



**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 205/2024



**Terreno com Benfeitoria
Rua Acélio Daudt, 140 – Passo da Areia
Porto Alegre/RS**



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



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 205/2024

FICHA RESUMO

Objeto

Terreno urbano objeto da **matrícula nº 107.772 e GPE nº 16589**

Objetivo

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

Finalidade

Instruir processo **PROA nº 24/1300-0004352-3 - alienação**

Localização

Rua Acélio Daudt, 140 – Passo da Areia

Porto Alegre/RS

Área avaliada

Área do terreno¹: 375,00m²

Área da benfeitoria²: 252,75m²

Proprietário

Estado do Rio Grande do Sul

Resultado da avaliação ³

Valor de mercado do imóvel **R\$ 680.000,00**

Avaliadores

Arquiteta Urbanista Rosângela Bittencourt Freiesleben

Engenheiro Civil Leandro Peixoto Maia

Porto Alegre – RS, agosto de 2024

¹Fonte: Ficha GPE 16589 e Levantamento Planialtimétrico Cadastral

²Fonte: certidão de matrícula nº 107.772

³Conforme item 6.8.1 na NBR 14.653-1:2019 o resultado final pode ser arredondado até 1%.





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





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

1 SOLICITANTE

SPGG/DIFIS/DEAPE

2 OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

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

3 FINALIDADE

Instruir processo **24/1300-0004352-3 – alienação**.

4 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

4.1 FUNDAMENTAÇÃO TÉCNICA

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

- Na **Certidão de Matrícula nº 107.772**, referência livro 2-RG, às fls. 1, datada de 21/12/2023, obtida junto ao Ofício de Registro de Imóveis da 4ª Zona da Comarca de Porto Alegre - RS.
- Na **Ficha cadastral GPE nº 16589**;
- No **PROA: 24/1300-0004352-3**;
- No Levantamento Planialtimétrico Cadastral do **GPE nº 16589**;
- 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 **29/08/2024**;

A vistoria foi realizada somente na condição de vistoria externa. Dessa forma, este laudo foi desenvolvido adotando uma situação-paradigma. De acordo com o item 6.3.1 na Norma Brasileira ABNT NBR 14653-1:2019, nessas situações, a utilidade da avaliação é restrita a situação encontrada;

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

4.2 ESCOPO DE TRABALHO

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

Não fez parte do escopo deste trabalho:





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;
- Avaliação de máquinas e/ou equipamentos, as quais não estão contempladas nos valores calculados;

4.3 JUSTIFICATIVAS – PARÂMETROS ADOTADOS

➤ **Área utilizada:**

Para o cálculo do valor do imóvel, foi considerada como área do terreno e das benfeitorias presentes no imóvel os que constam na Ficha GPE 16589 e Certidão de Matrícula Nº 107.772.

➤ **Vistoria/ localização:**

Embora o imóvel encontre-se localizado em bairro nobre, nas proximidades do Bourbon Shopping Country e Shopping Iguatemi, possuindo fácil acesso a algumas das principais vias arteriais da cidade de Porto Alegre, Av. Plínio Brasil Milano, Av. Assis Brasil e Av. Nilo Peçanha; verificou-se na vistoria, que a benfeitoria existente encontra-se em condições precárias, apresentando múltiplas disfunções, dentre elas as seguintes: rachaduras; infiltrações, possivelmente causadas por água ou umidade em excesso; vidros quebrados; esquadrias oxidadas e com tendência à corrosão; pisos, revestimentos e cobertura danificados; comprometimento estrutural, pela remoção das pedras que faziam a contenção da lateral do terreno junto ao passeio da rua Acelio Daudt; ausência da maioria das louças, metais, instalações elétricas e hidrossanitárias; apresentando estado de deterioração avançado devido à falta de manutenção e a possíveis invasões e furtos, o que influenciou negativamente no valor de mercado do imóvel.

Devido à impossibilidade de acesso interno ao imóvel, a vistoria foi apenas externa. Assim, este laudo foi desenvolvido adotando uma situação-paradigma, de acordo com o item 6.3.1 na Norma Brasileira ABNT NBR 14653-1:2019, tendo sua utilidade restrita a essa situação.

Para o estado de conservação da parte interna das benfeitorias utilizou-se a vistoria realizada na data de 22/07/2024, fl 02 a 06 do PROA Nº 24/1300-0004352-3.

➤ **Situação paradigma:**

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





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

➤ **Fator prévio:**

No setor imobiliário, durante as negociações de compra e venda, é comum que seja fornecido um desconto sobre o valor de oferta como forma de barganha entre comprador e vendedor. Segundo o Ibape/SP⁴, esse fator de fonte ou oferta pode ser aplicado a fim de atender a natural elasticidade dos negócios. Nesse sentido, a fim de ajustar os resultados dos estudos às práticas reais de mercado, o item 9.2.1.2 da NBR 14653-2:2011 permite que sejam realizados ajustes prévios nos atributos dos dados de mercado, sem prejuízo do grau de fundamentação, desde que devidamente justificados. Algumas das situações previstas pela NBR 14653-2:2011 para utilização desse fator de ajuste são: conversão de valores a prazo em valores à vista; adequação às taxas de desconto praticadas no mercado; conversão de valores para a moeda nacional na data de referência da avaliação; conversão de áreas reais de construção em áreas equivalentes, desde que com base em coeficientes publicados ou inferidos no mercado; incorporação de luvas ao aluguel, com a consideração do prazo remanescente do contrato e taxas de desconto praticadas no mercado financeiro. Neste estudo, por terem sido utilizados dados de oferta de mercado obtidos diretamente do site de imobiliárias, aplicou-se um fator prévio de **0,9** aos dados a fim de considerar a aplicação de taxas de desconto de mercado, e assim, adequar os preços de oferta e venda.

➤ **Idade aparente das benfeitorias:**

Verificou-se na vistoria que a benfeitoria existente no imóvel possui uma idade aparente de 70 anos, valor correspondente ao valor final da vida útil dela, sendo, portanto, considerada uma depreciação de 80% do valor de novo calculado para a mesma.

A idade aparente da benfeitoria foi estimada em razão de seu obsolescimento, considerando sua arquitetura, funcionalidade e características dos materiais empregados nos revestimentos, bem como o estado de depreciação em que se encontra em razão das condições precárias de conservação e manutenção observadas, necessitando de reparos importantes.

5 PROPRIETÁRIO

Estado do Rio Grande do Sul.

6 ENDEREÇO

Rua Acélio Daudt, 140 – Passo da Areia

Porto Alegre/RS

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





7 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

7.1 TERRENO



Imagem de localização (Google)

Latitude: 30°01'10"S
Longitude: 51°10'01"O

Fonte: Google Earth 06/2024 (Acesso em agosto de 2024)

Identificação
Descrição conforme a Matrícula nº 107.772: BAIRRO: PASSO DA AREIA - QUARTEIRÃO 58 IMÓVEL: O Prédio de alvenaria, com a área de 252,75m², sob número 140 da Rua Acélio Daudt, e o respectivo terreno constituído do lote número 57 da quadra 21, medindo 15,00m de frente, ao sul, na Rua General Pedro Bitencourt por 25,00m de extensão da frente ao fundo, por um lado, ao leste, e 25,00m de extensão da frente ao fundo, pelo oeste, onde também faz frente na Rua Acélio Daudt, e forma esquina, sendo que nos fundos, tem a mesma medida da frente, dividindo-se nos fundos e por um dos lados, com imóveis que são ou foram de Julio Mottin e outros. TÍTULO AQUISITIVO transcrito sob número 28.828, às fls. 288 do livro 3-R, em data





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

Características da região e entorno
Atividade predominante: Residencial
Padrão construtivo do entorno: Normal
Zoneamento: Bairro
Tráfego de pedestres: Baixo
Tráfego de veículos: Baixo
Pavimentação logradouro: Asfalto
Pavimentação passeio: Sem pavimentação
Infraestrutura: <input type="checkbox"/> Acessibilidade, <input checked="" type="checkbox"/> Água potável, <input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica, <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto pluvial, <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto sanitário, <input type="checkbox"/> Gás canalizado, <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública, <input checked="" type="checkbox"/> Logradouro, <input checked="" type="checkbox"/> Meio fio/sarjetas, <input checked="" type="checkbox"/> Passeio público, <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação, <input type="checkbox"/> Sem infraestrutura, <input checked="" type="checkbox"/> Telefone
Serviços públicos: <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de lixo, <input checked="" type="checkbox"/> Comércio, <input checked="" type="checkbox"/> Correios, <input checked="" type="checkbox"/> Educação, <input checked="" type="checkbox"/> Lazer, <input checked="" type="checkbox"/> Rede bancária, <input checked="" type="checkbox"/> Saúde, <input checked="" type="checkbox"/> Segurança, <input checked="" type="checkbox"/> Transporte coletivo, <input type="checkbox"/> Sem serviços públicos,
Influências valorizantes: <input checked="" type="checkbox"/> Clubes, <input checked="" type="checkbox"/> Comércio, <input checked="" type="checkbox"/> Empreendimentos, <input checked="" type="checkbox"/> Escolas, <input type="checkbox"/> Estações, <input type="checkbox"/> Hospital, <input checked="" type="checkbox"/> Mercados e ou supermercados, <input type="checkbox"/> Orla/praias/lagos, <input type="checkbox"/> Parques/praças, <input type="checkbox"/> Posto policial, <input type="checkbox"/> Posto de saúde, <input checked="" type="checkbox"/> Shopping, <input type="checkbox"/> Universidades/faculdades, <input type="checkbox"/> Zona incorporação, <input type="checkbox"/> Sem influências valorizantes
Influências desvalorizantes: <input type="checkbox"/> Aeroporto, <input type="checkbox"/> Área inundável, <input type="checkbox"/> Aterro sanitário, <input type="checkbox"/> Estação tratamento esgoto, <input type="checkbox"/> Indústria, <input type="checkbox"/> Presídio, <input type="checkbox"/> Sub-habitação, <input type="checkbox"/> Unidades carentes, <input checked="" type="checkbox"/> Sem influências desvalorizantes

Características do imóvel	
Formato do terreno: Regular	
Situação de quadra: Esquina	
Cota: Acima	
Vegetação: Médio porte	
Uso do solo: Residencial	
Acesso: Bom	
Topografia: Aclive leve (até 10%)	
Tipo de cercamento: <input type="checkbox"/> Arame, <input type="checkbox"/> Gradil, <input type="checkbox"/> Muro, <input checked="" type="checkbox"/> Sem cerca, <input type="checkbox"/> Tela	
Superfície: <input type="checkbox"/> Alagadiça, <input type="checkbox"/> Arenoso, <input type="checkbox"/> Argiloso, <input type="checkbox"/> Com aterro, <input type="checkbox"/> Com entulhos, <input type="checkbox"/> Pantanosa, <input checked="" type="checkbox"/> Seca	
Área do terreno⁵: 375,00m ²	
Medida da frente do terreno: 15,00m	Confrontação da frente: Sul
Medida lateral 1 do terreno: 25,00m	Confrontação da lateral 1: Leste
Medida lateral 2 do terreno: 25,00m	Confrontação da lateral 2: Oeste
Medida dos fundos do terreno: 15,00m	Confrontação dos fundos: Norte

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

*Conforme verificado na data de vistoria

⁵ Fonte: Ficha GPE 16589 e Certidão de Matrícula Nº 107.772





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

7.2 BENFEITORIAS

7.2.1 FICHA DE VISTORIA

GPE 16589 - Casa		Idade aparente: 70	Área = 252,75 m ²		Nº de pav. 02
Descrição		Padrão	Conservação		Tipologia
	<input type="checkbox"/> Rústico	<input type="checkbox"/> Novo			<input type="checkbox"/> Apartamento
	<input type="checkbox"/> Proletário	<input type="checkbox"/> Entre novo e regular			<input type="checkbox"/> Box
	<input type="checkbox"/> Econômico	<input type="checkbox"/> Regular			<input checked="" type="checkbox"/> Casa
	<input checked="" type="checkbox"/> Simples	<input type="checkbox"/> Entre regular e reparos simples			<input type="checkbox"/> Galpão
	<input type="checkbox"/> Médio	<input type="checkbox"/> Reparos simples			<input type="checkbox"/> Loja
	<input type="checkbox"/> Superior	<input type="checkbox"/> Entre reparos simples e importantes			<input type="checkbox"/> Pavimento
	<input type="checkbox"/> Fino	<input type="checkbox"/> Reparos importantes			<input type="checkbox"/> Prédio
	<input type="checkbox"/> Luxo	<input checked="" type="checkbox"/> Entre reparos importantes e s/ valor			<input type="checkbox"/> Terreno
	<input type="checkbox"/> Outros	<input type="checkbox"/> Sem valor			<input type="checkbox"/> Outros
Material utilizado:					
Piso	Forro	Telhado	Esquadrias	Rev. Fachadas	Estrutura
<input checked="" type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> Madeira	<input checked="" type="checkbox"/> Cerâmica	<input type="checkbox"/> Alumínio	<input checked="" type="checkbox"/> Pintura	<input type="checkbox"/> Portante
<input checked="" type="checkbox"/> Lajota	<input checked="" type="checkbox"/> Laje	<input type="checkbox"/> Fibro cim. ondulado	<input checked="" type="checkbox"/> Ferro	<input checked="" type="checkbox"/> Tijolo à vista	<input checked="" type="checkbox"/> Concreto
<input checked="" type="checkbox"/> Cerâmica	<input type="checkbox"/> Gesso	<input type="checkbox"/> Fibro cim. estrutural	<input checked="" type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> Fulget	<input type="checkbox"/> Madeira
<input type="checkbox"/> Basalto	<input type="checkbox"/> PVC	<input type="checkbox"/> Alumínio	<input type="checkbox"/> PVC	<input type="checkbox"/> Cerâmica	<input type="checkbox"/> Metálica
<input type="checkbox"/> Granitina	<input type="checkbox"/> Placas acústicas	<input type="checkbox"/> Galvanizado	<input type="checkbox"/> Outros	<input type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> N. identificada
<input type="checkbox"/> Vinílico	<input type="checkbox"/> Aglomerado	<input type="checkbox"/> Laje		<input type="checkbox"/> Vidro	
<input type="checkbox"/> Carpete	<input type="checkbox"/> S/forro	<input type="checkbox"/> Capim		<input type="checkbox"/> Pedra	
<input type="checkbox"/> Cimento		<input type="checkbox"/> Telha de zinco		<input type="checkbox"/> Reboco chapiscado	
<input type="checkbox"/> Outros		<input type="checkbox"/> Outros		<input type="checkbox"/> Outros	

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

8 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

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

9 METODOLOGIA

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

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

Onde:

VI – Valor do imóvel.

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

- Tratamento dos dados:

(x) **Metodologia científica** – inferência estatística: **67/54** dados utilizados

() Metodologia clássica – fatores de homogeneização.





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

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

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

9.1 FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO

De acordo com o item 3.20 da NBR 14.653-1:2011, o “Fator de Comercialização é a razão entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reedição ou de substituição, que pode ser maior ou menor que 1 (um)”.

Também de acordo com o item 8.2.4 da mesma norma, para determinação do Fator de Comercialização deve ser “levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação”.

O fator de comercialização pode ser maior do que um, refletindo a vantagem da coisa feita, ou refletindo uma desvantagem quando resultar em valores menores que 1, neste caso reduzindo e não agregando valor à soma do valor do terreno e suas benfeitorias.

Considerando o grau de decrepitude⁶, obsolescência⁷, assim como de anulação⁸ das edificações existentes, torna-se relevante a determinação do fator de comercialização compatível com o mercado.

No caso em tela, considerando a valorização do terreno localizado em bairro nobre, uma futura destinação do imóvel indica pela demolição das benfeitorias existentes sobre o terreno, a fim de viabilizar futuros projetos para a área, o **FC, justificado, é 0,85**.

10 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Método comparativo direto de dados de mercado Grau de Fundamentação Pontos obtidos: 15	<input type="checkbox"/> Grau I	<input checked="" type="checkbox"/> Grau II	<input type="checkbox"/> Grau III
Grau de Precisão	<input type="checkbox"/> Grau I	<input type="checkbox"/> Grau II	<input checked="" type="checkbox"/> Grau III
Método da quantificação de custo Grau de Fundamentação Pontuação obtida: 06	<input type="checkbox"/> Grau I	<input checked="" type="checkbox"/> Grau II	<input type="checkbox"/> Grau III
Método Evolutivo Grau de Fundamentação Pontuação obtida: 06	<input type="checkbox"/> Grau I	<input checked="" type="checkbox"/> Grau II	<input type="checkbox"/> Grau III

⁶ Depreciação de um bem pela idade, no decorrer da sua vida útil, em consequência de sua utilização, desgaste e manutenção normais;*

⁷ Depreciação de um bem, devido à sua superação tecnológica do equipamento ou do sistema;*

⁸ Inadaptação a fins para os quais foi concebido.*

* Fonte: Engenharia de Avaliações – PINI IBAPE/SP.





11 AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

11.1 AVALIAÇÃO DO TERRENO

11.1.1 EQUAÇÃO DE REGRESSÃO

$$\text{Unitário} = 202,8799 * e^{(109,9829 * 1/\text{Área})} * e^{(8,2768211e-05 * \text{Renda-Bairro})} * e^{(0,046828192 * \text{Frente})} * \text{Atratividade}^{0,89054126}$$

11.1.2 DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Variáveis do modelo de cálculo	Parâmetros do imóvel
Área (m²): Área do lote em m²	375,00
Renda/bairro (Fonte: Média em salários mínimos do setor censitário - IBGE)	5.535,14
Frente (m): Frente/Testada do lote em "m"	15,00
Atratividade: 1-Baixa; 2-Média; 3-Baixa	2

*variáveis não utilizadas no modelo

11.1.3 RESULTADOS

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

	Intervalo de Confiança	Unitário (R\$/m2)	Total
Mínimo	-10,33%	1.443,36	R\$ 541.260,00
Calculado	-	1.609,59	R\$ 603.596,25
Máximo	11,52%	1.794,96	R\$ 673.110,00

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

	Amplitude	Unitário (R\$/m2)	Total
Mínimo	-15%	1.368,15	R\$ 513.056,25
Calculado	-	1.609,59	R\$ 603.596,25
Máximo	+15%	1.851,03	R\$ 694.136,25
Valor calculado R\$ 603.596,25			

11.2 AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

ITEM	DESCRIÇÃO IMÓVEL	IDADE A.	VIDA U.	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	RESIDUAL	ÁREA	UNIT.	V. NOVO	DEPREC.	V. ATUAL
GPE 16589	CASA SIMPLES MED	70	70	ENTRE REPAROS IMPORTANTES E SEM VALOR	20%	252,75	R\$ 3.916,73	R\$ 989.953,88	80,00%	R\$ 197.990,78
VALOR DO CUB R 1-N (c)		R\$ 2.947,18		REFERÊNCIA AGO/2024	BDI	25,85%	TOTAL	R\$ 197.990,78		

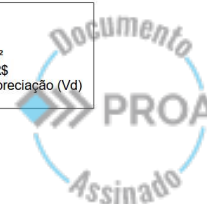
BDI conforme Decreto N° 19.224, de novembro de 2015, do município de Porto Alegre.

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

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





Valores de Edificações



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.

12 VALOR DO IMÓVEL

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

VALOR DO TERRENO (R\$)	BENFEITORIAS (R\$)	FC ⁹	VALOR DO IMÓVEL (R\$)
603.596,25	197.990,78	0,85	681.348,98

⁹Arbitrado.





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

13 CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em estudo o seguinte valor (arredondado¹⁰) de mercado:

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL
R\$ 680.000,00
(Seiscentos e oitenta mil reais)
data de referência da avaliação: agosto/2024

14 RESPONSÁVEIS PELO LAUDO

ROSÂNGELA BITTENCOURT FREIESLEBEN

Arquiteta Urbanista – CAU(RS) A16986-2

Analista Arquiteta DIAVA/DEAPE

ID 4297369/02

LEANDRO PEIXOTO MAIA

Engenheiro Civil – CREA(RS) 82.744

Analista Engenheiro DIAVA/DEAPE

ID 4506073/01

De acordo,

LEANDRO PEIXOTO MAIA

Engenheiro Civil – CREA(RS) 82.744

Analista Engenheiro DIAVA/DEAPE

ID 4506073/01

Porto Alegre, agosto de 2024

¹⁰Conforme item 6.8.1 na NBR 14.653-1:2019 o resultado final pode ser arredondado até 1%.





15 ANEXOS

15.1 DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

Figura 1: Fachada Rua Acélio Daudt



Fonte: vistoria (29/08/2024)

Figura 2: Fachada Rua Pedro Bittencourt



Fonte: vistoria (29/08/2024)

Figura 3: Passeio Rua Acélio Daudt



Fonte: vistoria (29/08/2024)





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

15.2 DOCUMENTAÇÃO DOS IMÓVEIS
CERTIDÃO DE MATRÍCULA Nº 107.772

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4ª ZONA — P. ALEGRE
 do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis
 Livro N.º 7 — REGISTRO GERAL

107772 MATRÍCULA

PORTO ALEGRE, 14 de janeiro de 1.9 98

FLS. MATRÍCULA
1 107772

Elmracl

BAIRRO: PASSO DA AREIA - QUARTEIRÃO 58
IMÓVEL: O Prédio de alvenaria, com a área de 252,75m², sob número 140 da Rua Acelio Daudt, e o respectivo terreno constituído do lote número 57 da quadra 21, medindo 15,00m de frente, ao sul, na Rua General Pedro Bitencourt por 25,00m de extensão da frente ao fundo, por um lado, ao leste, e 25,00m de extensão da frente ao fundo, pelo oeste, onde também faz frente na Rua Acelio Daudt, e forma esquina, sendo que nos fundos, tem a mesma medida da frente, dividindo-se nos fundos e por um dos lados, com imóveis que são ou foram de Julio Mottin e outros. TÍTULO AQUISITIVO transcrito sob número 28.828, às fls. 288 do livro 3-R, em data de 09.07.1972, desta Zona. PROPRIETÁRIOS: Ailton Silvestre Tarasconi, aposentado, CIC 010.670.010-34, e sua esposa Maria Elisabeth Quadros Tarasconi, do lar, CIC 694.794.450-34, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, domiciliados nesta Capital. CUSTAS:0,50-URE. Dat.02. O Oficial: *Elmracl*

R.1.107772.Porto Alegre,14.01.1998.Por escritura de 10.12.1997, do 1º Tabelionato desta Capital, protocolada sob número 358761 em data de 18.12.1997, o imóvel desta matrícula foi permutado pelo imóvel pertencente a circunscrição da 1ª Zona, com o Estado do Rio Grande do Sul, CGC 87.958.674/0001-81, pelo valor de R\$175.200,00. CUSTAS:62,21-URE. Dat.02/1. O Oficial: *Elmracl*

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

ONR

SOLICITADO POR: LUCIA AZEVEDO - CPF/CNPJ: ***.074.380-** DATA: 21/12/2023 14:40:23





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

FICHA GPE Nº 16589



DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 16589

DADOS GERAIS			
Número do Cadastro:	16589	Classificação:	PROPRIO
Nome de Referência do Imóvel:		Nome de Referência das	
Classificação do Bem Público:	USO ESPECIAL	Unidade Associada:	
Tipo do Imóvel:	PREDIO	Situação de Destinação:	DESTINADO
Situação de Regularização:	REGULARIZADO	Índice de Destinação (%):	100,000000
Descrição:		Nº Incorporação PROA/SPI:	18/2400-0005779-7
Em Alienação:	Sim	Nº Alienação PROA/SPI:	18/2400-0005779-7
Lei Autorizativa de Alienação:	13751	NIRF/CIB:	
Data Lei Autorizativa Alienação:	08/07/2011	CCIR:	
Nº tomo antigo do imóvel:	6178	CAR:	
Uso irregular:		VALOR DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL	
Tombado Patr. Histórico:	Não	Tipo de Valor	Esfera Competente Legislação Número/Ano
Nº Inscrição Municipal:	1377086		

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
13/12/2023	22130000097827	07/12/2022	Imóveis	Regularização	Ativo
	1913000008116				
29/09/2023	21130000088610	27/10/2021	Imóveis	Manutenção	Arquivad
29/09/2023	21130000088610	27/10/2021	Imóveis	Manutenção	Arquivad
29/09/2023	18240000008630	27/02/2018	Imóveis	Regularização	Arquivad
29/09/2023	17280000034340	08/11/2017	Programas e	Elaboração	Arquivad
29/09/2023	19130000081169	05/12/2019	Imóveis	Manutenção	Arquivad
29/09/2023	23130000046543	28/06/2023	Imóveis	Regularização	Arquivad
07/08/2024	24130000043523	25/07/2024	Imóveis	Manutenção	Ativo
21/12/2023	21130000082360	11/10/2021	Imóveis	Regularização	Ativo
29/09/2023	20130000079909	21/12/2020	Programação	Realização de	Arquivad
12/08/2024	22060000007238	18/05/2022	Imóveis	Afetação	Ativo
29/09/2023	23130000067834	29/09/2023	Imóveis	Regularização	Ativo

LOCALIZAÇÃO	
Zona:	Urbana
Unidade da Federação:	Rio Grande do Sul
Município	PORTO ALEGRE
Bairro/Distrito:	PASSO DA AREIA
Logradouro/Localidade:	RUA ACELIO DAUDT
Numero/Lote:	140
Quadra:	21
Complemento:	Lote 57 Quadra 58
CEP:	
Ponto Referência:	Ao lado da escola EGAS (Escola de Gastronomia)

29/08/2024

pag. 1 de 5





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



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

DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 16589

GEORREFERÊNCIA

DATUM: SIRGAS 2000
Fuso: 22
Meridiano Central: 51

Coordenadas Geodésicas do Marco

Latitude grau: -30 °
Latitude minuto: 1 '
Latitude segundo: 10,652"

Coordenadas Planas UTM do Marco

Altitude ortométrica: 31,540
Este: 483.873,359
Norte: 6.679.028,190

Longitude grau: -51 °
Longitude minuto: 10 '
Longitude segundo: 2,060"

PROPRIEDADE

Situação regularização Estado: REGULARIZADO
Tipo de Registro: Matrícula
Número do Registro: 107772
Livro: 2RG
Folha: 01
Cartório: RI
Comarca: PORTO ALEGRE
Data do Registro: 14/01/1998
Forma de Incorporação: PERMUTA
Valor de Incorporação: R\$ 175.200,00
Propriedade / Posse: RIO GRANDE DO SUL GOVERNO DO ESTADO
Data registro patrimônio União:
Certidão autorizativa transf.:

TERRENO

Matriculada

Área Total (m²): 375,00
Frente (m): 15,00
Área com fração (m²): 0,0000
Fração Ideal (m²): 0,000000
Profundidade Equivalente (m):
Área Disponível (m²): 375,00

Situação terra rural:

TERRENO REGISTRADO

Frente/Lateral 15,00 Confrontação da Frente/Lateral Confrontante

29/08/2024

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 16589

TERRENO VISTORIA

Informações complementares

Vegetação:	Sem vegetação
Uso do solo:	Comercial
Situação de quadra	Esquina

Levantada (Vistoria)

Área Total (m²):	356,62
Frente (m):	23,98

CONFRONTANTES VISTORIA

Leste:	residência n 273
Oeste:	Rua Acélio Daubt
Norte:	Prédio Escola de Gastronomia n 130
Sul:	Rua Pedro Bittencourt

EDIFICAÇÕES/BENFEITORIAS

Espécie	Nome referência	Área útil (m²)	Área total (m²)	Averbação	Nº pavimentos	Área disponível (m²)
PRÉDIO		252,75	252,75		0	0,00

VISTORIA

Data de Realização	Situação da Localização	Localização	Obstruído	Pertence ao Estado	Tel. Contato	Observação Vistoria
01/10/2014	Localizado		Não	Pertence		

INFRAESTRUTURA

Serviços e Instalações

- Água			
- Correio			
- Escola			
- Esgoto Cloacal			Tráfego de pedestres: Baixo
- Esgoto Pluvial			Tráfego de veículos: Baixo
- Shopping			Atividade predominante: Mista
- Iluminação pública			
- Praça			
- Telefone			
- Supermercado			
- Energia elétrica			

Pavimentação do logradouro:

Pavimentação passeio:	Pedra grés
Zoneamento:	Bairro
Largura logradouro (m):	8,35

DOCUMENTOS

Data	Tipo Documento	Nome Documento
21/12/2023	MATRÍCULA	MATR_107772.PDF
29/09/2023	FOTO	FOTOS.PDF
15/09/2023	NOTIFICAÇÃO	NOTIFICACAO_2023201326.PDF
03/08/2023	FOTO	FOTOS NOTIFICACAO DO
28/09/2022	INFORMAÇÃO	VIA VIDA PRA DOAAAES E
07/03/2022	VISTORIA /	045 GPE 16589 PROA 21 1300
18/11/2020	MATRÍCULA	MAT 107772.PDF

29/08/2024

pag. 3 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 16589

Data	Tipo Documento	Nome Documento
20/11/2019	ATA DE REUNIÃO	MEMARIA REUNIAO.PDF
18/09/2018	INFORMAÇÃO	Informação Acelino Daut.pdf
17/09/2018	INFORMAÇÃO	email Acelio Daut.pdf
22/08/2018	INFORMAÇÃO	OF_GAB_N_5899-2018.PDF
28/02/2018	TERMO /	termo de afetcao 16589.pdf
28/02/2018	PUBLICAÇÃO	SGM-Relatorios-
28/12/2017	PUBLICAÇÃO	RESOLUAAO COMITA 10-2017.PDF
11/05/2017	INFORMAÇÃO	GPE 16589.pdf
27/04/2016	LAUDO DE	Laudo de Avaliação 12-2016.pdf
18/02/2016	PAGAMENTO TAXA	16589 - 1377086 - Comprovante de
20/07/2015	OUTROS	16589 - 1377086 - Comprovante de
20/07/2015	OUTROS	16589 - 1377086 - Comprovante de
30/07/2014	MATRÍCULA	Mat. 107772.pdf
01/02/2011	VISTORIA /	Ficha de Atualização Cadastral nº 02-
07/05/2008	MATRÍCULA	16589.pdf
11/05/2004	PAREÇER	Parecer Técnico nº 007-04.doc
13/10/1998	MATRÍCULA	Matricula.pdf
10/12/1997	ESCRITURA	Escritura.pdf

VISTORIA - AGENTE EXTERNO

Data	Tipo Documento	Nome Documento
27/10/2014	MONOGRAFIA DO MARCO	MONOGRAFIA DO MARCO GPE
27/10/2014	FOTO	DSC05030 GPE 16589 Lindeiro Norte.
27/10/2014	FOTO	DSC05031 GPE 16589.JPG
27/10/2014	FOTO	DSC05032 GPE 16589.JPG
27/10/2014	FOTO	DSC05033 GPE 16589 Lindeiro
27/10/2014	FOTO	DSC05034 GPE 16589.JPG
27/10/2014	FOTO	DSC05035 GPE 16589 Lindeiro
27/10/2014	MATRÍCULA	GPE 16589.pdf
28/11/2014	ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE	ART2.pdf
15/05/2015	LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO	GPE 16589.pdf

IMAGENS

HISTÓRICO

HISTÓRICO DE SOLICITAÇÕES

Número Solicitação	Tipo Solicitação	Situação Solicitação	Situação Destinação
3542	D	AUTORIZADA	
21083	D	AUTORIZADA	
27401	D	AUTORIZADA	
27402	D	AUTORIZADA	
28551	D	AUTORIZADA	





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 16589

AFETAÇÃO

Número Solicitação: 21063
Exercício: 2018
Órgão: SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL, TRABALHO, JUSTICA E DIREITOS HUMANOS
Unidade Orçamentária:
Usuário vinculado: 443347
Usuário: GPE - Usuário migração solicitação
Área afetada terreno (m²): 375,0000
Data início: 02/01/2018
Data public. Diário Oficial: 26/02/2018
Informações adicionais: Usuário Vinculado:
IDT da escola:
Tipo ocupação: OCUPACAO AUTORIZADA
Nº Processo PROA: 18240000057797

EDIFICAÇÕES AFETADAS 1

Espécie Edificação	Área Afet. Edificação (m²)	Área Edificação (m²)	Área Disponível (m²)	Data Inicial
PREDIO	252,75	252,75	0,00	

VISTORIA

Data da vistoria: 01/10/2014
Empresa vistoriadora: EMPRESA 1
Vistoriador (a): VISTORIADOR 1
Observações da vistoria:
Situação de localização: Localizado
Obstruído: Não
Motivo da obstrução:
Contato no local:
Telefone do contato:
Pertence ao Estado do RS: Pertence

29/08/2024

pag. 5 de 5





15.3 MEMÓRIA DE CÁLCULO

Relatório Completo

MODELO: MODELO

Data: 29/08/2024

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS	VARIÁVEIS
Total da Amostra : 67	Total : 5
Utilizados : 54	Utilizadas : 5
Outlier : 0	Grau Liberdade : 49

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

COEFICIENTES	VARIÇÃO
Correlação : 0,87435	Total : 18,98410
Determinação : 0,76449	Residual : 4,47098
Ajustado : 0,74526	Desvio Padrão : 0,30207

F-SNEDECOR	D-WATSON
F-Calculado : 39,76441	D-Calculado : 1,92428
Significância : < 0,01000	Resultado Teste : Não auto-regressão 90%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	61
-1,64 a +1,64	90	92
-1,96 a +1,96	95	100

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)

$$Y = 202,879898 * 2,718^{(109,982901 * 1/X_1)} * 2,718^{(0,000083 * X_2)} * 2,718^{(0,046828 * X_3)} * X_4^{0,890541}$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA	MODELO
Média : 1390,75	Coefic. Aderência : 0,69806
Varição Total : 44599361,49	Varição Residual : 13466319,18
Variância : 825914,10	Variância : 274822,84
Desvio Padrão : 908,80	Desvio Padrão : 524,24

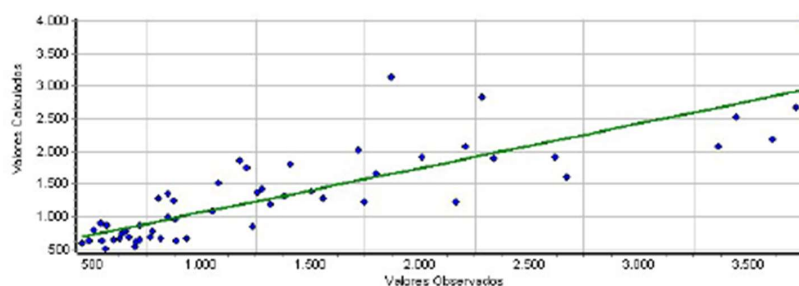




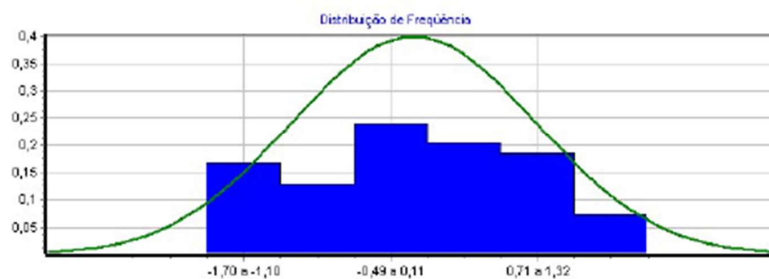
Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

Relatório Completo

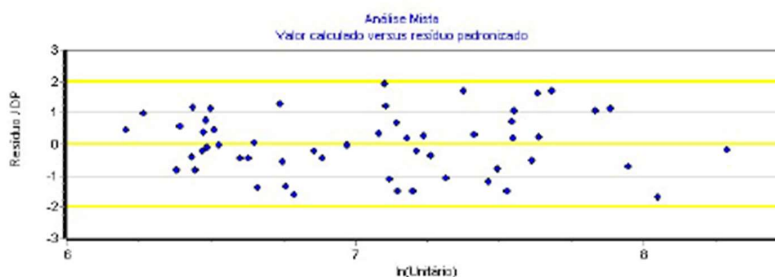
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



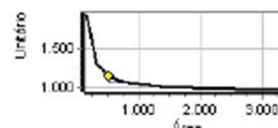


Relatório Completo

DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

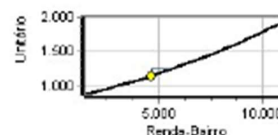
X₁ Área

Área do terreno, em metros quadrados (m²).
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 150,00 a 3580,00
 Impacto esperado na dependente: Negativo
 10% da amplitude na média: -7,96 % na estimativa



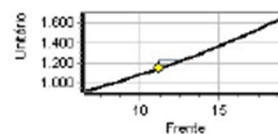
X₂ Renda-Bairro

Atratividade medida através da renda média conforme setores censitários (IBGE) 2010.
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 1517,02 a 11744,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: 8,83 % na estimativa



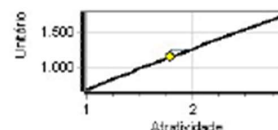
X₃ Frente

Testada do imóvel para via pública em metros lineares
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 6,60 a 20,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: 6,48 % na estimativa



X₄ Atratividade

Atratividade comercial do imóvel
 1 - Baixa
 2 - Média
 3 - Alta
 Tipo: Código Alocado
 Amplitude: 1,00 a 3,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: 9,86 % na estimativa
 Micronumerosidade: atendida.



Y Unitário

Valor unitário do terreno, em R\$/m².
 Tipo: Dependente
 Amplitude: 458,34 a 3770,95

Micronumerosidade para o modelo: atendida.





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

Relatório Completo

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,74526)
X ₁ Área	1/x	2,75	0,83	0,71179
X ₂ Renda-Bairro	x	4,61	0,01	0,64210
X ₃ Frente	x	2,32	2,45	0,72291
X ₄ Atratividade	ln(x)	9,08	0,01	0,33017

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Foma Linear	Área	Renda-Bairro	Frente	Atratividade	Unitário
X ₁	1/x		11	70	37	37
X ₂	x	-15		6	28	55
X ₃	x	-67	31		29	31
X ₄	ln(x)	-16	31	12		79
Y	ln(y)	-5	60	24	77	

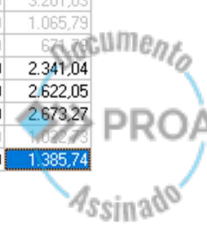




Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

15.4 DADOS DA AMOSTRA

Nº	Dado	Endereço	Observação	Área	Renda-Bai	Frente	Atratividade	Unitário
1		Rua Botafogo, 1270 - Azenha	Foxter Imobiliaria, Cod: 15975	1.016,40	5.133,13	15,40	3,00	2.213,70
2		Rua Derival Castilho Machado, prox. Ac	Foxter Imobiliaria, Cod: 22482	1.119,25	2.325,38	14,63	1,00	458,34
3		Av. Teresópolis, 3075 - Teresópolis	Foxter Imobiliaria, Cod: 13583	600,00	4.433,76	12,00	3,00	1.410,00
4		Rua Padre João Batista Reus esq. Rua	Bridge Imobiliaria, Cod.:32438	405,00	6.987,24	13,50	1,00	853,33
5		Rua Professor Cristiano Fischer, 2334 -	Viva Real Cod. 2719632669	611,00	3.923,89	13,20	2,00	1.561,37
6		Rua Silveiro, 68 - Menino Deus	Credito Real Imobiliaria. Cod.:	871,68	5.544,24	15,25	3,00	3.613,71
7		Av. Juca Batista, ao lado do 1358 - Ipar	Credito Real Imobiliaria. Cod.:	710,40	5.967,43	11,04	3,00	2.014,36
* 8		Rua Dezenove de Fevereiro, 400 - Mar	Credito Real Imobiliaria. Cod.:	1.440,00	1.961,45	24,00	1,00	1.342,50
9		Rua Honório Silveira Dias, 912 - São Jã	Credito Real Imobiliaria. Cod.:	995,40	4.593,48	12,60	2,00	2.169,98
10		Av. Teixeira Mendes esq. Rua Matias J	Credito Real Imobiliaria. Cod.:	508,02	8.388,65	15,00	2,00	3.366,01
11		Rua Adalberto Garcia, ao lado do 178 -	Adacon Imoliaria. Cod: 3442	150,00	1.694,06	10,00	1,00	720,00
12		Rua Frederico Etzberger - Nonoai	Libertas Imobiliaria. Cod.: MZ	1.359,60	4.107,69	13,20	1,00	491,17
* 13		Rua Zéca Neto - Cristo Redentor	Libertas Imobiliaria. Cod.: LU	544,00	3.567,93	10,00	1,00	1.406,25
* 14		Av. Marechal Andréa - Boa Vista	Libertas Imobiliaria. Cod.: MF	810,00	8.645,07	15,00	1,00	3.888,89
15		Rua Dona Augusta esq. TV. Dirceu - M	Golden Imobiliaria. Cod.: TE0	315,00	8.491,73	11,00	3,00	2.285,71
16		Rua São Jorge - Navegantes	Auxiliadora Predial. Cod.: 264	305,00	1.978,62	6,60	2,00	885,25
17		Rua Buarque de Macedo - São Geraldc	Auxiliadora Predial. Cod.: 103	306,90	3.218,86	9,30	2,00	1.319,65
* 18		Rua Doutor Amaldo da Silva Ferreira - J	Auxiliadora Predial. Cod.: 387	1.026,00	13.837,52	26,50	1,00	859,65
19		Rua Heitor Kramer - Guarujá	Auxiliadora Predial. Cod.: 355	200,00	1.718,17	8,00	1,00	720,00
20		Av. Otto Niemeyer - Cavalhada	Auxiliadora Predial. Cod.: 321	334,00	2.854,68	11,00	3,00	1.212,57
21		Rua Tenente Ary Tarrago esq. Rua Ate	Auxiliadora Predial. Cod.: 333	300,00	3.005,42	10,00	2,00	1.749,00
* 22		Rua Dona Alzira - Sarandi	Auxiliadora Predial. Cod.: 202	726,00	3.735,82	13,20	2,00	2.479,34
23		Av. Getúlio Vargas, 1331. Menino Deus	Auxiliadora Predial. Cod.: 385	3.580,00	11.368,46	20,00	3,00	3.770,95
24		R. Botafogo, 395. Menino Deus	Argollo Corretora. Cod.: 42T5	1.281,32	5.828,37	19,96	3,00	3.722,72
25		Rua Felipe de Oliveira,477 Petrópolis	Residence Personalite. Cod.:	261,00	6.818,24	9,90	3,00	3.448,28
26		Rua Machado de Assis,318 Partenon	Auxiliadora Predial cod.: 266	271,00	5.112,51	8,80	2,00	1.278,60
27		Rua General Sady Cahen Ficher, 145 -	Auxiliadora Predial cod.: 3020	319,00	1.517,02	11,00	1,00	705,33
28		Av. João Antonio Silveira - Restinga	Maciel imóveis. Cod.: MI2734	650,00	1.553,91	10,00	2,00	545,54
29		Rua Landel de Moura, 100 Tristeza	Usuário Newcore cod.: 3246	667,00	6.987,24	11,00	1,00	512,03
30		Rua Amary Silveira,293 Ruben Berta	Auxiliadora Predial cod.:4817	275,00	1.943,21	11,00	1,00	818,18
31		Av Principal da Ponta Grossa, 1480 Por	Auxiliadora Predial cod.: 483	500,00	2.089,03	10,00	1,00	702,00
32		Rua Alarico Valença - Vila João Psoa	Castel cod.:CA658	528,00	3.182,03	13,00	1,00	632,39
33		Rua Jau, 90 - Cristo Redentor	Auxiliadora Predial cod.: 344	610,00	4.151,80	15,40	1,00	781,97
* 34		Rua Ladislau Neto, 85 - Ipanema	Auxiliadora Predial cod.: 477	946,00	5.053,56	24,00	1,00	561,31
35		Estrada dos Barcelos, 430 - Cascata	Libertas Bela Vista. Cod.: LU	622,00	1.836,36	10,04	1,00	564,31
* 36		Rua Francisco de Aquino, 195 - Vila Ja	Auxiliadora Predial cod.: 432	256,00	2.475,04	6,60	1,00	1.402,73
37		Rua Padre João Batista Reus, 474 - Tri	Dimóvel cod.: 2349	615,10	6.987,24	10,00	1,00	658,43
38		Rua Manoel Fernandes - Guarujá	Layana Brazilian Broker Imóv	200,00	5.207,58	8,00	1,00	571,50
39		Rua Tamandaré, 628 - Camaquã	Libertas Bela Vista. Cod.: LU	324,00	3.202,43	7,40	2,00	1.055,56
40		Rua Dinarte Armando, 15 - Vila Nova	Credito Real cod.: 74063018	400,00	3.508,20	10,00	1,00	888,75
41		Rua Imão Weibert, 356 Vila João Pessa	Auxiliadora Predial cod.: 470	211,00	4.817,68	8,80	1,00	1.236,97
42		Rua Vereador Terezio meireles, 175 - Jc	Cilar moveis cod.: TE0012	339,35	3.225,69	11,00	1,00	769,12
43		Rua João Bonuma, 102 - Cel aparício b	Credito Real cod.: 74063018	297,00	3.132,10	10,00	2,00	875,76
44		Rua Antonio Spolidoro, 185 - Aberta do	Auxiliadora Predial cod.: 452	210,00	2.467,15	10,00	1,00	642,86
45		Rua Butui, 517 - Cristal	Auxiliadora Predial cod.: 131	308,00	5.935,61	14,00	2,00	1.180,52
* 46		Rua Amapá, 796 Vila Nova	Libertas Bela Vista. Cod.: MZ	449,00	3.070,86	12,00	1,00	320,71
47		Rua Alceu Soares de Lima, 225 - Santa	Credito Real cod.: 74038675	300,00	3.461,46	10,00	1,00	675,00
48		Av Coronel Marcos, 27- Vila Conceição	Auxiliadora Predial cod.: 146	200,00	11.744,00	10,38	1,00	1.804,50
49		Rua General Couto de Magalhães, 20E	Albert Patrimonial cod.:22792	218,00	4.854,88	6,60	2,00	1.506,88
50		Rua Dr. Deoclecio Pereira, 335 - Jardim	Auxiliadora Predial cod.: 298	360,00	2.740,83	12,00	1,00	937,50
51		Rua Carlos Legori - passo da Areia	CP moveis cod.: 9566	360,00	8.739,28	12,00	2,00	1.722,50
52		Rua Ministro Oliveira Lima - São Sebast	Amcardoso Ass. Imob.cod.: 1	300,00	4.109,98	12,50	2,00	1.080,00
53		Av Assis Chateaubrian, 125 - São Seba	Mengue imóveis cod.: 1377	300,00	4.284,16	10,00	2,00	1.260,00
54		Rua Monte Flor, 251 - Jardim Floresta	Mengue imóveis cod.: 13460	523,00	2.837,89	13,20	1,00	602,29
55		Av Protasio Alves, 4360 - Petrópolis	Residence Personalite cod.:	428,00	9.553,03	13,20	3,00	1.871,50
56		Rua Tito chaves - Jardim Floresta	CP moveis cod.: 19659	573,00	2.740,83	13,00	1,00	549,74
57		Av Carneiro da Fontoura, 401 - Passo d	Auxiliadora Predial cod.: 298	380,00	5.064,91	10,00	2,00	852,63
58		Av Salvador Leão - sarandi	CP moveis cod.: 16711	300,00	3.492,76	10,00	2,00	810,00
* 59		Rua dr João Inácio, 1242 - Navegantes	Viva Real cod.:2734752980	232,00	2.585,05	6,60	3,00	2.734,53
* 60		Rua Comendador Rodolfo Gomes, 524	Viva Real cod.:2724459273	194,00	5.828,37	6,60	2,00	3.201,03
* 61		Av pernambuco 233 Navegantes	Viva Real cod.:2707002302	1.140,00	2.670,44	22,00	3,00	1.065,79
* 62		Av pernambuco 212 Navegantes	Viva Real cod.:2669534308	911,00	2.670,44	19,00	3,00	671,50
63		Av Presidente Franklin Roosevelt 340 -N	Viva Real cod.:2733275524	173,00	2.591,51	6,60	3,00	2.341,04
64		Rua Barão do Triunfo, 59 Menino Deus	Viva Real cod.:2719681778	508,00	10.665,14	9,24	2,00	2.622,05
65		Rua Barão do Gravatá, 486. Menino D	Viva Real cod.:2626634062	202,00	6.065,85	6,60	2,00	2.673,27
* 66		Rua Dona Margarida - Navegantes	Viva Real cod.:2547930189	880,00	2.321,64	20,00	3,00	1.072,23
67		Av Pernambuco, 21 Navegantes	Viva Real cod.:2719713151	617,00	2.670,44	8,50	3,00	1.385,74





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

15.5 MEMÓRIA DE CÁLCULO DAS BENFEITORIAS

ITEM	DESCRIÇÃO IMÓVEL	IDADE A.	VIDA U.	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	RESIDUAL	ÁREA	UNIT.	V. NOVO	DEPREC.	V. ATUAL
GPE 16689	CASA SIMPLES MED	70	70	ENTRE REPAROS IMPORTANTES E SEM VALOR	20%	252,75	R\$ 3.916,73	R\$ 989.953,88	80,00%	R\$ 197.990,78
VALOR DO CUB R 1-N (c)		R\$ 2.947,18		REFERÊNCIA AGO/2024	BDI	25,85%	TOTAL	R\$ 197.990,78		

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

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

PREÇOS E CUSTOS DA CONSTRUÇÃO – CUB



PREÇOS E CUSTOS DA CONSTRUÇÃO

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

PROJETOS	Padrão de acabamento	Código	Custo R\$/m ²	Variação %		
				Mensal	Anual	12 meses
RESIDENCIAIS						
R - 1 (Residência Unifamiliar)	Baixo	R 1-B	2.261,11	1,84	3,04	3,37
	Normal	R 1-N	2.947,18	2,14	3,88	4,51
	Alto	R 1-A	3.967,41	2,05	4,45	4,91
PP (Prédio Popular)	Baixo	PP 4-B	2.133,86	1,92	2,77	2,60
	Normal	PP 4-N	2.873,01	2,07	3,39	3,78
R - 8 (Residência Multifamiliar)	Baixo	R 8-B	2.027,75	1,95	2,65	2,38
	Normal	R 8-N	2.502,31	2,13	3,42	3,75
	Alto	R 8-A	3.195,77	2,18	4,33	4,45
R - 16 (Residência Multifamiliar)	Normal	R 16-N	2.446,04	2,13	3,24	3,53
	Alto	R 16-A	3.247,78	2,17	3,66	4,07
PIS (Projeto de Interesse Social)		PIS	1.626,05	1,86	1,96	1,89
RPQ1 (Residência Popular)		RP1Q	2.312,82	1,90	2,11	2,67
COMERCIAIS						
CAL- 8 (Comercial Andar Livres)	Normal	CAL 8-N	3.197,46	2,06	3,15	3,53
	Alto	CAL 8-A	3.652,20	2,18	3,85	4,25
CSL- 8 (Comercial Salas e Lojas)	Normal	CSL 8-N	2.478,42	2,03	2,70	2,94
	Alto	CSL 8-A	2.865,75	2,12	3,27	3,53
CSL- 16 (Comercial Salas e Lojas)	Normal	CSL 16-N	3.335,62	2,06	2,73	2,98
	Alto	CSL 16-A	3.855,59	2,15	3,29	3,55
GI (Galpão Industrial)		GI	1.251,52	1,74	1,65	1,77

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).

"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; elevadores(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

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)		32,30K
BDI sem Desoneração (desconsiderando I4)		25,85K

Art. 5º 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		BDI para Consultorí Serviços de Apoio Técnico atividades 7.01, 17.01, 17.03, 17.09 e 17. 15.416/2006
	Técnicos de Engenharia relativos às atividades 7.03, 7.19 e 7.20 (Decreto 16.869/2010)		
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		15,38K	

Art. 6º 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/a1/rs/p/porto-alegre/decreto/2015/1923/19224/decreto-n-19224-2015-estabelece-os-criterios-e-os-percentuais-maxi...>





15.6 IDA ÚTIL REFERENCIAL E O VALOR RESIDUAL DAS EDIFICAÇÕES. “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS” DO IBAPE-SP, 2017. PG 15

Tabela 1 – Vida referencial (IR) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo

CLASSE	TIPO	PADRÃO	Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	5	0
		1.1.2- Padrão Simples	10	0
	CASA	1.2.1- Padrão Rústico	60	20
		1.2.2- Padrão Proletário	60	20
		1.2.3- Padrão Econômico	70	20
		1.2.4- Padrão Simples	70	20
		1.2.5- Padrão Médio	70	20
		1.2.6 - Padrão Superior	70	20
		1.2.7- Padrão Fino	60	20
		1.2.8 - Padrão Luxo	60	20
	APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	60	20
		1.3.2- Padrão Simples	60	20
		1.3.3- Padrão Médio	60	20
		1.3.4- Padrão Superior	60	20
1.3.5- Padrão Fino		50	20	
1.3.6- Padrão Luxo		50	20	
COMERCIAL, SERVIÇO E INDUSTRIAL	ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	70	20
		2.1.2- Padrão Simples	70	20
		2.1.3- Padrão Médio	60	20
		2.1.4- Padrão Superior	60	20
		2.1.5- Padrão Fino	50	20
		2.1.6- Padrão Luxo	50	20
	GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	60	20
		2.2.2- Padrão Simples	60	20
		2.2.3- Padrão Médio	80	20
		2.2.4- Padrão Superior	80	20
ESPECIAL	COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	20	10
		3.1.2- Padrão Médio	20	10
		3.1.3- Padrão Superior	30	10





15.7 ESTADO DE CONSERVAÇÃO DAS BENFEITORIAS. "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS" DO IBAPE-SP, 2017. PG 16

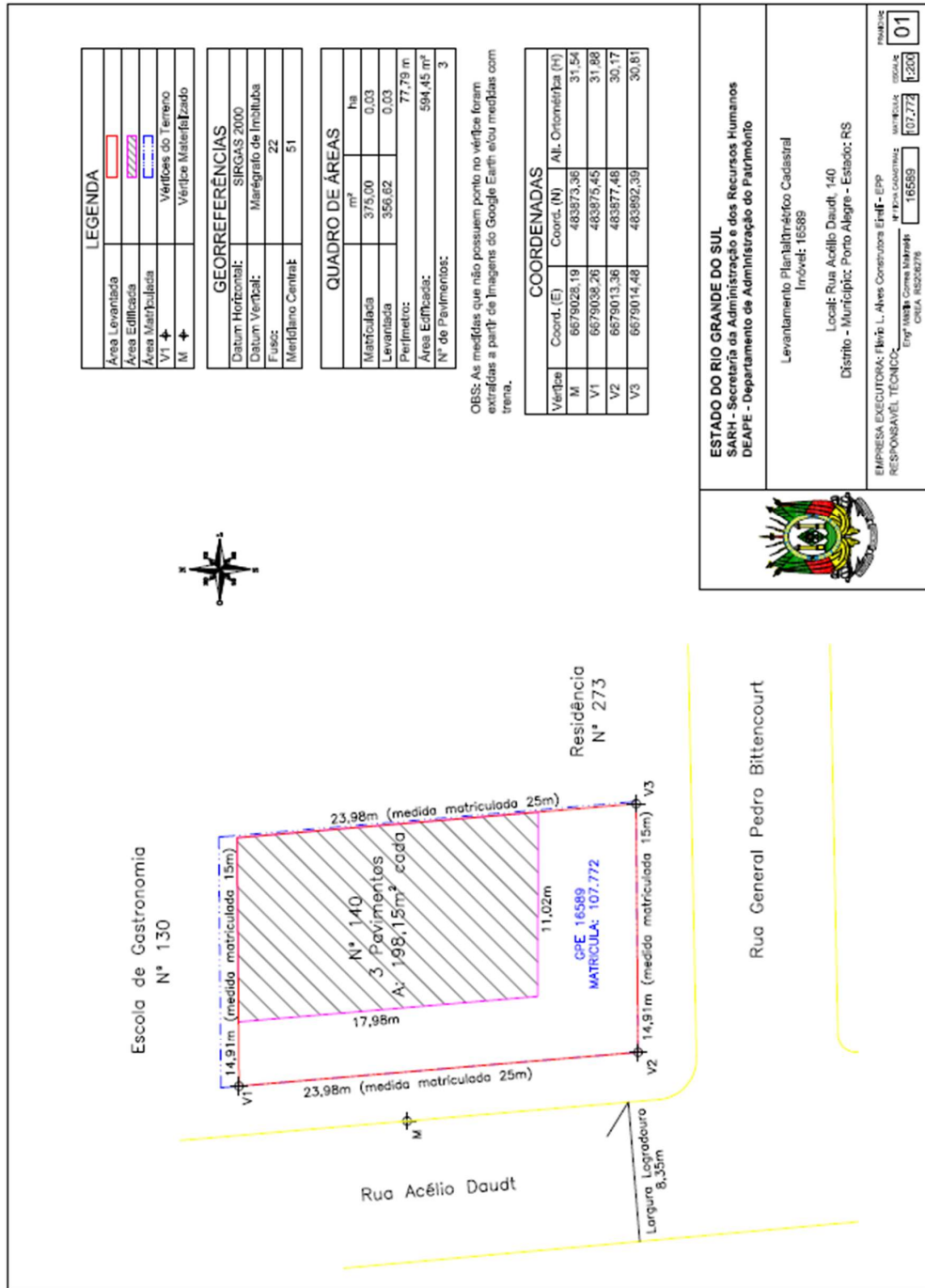
Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente 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.





15.8 LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO CADASTRAL





15.9 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	x	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes		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%	x	20%		30%	
6	Nível de Significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	x	2%		5%	
PONTUAÇÃO				15 Pontos			

Item 9.2.1.1 da NBR 14.653-2:2011

(Assinalar com "x" caso o item seja atendido)

a)	Apresentação do laudo na modalidade completa.	x
b)	Apresentação da análise do modelo no laudo de avaliação, com verificação da coerência do comportamento das variações das variáveis em relação ao mercado, bem como suas elasticidades em torno do ponto de estimação.	x
c)	Identificação completa dos endereços dos dados de mercado usados no modelo, bem como das fontes de informação.	x
d)	Adoção da estimativa central.	x
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO		GRAU II

PRECISÃO

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

Valor central estimado no modelo de regressão		1.609,59
Valores do intervalo de confiança	MAX	1.794,96
	MÍN	1.443,36
Desvios relativos do Intervalo de confiança	MAX	11,52%
	MÍN	-10,33%
Amplitude do intervalo de confiança		21,84%
GRAU DE PRECISÃO		GRAU III





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

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Segundo ABNT NBR 14.653-2:2011

FUNDAMENTAÇÃO

Item	Descrição	Pontos obtidos					
		III	Ptos	II	Ptos	I	Ptos
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético		Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	X	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes	
2	BDI	Calculado		Justificado	X	Arbitrado	
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou casos de bens novos ou projetos hipotéticos		calculada por métodos técnicos consagrados considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	X	Arbitrada	
PONTUAÇÃO				6 Pontos			
Item 9.3.1 da NBR 14.653-2:2011 (Assinalar com "x" caso o item seja atendido)							
a)	Apresentação do laudo na modalidade completa.						X
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO				GRAU II			

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Segundo ABNT NBR 14.653-2:2011

FUNDAMENTAÇÃO

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





24130000043523

Nome do documento: Laudo 205 2024 GPE 16589 Terreno com benfeitoria POA.pdf

Documento assinado por	Órgão/Grupo/Matrícula	Data
Leandro Peixoto Maia	SPGG / DIAVA/DEAPE / 450607301	06/09/2024 14:09:02
Rosangela Bittencourt Freiesleben	SPGG / DIAVA/DEAPE / 4297369	11/09/2024 11:18:57

