padrão é obtida por meio das áreas sob o gráfico da função densidade, as quais são encontradas em tabelas. Em geral, essas tabelas fornecem a probabilidade de que a variável normal padrão Z esteja entre zero e um valor z, isto é, $P(0 < Z < z)$, e $Z = (X - \mu) / \sigma$, onde:

μ : Ponto de máximo da distribuição;

σ : Desvio Padrão

➤ Distribuição t de Student¹¹: Aproxima-se da distribuição normal N(0,1) quando v (graus de liberdade) é significativamente grande. Para v pequeno, a curva da função densidade de probabilidade da distribuição t possui a mesma forma da normal padrão, sendo diferente somente no aspecto do achatamento. Ou seja, a curva da distribuição t é um pouco mais achatada, significando que essa distribuição possui maior variabilidade que a normal padrão, onde:

T crítico: valor tabelado obtido através dos graus de liberdade e grau de confiança desejado;

Figura 2 – Tabela de Valores para Distribuição T-Student

DISTRIBUIÇÃO DE STUDENT: St(n)		VALORES CRÍTICOS DE t tais que $P(-t_c < t < t_c) = 1 - p$			
Grados de Liberdade		p = 90% 80% 70% 60% 50% 40% 30% 20% 10% 5% 4% 3% 2% 1% 0,5% 0,1%			
1	0,188 0,325 0,510 0,727 1,000 1,378 1,863 2,378 3,143 4,179 5,408 6,869 8,609 10,831 13,707 17,161 21,009				
2	0,142 0,289 0,445 0,617 0,816 1,081 1,386 1,698 2,020 2,378 2,819 3,414 4,291 5,408 6,869 8,609 10,831				
3	0,137 0,277 0,424 0,584 0,766 0,978 1,250 1,533 1,820 2,120 2,491 2,941 3,541 4,318 5,408 6,869 8,609				
4	0,134 0,271 0,414 0,569 0,741 0,941 1,190 1,433 1,678 1,978 2,349 2,799 3,399 4,176 5,266 6,727 8,500				
5	0,132 0,267 0,408 0,561 0,727 0,920 1,158 1,400 1,643 1,943 2,314 2,764 3,364 4,141 5,231 6,692 8,465				
6	0,131 0,265 0,404 0,557 0,718 0,906 1,134 1,376 1,619 1,919 2,290 2,740 3,340 4,117 5,207 6,668 8,441				
7	0,130 0,263 0,402 0,549 0,711 0,896 1,119 1,361 1,604 1,904 2,275 2,725 3,325 4,102 5,192 6,653 8,426				
8	0,129 0,262 0,399 0,546 0,706 0,889 1,109 1,351 1,594 1,894 2,265 2,715 3,315 4,092 5,182 6,643 8,416				
9	0,128 0,261 0,398 0,544 0,703 0,885 1,104 1,346 1,589 1,889 2,260 2,710 3,310 4,087 5,177 6,638 8,410				
10	0,128 0,260 0,397 0,542 0,700 0,879 1,098 1,340 1,582 1,882 2,253 2,703 3,303 4,080 5,170 6,631 8,402				
11	0,128 0,260 0,396 0,540 0,697 0,876 1,095 1,337 1,579 1,879 2,250 2,700 3,300 4,077 5,167 6,622 8,393				
12	0,128 0,259 0,395 0,539 0,695 0,873 1,092 1,334 1,576 1,876 2,247 2,697 3,297 4,074 5,164 6,613 8,384				
13	0,128 0,259 0,394 0,538 0,694 0,870 1,089 1,331 1,573 1,873 2,244 2,694 3,294 4,071 5,161 6,604 8,375				
14	0,128 0,258 0,393 0,537 0,692 0,868 1,087 1,329 1,571 1,871 2,242 2,692 3,292 4,068 5,158 6,600 8,366				
15	0,128 0,258 0,393 0,536 0,691 0,866 1,086 1,327 1,569 1,869 2,240 2,690 3,290 4,065 5,154 6,591 8,357				
16	0,128 0,258 0,392 0,535 0,690 0,865 1,085 1,325 1,567 1,867 2,238 2,688 3,288 4,061 5,150 6,582 8,348				
17	0,128 0,257 0,392 0,534 0,689 0,863 1,083 1,323 1,565 1,865 2,236 2,687 3,287 4,059 5,148 6,573 8,339				
18	0,127 0,257 0,391 0,533 0,688 0,861 1,082 1,321 1,563 1,863 2,234 2,686 3,286 4,056 5,146 6,564 8,330				
19	0,127 0,257 0,391 0,533 0,688 0,861 1,082 1,321 1,563 1,863 2,234 2,686 3,286 4,056 5,146 6,564 8,330				
20	0,127 0,257 0,391 0,533 0,687 0,860 1,081 1,320 1,562 1,862 2,233 2,685 3,285 4,055 5,145 6,563 8,321				
21	0,127 0,257 0,391 0,532 0,686 0,859 1,080 1,319 1,561 1,861 2,232 2,684 3,284 4,054 5,144 6,562 8,312				
22	0,127 0,256 0,390 0,532 0,686 0,858 1,081 1,321 1,562 1,861 2,232 2,684 3,284 4,054 5,144 6,562 8,312				
23	0,127 0,256 0,390 0,532 0,685 0,858 1,080 1,319 1,561 1,861 2,232 2,684 3,284 4,054 5,144 6,562 8,312				
24	0,127 0,256 0,390 0,531 0,684 0,858 1,080 1,318 1,561 1,861 2,232 2,684 3,284 4,054 5,144 6,562 8,312				
25	0,127 0,256 0,390 0,531 0,684 0,858 1,080 1,318 1,561 1,861 2,232 2,684 3,284 4,054 5,144 6,562 8,312				
26	0,127 0,256 0,390 0,531 0,684 0,858 1,080 1,318 1,561 1,861 2,232 2,684 3,284 4,054 5,144 6,562 8,312				
27	0,127 0,256 0,390 0,531 0,684 0,858 1,080 1,318 1,561 1,861 2,232 2,684 3,284 4,054 5,144 6,562 8,312				
28	0,127 0,256 0,390 0,531 0,684 0,858 1,080 1,318 1,561 1,861 2,232 2,684 3,284 4,054 5,144 6,562 8,312				
29	0,127 0,256 0,390 0,531 0,684 0,858 1,080 1,318 1,561 1,861 2,232 2,684 3,284 4,054 5,144 6,562 8,312				
30	0,127 0,256 0,390 0,531 0,684 0,858 1,080 1,318 1,561 1,861 2,232 2,684 3,284 4,054 5,144 6,562 8,312				
35	0,126 0,255 0,388 0,529 0,682 0,852 1,082 1,306 1,559 1,859 2,230 2,683 3,283 4,053 5,143 6,561 8,310				
40	0,126 0,255 0,388 0,529 0,681 0,851 1,081 1,305 1,558 1,858 2,229 2,682 3,282 4,052 5,142 6,560 8,309				
50	0,126 0,254 0,387 0,527 0,679 0,848 1,079 1,303 1,556 1,856 2,228 2,681 3,281 4,051 5,141 6,559 8,308				
60	0,126 0,254 0,387 0,527 0,679 0,848 1,079 1,303 1,556 1,856 2,228 2,681 3,281 4,051 5,141 6,559 8,308				
80	0,126 0,254 0,387 0,527 0,679 0,848 1,079 1,303 1,556 1,856 2,228 2,681 3,281 4,051 5,141 6,559 8,308				
100	0,126 0,254 0,387 0,527 0,679 0,848 1,079 1,303 1,556 1,856 2,228 2,681 3,281 4,051 5,141 6,559 8,308				
120	0,126 0,253 0,524 0,524 0,674 0,842 1,036 1,282 1,846 1,980 2,054 2,326 2,878 3,090 3,281				
∞	0,126 0,253 0,524 0,524 0,674 0,842 1,036 1,282 1,846 1,980 2,054 2,326 2,878 3,090 3,281				

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

¹⁰ AZEVEDO, P. R. M.: **Introdução à Estatística**. 3ª ed. Natal, RN: EDUFRRN, 2016.

¹¹ AZEVEDO, P. R. M.: **Introdução à Estatística**. 3ª ed. Natal, RN: EDUFRRN, 2016.





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

11.1.5 VALORES HOMOGENEIZADOS

A seguir, apresenta-se a tabela que compara o valor unitário dos dados e seu respectivo valor homogeneizado. Além disso, apresenta-se o gráfico de aderência do modelo.

Elem	Valor Unitário Original	V. Homog.
1	178,05	177,77
2	176,89	176,25
3	194,94	194,55
4	192,90	192,67
5	216,22	215,38
6	208,93	195,20
7	212,60	212,08





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

11.1.6 RESULTADOS

Amplitude Intervalo de Confiança 80%				
	V Hom Multiplicativo		V Hom Aditivo	
Mínimo	186,65	45.227,97	186,64	45.227,81
Máximo	203,04	49.200,73	203,04	49.200,56

Campo de arbítrio: +- 15% NBR 14653:2				
	V Hom Multiplicativo		V Hom Aditivo	
Mínimo	165,62	40.132,20	165,62	40.132,06
Máximo	224,07	54.296,50	224,07	54.296,31

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

Intervalo de Confiança de 80%			
Valor Final do Avaliando (R\$)			
	Mínimo	Médio	Máximo
Valor Unitário =	186,65	194,84	203,04
Valor Total =	45.227,97	47.214,35	49.200,73

NBR 14653 - Parte 2 - Anexo A.10 - **Avaliação Intervalar** - Quando for adotada a estimativa de tendência central, o intervalo de valores admissíveis deve estar limitado simultaneamente:

- a) ao intervalo de predição ou ao intervalo de confiança de 80 % para a estimativa de tendência central(9);
- b) ao campo de arbítrio

9) O intervalo de confiança será utilizado se o objetivo for estimar o valor de mercado. Se o objetivo for estimar preços, utiliza-se o intervalo de predição.

Laudo de Avaliação nº 308 / 2024

17





20130000078945



24130000003327



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

11.2 AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

ITEM	DESCRIÇÃO IMÓVEL	IDADE A.	VIDA U.	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	RESIDUAL	ÁREA	UNIT.	V. NOVO	DEPREC.	V. ATUAL
0	CASA SIMPLES MED	60	70	ENTRE REPAROS IMPORTANTES E SEM VALOR	20%	40,32	R\$ 3.086,88	R\$ 124.462,96	75,95%	R\$ 29.932,07
VALOR DO CUB R 1-B		R\$ 2.322,75		REFERÊNCIA NOV 2024	BDI	25,85%		TOTAL		R\$ 29.932,07

ITEM	DESCRIÇÃO IMÓVEL	IDADE A.	VIDA U.	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	RESIDUAL	ÁREA	UNIT.	V. NOVO	DEPREC.	V. ATUAL
1	COBERTURA SIMPLES MIN	15	20	ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES	20%	24,61	R\$ 175,39	R\$ 4.316,37	61,63%	R\$ 1.656,19
VALOR DO CUB GI		R\$ 1.291,55		REFERÊNCIA NOV 2024	BDI	25,85%		TOTAL		R\$ 1.656,19

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

Onde:

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

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

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

12 VALOR DO IMÓVEL

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

VALOR DO TERRENO (R\$)	BENFEITORIAS (R\$)	FC ¹²	VALOR DO IMÓVEL (R\$)
47.214,35	31.588,26	1,00	78.802,61

13 CONCLUSÃO

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

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL R\$ 78.802,61 (Setenta e oito mil, oitocentos e dois reais com sessenta e um centavos) data de referência da avaliação: dezembro/2024
--

Em comparação com o Laudo 018/2019, no qual o imóvel foi avaliado em R\$91.520,00, pode-se perceber a deterioração da benfeitoria presente no imóvel, a qual passou a apresentar diversas disfunções que não estavam presentes no referido laudo, como as avarias no telhado e nas fachadas da edificação. Sendo assim, justifica-se o decréscimo do valor do bem.

¹²Arbitrado.





20130000078945



24130000003327



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

14 RESPONSÁVEIS PELO LAUDO

RAFAEL PARMEGGIANI GERING

Engenheiro Civil - CREA (RS) 256.932

Analista Engenheiro DIAVA/DEAPE

ID 4859502/01

THAÍS WÖLFLE DANELON

Arquiteta Urbanista – CAU(RS) A150365-0

Analista Arquiteta DIAVA/DEAPE

ID 4819101/01

De acordo,

LEANDRO PEIXOTO MAIA

Engenheiro Civil – CREA(RS) 82.744

Analista Engenheiro DIAVA/DEAPE

ID 4506073/01

Porto Alegre, dezembro de 2024

Laudo de Avaliação nº 308 / 2024



19



20/12/2024 16:45:05

SPGG/DIAVA/DEAPE/450607301

LAUDO 308 - SAO JERONIMO

31



20/12/2024 17:05:20

SPGG/DIAVA/DEAPE/450607301

AGUARDAR BNDES

193



20130000078945



24130000003327



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

15 ANEXOS

15.1 DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

Figura 1: Frente do imóvel



Fonte: Vistoria (13/12/2024)

Figura 2: Frente do imóvel



Fonte: Vistoria (13/12/2024)

Figura 3: Frente do imóvel



Fonte: Vistoria (13/12/2024)

Figura 4: Frente do imóvel



Fonte: Vistoria (13/12/2024)

Laudo de Avaliação nº 308 / 2024

20



20/12/2024 16:45:05

SPGG/DIAVA/DEAPE/450607301

LAUDO 308 - SAO JERONIMO

32



20/12/2024 17:05:20

SPGG/DIAVA/DEAPE/450607301

AGUARDAR BNDES

194



20130000078945



2413000003327



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

15.2 DOCUMENTAÇÃO DOS IMÓVEIS

MATRÍCULA

Pedido nº 40083

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JERÔNIMO — RS
LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

São Jerônimo, 11 de JULHO de 1980

FLS. 01 MATRÍCULA 5.885

MATRÍCULA Nº 5.885, feito em 11/7/80, do imóvel nominalmente assim identificado: UM TERRENO, medindo onze metros e cinquenta centímetros (11,50m), de frente, por vinte metros (20,00m) de frente aos fundos pelo lado esquerdo, e vinte e cinco metros (25,00m) da frente aos fundos pelo lado direito, com a largura de 10,40 metros na linha dos fundos, com a área superficial de duzentos e quarenta e dois metros e trinta e dois centímetros quadrados (242,32m²), sito na zona urbana desta cidade, fazendo frente para a antiga estrada de ferro, localizado no lado par do logradouro, distando aproximadamente 26,00 metros da esquina da rua Clavo Bilac, no quarteirão formado pelas ruas Clavo Bilac, Leito da antiga estrada de ferro, Av. Maurício Cardoso e rua Geminiano Ramos, sem conter benfeitorias, confrontando-se ao Norte, com propriedade de Ilo Jacques Scherer, ao Sul, e Oeste, com propriedade dos vendedores, e a leste, onde faz frente, com o Leito da antiga Estrada de Ferro.

PROPRIETÁRIOS: CLAYTON SIEBEN DORNELLES, bancário inativo e sua esposa, Lucia Maria Scherer Dornelles, do lar, brasileiros, residentes e domiciliados em São Leopoldo-RS.-

Aquisição anterior: Ls nº 2 - Reg. 1-4.353.

A OFICIAL *Terezinha Thalheimer Moraes* TEREZINHA THALHEIMER MORAES. C#101, CO.

REGISTRO Nº 1-5.885, feito em 11/7/80. OUTORGANTES VENDEDORES: CLAYTON SIEBEN DORNELLES e s/esposa, acima qualificados. OUTORGADO COMPRADOR: SERGIO LUIZ PETER VIANA, brasileiro, solteiro, maior, funcionário público, cpf nº 226.207.100/49, residente e domiciliado nesta cidade.-

OBJETO: O imóvel descrito e caracterizado na matrícula supra. **TÍTULO:** compra e venda. **FORMA DO TÍTULO E SEUS CARACTERÍSTICOS:** Escritura-

CONTINUA NO VERSO





20130000078945



24130000003327



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

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JERÔNIMO — RS
LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

São Jerônimo, 11 de JULHO de 1980

FLS. 01vº MATRICULA 5.885

Pública de compra e venda lavrada em 03 de Julho de 1.980, pelo -
Tabelião José Italo Lapa. VALOR DA TRANSAÇÃO: R\$50.000,00. Dou fé.-
A OFICIAL TEREZINHA THALHEIMER MORAES, C=360,71
R-2/Metr.5.885-Prot.28.051, de 02.12.1.994.

Título: COMPRA E VENDA.
ADQUIRENTE: ANDRÉ DE OLIVEIRA DORNELLES, brasileiro, solteiro, maior
corretor de Imóveis, residente e domiciliado na rua Cel. Soares de
Carvalho, 696, portador da C.I.RG-7030016278-SSP-RS, inscrito no CIC
sob nº499.916.390/04.
Transmitentes: Sérgio Luiz Peter Viana, funcionário público, porta-
dor da C.I. nºRG-1004325237-SSP-RS, e sua esposa, Vera Beatriz Ma-
tos Viana, do lar, portadora da C.I.RG-1029529951-SSP-RS, residen-
tes e domiciliados nesta cidade.
Objeto: a totalidade do imóvel supra, R-1.
Forma do Título: Traslado de Escritura Pública de compra e venda,
nº16.393, livro "149", lavrado em Notas do Tabelionato desta cidade
pela Tabelião Designada, Maria da Graça Berbigler, em 02 de dezembro
de 1.994.
Valor da transação: R\$1.500,00 (hum mil e quinhentos reais). Foi pa-
go o ITBI ao Fisco Municipal, conforme guia nº367/94 descrita no -
título. Demais condições: As da Escritura. Dou fé.
Emol. R\$: 26,36.

Oficial: *[Assinatura]* JORGE HAMILTON A. LIMA
Escritante Autorizado

AV.3/5.885- Prot. nº: 28.664, de 26.09.1995.
Certifico que, conforme requerimento do proprietário, André de Oli-
veira Dornelles, instruído com a Certidão do Cadastro Imobiliário
nº074/95 da Prefeitura desta cidade, aqui arquivada, fica averbado
no imóvel supra, UM(1) **PREDIO RESIDENCIAL**, em alvenaria, medindo
40,32m2 e um depósito-telheiro c/24,61m2, nº46 da rua Olavo Bilac,
zona urbana desta cidade. Dou fé.
E-R\$: 7,45.

I/Oficial: *[Assinatura]* JORGE HAMILTON A. LIMA
Escritante Autorizado

R.4/Metr.5.885- Prot. nº28.667, de 28 de Setembro de 1.995.
Título: COMPRA E VENDA.
ADQUIRENTE: MARCOS AMARO LOPES, brasileiro, solteiro, maior, admini-
strador, residente e domiciliado na rua João Daleson, nº342, nesta
cidade, portador da Carteira de Identidade RG-6006050733-SSP-RS,
inscrito no CIC sob nº473.868.860/04.

(continua fls 02....)





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

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS NA COMARCA DE SÃO JERÔNIMO
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL
 SÃO JERÔNIMO, 28 de SETEMBRO de 19 95

Matrícula: 02 - 5.885-

Transmitente: André de Oliveira Dornelles, brasileiro, solteiro, maior, corretor de imóveis, residente nesta cidade.
Objeto: a totalidade do imóvel supra, R-2 e AV.3.
Forma do Título: Escritura Pública de Compra e Venda nº16.857, livro "150", lavrado em 28 de setembro de 1.995, pela Escrivente Substituta do Tabelionato desta cidade, Ceres Teresinha dos Santos Silveira.
Valor da transação: R\$: 7.000,00 (sete mil reais). Avaliação fiscal: R\$: 10.000,00 (dez mil reais), conforme guia de arrecadação nº205/95 descrita no título. Dou fé.
 E-R\$: 59,35.

Oficial: *[Assinatura]* JORGE HAMILTON A. LIMA
 Escrivão Autorizado

R-5/5.885 feito em 09 de Outubro de 1.995.
Título: Dação em pagamento. Nos termos da Escritura Pública de Condição de Dívida com Dação em pagamento, lavrada em Notas do Tabelionato desta cidade, pela Tabelião Designada Maria da Graça Berbigier, sob nº16.863, livro nº150, em 06 de Outubro de 1.995, pela qual, o imóvel constante da matrícula supra, R-4 foi dado em pagamento pelo interveniente anuente, sr. Marcos Amaro Lopes, brasileiro, maior, administrador de empresas, CIG nº473.868.860/04 portador da C.I.RG-6006050733-SSP-RS, residente nesta cidade, em favor da CAIXA ECONOMICA ESTADUAL DO RIO GRANDE DO SUL, autarquia de crédito, com sede em POA-RS, na Av. Borges de Medeiros, 521-CGC/MF nº92.818.400/0001-27, representada pelo Gerente de sua agência de Truão-RS, sr. Pedro Guilherme Bartz da Silva, tendo sido a dívida originária pela outorgante devedora, a empresa Heberle & Lopes Ltda Barcelos, LLI, no valor de R\$27.109,42 (vinte e sete mil cento e nove reais e quarenta e dois centavos), proveniente de empréstimo - Forte-cheque pessoa jurídica, conta nº0-138.233258, o qual pelo presente fica solvido. Avaliação fiscal: R\$: 29.658,33 (vinte e nove mil, seiscentos e cinquenta e oito reais e trinta e três centavos), conforme guia informativa nº211/95, inscrita no título e aqui arquivada. Dou fé.
 E-R\$: 118,32.

Oficial: *[Assinatura]* JORGE HAMILTON A. LIMA
 Escrivão Autorizado

R-06/5.885-Prenotado sob nº36.187.-
Título: INCORPORAÇÃO. Certifico que, nos termos da Lei Estadual nº10.959 de 27.05.1997, e Decreto nº37.575 de 15.07.1.997 do Estado do Rio Grande do Sul, pelo qual, o imóvel objeto da presente matrícula, fica INCORPORADO na sua totalidade ao ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL.

OFÍCIO DOS REGISTROS PÚBLICOS
 Fernando Pavetto
 Registrador
 SÃO JERÔNIMO - RS



Laudo de Avaliação nº 308 / 2024

23



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

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JERÔNIMO
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Fls.	MATRÍCULA
02vº	-5.885-

SUL, em razão da extinção da Caixa Econômica Estadual, referente ao registro número cinco(5) supra, referente ao processo nº001414-14. 41/98-4. Dou fé; Registrado em 20 de Outubro de 2000.
Emol. R\$: 21,90

MARIA REGINA VIGOTE
Registradora Substituta

Oficial e Reg. *[Assinatura]*

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Município de São Jerônimo-RS
CERTIDÃO

CERTIFICO que a presente cópia é reprodução fiel do original existente neste Ofício, nos termos do Art. 19 § 1º da Lei 6.015, de 31.12.73. Dou fé.
São Jerônimo, 16 de abril de 2019.

[Assinatura]
FERNANDO PAULETTO - Registrador
Fabiana Lazzarotto - Substituta
Fernando Ehlers da Silva - Escrevente Autorizada
Elietele Gini Machebeyer - Escrevente Autorizada

A consulta estará disponível em até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS
<http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta>
Chave de autenticidade para consulta
008202 53 20 16 20002000 00

CONTINUA A FOLHAS

Laudo de Avaliação nº 308 / 2024

24





20130000078945



24130000003327



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

GPE



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 17360

DADOS GERAIS

Número do Cadastro:	17360	Classificação:	PROPRIO
Nome de Referência do Imóvel:		Nome de Referência das	
Classificação do Bem Público:	USO ESPECIAL	Unidade Associada:	
Tipo do Imóvel:	AREA/TERRENO/GLEBA	Situação de Destinação:	DESTINADO
Situação de Regularização:	REGULARIZADO	Índice de Destinação (%):	100,000000
Descrição:	Tramita expediente alienação 5879-24.00/15-7 19/1300-0006209-1 - Uso Irregular 20/1300-0004268-1 e 20/1300-0004231-2: TCL Legislação: Lei Estadual nº 14.854/2016 e Lei Estadual nº 15.242/2018; Resolução nº 13/2018. Uso irregular por RAMAO NASCIMENTO, RG 2087399648, CPF 953745400/25, TEL. (51) 998059841 (EM		
Em Alienação:	Sim	Nº Incorporação PROA/SPI:	18/2400-0005779-7
Lei Autorizativa de Alienação:	14954	Nº Alienação PROA/SPI:	0005679-2400/157
Data Lei Autorizativa Alienação:	01/12/2016	NIRF/CIB:	
Nº tomo antigo do imóvel:	6881	CCIR:	
Uso irregular:		CAR:	
Tombado Patr. Histórico:	Não	VALOR DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL	
Nº Inscrição Municipal:	4313	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
19/01/2024	24130000003327	19/01/2024	Imóveis	Regularização	Ativo
22/06/2021	19130000062091	08/10/2019	Imóveis		Ativo
23/06/2021	20130000042312	09/07/2020	Programação		Arquivad
05/10/2022	21130000106804	30/12/2021	Contratação de	Solicitação de	Ativo
23/06/2021	20130000042681	10/07/2020	Programação		Arquivad
05/10/2022	21130000105891	23/12/2021	Contratação de	Solicitação de	Ativo
09/02/2024	20130000078945	16/12/2020	Alienar Bens	Venda	Ativo

LOCALIZAÇÃO

Zona:	Urbana
Unidade da Federação:	Rio Grande do Sul
Município:	SAO JERONIMO
Bairro/Distrito:	VL PRINCESA ISABEL
Logradouro/Localidade:	RUA PRINCESA ISABEL
Número/Lote:	46
Quadra:	
Complemento:	
CEP:	
Ponto Referência:	Corpo de Bombeiros

03/09/2024

pag. 1 de 5

Laudo de Avaliação nº 308 / 2024

25



20/12/2024 16:45:05

SPGG/DIAVA/DEAPE/450607301

LAUDO 308 - SAO JERONIMO

37



20/12/2024 17:05:20

SPGG/DIAVA/DEAPE/450607301

AGUARDAR BNDES

199



20130000078945



24130000003327



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 17360

GEORREFERÊNCIA

DATUM:	SIRGAS 2000	Coordenadas Geodésicas do Marco
Fuso:	22	Latitude grau: -29 °
Meridiano Central:	51	Latitude minuto: 57 '
		Latitude segundo: 43,614"
Coordenadas Planas UTM do Marco		Longitude grau: -51 °
Altitude ortométrica:	7,470	Longitude minuto: 43 '
Este:	429.803,800	Longitude segundo: 39,108"
Norte:	6.685.190,000	

PROPRIEDADE

Situação regularização Estado: REGULARIZADO
Tipo de Registro: Matrícula
Número do Registro: 5885
Livro: 2RG
Folha: 01
Cartório: REGISTRO DE IMOVEIS DA COMARCA DE SAO JERONIMO
Comarca: SAO JERONIMO
Data do Registro: 20/10/2000
Forma de Incorporação: OUTRAS FORMAS
Valor de Incorporação: R\$ 29.698,33
Propriedade / Posse: RIO GRANDE DO SUL GOVERNO DO ESTADO
Data registro patrimônio União:
Certidão autorizativa transf.:

TERRENO

Matriculada	Situação terra rural:
Área Total (m²):	242,32
Frente (m):	11,50
Área com fração (m²):	0,0000
Fração Ideal (m²):	0,000000
Profundidade Equivalente (m):	
Área Disponível (m²):	0,00

TERRENO REGISTRADO

Frente/Lateral Confrontação da Frente/Lateral Confrontante
11,50

03/09/2024

pag. 2 de 5

Laud de Avaliação nº 308 / 2024

26



20/12/2024 16:45:05

SPGG/DIAVA/DEAPE/450607301

LAUDO 308 - SAO JERONIMO

38



20/12/2024 17:05:20

SPGG/DIAVA/DEAPE/450607301

AGUARDAR BNDES

200



20130000078945



24130000003327



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



DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 17360

TERRENO VISTORIA

Informações complementares

Vegetação:	Rasteira
Uso do solo:	Residencial
Situação de quadra	Meio de quadra

Levantada (Vistoria)

Área Total (m²):	234,79
Frente (m):	11,50

CONFRONTANTES VISTORIA

Leste:	Área de Sergio Viana ocupada por Ramão Nascimento
Oeste:	Rua Princesa Isabel
Norte:	Imóveis nºs 312 e 300 da Rua Princesa Isabel
Sul:	Área de Sergio Viana ocupada por Ramão Nascimento

EDIFICAÇÕES/BENFEITORIAS

Espécie	Nome referência	Área útil (m²)	Área total (m²)	Averbação	Nº pavimentos	Área disponível (m²)
GALPÃO/BARRACAO		24,61	24,61	0	0	0,00
CASA		0,00	64,93	0	0	0,00

VISTORIA

Data de Realização	Situação da Localização	Obstruído	Pertence ao Estado	Tel. Contato	Observação Vistoria
21/08/2018	Localizado	Não	Pertence	(51) 99805-9841	

INFRAESTRUTURA

Serviços e Instalações

- Água		
- Correio		
- Escola		
- Esgoto Cloacal		
- Esgoto Pluvial		
- Iluminação pública		
- Telefone		
- Supermercado		
- Energia elétrica		
	Tráfego de pedestres:	Médio
	Tráfego de veículos:	Médio
	Atividade predominante:	Residencial

Pavimentação do logradouro:	Sem pavimentação
Pavimentação passeio:	Sem pavimentação
Zoneamento:	Bairro
Largura logradouro (m):	8,00

DOCUMENTOS

Data	Tipo Documento	Nome Documento
25/01/2022	VISTORIA /	UNTITLED065.PDF
30/12/2021	TERMO /	PRIMEIRO TERMO DE
16/04/2019	MATRÍCULA	MAT 5885.PDF
08/04/2019	PARECER	PARECER TECNICO 043 2019.PDF
05/04/2019	PARECER	PARECER TECNICO 041 2019.PDF

03/09/2024

pag. 3 de 5

Laudo de Avaliação nº 308 / 2024

27



20/12/2024 16:45:05

SPGG/DIAVA/DEAPE/450607301

LAUDO 308 - SAO JERONIMO

39



20/12/2024 17:05:20

SPGG/DIAVA/DEAPE/450607301

AGUARDAR BNDES

201



20130000078945



24130000003327



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 17360

Data	Tipo Documento	Nome Documento
29/03/2019	LAUDO DE	LAUDO 018 2019 GPE 17360 SAO
21/11/2018	LEI / DECRETO /	RESOLUCAO 13-2018.PDF
03/10/2018	PARECER	PARECER TECNICO 181 2018.pdf
17/11/2017	MATRÍCULA	Matr 5885.pdf
30/10/2017	LAUDO DE	LAUDO DE AVALIACAO 149 2017.pdf
28/11/2016	MATRÍCULA	Mat. 5885.pdf
19/11/2015	NOTIFICAÇÃO	Notificação.pdf
20/05/2011	RELATORIO	foto da ficha nº 17360.PDF
05/03/2007	PARECER	Parecer Técnico nº 022-07.doc
15/09/2005	LAUDO DE	Laudo 108-05-São Jerônimo.doc
VISTORIA - AGENTE EXTERNO		
Data	Tipo Documento	Nome Documento
14/09/2018	ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE	ART José Maria - David - Robson.pdf
14/09/2018	MATRÍCULA	GPE 17360 - Mat 5885.pdf
14/09/2018	MONOGRAFIA DO MARCO	GPE 17360 - Monografia do marco.pdf
14/09/2018	RELATORIO ARQUIVO FOTOGRÁFICO	GPE 17360 - Relatório Fotográfico.pdf
14/09/2018	MEMORIAL DESCRITIVO	GPE 17360 - Memorial Descritivo.pdf
18/09/2018	LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO	GPE 17360 - Levantamento
IMAGENS		
Nome Documento	Descrição	
IMG_20220125_104210812.JPG		
IMG_20220125_104212934.JPG		
IMG_20220125_104231003.JPG		
IMG_20220125_104243595.JPG		
IMG_20220125_104246827.JPG		
IMG_20220125_104259882.JPG		
HISTÓRICO		
HISTÓRICO DE SOLICITAÇÕES		

03/09/2024

pag. 4 de 5

Laudo de Avaliação nº 308 / 2024

28



20/12/2024 16:45:05

SPGG/DIAVA/DEAPE/450607301

LAUDO 308 - SAO JERONIMO

40



20/12/2024 17:05:20

SPGG/DIAVA/DEAPE/450607301

AGUARDAR BNDES

202



20130000078945



24130000003327



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 17360

USO TERCEIROS DO IMÓVEL			
Tipo Documento:	NOTIFICACAO	Nº Processo PROA/SPI:	0001311-2400/08-8
Tipo Uso Terceiros:	Uso Irregular		
Finalidade Uso:	moradia da Sra. Marivane Souza da Silva		
Número Documento:	427	Quantidade Prazo:	
Área Mov. Terreno (m²):	242,3200	Data Pub. Diário Oficial:	
Prazo:	Indeterminado	Data Término:	
Tipo Dia Mês Ano Prazo:		Representante Legal:	Não
Data Início:	20/05/2011	Nome Repres. Legal:	
Interveniência:	Não	Nome Interveniante:	
ONEROSIDADE			
Valor Arrecadação:			
Sigla índice reajuste:		Percentual Juros:	
Índice Reajuste:		Percentual Multa:	
Vencimento (dia):			
DADOS USUÁRIO			
CPF/CGC:	465988000164		
Nome Usuário:	RIO GRANDE DO SUL SECRET	Nome Município:	
Unidade da Federação:			
Bairro/Distrito:			
Nome Logradouro:		Telefone:	
Cep:			
EDIFICAÇÕES USO TERCEIROS			
Espécie Edificação	Área Mov. Edificação (m²)	Área Disponível (m²)	Data Inicial
CASA	242,32		
GALPÃO/BARRACAO	24,81		
VISTORIA			
Data da vistoria:	21/08/2018		
Empresa vistoriadora:	EMPRESA 1		
Vistoriador (a):	VISTORIADOR 1		
Observações da vistoria:			
Situação de localização:	Localizado		
Obstruído:	Não		
Motivo da obstrução:			
Contato no local:	Ramão Nascimento (Morador)		
Telefone do contato:	(51) 99805-9841		
Pertence ao Estado do RS:	Pertence		

03/09/2024

pag. 5 de 5

Laudo de Avaliação nº 308 / 2024

29



20/12/2024 16:45:05

SPGG/DIAVA/DEAPE/450607301

LAUDO 308 - SAO JERONIMO

41



20/12/2024 17:05:20

SPGG/DIAVA/DEAPE/450607301

AGUARDAR BNDES

203



20130000078945



24130000003327



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



**GOVERNO DO ESTADO
RIO GRANDE DO SUL**
Secretaria de Modernização
Administrativa e dos Recursos Humanos

DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO

MEMORIAL DESCRITIVO – IMÓVEL URBANO

Proprietário: **Estado do Rio Grande do Sul**

Propriedade: **GPE 17360**

Endereço: **Rua Princesa Isabel, nº 46, Vila Princesa Isabel**

Município: **São Jerônimo**

UF: **RS**

Área: **234,79 m²**

Perímetro: **66,90 metros**

Matrícula: **5.885**

DESCRIÇÃO

IMÓVEL: Um imóvel localizado na Rua Princesa Isabel, nº 46, lado par do logradouro, distante 26,00 m da esquina com o seguimento da mesma rua, formando quarteirão com as Ruas Adelino Marques de Souza, Brasília, Geminiano Ramos, Maurício Cardoso e Princesa Isabel, perfazendo uma área de 234,79 m², conforme descrição a seguir:

Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **V01**, de coordenadas **N 6.685.189,25m** e **E 429.799,80m**; deste confronta com a Rua Princesa Isabel, com azimute de 42°23'47" por uma distância de 11,50m até o vértice **V02**, de coordenadas **N 6.685.197,74m** e **E 429.807,56m**; deste confronta com os Imóveis nºs 312 e 300 da Rua Princesa Isabel, com azimute de 108°06'27" por uma distância de 20,00m até o vértice **V03**, de coordenadas **N 6.685.191,53m** e **E 429.826,56m**; deste confronta com a Área de Sergio Viana ocupada por Ramão Nascimento, com azimute de 196°37'22" por uma distância de 10,40m até o vértice **V04**, de coordenadas **N 6.685.181,56m** e **E 429.823,59m**; deste segue com o mesmo confrontante, com azimute 287°54'41" por uma distância de 25,00m até o vértice **V01**, ponto inicial da descrição deste perímetro.

Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e encontram-se representadas no Sistema UTM, referenciadas ao **Meridiano Central nº - 51 WGr, Fuso 22 H**, tendo como Datum o **SIRGAS2000**. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção UTM.

Observações:

A planta anexa é parte integrante deste memorial descritivo.

Porto Alegre - RS, 14/09/2018.

José Maria Moreira Lima
RESPONSÁVEL TÉCNICO
CREA CE3878

Laudo de Avaliação nº 308 / 2024

30



20/12/2024 16:45:05

SPGG/DIAVA/DEAPE/450607301

LAUDO 308 - SAO JERONIMO

42



20/12/2024 17:05:20

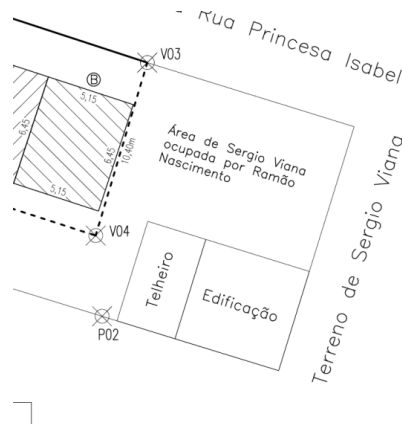
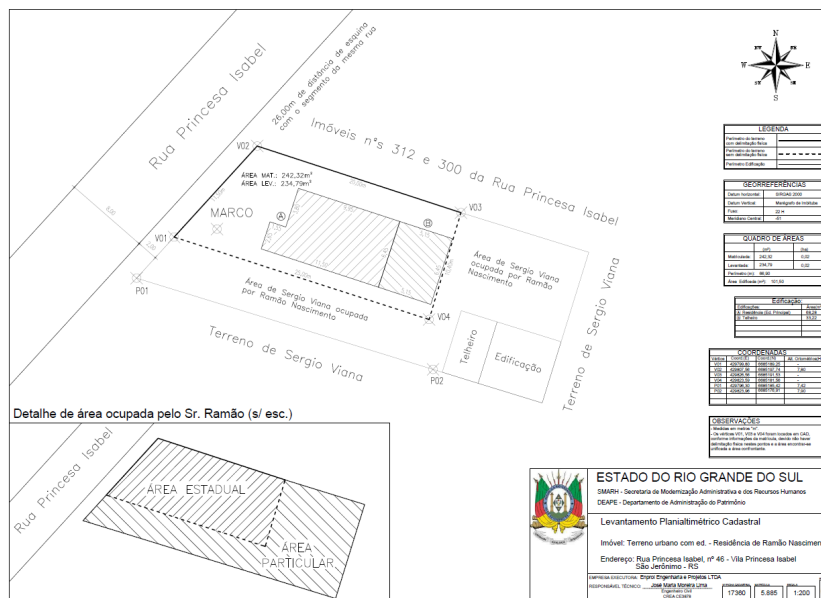
SPGG/DIAVA/DEAPE/450607301

AGUARDAR BNDES

204



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



GEORREFERÊNCIAS	
Datum horizontal	SIRGAS 2000
Datum vertical	Manágico de Imbituba
Fuso	22 H
Meridiano Central	-51

QUADRO DE ÁREAS	
Matriculada	242,32
Levantada	234,79
Perímetro (m)	65,90
Área Edificada (m²)	101,50

Edificação	
Edificação	Área (m²)
02 Residência (Ed. Principal)	68,28
03 Telheiro	33,22

COORDENADAS			
Vertice	Coord (E)	Coord (N)	Alt. (Ortométrica)
V01	429789,85	6685159,25	
V02	429807,55	6685157,74	7,80
V03	429825,55	6685157,53	
V04	429823,53	6685157,50	
P01	429796,30	6685158,42	7,42
P02	429823,96	6685157,91	7,90

OBSERVAÇÕES	
Medidas em metros "m".	Os vértices V01, V03 e V04 foram localizados em CAD, conforme informações da matrícula, devido não haver





20130000078945



24130000003327



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

15.3 MEMÓRIA DE CÁLCULO

RESUMO DOS RESULTADOS - VARIÁVEL ÁREA

Estatística de regressão	
R múltiplo	0,015649405
R-Quadrado	0,000244904
R-quadrado ajustado	-0,199706115
Erro padrão	17,54324813
Observações	7

ANOVA					
	gl	SQ	MQ	F	F de significação
Regressão	1	0,37695722	0,37695722	0,001224819	0,973435998
Resíduo	5	1538,827776	307,7655551		
Total	6	1539,204733			

	Coefficientes	Erro padrão	Stat t	valor-P	95% inferiores	95% superiores
Interseção	196,356651	25,48453553	7,704933481	0,000587635	130,8465669	261,8667351
Variável X 1	0,001805176	0,051580268	0,03499742	0,973435998	-0,130786123	0,134396476

242,32

RESULTADOS DE RESÍDUOS

Observação	Y previsto	Resíduos	
1	197,1048786	-19,05474465	0,998423189
2	197,5047431	-20,6179507	0,996401799
3	197,1900468	-2,245605934	0,99799196
4	197,0304331	-4,130232143	0,99880043
5	197,5588984	18,65731778	0,996128663
6	196,8621004	12,06647104	0,999654484
7	197,2736806	15,32474461	0,997568864

Laudo de Avaliação nº 308 / 2024

32



20/12/2024 16:45:05

SPGG/DIAVA/DEAPE/450607301

LAUDO 308 - SAO JERONIMO

44



20/12/2024 17:05:20

SPGG/DIAVA/DEAPE/450607301

AGUARDAR BNDES

206



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

RESUMO DOS RESULTADOS - VAIRÁVEL ESQUINA

Estatística de regressão	
R múltiplo	0,322410922
R-Quadrado	0,103948803
R-quadrado ajustado	-0,075261437
Erro padrão	16,60846919
Observações	7

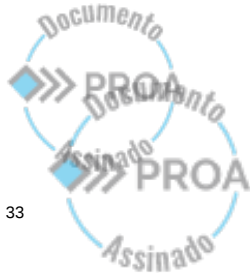
ANOVA					
	gl	SQ	MQ	F	F de significação
Regressão	1	159,9984889	159,9984889	0,5800383	0,480656751
Resíduo	5	1379,206244	275,8412488		
Total	6	1539,204733			

	Coefficientes	Erro padrão	Stat t	valor-P	95% inferiores	95% superiores
Interseção	181,6034984	21,44144152	8,469742961	0,000376861	126,4865183	236,7204785
Variável X 1	13,66253651	17,93919703	0,761602455	0,480656751	-32,45163754	59,77671055

1

RESULTADOS DE RESÍDUOS

Observação	Y previsto	Resíduos	
			195,2660349
1	195,2660349	-17,21590102	1
2	195,2660349	-18,37924247	1
3	195,2660349	-0,321594089	1
4	195,2660349	-2,365833985	1
5	195,2660349	20,95018129	1
6	208,9285714	-2,84217E-14	0,934606663
7	195,2660349	17,33239027	1





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

RESUMO DOS RESULTADOS - VARIÁVEL LOCALIZAÇÃO

Estatística de regressão	
R múltiplo	0,384207335
R-Quadrado	0,147615276
R-quadrado ajustado	-0,022861668
Erro padrão	16,19873205
Observações	7

ANOVA					
	gl	SQ	MQ	F	F de significação
Regressão	1	227,2101321	227,2101321	0,865895835	0,394804903
Resíduo	5	1311,994601	262,3989201		
Total	6	1539,204733			

	Coefficientes	Erro padrão	Stat t	valor-P	95% inferiores	95% superiores
Interseção	197,2178259	6,122545224	32,21173852	5,417E-07	181,4793223	212,9563294
Variável X 1	0	0	65535	#NÚM!	0	0

1

RESULTADOS DE RESÍDUOS

Observação	Y previsto	Resíduos	
1	197,2178259	-19,16769195	1
2	197,2178259	-20,3310334	1
3	197,2178259	-2,273385018	1
4	197,2178259	-4,317624915	1
5	197,2178259	18,99839036	1
6	197,2178259	11,71074558	1
7	197,2178259	15,38059934	1

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.

Laudo de Avaliação nº 308 / 2024

34





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

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

1.2.4 PADRÃO SIMPLES

Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser geminadas, inclusive de ambos os lados, satisfazendo a projeto arquitetônico simples, geralmente compostas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha, podendo dispor de dependências externas para serviços e cobertura simples para um veículo. Estrutura simples de concreto e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, revestidas interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, com forro. Áreas externas sem tratamentos especiais, eventualmente pisos cimentados ou revestidos com caco de cerâmica ou cerâmica comum. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes, na principal.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos econômicos e simples, tais como:

- **Pisos:** cerâmica comum, taco, forração de carpete.
- **Paredes:** pintura sobre emboço ou reboco; eventualmente azulejo até o teto nas áreas molhadas.
- **Forros:** pintura sobre emboço ou reboco aplicados na própria laje; ou sobre madeira comum.
- **Instalações hidráulicas:** embutidas e restritas aos componentes essenciais, dotadas de peças sanitárias comuns e metais de modelo simples.
- **Instalações elétricas:** embutidas, com pontos de iluminação básicos, reduzido número de tomadas e utilizando componentes comuns.
- **Esquadrias:** madeira, ferro e/ou de alumínio de padrão popular.



Padrão	Intervalo de Índices - Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
1.2.4- Padrão Simples	1,251	1,497	1,743





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

GRUPO 3.1 – COBERTURA

3.1.1 PADRÃO SIMPLES

Cobertura de telhas de barro, metálicas ou fibrocimento apoiadas sobre peças simples de madeira ou de concreto pré-moldado em pequenos vãos; sem forro; sem fechamentos laterais; piso em concreto, em geral com revestimentos simples. Podem utilizar como apoio, muros ou paredes de outras edificações.



Padrão	Intervalo de Índices - Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
3.1.1- Padrão Simples	0,071	0,142	0,213



PREÇOS E CUSTOS DA CONSTRUÇÃO

CUB/RS do mês de **NOVEMBRO/2024**- NBR 12.721- Versão 2006

CUBRIS do mês de NOVEMBRO/2024 - NBR 12.721- Versão 2000

PROJETOS	Padrão de acabamento	Código	Custo R\$/m²	Variação %		
				Mensal	Anual	12 meses
RESIDENCIAIS						
R - 1 (Residência Unifamiliar)	Baixo	R 1-B	2.322,75	0,18	5,85	5,87
	Normal	R 1-N	3.020,81	-0,22	6,47	6,58
	Alto	R 1-A	4.060,24	-0,11	6,89	6,92
PP (Prédio Popular)	Baixo	PP 4-B	2.199,40	0,32	5,92	5,88
	Normal	PP 4-N	2.962,44	0,07	6,61	6,72
	Baixo	R 8-B	2.096,05	0,42	6,11	6,06
R - 8 (Residência Multifamiliar)	Normal	R 8-N	2.584,06	0,07	6,80	6,89
	Alto	R 8-A	3.292,92	0,12	7,50	7,57
	Normal	R 16-N	2.527,67	0,09	6,68	6,82
R - 16 (Residência Multifamiliar)	Alto	R 16-A	3.368,54	0,24	7,51	7,59
PIS (Projeto de Interesse Social)		PIS	1.670,23	0,28	4,73	4,61
RPQ1 (Residência Popular)		RP1Q	2.359,80	-0,53	4,19	4,33
COMERCIAIS						
CAL - 8 (Comercial Andar Livres)	Normal	CAL 8-N	3.322,10	0,31	7,17	7,32
	Alto	CAL 8-A	3.792,90	0,32	7,85	8,00
CSL - 8 (Comercial Salas e Lojas)	Normal	CSL 8-N	2.576,72	0,27	6,77	6,88
	Alto	CSL 8-A	2.981,67	0,32	7,45	7,53
CSL - 16 (Comercial Salas e Lojas)	Normal	CSL 16-N	3.469,68	0,28	6,86	6,96
	Alto	CSL 16-A	4.011,81	0,32	7,48	7,55
GI (Galpão Industrial)		GI	1.291,55	-0,01	4,91	5,14

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 (NBR 12.721/1999).





20130000078945



24130000003327



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

TIPO DE OBRA	BDI para serviços		BDI para materiais e equipamentos	
	EDIFICAÇÕES residenciais comerciais e mistas e seus respectivos serviços de conservação e manutenção	INFRAESTRUTURA, incluindo pavimentação, iluminação pública, praças, saneamento, sistemas de água, esgoto cloacal e pluvial e seus respectivos serviços de conservação e manutenção	EDIFICAÇÕES residenciais, comerciais e mistas e seus respectivos serviços de conservação e manutenção	INFRAESTRUTURA, incluindo pavimentação, iluminação pública, praças, saneamento, sistemas de água, esgoto cloacal e pluvial e seus respectivos serviços de conservação e manutenção
Parcelas				
(AC) - Administração Central		4,03		1,00
(S) - (G) - Seguro e Garantia		0,65		0,00
(R) - Risco		1,33		0,50
(DPF) - Despesas Financeiras				1,52
(L) - Lucro		8,00		5,00
Impostos (de II-12-13-14)				
(II) - IPTU		0,65		0,65
(I2) - COPAGE		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)		25,65%		12,29%





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 avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados		Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento		Adoção de situação paradigma	x
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados.	12		5	x	3	
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo		Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	x	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados.	
4	Intervalo Admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 125	x	0,50 a 2,00		0,40 2,50 *	
a - no caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 125, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea							
PONTUAÇÃO				8 Pontos			
Item 9.2.2.1 da NBR 14.653-2:2011 (Assinalar com "x" caso o item seja atendido)							
a)	Apresentação do laudo na modalidade completa.						x
b)	Identificação completa dos endereços dos dados de mercado usados no modelo, bem como das fontes de informação.						x
c)	Valor final adotado coincidente com a estimativa pontual de tendência central.						x
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO				GRAU II			

PRECISÃO

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

Valor central estimado no modelo de regressão		194,94
Valores do intervalo de confiança	MAX	203,04
	MIN	186,65
Desvios relativos do Intervalo de confiança	MAX	4,36%
	MIN	-4,25%
Amplitude do intervalo de confiança		8,41%
GRAU DE PRECISÃO		GRAU III

Laudo de Avaliação nº 308 / 2024

39





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

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Segundo ABNT NBR 14.653-2:2011

FUNDAMENTAÇÃO

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		Arbitrado	x
PONTUAÇÃO				5 Pontos			
Item 9.3.1 da NBR 14.653-2:2011 (Assinalar com "x" caso o item seja atendido)							
a)	Apresentação do laudo na modalidade completa.						x
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO				GRAU II			





20130000078945

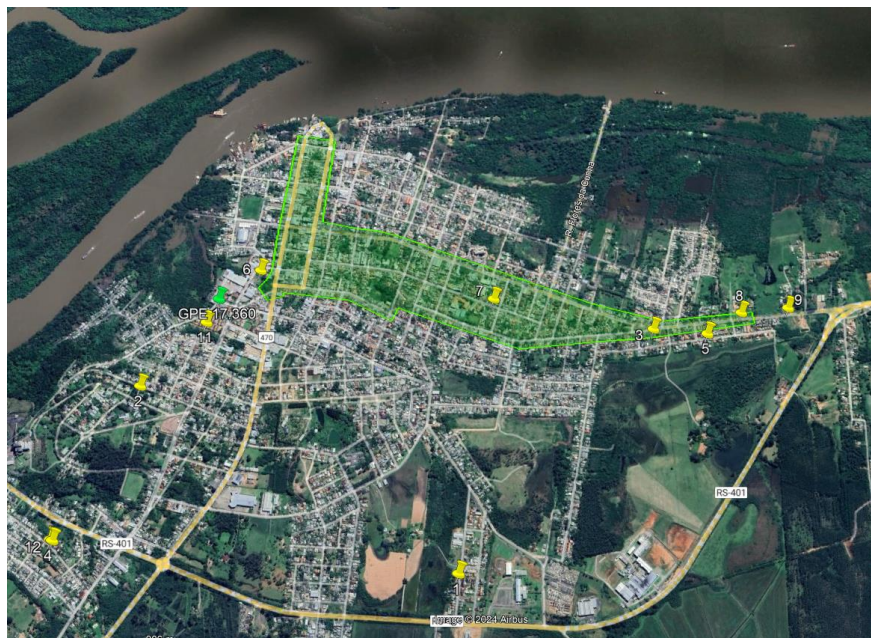


24130000003327



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

15.5 DADOS DA AMOSTRA



Dado	Endereço	Área	Esquina	Localização	Oferta	Unitário	Oferta x FO (0,9)	Latitude	Longitude	Imobiliária	Código
1	Rua Vasco Antônio Ramos Alves	414,49	1	1	82.000,00	197,83	73.800,00	29°58'19.20"S	51°42'55.96"O	ABM corretora	TRV0038
2	Rua Manoel dos Santos Cardoso	636,00	1	1	125.000,00	196,54	112.500,00	29°57'57.02"S	51°43'49.51"O	Leal Becker	588
3*	Rua Dr. José Athanasio	1.440,00	1	2	600.000,00	416,67	540.000,00	29°57'43.70"S	51°42'27.03"O	Leal Becker	672
4	Rua João Nunes da Silva, nº 248	461,67	1	1	100.000,00	216,60	90.000,00	29°58'18.66"S	51°43'59.47"O	Leal Becker	661
5	Rua Alfredo Bonato	373,25	1	1	80.000,00	214,33	72.000,00	29°57'43.85"S	51°42'18.18"O	Leal Becker	592
6*	Rua Dona Délia Drebes, 150	3.274,00	1	2	1.300.000,00	397,07	1.170.000,00	29°57'38.95"S	51°43'32.64"O	Viva real	2711548653
7*	Rua João Daisson	308,00	1	2	200.000,00	649,35	180.000,00	29°57'40.86"S	51°42'53.52"O	André Dornelles	AD285
8*	Av. Dr. José Athanasio	264,00	1	2	110.000,00	416,67	99.000,00	29°57'40.39"S	51°42'12.64"O	ABM corretora	TRV0040
9	Av. Dr. José Athanasio	666,00	1	1	160.000,00	240,24	144.000,00	29°57'39.21"S	51°42'4.94"O	Zicuri Imóveis	-
10	Rua Ítalo Geraldo Martins Rego	280,00	2	1	65.000,00	232,14	58.500,00	29°57'47.72"S	51°41'13.53"O	Toninho Imóvel	111
11*	Av. Maurício Cardoso	3.600,00	1	1	290.000,00	80,56	261.000,00	29°57'47.23"S	51°43'40.36"O	Imobiliária Construfoques	6670
12	Rua João Nunes da Silva	508,00	1	1	120.000,00	236,22	108.000,00	29°58'18.77"S	51°43'59.15"O	Leal Becker	660

*Dados não utilizados no modelo

Laudo de Avaliação nº 308 / 2024

41





Nome do documento: Laudo 308 2024 GPE 17360 Sao Jeronimo.pdf

Documento assinado por	Órgão/Grupo/Matrícula	Data
Rafael Parmeggiani Gering	SPGG / DIAVA/DEAPE / 4859502	19/12/2024 15:18:01
Thais Wolffe Danelon	SPGG / DIAVA/DEAPE / 4819101	19/12/2024 15:51:05
Leandro Peixoto Maia	SPGG / DIAVA/DEAPE / 450607301	20/12/2024 16:40:16





20130000078945

Nome do documento: Laudo_308_2024_GPE_17360_Sao_Jeronimo.pdf

Documento assinado por

Órgão/Grupo/Matrícula

Data

Leandro Peixoto Maia

SPGG / DIAVA/DEAPE / 450607301

20/12/2024 16:55:25

