



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 413/2025



Terreno Urbano com Benfeitoria
Rua Bento Gonçalves, 1181- Bairro Boa Vista
Novo Hamburgo/RS



DIVISÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS - DIAVA
DEZEMBRO / 2025



25130000089480



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 413/2025

FICHA RESUMO

Objeto

Terreno urbano com benfeitoria objeto **GPE 2354** da **matrícula nº 44.241**.

Objetivo

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

Finalidade

Instruir processo **PROA nº 25/1300-0008948-0- Alienação**.

Localização

Rua Bento Gonçalves, 1181. Bairro Boa Vista. Novo Hamburgo, RS.

Área Avalianda

Área do terreno¹: 378,90m²

Área das Benfeitorias²: 174,00m²

Proprietário

Estado do Rio Grande do Sul

Resultado da avaliação

Valor de mercado do imóvel³: **R\$ 274.000,00**

Avaliadores

Arquiteta Urbanista Denise Ferreira da Silva

Engenheiro Civil Amaury do Espírito Santo

Porto Alegre - RS, dezembro de 2025

¹Área do terreno conforme Ficha GPE 2354 e levantamento planialtimétrico elaborado pela empresa Flávio I. Alves Construtora Eirelli- EPP.

²Área da benfeitoria conforme Ficha GPE 2354 e laudo 085/2018.

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	7
8	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	9
9	METODOLOGIA	10
10	ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	10
11	AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS	11
12	VALOR DO IMÓVEL	12
13	CONCLUSÃO	12
14	RESPONSÁVEIS PELO LAUDO	12
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 **PROA nº 25/1300-0008948-0- 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 44.241**, referência livro 02, às fl 01 e 01v, datada de 05/11/2025, obtida junto ao Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Novo Hamburgo - RS.
- na **ficha cadastral do imóvel GPE nº 2354**;
- **PROA: 25/1300-0008948-0**;
- No levantamento planialtimétrico elaborado pela empresa **Flávio L. Alves Construtora Eirelli- EPP**;
- 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 **16/12/2025**.

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.

As características da benfeitoria, essenciais para atribuir valor ao bem, **foram estimadas**, qualquer alteração, diferente ao atribuído no presente trabalho, tanto na descrição do imóvel, estado de conservação e padrão, **altera o valor do imóvel**;

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





4.2 ESCOPO DE TRABALHO

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

Não fez parte do escopo deste trabalho:

- Investigações quanto à correção dos documentos analisados;
- 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:

De acordo com a matrícula 44241, o terreno possui 12,30m de testada e 33,00m de frente aos fundos, por ambos os lados, resultando em uma área de 405,90 m², mas essa informação difere do levantamento planialtimétrico cadastral realizado pela empresa **Flávio L. Alves Construtora Eirelli- EPP**, que fez constar a **área de 378,90 m²**. Para cálculo do valor do imóvel, foi considerada como área do levantamento planialtimétrico e da ficha GPE 2354.

Com relação às benfeitorias, foi considerada a área total de 174,00m², conforme Ficha GPE 2354 e Laudo de avaliação 085/2018, visto que na matrícula não consta nenhuma averbação de benfeitorias.

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



Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG****➤ Vistoria/ localização:**

O imóvel encontra-se no bairro Boa Vista, próximo ao centro da Cidade. Nesse contexto, situa-se a aproximadamente 1,6 Km da Praça do Imigrante (polo adotado na variável atratividade). A rua Bento Gonçalves, onde está o imóvel possui diferentes comércios, e se localiza próximo à Av. das Nações Unidas, que se configura como uma avenida importante, pois atravessa a cidade de norte a sul. A área urbana está consolidada, densificada e integrada à malha viária existente, com construções no entorno e poucos vazios urbanos.

Em vistoria realizada em 16/12/2025, verificamos que se trata de terreno acima do nível do logradouro, com confrontações físicas delimitadas com muros de alvenaria, em mau estado de conservação, leve aclive em relação a porção dos fundos, superfície seca e confrontações regulares. Verificou-se ainda, que o imóvel se encontra em condição precárias, sem condições de uso. Foram removidas as aberturas, telhado, fiação, louças, metais, tomadas e interruptores, restando apenas o “*esqueleto*” da benfeitoria. A benfeitoria foi considerada sem valor, devido ao seu péssimo estado de conservação. Atualmente, o imóvel está desocupado.

➤ Variáveis adotadas

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).

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).

5 PROPRIETÁRIO

Estado do Rio Grande do Sul

6 ENDEREÇO

Rua Bento Gonçalves, 1181. Bairro Boa Vista. Novo Hamburgo, RS.





7.1 TERRENO



Imagem de localização (Google)

Fonte: Google Earth 29/08/2023 (Acesso dezembro de 2025)

Longitude 51° 7'36.54"O

Identificação
Descrição conforme a Matrícula nº 44.241: IMÓVEL: Uma edificação sob nº 1181 da rua Bento Gonçalves, e o respectivo terreno situado no Bairro Boa Vista, constituído do lote 4 da quadra 3, da Vila Segalla, medindo 12,30 metros de largura e 33,00 metros de comprimento, com frente ao oeste, no sentido da largura, para a rua Bento Gonçalves, confrontando -- nos fundos ao leste com imóvel que é ou foi de Alberto Steglich Sobrinho, ao norte com dito de Osvaldo Antonio Martins e ao sul com imóvel de Rodolfo Mentz.





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

Características da região e entorno	
Atividade predominante: Mista	
Padrão construtivo do entorno: Normal	
Zoneamento: Bairro	
Tráfego de pedestres: Baixo	
Tráfego de veículos: Médio	
Pavimentação logradouro: Asfalto	
Pavimentação passeio: Ardósia	
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: Regular	
Situação de quadra: Meio de quadra	
Cota: Acima	
Vegetação: Médio porte	
Uso do solo: Serviços públicos	
Acesso: Bom	
Topografia: Aclive leve (até 10%)	
Tipo de cercamento: ☐ Arame, ☐ Gradil, ☒ Muro, ☐ Sem cerca, ☐ Tela	
Superfície: ☐ Alagadiça, ☐ Arenoso, ☐ Argiloso, ☐ Com aterro, ☐ Com entulhos, ☐ Pantanosa, ☒ Seca	
Área do terreno ⁴ : 378,90 m ²	
Medida da frente do terreno ⁵ : 12,22 m	Confrontação da frente: Oeste
Medida lateral 1 do terreno: 31,00 m	Confrontação da lateral 1: Norte
Medida lateral 2 do terreno: 31,00 m	Confrontação da lateral 2: Sul
Medida dos fundos do terreno: 12,22 m	Confrontação dos fundos: Leste
Condição de ocupação*	
☐ Ocupado	☐ Ocupado (não autorizado) ☒ Desocupado

*Conforme verificado na data de vistoria

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

⁴Conforme Ficha GPE 2354 e levantamento planialtimétrico elaborado pela empresa Flávio I. Alves Construtora Eirelli- EPP.

⁵Conforme levantamento planialtimétrico elaborado pela empresa Flávio I. Alves Construtora Eirelli- EPP.





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

Bnefeitoria	Idade aparente: 50	Área = 174,00 m²	Nº de pav. 2		
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 Novo Hamburgo localiza-se no Vale do Rio dos Sinos do estado do Rio Grande do Sul, integra a Região Metropolitana de Porto Alegre e possui população estimada de 227.6466 habitantes⁶.

Segundo a página da Prefeitura Municipal⁷, a economia da cidade é baseada no comércio de vestuário, especialmente o setor coureiro-calçadista. O PIB per capita da cidade é de cerca de R\$ 40 bilhões de reais, sendo que 58,6% do valor adicionado advém dos serviços, na sequência aparecem as participações da indústria (26,2%), da administração pública (14,9%) e da agropecuária (0,3). Na área econômica, ao longo do tempo, a cidade tem atraído diversas empresas nacionais e multinacionais dos mais variados setores".

Segundo agentes imobiliários locais, apresenta-se em ascensão e valorização contínua, impulsionado por um conjunto de fatores que incluem a melhoria da infraestrutura urbana, o crescimento econômico, a localização privilegiada e a alta qualidade de vida. Assim, identificou-se as seguintes características de mercado:

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

⁶ Fonte: IBGE, 2022. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/rs/>

⁷ Fonte: Prefeitura Municipal de Novo Hamburgo. <https://www.novohamburgo.rs.gov.br/>





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

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 **26/28**

() Metodologia clássica - fatores de homogeneização.

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

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

9.1 FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO

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: 13

Grau de Precisão

☐ Grau I

☒ Grau II

☐ Grau III

☐ Grau I

☐ Grau II

☒ Grau III





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

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)= $-31,820925 + -1,632638 \cdot \text{área} + -230,998168 \cdot 1/\text{topografia} + 177,436846 \cdot 1/\text{atratividade} + 164,924762 \cdot \ln(\text{renda bairro})$

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Variáveis do modelo de cálculo	Parâmetros do imóvel
Área (m²): Área do terreno em m²	378,90
Topografia: Característica topográfica do lote, sendo: 1= acíve/declive 2= semi plano 3= plano	2
Atratividade: Distância até o polo em Km, sendo: 1= até 1,5km 2= de 1,50km até 3,00km 3= mais de 3, 00Km	2
Renda Bairro*: Rendimento médio mensal dos responsáveis dos domicílios nos bairros em estudo. IBGE 2022.	4.645,34
Unitário (R\$/m²): Valor em R\$ do m² multiplicado pelo Fator Oferta.	715,35

11.1.2 RESULTADOS

11.1.2.1 Resultados da **média** para 80% de confiança.

	Intervalo de Confiança	Unitário (R\$/m²)	Total
Mínimo	-6,39%	669,67	R\$ 253.737,96
Calculado	-	715,35	R\$ 271.046,11
Máximo	6,39%	761,04	R\$ 288.358,06

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

	Amplitude	Unitário (R\$/m²)	Total
Mínimo	-15,00%	608,05	R\$ 230.390,14
Calculado	-	715,35	R\$ 271.046,11
Máximo	+15,00%	822,65	R\$ 311.702,08
Valor calculado R\$ 271.046,11			





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

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.

ITEM	DESCRIÇÃO IMÓVEL	IDADE A.	VIDA U.	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	RESIDUAL	ÁREA	UNIT.	V. NOVO	DEPREC.	V. ATUAL
Casa	CASA SIMPLES MIN	60	70	SEM VALOR	10%	120,31	R\$ 2.775,52	R\$ 333.922,43	90,00%	R\$ 33.392,24
VALOR DO CUB R 1-B (c)		R\$ 2.418,22		REFERÊNCIA DEZEMBRO/2025		BDI	25,85%	TOTAL	R\$ 33.392,24	

12 VALOR DO IMÓVEL

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

VALOR DO TERRENO (R\$)	BENFEITORIAS (R\$)	FC ⁸	VALOR DO IMÓVEL (R\$)
271.046,11	R\$ 33.392,24	0,90	273.994,52

13 CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em estudo o seguinte valor (arredondado⁹) de mercado:

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL	
R\$ 274.000,00	
(Duzentos e setenta e quatro mil reais)	
data de referência da avaliação: dezembro/2025	

14 RESPONSÁVEIS PELO LAUDO

DENISE FERREIRA DA SILVA
Arquiteta Urbanista – CAU A 49857-2
Especialista em Infraestrutura DIAVA/DEAPE
ID 4933443/02

Amaury do Espírito Santo
Engenheiro Civil – CREA (RS) 54474
Especialista em Infraestrutura DIAVA/DEAPE
ID 5121124/01

⁸Justificado.

⁹Conforme item 6.8.1 na NBR 14.653-1:2019 o resultado final pode ser arredondado até 1%.





25130000089480



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

De acordo,

LEANDRO PEIXOTO MAIA

Engenheiro Civil - CREA(RS) 82.744

Especialista em Infraestrutura DIAVA/DEAPE

ID 4506073/01

Porto Alegre, dezembro de 2025.





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

15 ANEXOS

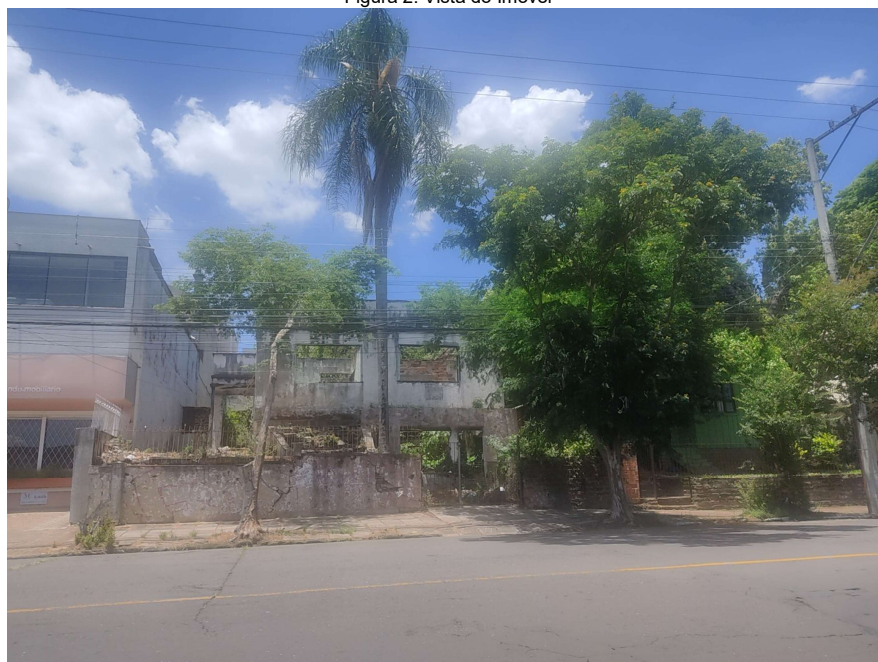
15.1 DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

Figura 1: Vista do Imóvel



Fonte: Vistoria (16/12/2025)

Figura 2: Vista do Imóvel



Fonte: Vistoria (16/12/2025)





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

15.2 DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

- Certidão de Matrícula nº 44.241:



Valide aqui este documento



CERTIDÃO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
Comarca de Novo Hamburgo/RS
OFÍCIO DE REGISTROS PÚBLICOS
Clari Barreto Brenner - Oficiala

Página 1 de 2

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

CNM: 097683.2.0044241-98

	FLS.	MATRÍCULA
Novo Hamburgo, 16 de julho de 1986	1	44.241

IMÓVEL: Uma edificação sob nº 1181 da rua Bento Gonçalves, e o respectivo terreno situado no Bairro Boa Vista, constituído do lote 4 da quadra 3, da Vila Segalla, medindo 12,30 metros de largura e 33,00 metros de comprimento, com frente ao oeste, no sentido da largura, para a rua Bento Gonçalves, confrontando -- nos fundos ao leste com imóvel que é ou foi de Alberto Stiglich Sobrinho, ao norte com dito de Osvaldo Antonio Martins e ao sul com imóvel de Rodolfo Mentz.

PROPRIETÁRIA: Irma Rodenbusch, brasileira, maior, solteira do lar, residente e domiciliada nesta cidade.

PROCEDÊNCIA: Transcrição nº 20.400 do livro 3-Q, datada em 16.03.1961.

Data supra. O Oficial: *[Assinatura]*

R 1- 44.241- COMPRA E VENDA:
TRANSMITENTE : Herança de Irma Rodenbusch, inscrita no CIC sob nº 467.862 . 950-53, representada neste ato por seu inventariante João Inacio Kintschner, brasileiro, casado, indústriário, residente e domiciliado nesta cidade.
ADQUIRENTES: Rudi Rex, comerciante em sociedade, e sua mulher Beatriz Wilmann Rex, professora, ambos brasileiros, inscritos no CIC sob nº 115.364.110-00, residentes e domiciliados nesta cidade, na rua Natal, nº 125.
FORMA DE TÍTULO: escritura pública de compra e venda lavrada em 15 de julho de 1986, no IV Tabelionato de Novo Hamburgo (L 22, fl. 099, nº 3.177).
VALOR: cruz\$ 56.000,00; para fins fiscais o imóvel foi avaliado em cruz\$ 295.000,00.
Data supra. O Oficial: *[Assinatura]*
Insul. nº: 91.803

R 2- 44.241 COMPRA E VENDA:
TRANSMITENTES : Rudi Rex e sua mulher Beatriz Wilmann Rex; já qualificados.
ADQUIRENTE : Estado do Rio Grande do Sul, representado neste ato por Hipólito Naimar Laroque, brasileiro, separado, funcionário público, residente e domiciliado nesta cidade.
FORMA DE TÍTULO: escritura pública de compra e venda lavrada em 15 de julho de 1986, no IV Tabelionato de Novo Hamburgo (L 22,

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/M5KJC-GKXHB-JPRR6-UCSZK>



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

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar



Continua na próxima página

Rua Campinas, nº 20, Bairro: Centro - Novo Hamburgo - RS - CEP: 93510-080 - Fone: (51) 3595-4478
Email: certidoes@registroimoveisnh.com.br





25130000089480



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



Página 2 de 2

Continuação da página anterior

Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/M5KJC-GKXHB-JPRR6-JCSZK>

		OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE NOVO HAMBURGO - RS LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		CNM: 097683.2.0044241-98
Novo Hamburgo, 16 de	julho	de 198	6	MATRÍCULA 44.241
fl.099, nº 3.177). VALOR: cruz 293.203,45; para fins fiscais o imóvel - foi avaliado em cruz 222.000,00. Data supra. O Oficial: <i>[Assinatura]</i> I.prot.nº: 91.805				
CONTINUA A FOLHA				

Certifico que a presente, extraída nos termos do § 1º do Art. 19, da Lei 6.015/73, é cópia autêntica da matrícula a que se refere, Dou fé, Novo Hamburgo-RS, quarta-feira, 5 de novembro de 2025,

Assinado digitalmente por Vera Maria Bueno Barbosa - Escrevente

Total: Nihil
 Certidão digital (Procedimento: CNJ 127/2022): Nihil (0395,04,2500001,30545 = Nihil)
 Busca em livros e arquivos: Nihil (0395,04,2500001,14015 = Nihil)



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
 097683 53 2025 00099648 85

ri digital

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

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar



Rua Campinas, nº 20, Bairro: Centro - Novo Hamburgo - RS - CEP: 93510-080 - Fone: (51) 3595-4478
 Email: certidoes@registroimoveisnh.com.br





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

- FICHA GPE 2354:



DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 2354

DADOS GERAIS

Número do Cadastro:	2354	Classificação:	PRÓPRIO
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:	Tramita expediente de Venda nº 6043-24.00/15-3 TCL: 20/1300-0003619-3 Sugestão de imóvel para SEFAZ - 034895-14.00/16-2 arquivado 034893-14.00/16-7 - Tramitou processo SEFAZ arquivado Legislação: Lei Estadual nº 14.954/2016 e Lei Estadual nº 15.242/2018; Resolução nº 07/2018.		
Em Alienação:	Sim	Nº Incorporação PROA/SPI:	18/2400-0005779-7
Lei Autorizativa de Alienação:	14954	Nº Alienação PROA/SPI:	0006043-2400/153
Data Lei Autorizativa Alienação:	01/12/2016	CIB:	
Nº tomo antigo do imóvel:	4478	CCIR:	
Uso irregular:		CAR:	
Tombado Patr. Histórico:	Não	Nº RIP União:	
Nº Inscrição Municipal:	1		

PROCESSOS

Data Consulta	Nº Processo	Data Abertura	Assunto	Tipo Assunto	Situação
01/04/2020	60432400153	01/04/2020	IMOVEIS		AGUARDANDO
29/04/2021	21130000031280	29/04/2021	Programação Financeira		Ativo
23/06/2021	20130000036183	12/06/2020	Programação Financeira		Arquivado
05/10/2022	21130000106804	30/12/2021	Contratação de Serviços	Solicitação de Contratação	Ativo
05/10/2022	21130000105891	23/12/2021	Contratação de Serviços	Solicitação de Contratação	Ativo
08/11/2022	60432400153	07/12/2015	IMOVEIS		Arquivado em
08/11/2022	348931400167	27/05/2016	CONTRATAÇÃO		Arquivado em
21/07/2023	23130000051636	19/07/2023	Programação Financeira	Realização de Pagamento	Ativo
16/11/2023	23080100042710	10/11/2023	Imóveis	Regularização	Ativo
09/02/2024	20130000080281	23/12/2020	Alienar Bens	Venda	Ativo
06/09/2024	24080100024016	05/09/2024	Imóveis	Regularização	Ativo
28/04/2025	25130000022165	04/04/2025	Programação Financeira	Realização de Pagamento	Ativo
31/10/2025	25130000089480	31/10/2025	Alienar Bens	Venda	Ativo

LOCALIZAÇÃO

Zona:	Urbana
Unidade da Federação:	Rio Grande do Sul
Município:	NOVO HAMBURGO
Bairro/Distrito:	CENTRO
Logradouro/Localidade:	RUA BENTO GONCALVES
Numero/Lote:	1181
Quadra:	nt
Complemento:	
CEP:	
Ponto Referência:	Alcom Alumínios

07/01/2026

pag. 1 de 5





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



DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 2354

GEORREFERÊNCIA

DATUM: SIRGAS 2000
Fuso: 22
Meridiano Central: 51

Coordenadas Geodésicas do Marco

Latitude grau: -29 °
Latitude minuto: 41 '
Latitude segundo: 45,800"

Coordenadas Planas UTM do Marco

Altitude ortométrica: 32,280
Este: 487.725,820
Norte: 6.714.886,600

Longitude grau: -51 °
Longitude minuto: 7 '
Longitude segundo: 36,750"

HISTÓRICO DE ENDEREÇOS

Data	UF	Município	Zona	Bairro/Distrito	Logradouro/	Número/Lote	Tipo	CEP
14/03/2022	Rio Grande	NOVO	Urbana	BOA VISTA	BENTO	1181		

PROPRIEDADE

Situação regularização Estado: REGULARIZADO
Tipo de Registro: Matrícula
Número do Registro: 44241
Livro: 2RG
Folha: 01
Cartório: RI
Comarca: NOVO HAMBURGO
Data do Registro: 15/07/1988
Forma de Incorporação: COMPRA
Valor de Incorporação: R\$ 295.000,00
Propriedade / Posse: RIO GRANDE DO SUL GOVERNO DO ESTADO
Data registro patrimônio União:
Certidão autorizativa transf.:

TERRENO

Matriculada

Área Total (m²): 405,00
Frente (m): 12,30
Área com fração (m²): 0,0000
Fração Ideal (m²): 0,000000
Profundidade Equivalente (m):
Área Disponível (m²): 405,00

Situação terra rural:

TERRENO REGISTRADO

Frente/Lateral 12,30 Confrontação da Frente/Lateral Confrontante

07/01/2026

pag. 2 de 5





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



GOVERNO DO ESTADO
RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO,
GOVERNANÇA E GESTÃO

DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 2354

TERRENO VISTORIA

Informações complementares

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

Levantada (Vistoria)

Área Total (m²):	378,90
Frente (m):	12,22

CONFRONTANTES VISTORIA

Leste:	Rua Aracaju
Oeste:	Rua Bento Gonçalves
Norte:	Rua Bento Gonçalves, nº 1193
Sul:	Rua Bento Gonçalves, nº 1171

EDIFICAÇÕES/BENFEITORIAS

Espécie	Nome referência	Área útil (m²)	Área total (m²)	Averbação	Nº pavimentos	Área disponível (m²)
CASA		0,00	174,00		0	174,00

INFORMAÇÕES DE VISTORIA

Espécie de Edificação	Área Total Levantada (m²)	Idade Aparente	Pavimentos	Dependência	Padrão de Edificação	Estado de Conservação
Casa	378,90	25	2		Baixo	Reparos Importantes

VISTORIA

Data de Realização	Situação da Localização	Obstruído	Pertence ao Estado	Tel. Contato	Observação Vistoria
12/03/2015	Localizado	Não	Pertence		

INFRAESTRUTURA

Serviços e Instalações

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

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

Pavimentação do logradouro:	Asfalto
Pavimentação passeio:	Basalto
Zoneamento:	Centro
Largura logradouro (m):	13,00

07/01/2026

pag. 3 de 5





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



GOVERNO DO ESTADO
RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO,
GOVERNANÇA E GESTÃO

DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 2354

ASPECTOS MERCADOLÓGICOS

Acessibilidade do imóvel: Fácil acesso
Perspectivas de mercado: Favorável/Aquecido
Diagnóstico de mercado:

DOCUMENTOS

Data	Tipo Documento	Nome Documento
05/11/2025	MATRÍCULA	MAT 44241.PDF
08/09/2024	MATRÍCULA	MATR_44241.PDF
17/11/2023	VISTORIA /	VISTORIA 099-23.PDF
17/11/2023	NOTIFICAÇÃO	NOTIFICACAO NOVO HAMBURGO.
30/12/2021	TERMO /	PRIMEIRO TERMO DE
30/10/2019	PARECER	PARECER TECNICO 200 -2019.PDF
18/09/2018	LEI / DECRETO /	RESOLUCAO 07-2018.PDF
08/07/2018	PARECER	Parecer 115 2018 OS
22/06/2018	LAUDO DE	Lauda 085 2018 GPE 02354 Novo
19/08/2016	LAUDO DE	Lauda de Avaliação 38-2016.pdf
07/06/2016	MATRÍCULA	Mat. 44241.pdf
17/06/2013	RELATORIO	DOC015.pdf
29/05/2009	RELATORIO	foto 2.pdf
29/05/2009	RELATORIO	foto.pdf
23/06/2008	MATRÍCULA	registro de imoveis.pdf
18/07/1988	ESCRITURA	escritura.pdf

VISTORIA - AGENTE EXTERNO

Data	Tipo Documento	Nome Documento
20/03/2015	ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE	ART.pdf
20/03/2015	FOTO	fachada imovel gpe 2354.JPG
20/03/2015	FOTO	frente imovel a leste gpe 2354.JPG
20/03/2015	FOTO	lindeiro a norte gpe 2354.JPG
20/03/2015	FOTO	lindeiro sul gpe 2354.JPG
20/03/2015	FOTO	logradouro a leste gpe 2354 (2).JPG
20/03/2015	FOTO	logradouro a leste gpe 2354.JPG
20/03/2015	MATRÍCULA	matricula 44.241.pdf
20/03/2015	MONOGRAFIA DO MARCO	Monografia do Marco GPE 2354.pdf
15/05/2015	LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO	GPE 2354.pdf

IMAGENS

DECLARAÇÃO

HISTÓRICO DE SOLICITAÇÕES

Número Solicitação	Tipo Solicitação	Situação Solicitação	Situação Destinação
25481	D	AUTORIZADA	

07/01/2026

pag. 4 de 5





25130000089480



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 2354

VISTORIA

Data da vistoria:	12/03/2015
Empresa vistoriadora:	EMPRESA 1
Vistoriador (a):	VISTORIADOR 1
Observações da vistoria:	
Situação de localização:	Localizado
Obstruído:	Não
Motivo da obstrução:	
Contato no local:	
Telefone do contato:	
Pertence ao Estado do RS:	Pertence

07/01/2026

pag. 5 de 5



Laudo de Avaliação nº 413 / 2025

21



15.3 MEMÓRIA DE CÁLCULO

1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Extp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Área Terreno (m²)	378,90			195,00	475,00
Topografia	2,00			1,00	3,00
Atratividade	2,00			1,00	3,00
Renda Bairro IBGE 2022)	4.645,34			1.973,64	7.288,35
Valor Unitário (R\$/m²)	715,35			446,85	1.153,85

2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	669,67	715,35	761,04	-6,39%	6,39%	12,77%
Predição (80%)	532,72	715,35	897,99	-25,53%	25,53%	51,06%
Campo de Arbitrio	608,05	715,35	822,65	-15,00%	15,00%	30,00%

3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80 %)	253.737,96	271.046,11	288.358,06
Predição (80%)	201.847,61	271.046,11	340.248,41
Campo de Arbitrio	230.390,14	271.046,11	311.702,08

4. VALOR UNITÁRIO ARBITRADO 715,35

Justificativa:

5. VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 271.046,12 (duzentos e setenta e um mil, quarenta e seis reais com doze centavos)

6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

Mínimo (R\$): 253.737,96
Arbitrado (R\$): 271.046,11
Máximo (R\$): 288.358,06

7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO

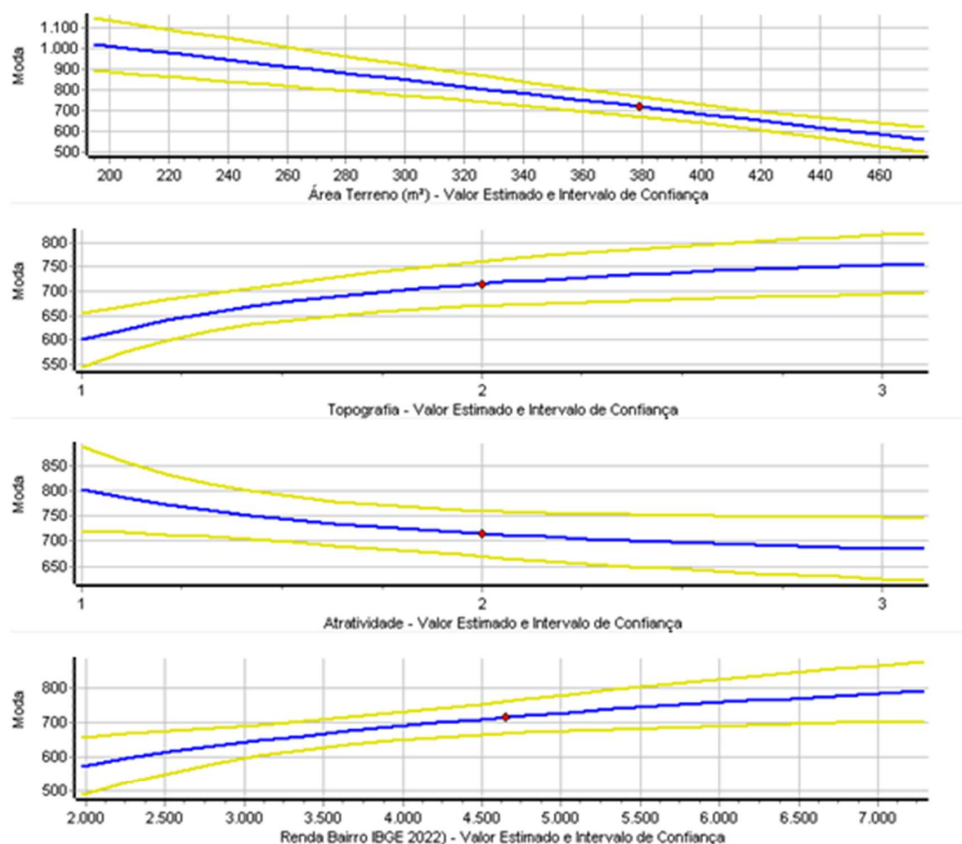
Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 12,77 %
Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão



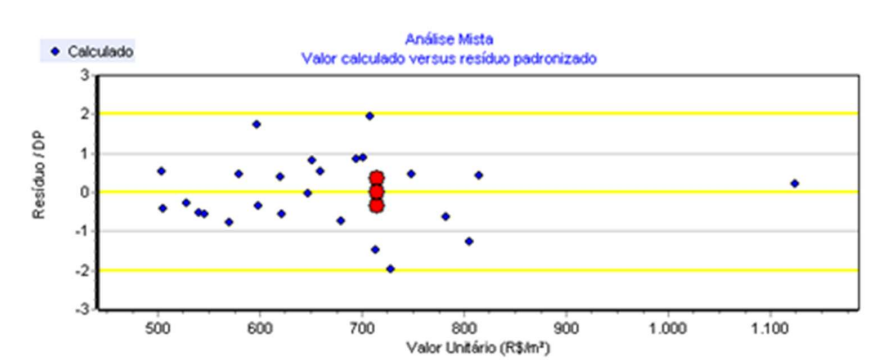


Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

8. COMPORTAMENTO DO MODELO NO PONTO DE ESTIMAÇÃO



9. VALOR ESTIMADO PARA O IMÓVEL NO CONTEXTO DA AMOSTRA





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

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS		VARIÁVEIS	
Total da Amostra	: 28	Total	: 5
Utilizados	: 26	Utilizadas	: 5
Outlier	: 0	Grau Liberdade	: 21

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: y

COEFICIENTES		VARIACÃO	
Correlação	: 0,72601	Total	: 793316,33625
Determinação	: 0,52710	Residual	: 375162,19082
Ajustado	: 0,43702	Desvio Padrão	: 133,65952

F-SNEDECOR		D-WATSON	
F-Calculado	: 5,85163	D-Calculado	: 2,26401
Significância	: < 0,01000	Resultado Teste	: Não auto-regressão 95%

NORMALIDADE		
Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	80
-1,64 a +1,64	90	88
-1,96 a +1,96	95	96

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

$$Y = -31,820925 + -1,632638 * X_1 + -230,998168 * 1/X_2 + 177,436846 * 1/X_3 + 164,924762 * \ln(X_4)$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

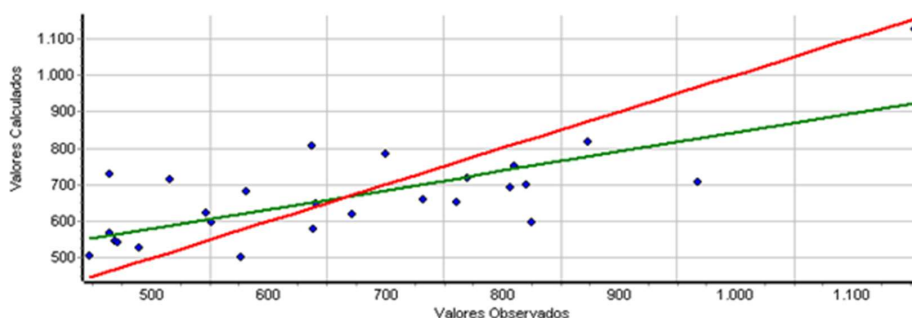
AMOSTRA		MODELO	
Média	: 668,69	Coefic. Aderência	: 0,52710
Varição Total	: 793316,34	Varição Residual	: 375162,19
Variância	: 30512,17	Variância	: 17864,87
Desvio Padrão	: 174,68	Desvio Padrão	: 133,66



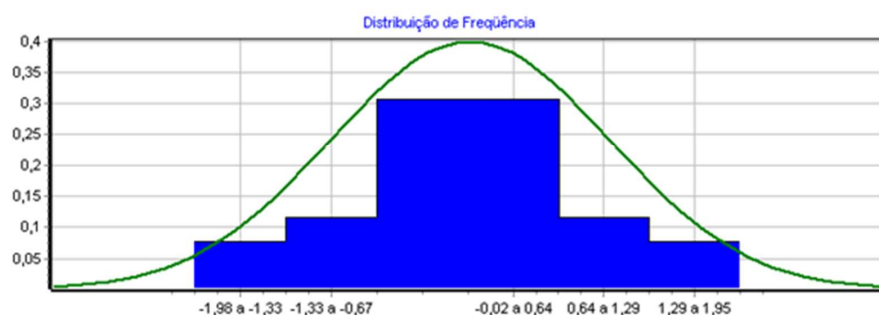


Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

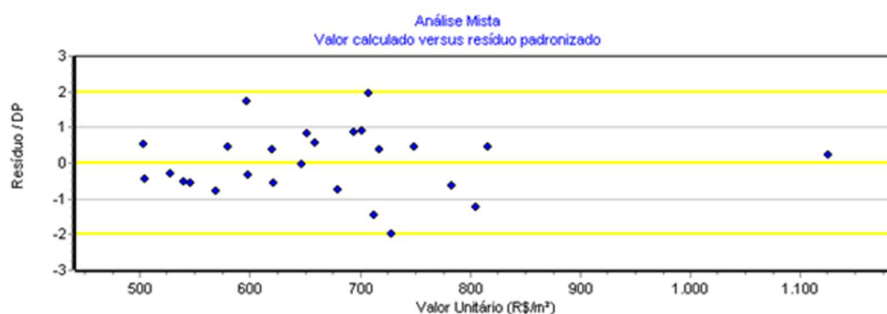
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



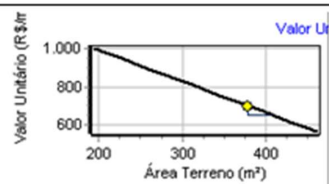


Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

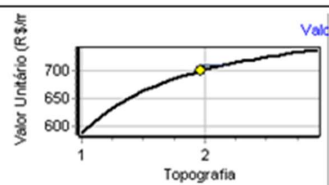
X₁ Área Terreno (m²)

Importada do excel
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 195,00 a 475,00
 Impacto esperado na dependente: Negativo
 10% da amplitude na média: -6,54 % na estimativa



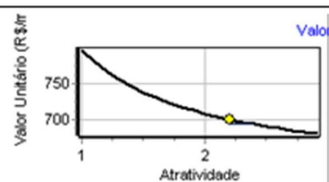
X₂ Topografia

Importada do excel
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 1,00 a 3,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: 1,56 % na estimativa



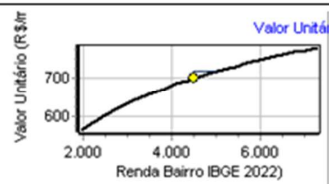
X₃ Atratividade

Importada do excel
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 1,00 a 3,00
 Impacto esperado na dependente: Negativo
 10% da amplitude na média: -0,97 % na estimativa



X₄ Renda Bairro IBGE 2022)

Importada do excel
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 1973,64 a 7288,35
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: 2,64 % na estimativa



Y Valor Unitário (R\$/m²)

Importada do excel
 Tipo: Dependente
 Amplitude: 446,85 a 1153,85

Micronumerosidade para o modelo: atendida.





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

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,43702)
X1 <u>Área Terreno (m²)</u>	x	-3,70	0,13	0,11308
X2 <u>Topografia</u>	1/x	-2,29	3,23	0,32805
X3 <u>Atratividade</u>	1/x	1,36	18,68	0,41495
X4 <u>Renda Bairro IBGE 2022)</u>	ln(x)	1,89	7,20	0,37078

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Área Terreno (m²)	Topografia	Atratividade	Renda Bairro IBGE 2022)	Valor Unitário (R\$/m²)
X1	x		54	0	47	63
X2	1/x	-30		4	54	45
X3	1/x	-14	20		34	29
X4	ln(x)	8	41	50		38
Y	y	-50	-2	44	28	





15.4 DADOS DA AMOSTRA

Dado	Endereço	Observação	Área Terren	Topografia	Atratividade	Renda Bair	Valor Unitário
1	Rua Encruzilhada do Sul, 83. 29°41'13"	10598	360,00	1,00	1,00	6.824,04	700,00
2	Rua Jaburu, em frente ao nº 473. 29°3	TE0378_OBJTI	420,00	3,00	3,00	2.286,76	471,21
3	Rua Dom Pedro I, 96. 29°41'51.82"S 5	10592	392,00	1,00	2,00	5.234,51	551,02
4	Rua Vereador Carlos Emílio Kolling, lado	TE0996	475,00	3,00	3,00	3.152,07	576,00
5	Rua Bom princípio, 655. 29°41'8.03"S	10499	300,00	2,00	3,00	2.237,40	807,00
6	Rua Governador Walter Jobim, 127. 29	428674	346,00	1,00	3,00	2.890,13	468,21
7	Rua Carioca, 311. 29°40'56.28"S 51°	601	362,23	1,00	2,00	7.288,35	820,63
8	Rua Roque Soares de Lima, 61. 29°39	462	260,00	1,00	3,00	3.397,92	515,77
9	Rua Caiapós, ao lado 347. 29°40'57.18	576	333,00	1,00	2,00	7.288,35	810,81
10	Rua Paraná, 72. 29°40'41.62"S 51° 8'	742706	460,00	2,00	2,00	3.329,35	489,13
11	Rua Niterói, 84. 29°41'45.83"S 51° 72'	VR39005	449,80	2,00	2,00	6.174,15	640,28
12	Rua Flores da Cunha, 606. 29°41'54.79	733796	429,00	3,00	2,00	4.293,55	732,17
13	Rua Itararé, 134. 29°41'55.05"S 51° 7'	470111	363,00	3,00	2,00	5.532,51	918,60
14	Rua Canoas, 112. 29°41'59.19"S 51°	478824	429,00	2,00	2,00	4.293,55	671,33
15	Rua Venâncio Aires, 163. 29°40'48.33"	408932	390,00	3,00	3,00	3.336,08	761,54
16	Rua Confraternização, 154. 29°41'38.1	635474	195,00	3,00	1,00	4.169,90	1.153,85
17	Rua São Luiz Gonzaga, 1211. 29°40'2	418685	436,00	3,00	2,00	6.567,01	769,95
18	Rua Quaraí, 217. 29°41'58.60"S 51° 7'	VR41892	429,00	1,00	2,00	4.293,55	446,85
19	Rua Chico Mendes, 98. 29°40'38.63"S	670023	300,00	1,00	3,00	2.251,27	639,00
20	Rua Maria Olinda Telles, 599. 29°41'5	441427	314,65	3,00	3,00	4.026,39	637,85
21	Rua Encruzilhada do Sul, 113. 29°41'1	480232	340,00	1,00	1,00	6.824,04	873,53
22	Rua Síria, esquina Rua Tunísia. 29°40	7313	436,00	3,00	3,00	4.374,95	547,02
23	Rua Carií, 398. 29°41'2.52"S 51° 72'	370207	372,00	1,00	2,00	7.052,63	580,65
24	Rua Aracaju, 545. 29°41'41.95"S 51°	VR43656	396,00	1,00	1,00	6.174,15	967,95
25	Rua Jaguaribe, 73. 29°39'13.79"S 51°	9524	370,50	3,00	3,00	1.973,64	825,91
26	Rua São Miguel, 74. 29°42'4.52"S 51°	444928	441,00	3,00	2,00	5.830,03	648,98
27	Rua Barão do Amazonas, entre nº 371 e	9058	436,00	2,00	2,00	3.376,66	464,45
28	Rua Alberto de Oliveira, 156. 29°40'12	74112694	427,00	3,00	1,00	3.747,64	463,70





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

15.5 MEMÓRIA DE CÁLCULO DAS BENFEITORIAS

TABELA ROSS-HEIDECKE

ITEM	DESCRIÇÃO IMÓVEL	IDADE A.	VIDA U.	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	RESIDUAL	ÁREA	UNIT.	V. NOVO	DEPREC.	V. ATUAL
Casa	CASA SIMPLES MIN	60	70	SEM VALOR	10%	120,31	R\$ 2.775,52	R\$ 333.922,43	90,00%	R\$ 33.392,24
VALOR DO CUB R 1-B (c)		R\$ 2.418,22		REFERÊNCIA DEZEMBRO/2025	BDI	25,85%		TOTAL	R\$ 33.392,24	

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

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

PREÇOS E CUSTOS DA CONSTRUÇÃO CIVIL – CUB

CUB/RS do mês de DEZEMBRO/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	2.418,22	-0,20	3,62	3,62
	Normal	R 1-N	3.194,20	0,09	4,48	4,48
	Alto	R 1-A	4.279,74	0,29	4,06	4,06
PP (Prédio Popular)	Baixo	PP 4-B	2.298,59	-0,11	4,07	4,07
	Normal	PP 4-N	3.122,49	0,03	4,24	4,24
R - 8 (Residência Multifamiliar)	Baixo	R 8-B	2.182,96	-0,13	3,70	3,70
	Normal	R 8-N	2.719,07	0,08	4,05	4,05
	Alto	R 8-A	3.478,79	0,28	4,34	4,34
R - 16 (Residência Multifamiliar)	Normal	R 16-N	2.662,84	0,13	4,14	4,14
	Alto	R 16-A	3.552,23	0,07	4,29	4,29
PIS (Projeto de Interesse Social)		PIS	1.762,93	0,05	5,09	5,09
RPQ1 (Residência Popular)		RP1Q	2.494,66	-0,06	4,72	4,72
COMERCIAIS						
CAL- 8 (Comercial Andar Livres)	Normal	CAL 8-N	3.512,36	0,11	4,34	4,34
	Alto	CAL 8-A	4.053,60	0,28	5,21	5,21
CSL- 8 (Comercial Salas e Lojas)	Normal	CSL 8-N	2.709,26	-0,01	4,03	4,03
	Alto	CSL 8-A	3.197,32	0,31	5,86	5,86
CSL- 16 (Comercial Salas e Lojas)	Normal	CSL 16-N	3.650,49	0,02	4,10	4,10
	Alto	CSL 16-A	4.299,70	0,32	5,81	5,81
GI (Galpão Industrial)		GI	1.340,30	-0,12	2,98	2,98

Fonte: DEE – Sinduscon/RS

Tendo em vista a publicação da NBR 12.721/2006, os Custos Unitários Básicos por m² de construção passaram, a partir de fevereiro/2007, a ser calculados de acordo, com os novos projetos-padrão e, em consequência, de novos lotes de insumos. Essa atualização invalida, portanto, a comparação direta dos Custos Unitários obtidos a partir da NBR 12.721/2006 com aqueles obtidos com base na NBR vigente até janeiro/2007 (NBR12.721/1999).

Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuros, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático, elevador(es), equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador.





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

COMPOSIÇÃO DO BDI – DECRETO 19224 2015 DE PORTO ALEGRE RS

16/02/2024, 09:12

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) - Risco	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 (CPRB)	4,50
BDI com desoneração (incluindo I4)	32,30%
BDI sem desoneração (desconsiderando I4)	21,85%

Art. 19 Para fins deste Decreto, a contar de 1º de dezembro de 2015, os índices propostos pelo GT/BDI/PMMA, aplicáveis para a contratação de projetos e serviços técnicos, consideram-se:

Tipo de Contratação	BDI para Projetos e Serviços Técnicos de Engenharia relativos às atividades 7.03, 7.19 e 7.20 (Decreto 16.869/2010)	BDI para Consultoria Serviços de Apoio Técnico atividades 7.01, 17.01, 17.03, 17.09 e 17.15.416/2006
Parcelas		
(AC) - Administração Central	1,00	
(S) + (G) - Seguro e Garantia	0,28	
(R) - Risco	0,00	
(DF) - Despesas Financeiras	1,25	
(L) - Lucro	6,16	
Impostos (I= I1+I2+I3):		
(I1) - PIS	0,65	
(I2) - COFINS	3,00	
(I3) - ISSQN	2,00	
BDI	15,36%	

Art. 19 Os Encargos Complementares (alimentação, transporte, equipamentos de proteção individual - EPI, ferramentas, exames e seguros), considerados seus insumos, coeficientes e valores, deverão ser incluídos, no custo horário alocado diretamente à mão-de-obra, nas tabelas de composição de custos dos serviços, de cada órgão e entidade da Administração Pública Municipal Direta e Indireta, conforme a metodologia adotada pelo SINAPI, para o Município de Porto Alegre.

Parágrafo único. Os órgãos da Administração Pública Municipal Direta e Indireta observarão as atualizações periódicas, feitas pela Caixa Econômica Federal, das taxas referentes aos Encargos Sociais do SINAPI, para garantir a sua imediata adoção.

<https://leismunicipais.com.br/a/rs/p/porto-alegre/decreto/2015/1923/19224/decreto-n-19224-2015-estabelece-os-criterios-e-os-percentuais-maxi...> 5/8





15.6 ESTADO DE CONSERVAÇÃO DAS BENFEITORIAS- “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS” DO IBAPE-SP, 2019. PG 11-12



VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS

- 3.2.6 A idade da edificação na época de sua avaliação (Ie) é aquela estimada em razão do obsolescência da construção avaliada, quando deverá ser ponderada: a arquitetura, a funcionalidade e as características dos materiais empregados nos revestimentos.
- 3.2.7 A idade da edificação na época de sua avaliação (Ie) não pode ser superior à sua idade real. O estado de conservação não deve ser levado em conta na fixação desta idade.
- 3.2.8 O estado de conservação deve ser fixado em razão das constatações da vistoria, que deverá atentar para as condições aparentes de: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos. Deve sopesar os custos para recuperação total da edificação.
- 3.2.9 O estado de conservação da edificação deve ser classificado segundo a graduação referencial que consta do *Quadro 1* seguinte.

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 sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco 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 ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna 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 externa e interna 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 de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, 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 substituição de 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 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	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.





15.7 PADRÃO CONSTRUTIVO, “TIPOLOGIAS CONSTRUTIVAS” DO IBAPE-SP, 2019. PG 18

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.





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

15.8 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Segundo ABNT NBR 14.653-2:2011

FUNDAMENTAÇÃO

Item	Descrição	Pontos obtidos					
		III	Ptos	II	Ptos	I	Ptos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas		Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo		Adoção de situação paradigma	X
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados.	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes		4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	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 de cada regressor (teste bicaudal)	10%		20%	X	30%	
6	Nível de Significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	X	2%		5%	
PONTUAÇÃO				13 Pontos			
Item 9.2.1.1 da NBR 14.653-2:2011 (Assinalar com "x" caso o item seja atendido)							
a)	Apresentação do laudo na modalidade completa.						X
b)	Apresentação da análise do modelo no laudo de avaliação, com verificação da coerência do comportamento das variação 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		715,35
Valores do intervalo de confiança	MAX	761,04
	MÍN	669,67
Desvios relativos do Intervalo de confiança	MAX	6,39%
	MÍN	-6,39%
Amplitude do intervalo de confiança		12,77%
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.						
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO				GRAU II			





25130000089480

Nome do documento: Laudo 413 2025 GPE 2354 Casa Novo Hamburgo.pdf

Documento assinado por

Amaury do Espirito Santo
Denise Ferreira Da Silva
Leandro Peixoto Maia

Órgão/Grupo/Matrícula

SPGG / DIAVA/DEAPE / 5121124
SPGG / DIAVA/DEAPE / 4933443
SPGG / DIAVA/DEAPE / 450607301

Data

09/01/2026 09:59:10
09/01/2026 10:07:30
13/01/2026 16:39:46

