



**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 027/2026



**Terreno Urbano com Benfeitoria
Rua Marechal Floriano, nº 901 / 907 / 915
Bairro Centro, Santa Cruz do Sul / RS**



**DIVISÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS - DIAVA
FEVEREIRO / 2026**



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 027/2026

FICHA RESUMO

Objeto

Terreno urbano com benfeitoria objeto da **matrícula nº 2686** e **GPE nº 16716**.

Objetivo

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

Finalidade

Instruir processo **PROA nº 26/1300-0000338-7**.

Localização¹

Rua Marechal Floriano, nº 901 / 907 / 915

Bairro Centro, Santa Cruz do Sul / RS

Área do terreno²

Área do terreno: 713,50 m²

Área construída³

Área construída: 1.688,00 m²

Proprietário

Estado do Rio Grande do Sul

Resultado da avaliação

Valor de mercado do imóvel⁴: R\$ 3.500.000,00

Avaliadores

Engenheiro Civil Carlos Melo de Andrade Junior

Engenheiro Civil Hellyson Diego da Rocha Campelo

Engenheiro Civil Leandro Peixoto Maia

Porto Alegre - RS, fevereiro de 2026

¹Fonte: Conforme PROA nº 17/2400-0005139-4.

²Fonte: Conforme GPE nº 16716 e Matrícula 2686.

³Fonte: Conforme Planta Baixa fornecida e GPE 16716.

⁴Conforme 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	10
10	ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	11
11	AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS	11
12	VALOR DO IMÓVEL	22
13	CONCLUSÃO	22
14	RESPONSÁVEIS PELO LAUDO	23
15	ANEXOS.....	24





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 para fins de **alienação**.

3 FINALIDADE

Instruir processo **PROA n° 26/1300-0000338-7**.

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 n° 2686**, referência livro 02, às fls 01, datada de 28/01/2026, obtida junto ao Registro de Imóveis da 2ª Zona da Comarca de Santa Cruz do Sul - RS;
- Na **Ficha cadastral GPE n° 16716**;
- no **PROA n° 26/1300-0000338-7**;
- nas informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, intermediários, agentes imobiliários, etc.);
- nas informações constatadas "in loco", conforme vistoria ao imóvel realizada no dia **19/02/2026**.

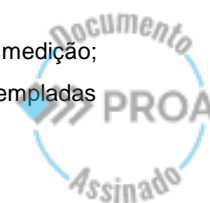
Considerando a sua finalidade, esta avaliação tem **prazo de validade limitado a dois anos** a partir de sua lavratura, conforme determinado pela Lei N° 15.764 de 15 de dezembro de 2021.

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





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/SP⁵, 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 **0,90** aos dados a fim de considerar a aplicação de taxas de desconto de mercado, e assim, adequar os preços de oferta e venda.

➤ **Área utilizada (Área do Terreno e Área Construída):**

Para cálculo do valor do imóvel, foi considerada como área do terreno o que consta na Certidão de Matrícula nº 2686 e GPE nº 16716 com área total de 713,50 m². Foi considerada como área construída de 1.688,00 m², que consta no GPE 16716. A Coordenadoria Regional de Educação de Santa Cruz do Sul (CRE 06) disponibilizou a planta baixa referente ao imóvel. A área construída indicada na planta baixa é compatível com a área registrada no sistema GPE nº 16716.

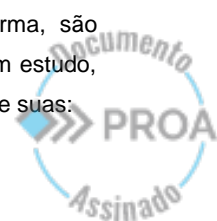
➤ **Vistoria / Localização:**

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

➤ **Variáveis adotadas no modelo:**

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:

⁵ Fonte: Engenharia de avaliações. Ibape SP, 2014. Volume 1, pag. 215.





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

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

Nesta avaliação, foram utilizadas as seguintes variáveis:

- Área do Terreno - m² (Variável independente - quantitativa);
- Testada (m) (Variável independente - quantitativa);
- Atratividade (Variável independente - código alocado);
- Renda Média - IBGE 2022 (Variável independente - proxy);
- Valor unitário = R\$/m² (Variável dependente).

Ainda, com relação as variáveis que consideram a localização, salienta-se que, conforme Oliveira (2014)⁶, essa pode ser considerada uma das principais influências no valor do imóvel.

5 PROPRIETÁRIO

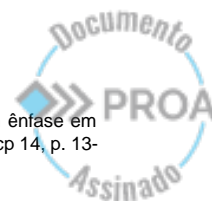
Estado do Rio Grande do Sul.

6 ENDEREÇO

Rua Marechal Floriano, nº 901 / 907 / 915

Bairro Centro, Santa Cruz do Sul / RS

⁶ OLIVEIRA, A. M. B. D; GRADISKI, P. Métodos Científicos e a Engenharia de Avaliações (com ênfase em Inferência Estatística). In: IBAPE-SP. **Engenharia de Avaliações**, volume 2. 1º ed. São Paulo: Leud, 2014, cp 14, p. 13-118





7 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

7.1 TERRENO



Imagem de localização (Google)

Latitude: 29°43'10.20"S

Fonte: Google Earth 29/07/2025 (Acesso Fevereiro de 2026)

Longitude: 52°25'40.76"O





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

Identificação	
Descrição conforme a Matrícula nº 2686:	
<p>OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE SANTA CRUZ DO SUL</p> <p>LIVRO Nº 2 – REGISTRO GERAL</p> <p>FLS.: 01 MATRÍCULA: 2686</p> <p>Santa Cruz do Sul, 10 de Dezembro de 1976</p> <p>UM TERRENO, sobre o qual se acha construído um prédio de 2 pavimentos de n.ºs. 901, 907 e 915 da Rua Mal. Floriano, medindo 14,75-mts. de frente, tendo do lado norte 40,00-mts. de profundidade até um ponto onde formando um ângulo reto no sentido sul estreita numa extensão de 10,00-mts., para então formar novo ângulo reto em direção oeste por mais 26,00-mts. até encontrar a linha dos fundos onde tem</p>	
Características da região e entorno	
Atividade predominante: Comercial	
Padrão construtivo do entorno: Normal	
Zoneamento: Centro	
Tráfego de pedestres: Alto	
Tráfego de veículos: Alto	
Pavimentação logradouro: Pedra regular	
Pavimentação passeio: Cerâmica	
Infraestrutura: <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Telefone, <input type="checkbox"/> Sem infraestrutura	
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 checked="" type="checkbox"/> Hospital, <input checked="" type="checkbox"/> Mercados e ou supermercados, <input type="checkbox"/> Orla/praias/lagos, <input checked="" type="checkbox"/> Parques/praças, <input checked="" type="checkbox"/> Posto policial, <input checked="" type="checkbox"/> Posto de saúde, <input checked="" type="checkbox"/> Shopping, <input checked="" 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: Irregular	
Situação de quadra: Meio de quadra	
Cota: No nível	
Vegetação: Sem vegetação	
Uso do solo: Comercial	
Acesso: Bom	
Topografia: Plano	
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 terreno: 713,50 m²	
Medida da frente do terreno: 14,75 m	Confrontação da frente: Leste
Medida lateral 1 do terreno: 40,00 m	Confrontação da lateral 1: Norte
Medida lateral 2 do terreno: 66,00 m	Confrontação da lateral 2: Sul
Medida dos fundos do terreno: 4,75 m	Confrontação dos fundos: Oeste
Condição de ocupação*	
<input type="checkbox"/> Ocupado	<input type="checkbox"/> Ocupado (não autorizado) <input checked="" type="checkbox"/> Desocupado


*Conforme verificado na data de vistoria





7.2 BENFEITORIAS

7.2.1 FICHA DE VISTORIA

Benfeitoria		Idade aparente: 45	Área = 1.688,00 m ²		Nº de pav. 4
Prédio		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 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 checked="" type="checkbox"/> Reparos importantes		<input checked="" type="checkbox"/> Prédio
		<input type="checkbox"/> Luxo	<input type="checkbox"/> Entre reparos importantes e s/ valor		<input type="checkbox"/> Escritório
		<input type="checkbox"/> Outros	<input type="checkbox"/> Sem valor		<input type="checkbox"/> Outros
Material utilizado:					
Piso	Forro	Telhado	Esquadrias	Rev. Fachadas	Estrutura
<input type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> Cerâmica	<input checked="" type="checkbox"/> Alumínio	<input checked="" type="checkbox"/> Pintura	<input type="checkbox"/> Portante
<input type="checkbox"/> Lajota	<input type="checkbox"/> Laje	<input type="checkbox"/> Fibro cim. ondulado	<input type="checkbox"/> Ferro	<input type="checkbox"/> Tijolo à vista	<input checked="" type="checkbox"/> Concreto
<input checked="" type="checkbox"/> Cerâmica	<input checked="" type="checkbox"/> Gesso	<input type="checkbox"/> Fibro cim. estrutural	<input 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 checked="" 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"/> N. identificada	<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"/> N. identificada		<input checked="" type="checkbox"/> N. identificada		<input type="checkbox"/> Outros	

8 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O município de Santa Cruz do Sul firma suas origens na antiga colônia de Santa Cruz criada a partir de 1847 no Município de Rio Pardo, Distrito de Serra do Botucarái, entre a margem esquerda do rio Pardo e o arrolo Taquari-mirim. Sua fundação resultou do propósito da Câmara Municipal de Rio Pardo, então próspero centro de comércio, de estabelecer comunicação com a zona serrana da Província para atrair o comércio aquela região. O Distrito foi criado pela Lei provincial n° 432, de 8 de janeiro de 1859 ou 1860, e o Município, sob a denominação de São João de Santa Cruz, pela Lei provincial n° 1.079, de 31 de março de 1877, que o desmembrou do de Rio Pardo.⁷

A cidade de Santa Cruz do Sul localiza-se no estado do Rio Grande do Sul e possui população de 133.230 habitantes, de acordo com o Censo de 2022 do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).⁸

Segundo os dados da Relação Anual de Informações Sociais (RAIS), o número de empregados cadastrados na cidade de Santa Cruz Do Sul em 2024 foi 44.563, o que representa uma variação de -4,26% em relação ao ano anterior. A remuneração média do trabalhador no

⁷ Fonte: Prefeitura Municipal de Santa Cruz do Sul. Disponível em: <https://www.santacruz.rs.gov.br/geo/historia>.

⁸ Fonte: IBGE. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/rs/santa-cruz-do-sul/panorama>.





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

ano de 2024 foi de R\$ 3.455,39, e o número de estabelecimentos cadastrados foi 11.766, o que representa uma variação de 7,66% em relação ao ano anterior.⁹

Na cidade de Santa Cruz Do Sul, os setores econômicos que mais reuniram trabalhadores em 2024 foram comércio varejista (6.695), fabricação de produtos do fumo (3.589), e educação (3.235).¹⁰ Assim, identificou-se as seguintes características de mercado:

Desempenho do mercado	<input type="checkbox"/> Desaquecido	<input checked="" 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:

() Metodologia científica - inferência estatística

(x) Metodologia clássica - fatores de homogeneização.

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

FC - Fator de Comercialização: () calculado; (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”.

⁹ Fonte: Data MPE Brasil. Disponível em: <https://observatorio.sebrae.com.br/profile/geo/santa-cruz-do-sul>.

¹⁰ Fonte: Data MPE Brasil. Disponível em: <https://observatorio.sebrae.com.br/profile/geo/santa-cruz-do-sul>.





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

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.

Embora o imóvel avaliando se localize no centro do município, que possui uma infraestrutura urbana consolidada, serviços públicos e potencial para uso comercial, ele apresenta aspectos negativos que prejudicam a liquidez e a atratividade do mesmo. Considerando o grau de decrepitude, obsolescimento e em especial das diversas patologias visuais encontradas no imóvel (fissuras, rachaduras, afundamento do piso térreo, desprendimento de revestimento). Nesse sentido, o imóvel avaliando apresenta elevada idade aparente, causando danos às benfeitorias, aumentando os custos de manutenção e de reparos, reduzindo a vida útil e ocasionando transtornos no uso e na acessibilidade. No caso em tela, o FC, justificado, é 0,90.

10 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Método comparativo direto de dados de mercado

Grau de Fundamentação

Grau I Grau II **Grau III**

Pontos obtidos: 10

Grau de Precisão

Grau I Grau II **Grau III**

Método da quantificação de custo

Grau de Fundamentação

Grau I **Grau II** Grau III

Pontuação obtida: 06

Método Evolutivo

Grau de Fundamentação

Grau I Grau II **Grau III**

Pontuação obtida: 07

11 AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

11.1 AVALIAÇÃO DO TERRENO

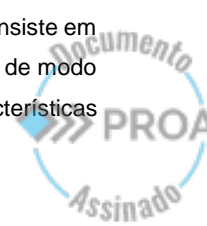
11.1.1 DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Variáveis do modelo de cálculo	Parâmetros do imóvel
Área Terreno (m²)	713,50
Testada (m)	14,75
Atratividade (distância do imóvel ao Centro - adotado Praça Getúlio Vargas, Rua Ramiro Barcelos, 918 - Centro, Santa Cruz do Sul - RS, 96810-020), sendo 1 = mais que 2,00 Km e 2 = até 2,00 Km)	2,00
Renda Média (IBGE 2022) (relativo à região geográfica (zona-bairro) no qual o imóvel está inserido (referente ao censo demográfico de 2022))	3.695,66
Valor Unitário (R\$/m²)	1.436,71

11.1.2 DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Segundo Júnior (2019)¹¹, a técnica de homogeneização por meio de fatores consiste em modificar os preços dos elementos da amostra, com base em seus diversos atributos, de modo que, ao final do tratamento, os preços homogeneizados se refiram a um imóvel de características

¹¹ JÚNIOR, R. N.: **Avaliação de Bens, Princípios Básicos e Aplicações**. 3ª ed. Leud, 2019.





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

padronizadas (paradigma). Para o cálculo dessas relações, realiza-se a análise através da regressão linear simples das variáveis. O uso da regressão possibilita obter uma homogeneização dos dados de forma científica evitando o uso de fatores predeterminados.

		Intervalo Adm Item 2 - NBR 14653
Número de Elementos	12	Grau III
Número de Variáveis Independentes	4	

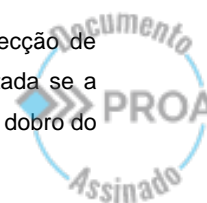
Planilha Original	Elem	VARIÁVEIS					
		VALOR	Área Terreno (m ²)	Testada (m)	Atratividade	Renda Média (IBGE 2022)	VU R\$/m ²
1	1	1.530.000,00	752,00	14,00	2,00	5.641,10	2.034,57
2	2	1.170.000,00	834,00	12,00	2,00	8.434,99	1.402,88
3	3	1.350.000,00	998,07	16,00	2,00	17.855,76	1.352,61
4	4	630.000,00	760,00	19,00	2,00	3.560,73	828,95
5	5	982.800,00	525,00	15,00	1,00	3.706,62	1.872,00
6	6	895.500,00	757,00	17,00	2,00	3.401,17	1.182,96
7	7	2.250.000,00	1.239,00	39,50	1,00	4.998,33	1.815,98
8	8	990.000,00	722,48	18,50	2,00	8.670,87	1.370,28
9	9	1.125.000,00	579,00	12,00	2,00	7.913,93	1.943,01
10	10	982.800,00	1.010,00	17,50	2,00	8.434,99	973,07
11	11	875.700,00	973,00	15,00	1,00	5.007,74	900,00
12	12	805.500,00	895,00	16,00	1,00	5.007,74	900,00
	Avaliando		713,50	14,75	2,00	3.695,66	

		Intervalo Adm Item 4 - NBR 14653
Média	1381,36	
S (Desv. Padrão)	441,88	
CV (Coef. De Variação)	31,99%	
Grau III	0,80 a 1,25	
Grau II	0,50 a 2,00	
Grau I	0,40 a 2,50	

Elem	VU	F Área Terreno (m ²)	F Testada (m)	F Atratividade	F Renda Média (IBGE 2022)	Fatores em Conjunto	Intervalo Adm Item 4	V Hom mult	V Hom aditivo	Ti ²	Ri ² (mult)	Ri ² (adj)	
1	2.034,57	1,017683611	1,003901061	1	0,993642782	1,02	Grau III	2,065,42	2,065,56	426690,8412	951,208641	959,8464743	
2	1.402,88	1,057513584	1,014454257	1	0,984653152	1,06	Grau III	1,481,91	1,482,31	463,06732	6245,932976	6309,494746	
3	1.352,61	1,147362584	0,993565171	1	0,95550431	1,09	Grau III	1,473,34	1,483,05	826,4567296	14575,17689	17013,29654	
4	828,95	1,021436897	0,978454325	1	1,000443936	1,00	Grau III	828,84	829,23	305158,2779	0,011077383	0,077188826	
5	1.872,00	0,921594145	0,998706375	1,010237144	0,999963958	0,93	Grau III	1,740,57	1,741,90	240728,8864	17274,3096	16926,26076	
6	1.182,96	1,020026175	0,988476629	1	1,000969416	1,01	Grau III	1,193,90	1,194,16	39362,42109	119,721781	125,5576051	
7	1.815,98	1,310917824	0,886340346	1,010237144	0,995734236	1,17	Grau III	2,122,53	2,185,04	188896,2227	93972,91697	136205,9675	
8	1.370,28	1,004069467	0,9809408	1	0,983901624	0,97	Grau III	1,327,91	1,327,68	122,7343284	1795,498705	1814,71051	
9	1.943,01	0,942769786	1,014454257	1	0,986317356	0,94	Grau III	1,832,86	1,833,31	315446,7714	12132,45802	12033,94837	
10	973,07	1,1544949	0,985951854	1	0,984653152	1,12	Grau III	1,090,62	1,094,80	166700,2275	13818,94393	14818,40682	
11	900,00	1,13265805	0,998706375	1,010237144	0,995703554	1,14	Grau III	1,024,08	1,023,57	231706,1969	15395,058	15270,68445	
12	900,00	1,089226142	0,993565171	1,010237144	0,995703554	1,09	Grau III	979,74	979,86	231706,1969	6358,278834	6377,429658	
										Σ	2147808,3	182639,5154	227855,6806

11.1.3 VERIFICAÇÃO PELO CRITÉRIO DE CHAUVENET

O Critério de Chauvenet é um Método estatístico desenvolvido para a detecção de outliers. Através desse critério supõe-se que uma medição arbitrária pode ser rejeitada se a probabilidade de obter o desvio da média para esse valor é menor do que o inverso do dobro do





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

número de medições (TAYLOR, 2012)¹². Nesse método, o tamanho da amostra é significativo na sua utilização. Afinal, em uma amostra grande, são poucas as chances de que um dos valores afetem a média de forma significativa, já que o valor divergente deve estar muito longe da média para “mover” a distribuição. Isso faz com que a utilização de poucos dados tenha exigências mais rígidas.

Tabela de Chauvenet		V Hom Mult	V Hom Ad	Teste Ch Mult	Teste Ch Ad	Resultado Mult	Resultado Ad
2,03	crítico						
n	d/s						
5	1,65	1	2065,42	1,47	1,42	Ok	Ok
6	1,73	2	1481,91	0,12	0,10	Ok	Ok
7	1,8	3	1473,34	0,10	0,10	Ok	Ok
8	1,86	4	828,84	1,39	1,38	Ok	Ok
9	1,92	5	1740,57	0,72	0,69	Ok	Ok
10	1,96	6	1193,90	0,55	0,55	Ok	Ok
12	2,03	7	2122,53	1,60	1,69	Ok	Ok
14	2,1	8	1327,91	0,24	0,25	Ok	Ok
16	2,16	9	1832,86	0,93	0,90	Ok	Ok
18	2,2	10	1090,62	0,79	0,77	Ok	Ok
		11	1024,08	0,94	0,94	Ok	Ok
		12	979,74	1,04	1,03	Ok	Ok

11.1.4 CÁLCULO DO INTERVALO DE CONFIANÇA E DO INTERVALO DE PREDIÇÃO

➤ Intervalo de Confiança: intervalo de valores dentro do qual está contido o parâmetro populacional com determinada confiança (ABNT NBR 14653-2:2011)¹³;

INTERVALO DE CONFIANÇA		
t crítico =	1,363	
Limites	L = Xm ± tcrit * S/vn	
	V Hom mult	V Hom aditivo
L. inferior =	1.260,00	1.262,91
L. superior =	1.600,29	1.610,50
IC = (Ls-Li)/M	23,79%	24,19%
Grau de Precisão	III	III

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

¹² TAYLOR, J. R. *Introdução à Análise de Erros: O Estudo de Incertezas em Medições Físicas*. University of Colorado: Bookman, 2012. 329 ISBN 8540701367.

¹³ ABNT NBR 14653-2: *Avaliação de Bens, Parte 2 – Imóveis Urbanos*, Rio de Janeiro, 2011.





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

INTERVALO DE PREDIÇÃO		
t crítico =	1,363	
Limites	Lsi = Xm ± tcrit * S/(v(1+1/n))	
	V Hom mult	V Hom aditivo
L inferior =	1.260,59	1.263,51
L superior =	1.599,70	1.609,90
IC = (Ls-Li)/M	23,71%	24,11%
Grau de Precisão	III	III

➤ Distribuição Normal¹⁴: A probabilidade através da curva normal padrão é obtida por meio das áreas sob o gráfico da função densidade, as quais são encontradas em tabelas. Em geral, essas tabelas fornecem a probabilidade de que a variável normal padrão Z esteja entre zero e um valor z, isto é, P (0<Z<z), e Z= (X -μ) / σ, onde:

μ : Ponto de máximo da distribuição;

σ: Desvio Padrão

➤ Distribuição t de Student¹⁵: Aproxima-se da distribuição normal N(0,1) quando v (graus de liberdade) é significativamente grande. Para v pequeno, a curva da função densidade de probabilidade da distribuição t possui a mesma forma da normal padrão, sendo diferente somente no aspecto do achatamento. Ou seja, a curva da distribuição t é um pouco mais achatada, significando que essa distribuição possui maior variabilidade que a normal padrão, onde:

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

Figura 1 - Tabela de Valores para Distribuição T-Student

Graus de liberdade	DISTRIBUIÇÃO DE STUDENT: St(n) VALORES CRÍTICOS DE T tais que P(-tc < t < tc) = 1 - p													Graus de liberdade		
	p = 90%	80%	70%	60%	50%	40%	30%	20%	10%	5%	4%	2%	1%		0,2%	0,1%
1	0,188	0,225	0,510	0,727	1,000	1,376	1,963	3,078	6,314	12,708	15,894	31,821	63,657	318,309	636,619	1
2	0,142	0,208	0,445	0,717	0,981	1,061	1,286	1,888	2,924	4,303	4,849	6,965	9,925	22,327	31,598	2
3	0,137	0,207	0,424	0,584	0,785	0,978	1,250	1,638	2,353	3,182	3,482	4,541	5,941	10,214	12,924	3
4	0,134	0,201	0,414	0,569	0,741	0,941	1,180	1,533	2,132	2,776	2,998	3,747	4,854	7,173	8,610	4
5	0,132	0,207	0,408	0,559	0,727	0,920	1,166	1,476	2,015	2,671	2,758	3,365	4,032	5,893	6,869	5
6	0,131	0,205	0,404	0,553	0,718	0,906	1,134	1,440	1,943	2,447	2,612	3,143	3,707	5,208	5,989	6
7	0,130	0,203	0,402	0,549	0,711	0,896	1,119	1,416	1,896	2,365	2,517	2,998	3,499	4,789	5,408	7
8	0,130	0,202	0,399	0,546	0,708	0,889	1,108	1,397	1,860	2,306	2,449	2,896	3,355	4,501	5,041	8
9	0,129	0,201	0,398	0,543	0,703	0,883	1,100	1,383	1,833	2,262	2,398	2,821	3,260	4,287	4,781	9
10	0,129	0,200	0,397	0,542	0,700	0,878	1,093	1,372	1,812	2,228	2,359	2,764	3,189	4,144	4,597	10
11	0,129	0,200	0,396	0,540	0,697	0,876	1,088	1,363	1,796	2,201	2,328	2,718	3,106	3,025	4,437	11
12	0,128	0,200	0,395	0,539	0,695	0,873	1,083	1,356	1,782	2,179	2,303	2,681	3,065	2,930	4,318	12
13	0,128	0,200	0,394	0,538	0,694	0,870	1,079	1,350	1,771	2,160	2,282	2,650	3,012	2,852	4,221	13
14	0,128	0,200	0,393	0,537	0,692	0,868	1,076	1,345	1,761	2,145	2,264	2,624	2,977	2,787	4,140	14
15	0,128	0,200	0,393	0,536	0,691	0,866	1,074	1,341	1,753	2,131	2,248	2,602	2,947	2,733	4,073	15
16	0,128	0,200	0,392	0,535	0,690	0,865	1,071	1,337	1,746	2,120	2,235	2,583	2,921	2,686	4,015	16
17	0,128	0,200	0,392	0,534	0,689	0,863	1,069	1,333	1,740	2,110	2,224	2,567	2,898	2,646	3,965	17
18	0,127	0,200	0,392	0,534	0,688	0,862	1,067	1,330	1,734	2,101	2,214	2,552	2,878	2,610	3,922	18
19	0,127	0,200	0,391	0,533	0,688	0,861	1,066	1,328	1,729	2,093	2,205	2,539	2,861	2,579	3,883	19
20	0,127	0,200	0,391	0,533	0,687	0,860	1,064	1,325	1,725	2,086	2,197	2,528	2,845	2,552	3,850	20
21	0,127	0,200	0,391	0,532	0,686	0,859	1,063	1,323	1,721	2,080	2,189	2,518	2,831	2,527	3,819	21
22	0,127	0,200	0,390	0,532	0,686	0,858	1,061	1,321	1,717	2,074	2,183	2,508	2,819	2,505	3,785	22
23	0,127	0,200	0,390	0,532	0,685	0,858	1,060	1,319	1,714	2,069	2,177	2,500	2,807	2,485	3,752	23
24	0,127	0,200	0,390	0,531	0,685	0,857	1,059	1,318	1,711	2,064	2,172	2,492	2,797	2,467	3,719	24
25	0,127	0,200	0,390	0,531	0,684	0,856	1,058	1,316	1,708	2,060	2,168	2,485	2,787	2,450	3,686	25
26	0,127	0,200	0,390	0,531	0,684	0,856	1,058	1,315	1,706	2,056	2,162	2,479	2,779	2,435	3,655	26
27	0,127	0,200	0,389	0,531	0,684	0,855	1,057	1,314	1,703	2,052	2,158	2,473	2,771	2,421	3,792	27
28	0,127	0,200	0,389	0,530	0,684	0,855	1,056	1,313	1,701	2,048	2,154	2,467	2,763	2,408	3,768	28
29	0,127	0,200	0,389	0,530	0,683	0,854	1,055	1,311	1,699	2,045	2,150	2,462	2,758	2,396	3,745	29
30	0,127	0,200	0,389	0,530	0,683	0,854	1,055	1,310	1,697	2,042	2,147	2,457	2,750	2,385	3,725	30
35	0,126	0,200	0,388	0,529	0,682	0,853	1,053	1,306	1,690	2,030	2,133	2,438	2,734	2,360	3,707	35
40	0,126	0,200	0,388	0,529	0,681	0,851	1,050	1,303	1,684	2,021	2,123	2,423	2,704	2,307	3,690	40
50	0,126	0,200	0,387	0,528	0,679	0,848	1,047	1,299	1,676	2,009	2,109	2,403	2,678	2,281	3,674	50
60	0,126	0,200	0,387	0,527	0,679	0,848	1,045	1,297	1,674	2,000	2,100	2,390	2,660	2,252	3,659	60
120	0,126	0,200	0,386	0,526	0,677	0,845	1,041	1,289	1,668	1,980	2,076	2,368	2,617	2,160	3,646	120
∞	0,126	0,200	0,384	0,524	0,674	0,842	1,038	1,282	1,646	1,960	2,054	2,326	2,576	2,090	3,291	-

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

¹⁴ AZEVEDO, P. R. M.: **Introdução à Estatística**. 3ª ed. Natal, RN: EDUFRRN, 2016.

¹⁵ AZEVEDO, P. R. M.: **Introdução à Estatística**. 3ª ed. Natal, RN: EDUFRRN, 2016.

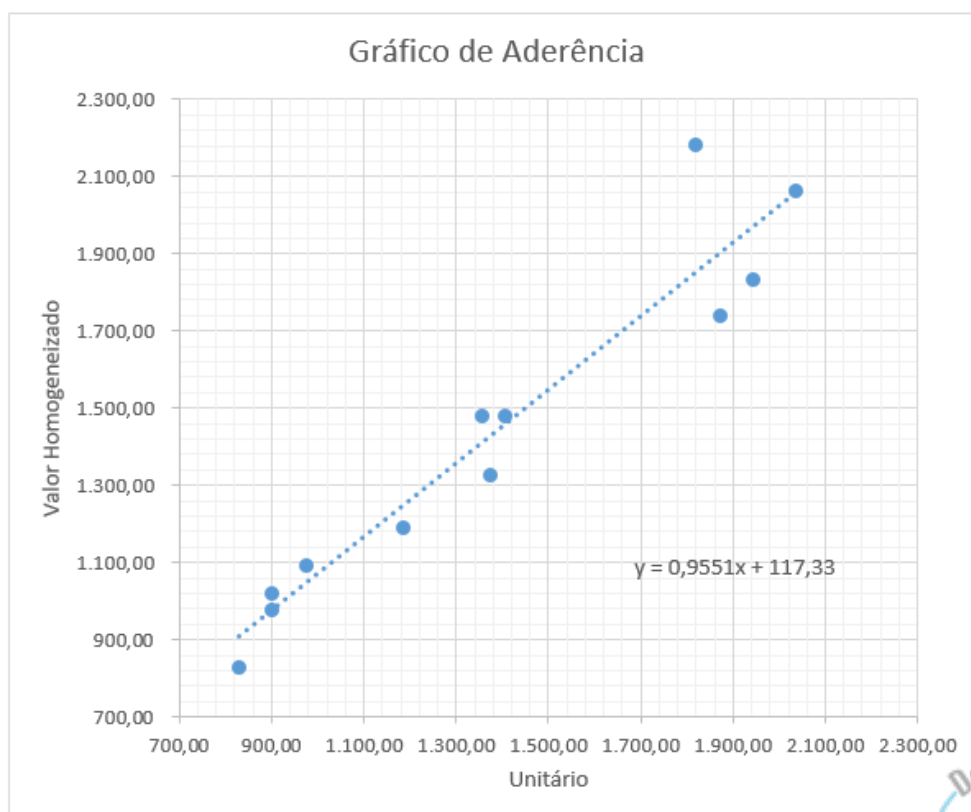




11.1.5 VALORES HOMOGENEIZADOS

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

Elem	Valor Unitário Original	V. Homog.
1	2.034,57	2.065,56
2	1.402,88	1.482,31
3	1.352,61	1.483,05
4	828,95	829,23
5	1.872,00	1.741,90
6	1.182,96	1.194,16
7	1.815,98	2.185,04
8	1.370,28	1.327,68
9	1.943,01	1.833,31
10	973,07	1.094,80
11	900,00	1.023,57
12	900,00	979,86





11.1.6 RESULTADOS

Amplitude Intervalo de Confiança 80%				
	V Hom Multiplicativo		V Hom Aditivo	
Mínimo	1.260,00	899.008,76	1.262,91	901.085,86
Máximo	1.600,29	1.141.804,42	1.610,50	1.149.092,38

Campo de arbítrio: +- 15% NBR 14653:2				
	V Hom Multiplicativo		V Hom Aditivo	
Mínimo	1.215,62	867.345,60	1.221,20	871.325,75
Máximo	1.644,66	1.173.467,58	1.652,21	1.178.852,49

Marcar com X Valor Homogeneizado escolhido:	
Valor Homogeneizado Multiplicativo	<input type="checkbox"/>
Valor Homogeneizado Aditivo	<input checked="" type="checkbox"/>

Intervalo de Confiança de 80%			
Valor Final do Avaliando (R\$)			
	Mínimo	Médio	Máximo
Valor Unitário =	1.262,91	1.436,71	1.610,50
Valor Total =	901.085,86	1.025.089,12	1.149.092,38

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

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

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





11.2 AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

CÁLCULO DE BENFEITORIAS				
Parâmetros utilizados para Determinação do Custo da Construção. Área Equivalente da Construção				
Descrição dos Pavimentos	Área Construída	Equivalência Adotada	Coef.	Área
Edificação	1.688,00	c) área privativa salas com acabamento	1,00	1688,00
Total	1.688,00			1688,00
Determinação do Custo Unitário da Construção				
CUB - Custo Unitário Básico, publicado pelo Sinduscon (Janeiro/2026) CAL- 8 (Comercial Andar Livres)				R\$ 3.538,24
BDI - Conforme Decreto N° 19.224, de novembro de 2015, do município de Porto Alegre;				25,85%
C - Custo unitário de construção por metro quadrado de área equivalente de construção				R\$ 4.452,88
Determinação da Depreciação ou Fator de Adequação ao Obsolecimento e ao Estado de Conservação (Foc)				
Descrição dos Parâmetros	Parâmetros Adotados	Índices		
Idade da edificação na época de sua avaliação, definida em anos;		45		
Depreciação decorrente do estado de conservação	Reparos importantes	E		
Padrão Construtivo Adotado para Determinação da Vida Referencial (I)	Escritório Simples S/ elevador	70		
Valor residual corresponde ao padrão da edificação em decimal		0,20		
Idade em % da vida referencial		64%		
K - Coeficiente de Ross-Heidecke Adotado		0,2252		
Depreciação ou Fator de Adequação ao Obsolecimento e ao Estado de Conservação (Foc)		0,3802		
Determinação dos Custos de Construção Total do Imóvel				
Custo de Reprodução				
Área Equivalente Calculada (m²)				1688,00
Custo unitário de construção por metro quadrado de área equivalente de construção				R\$ 4.452,88
Custo de Reprodução				R\$ 7.516.453,07
Custo de Reedição				
Área Equivalente Calculada (m²)				1688,00
Custo unitário de construção por metro quadrado de área equivalente de construção de Reprodução				R\$ 4.452,88
Depreciação ou Fator de Adequação ao Obsolecimento e ao Estado de Conservação				0,3802
Custo de Reprodução				R\$ 2.857.454,80
CUSTO TOTAL DE REEDIÇÃO ADOTADO				
R\$ 2.857.454,80				





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

Determinação do Custo da Construção pelo Método da Quantificação do Custo - Metodologia

Conforme preconiza a NBR 14.653-2/2011 Avaliações de Imóveis Urbanos, no seu item 8.3.1 tem se que o Método da Quantificação do "Utilizado para identificar o custo de reedição de benfeitorias. Pode ser apropriado pelo custo unitário básico de construção ou por orçamento, com citação das fontes consultadas."

A seguir demonstraremos os procedimentos empregados para determinação do custo de reprodução e reedição do imóvel.

1. Cálculo da Área Equivalente do Imóvel (NBR 12721)

"A área equivalente de construção deve ser calculada de acordo com a seguinte fórmula, em consonância com o previsto ABNT NBR 12.721 para os casos de prédios em condomínio:

$$S = Ap + \sum_{i=1}^n (Aq_i + P_i) \pi r^2$$

Onde:

- S é a área equivalente de construção;
- Ap é a área construída padrão;
- Aqi é a área construída de padrão diferente;
- Pi é o percentual correspondente à razão entre o custo estimado da área de padrão diferente e a área padrão, de acordo com os limites estabelecidos na ABNT NBR 12.721;"

1.1 Coeficientes Médios obtidos na ABNT NBR 12.721

	Coef.	
a) garagem (subsolo)	0,50	a 0,75
b) área privativa (unidade autônoma padrão)		1,00
c) área privativa salas com acabamento		1,00
d) área privativa salas sem acabamento	0,75	a 0,90
e) área de loja sem acabamento	0,40	a 0,60
f) varandas	0,75	a 1,00
g) terraços ou áreas descobertas sobre lajes	0,30	a 0,60
h) estacionamento sobre terreno	0,05	a 0,10
i) área de projeção do terreno sem benfeitoria		0,00
j) área de serviço – residência unifamiliar padrão baixo (aberta)		0,50
k) barrilete	0,50	a 0,75
l) caixa d'água	0,50	a 0,75
m) casa de máquinas	0,50	a 0,75
n) piscinas, quintais, etc.	0,50	a 0,75

2. Estimação do Custo de Construção (NBR 12721)

Para estimação do custo de reprodução seguindo a NBR 12721 da construção pode-se aplicar o modelo a seguir:

$$C = \left[CUB + \frac{OE + OI + (Of_e - Of_d)}{S} \right] (1 + A)(1 + F)(1 + L)$$

Onde:

- C é o custo unitário de construção por metro quadrado de área equivalente de construção;
- CUB é o custo unitário básico;
- OE é o orçamento de elevadores;
- OI é o orçamento de instalações especiais e outras, tais como geradores, sistemas de proteção contra incêndio, centrais de gás, interfones, antenas coletivas, urbanização, projetos etc;
- Of_e é o orçamento de fundações especiais;
- Of_d é o orçamento de fundações diretas;
- S é a área equivalente de construção, de acordo com a ABNT NBR 12721;
- A é a taxa de administração da obra;
- F é o percentual relativo aos custos financeiros durante o período da construção;
- L é o percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora.





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

3. Depreciação da Construção (Ross-Heidecke) (2019, IBAPE-SP)

"A depreciação ou Fator de Adequação ao Obsolecimento e ao Estado de Conservação é determinado pela Expressão:

$$Foc = R + K \times (1 - R)$$

Onde:

Foc Depreciação ou Fator de Adequação ao Obsolecimento e ao Estado de Conservação;

R Valor residual corresponde ao padrão da edificação, expresso em percentagem do valor de reprodução, conforme Tabela 1;

K Coeficiente de Ross-Heidecke.

O coeficiente de Ross-Heidecke é dado pela expressão:

$$K = (1 - EC) \left\{ 1 - \frac{\left[\frac{IE}{IR} \left(\frac{IE}{IR} \right)^2 \right]}{2} \right\}$$

Onde:

K Coeficiente de Ross-Heidecke;

EC Depreciação decorrente do estado de conservação, expresso em percentagem, conforme Quadro 1;

IE Idade da edificação na época de sua avaliação, definida em anos;

IR Vida referencial da edificação, definida em anos e que depende de sua tipologia, conforme Tabela 1 acima.

A vida referencial (Ir) e o valor residual (R) estimados para os padrões especificados neste estudo são definidos na Tabela 1.

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

Grupo	Padrão	Idade Referencial - Ir (anos)	Valor Residual - R (%)
1. BARRACO	1.1 - Padrão Rústico	5	0%
	1.2 - Padrão Simples	10	0%
2. CASA	2.1 - Padrão Rústico	60	20%
	2.2 - Padrão Proletário	60	20%
	2.3 - Padrão Econômico	70	20%
	2.4 - Padrão Simples	70	20%
	2.5 - Padrão Médio	70	20%
	2.6 - Padrão Superior	70	20%
	2.7 - Padrão Fino	60	20%
	2.8 - Padrão Luxo	60	20%
3. GALPÃO	3.1 - Padrão Econômico	60	20%
	3.2 - Padrão Simples	60	20%
	3.3 - Padrão Médio	80	20%
	3.4 - Padrão Superior	80	20%
4. COBERTURA	4.1 - Padrão Simples	20	10%
	4.2 - Padrão Médio	20	10%
	4.3 - Padrão Superior	30	10%

3.2.6 A idade da edificação na época de sua avaliação (IE) é aquela estimada em razão do obsolecimento 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





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

Quadro 1 – Estado de Conservação - Ec

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

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

3.2.10 A Tabela 2 apresentada na sequência apresenta o coeficiente de Ross-Heidecke calculado conforme Equação 7. Para consultá-la:

- Na linha, entra-se com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação le – e a vida referencial lr – relativa ao padrão dessa construção, conforme Tabela 1.
- Na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixando segundo as faixas específicas no Quadro 1.





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

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação - Ec							
	a	b	c	d	e	f	g	h
0	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
2	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000





ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES¹⁶

Edificações com até quatro pavimentos, sem elevador, executadas obedecendo à estrutura convencional e arquitetura interior e exterior simples. Os andares, subdivididos em salas com dimensões reduzidas, possuem banheiros que podem ser privativos ou coletivos, contendo apenas instalações básicas e metais de modelo simples. Hall e corredores de larguras reduzidas, geralmente sem portaria, podendo o térreo apresentar destinações diversas, tais como salões ou lojas. Normalmente com poucas vagas de estacionamento. Fachadas com tratamento arquitetônico simples, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ocorrer, na principal, aplicação de pastilhas, ladrilhos ou equivalentes e caixilhos comuns fabricados com material simples e vãos de pequenas dimensões. Caracterizam-se pela utilização de itens construtivos básicos e acabamentos simples e econômicos, de qualidade inferior, tanto na área das unidades como nas de uso comum, tais como:

- Pisos: cerâmica comum, taco, vinílico ou forração.
- Paredes: pintura látex comum sobre emboço ou reboco, com barra impermeável (cerâmica ou pintura) nas áreas molhadas, nas áreas comuns e nas escadarias.
- Forros: pintura sobre emboço e reboco na própria laje ou sobre placas de gesso.
- Instalações elétricas: sumárias com número mínimo de pontos de luz, interruptores e tomadas, utilizando componentes comuns.

12 VALOR DO IMÓVEL

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

VALOR DO TERRENO (R\$)	BENFEITORIAS (R\$)	FC ¹⁷	VALOR DO IMÓVEL (R\$)
1.025.089,12	R\$ 2.857.454,80	0,90	R\$ 3.494.289,53

13 CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em estudo o seguinte valor (arredondado¹⁸) de mercado:

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 3.500.000,00

(três milhões e quinhentos mil reais)

data de referência da avaliação: fevereiro/2026

¹⁶ Fonte: IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo, Índice - Unidades Padronizadas. São Paulo: IBAPE/SP, 2019.

¹⁷ Justificado.

¹⁸ 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**

14 RESPONSÁVEIS PELO LAUDO

CARLOS MELO DE ANDRADE JUNIOR

Engenheiro Civil - CREA(RJ) 2013123039

Especialista em Infraestrutura DIAVA/DEAPE

ID 5075602/01

HELLYSON DIEGO DA ROCHA CAMPELO

Engenheiro Civil - CREA(MA) 16063328

Especialista em Infraestrutura DIAVA/DEAPE

ID 5075955/01

De acordo,

LEANDRO PEIXOTO MAIA

Engenheiro Civil - CREA(RS) 82.744

Especialista em Infraestrutura - ID 4506073/01

Chefe de Divisão - DIAVA/DEAPE

Porto Alegre, fevereiro de 2026





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

15 ANEXOS

15.1 DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

Figura 1: Imóvel Avaliando.



Fonte: Vistoria (19/02/2026).

Figura 2: Logradouro.



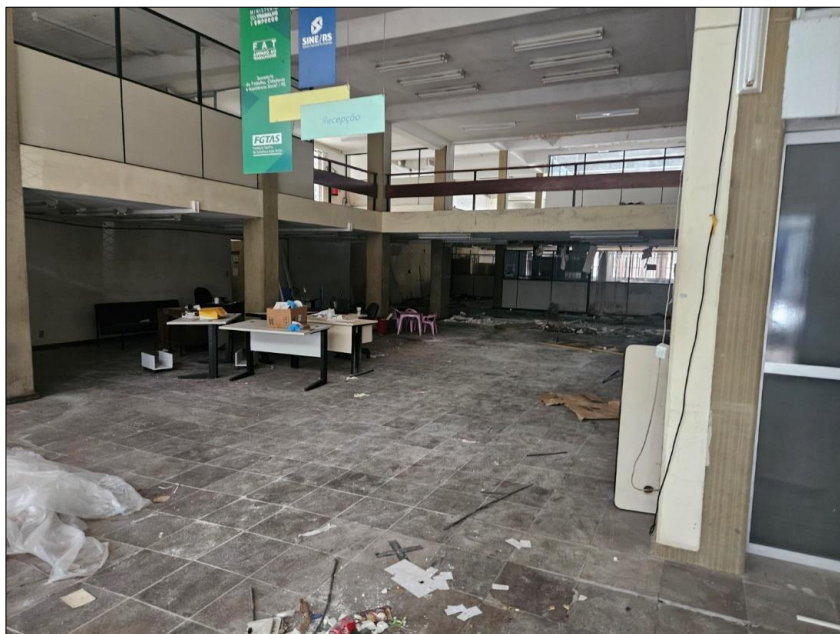
Fonte: Vistoria (19/02/2026).





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

Figura 3: Imóvel Avaliando.



Fonte: Vistoria (19/02/2026).

Figura 4: Imóvel Avaliando.



Fonte: Vistoria (19/02/2026).





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

Figura 5: Imóvel Avaliando.



Fonte: Vistoria (19/02/2026).

Figura 6: Imóvel Avaliando.



Fonte: Vistoria (19/02/2026).





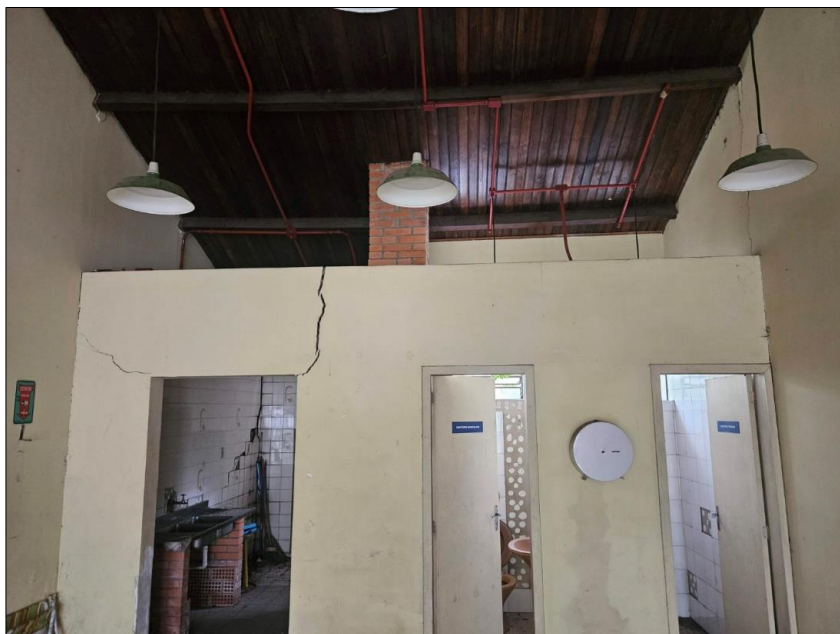
Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

Figura 7: Imóvel Avaliando.



Fonte: Vistoria (19/02/2026).

Figura 8: Imóvel Avaliando.



Fonte: Vistoria (19/02/2026).





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

15.2 DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

- Certidão de Matrícula nº 2686:

CNM: 097717.2.0002686-04

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE SANTA CRUZ DO SUL

	FOL.	MATRÍCULA
LIVRO Nº 2 – REGISTRO GERAL	01	2686

Santa Cruz do Sul, 10 de Dezembro de 1976

UM TERRENO, sobre o qual se acha construído um prédio de 2 pavimentos de n.ºs. 901, 907 e 915 da Rua Mal. Floriano, medindo 14,75-mts. de frente, tendo do lado norte 40,00-mts. de profundidade até um ponto onde formando um ângulo reto no sentido sul estreita numa extensão de 10,00-mts., para então formar novo ângulo reto em direção oeste por mais 26,00-mts. até encontrar a linha dos fundos onde tem a largura de 4,75-mts., no lado sul tem a profundidade de 66,00-mts perfazendo a área total de 715,50-M2., no referido imóvel pertencente a Caixa Econômica Estadual do Rs., a parte ideal de 76,00-ms2 no terreno e 335,00 ms2 na área construída e a Walter Norberto Eidt, reservam-se o direito de edificar no imóvel, mais um piso, ou seja 2º andar, pertencendo também as escadarias de acesso ao primeiro andar, bem como a escadaria que dá acesso aos fundos do terreno, outrossim permanece proprietários da garagem e do saldo, ou sejam duas terças (2/3) partes da área ideal do terreno, construída e o saldo do terreno baldio que compõe o total do terreno, tendo o mesmo as seguintes confrontações: FRENTE, LESTE, com a rua Mal. Floriano; FUNDOS, OESTE, com o prédio nº. 915 da Rua Tte. Cel. Brito, de Luceval José Schideck e outros; LADO, SUL, com o prédio nº. 925 da Rua Mal. Floriano, da Com. Zimmer Goettert S/A e do LADO, NORTE, com o prédio nº. 895 também da Rua Mal. Floriano, de Hugo Guilherme Mueller e outros. Sendo que o andar térreo pertence à Caixa Econômica Estadual do RS e o 1º piso do Sr. Walter Norberto Eidt. - **TÍTULO DE DOMÍNIO:-** Livro 3-CP, fls. 296, sob o nº. 49.637 : 637,50 ms2., registro procedido em 12 de Maio de 1964. - Livro 3-CE, fls. 38/39, sob o nº. 62.962 : 76,00 ms2., de terreno e 335,00 ms2., de área construída, registro procedido em 22 de dezembro de 1969. - ..

PROPRIETÁRIOS:- WALTER NORBERTO EIDT, brasileiro, casado, economista, residente e domiciliado nesta cidade de Santa Cruz do Sul, CAIXA ECONÔMICA ESTADUAL DO RIO GRANDE DO SUL, autarquia de crédito estadual com sede na capital do Estado, à Rua Dr. Flores, nº. 307. -

O OFICIAL:- *[Assinatura]*

MATRÍCULA Nº. 2686 - R-1-2686 **COMPRA E VENDA**- Em face da escritura pública de compra e venda, lavrada em 17 de janeiro de 1977, no 1º Tabelionato desta Comarca, no livro nº; 254, fls. 23 a 24, sob nº. 9.642, os proprietários- WALTER NORBERTO EIDT, antes qualificado e esp. CYRIA LUCIA EIDT, do lar, brasileira, domiciliada e residente nesta cidade, a rua- Mal. Floriano, nº. 901, TE nº. 27.211, 40ª ZE, CPF em conjunto nº. 010-105 570 68, venderam a CAIXA ECONÔMICA ESTADUAL DO RIO GRANDE DO SUL acima qualificada, representada neste ato pelo Gerente de sua Agência nesta cidade, Sr. Huberto Junges, brasileiro, casado, economista, resi

SOLICITADO POR: CARLOS MULLER - CPF/CNPJ: 444.696.340-00 DATA: 28/01/2026 18:21:05



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

CNM: 097717.2.0002686-04

Operador Nacional do Sistema de Registro de Imóveis

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE SANTA CRUZ DO SUL

LIVRO N.º 2 – REGISTRO GERAL	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="font-size: x-small;">FLS.</td> <td style="font-size: x-small;">MATRICULA</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">01-v</td> <td style="text-align: center;">2686</td> </tr> </table>	FLS.	MATRICULA	01-v	2686
FLS.	MATRICULA				
01-v	2686				

Santa Cruz do Sul, 17 de janeiro de 1977.

continuação do anverso.

residente e domiciliado nesta cidade, à rua Ramiro Barcelos, nº.653, aptº.12, CI nº.465.745, expedida em Porto Alegre, GPF 009 329 300, - sua parte ideal constante na presente matrícula pelo valor de Cr\$. 1.560.000,00(HUM MILHÃO E QUINHENTOS E SESENTA MIL CRUZEIROS), ficando a compradora proprietária de todo o imóvel.- Pelos outorgantes foi declarado, sob as penas da Lei, que não estão vinculados a Previdência Social na qualidade de empregadores.- O referido é verdade e dou fe.- SANTA CRUZ DO SUL, 17 DE JANEIRO DE 1977. - O OFICIAL: *[Assinatura]*

R - 2 - 2.686 - INCORPORAÇÃO DE BEM PÚBLICO - Conforme requerimento datado de 15 de julho de 1999, expedido pela Diretoria do Departamento de Administração do Patrimônio do Estado, por força da Lei Estadual nº 10.959, de 27 de maio de 1997 e do Decreto Estadual nº 37.575, de 15 de julho de 1997, publicados no Diário Oficial do Estado em datas de 28 de maio de 1997 e 16 de julho de 1997, respectivamente, o imóvel descrito na presente matrícula, foi incorporado ao patrimônio do ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL. **ARQUIVAMENTO:** nº 36.916. **EMOLUMENTOS:** R\$18,70. **PROTOCOLO:** nº 132.948, Lº nº 1-Y, em 21-07-1999. Escrevente: Eduvirges Buettner. O referido é verdade e dou fe. SANTA CRUZ DO SUL-RS, 30 de julho de 1999.

O OFICIAL: *[Assinatura]* rec.149744.

PARA IMPRESSÃO
NÃO VALE COMO ORIGINAL


Documento de Registro de Imóveis do Brasil em um só lugar

SOLICITADO POR: CARLOS MULLER - CPF/CNPJ: ***.696.340-** DATA: 28/01/2026 16:21:05



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

- Ficha GPE 16716:



**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 16716

DADOS GERAIS

Número do Cadastro:	16716	Classificação:	PROPRIO
Nome de Referência do Imóvel:		Nome de Referência das	
Classificação do Bem Público:	USO ESPECIAL	Unidade Associada:	
Tipo do Imóvel:	AREA/TERRENO/GLEBA	Situação de Destinação:	DESTINADO PARCIAL
Situação de Regularização:	REGULARIZADO	Índice de Destinação (%):	91,113100
Descrição:		Nº Incorporação PROA/SPI:	18/2400-0005779-7
Em Alienação:	Não	Nº Alienação PROA/SPI:	
Lei Autorizativa de Alienação:		CIB:	
Data Lei Autorizativa Alienação:		CCIR:	
Nº tomo antigo do imóvel:	6395	CAR:	
Uso irregular:		Nº RIP União:	
Tombado Patr. Histórico:	Não		
Nº Inscrição Municipal:	0		

PROCESSOS


Data Consulta	Nº Processo	Data Abertura	Assunto	Tipo Assunto	Situação
23/10/2025	20215900003316	15/05/2020	Imóveis	Regularização	Ativo
11/08/2021	200011900108	19/03/2010	CESSAO DE USO		Arquivado em
11/08/2021	19130000040721	15/07/2019	Imóveis		Arquivado
11/08/2021	68332400149	11/09/2014	IMOVEIS		AGUARDANDO
23/10/2025	20215900006960	15/12/2020	Imóveis	Cessão de Uso	Arquivado
23/10/2025	21215900003346	06/05/2021	Imóveis	Cessão de Uso	Ativo
23/10/2025	20150000218466	13/11/2020	Imóveis	Reforma	Arquivado
23/10/2025	21130000105158	21/12/2021	Imóveis	Regularização	Arquivado
23/10/2025	22120500001139	19/01/2022	Imóveis	Regularização	Arquivado
23/10/2025	24215900007631	12/07/2024	Imóveis	Reforma	Arquivado
07/01/2026	2613000000680	07/01/2026	Imóveis	Acompanhamento	Ativo
28/01/2026	26130000003387	28/01/2026	Alienar Bens	Venda	Ativo
18/02/2026	26130090003470				RASCUNHO

LOCALIZAÇÃO

Zona:	Urbana
Unidade da Federação:	Rio Grande do Sul
Município	SANTA CRUZ DO SUL
Bairro/Distrito:	CENTRO
Logradouro/Localidade:	RUA MAL FLORIANO
Numero/Lote:	901
Quadra:	
Complemento:	907 E 915
CEP:	
Ponto Referência:	Banco Itaú/ Lojas Pioneira/ Lojas Colombo.


19/02/2026

pag. 1 de 1





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 16716

GEORREFERÊNCIA

DATUM:	SIRGAS 2000	Coordenadas Geodésicas do Marco	
Fuso:	22	Latitude grau:	-29 °
Meridiano Central:	51	Latitude minuto:	43 ′
		Latitude segundo:	10,312″
Coordenadas Planas UTM do Marco		Longitude grau:	-52 °
Altitude ortométrica:	88,840	Longitude minuto:	25 ′
Este:	361.901,192	Longitude segundo:	39,985″
Norte:	6.711.438,908		

HISTÓRICO DE ENDEREÇOS

Data	UF	Município	Zona	Bairro/Distrito	Logradouro/	Número/Lote	Tipo	CEP
14/03/2022	Rio Grande	SANTA CRUZ DO	Urbana	CENTRO	MAL FLORIANO	901		

PROPRIEDADE

Situação regularização Estado: REGULARIZADO
 Tipo de Registro: Matrícula
 Número do Registro: 2686
 Livro: 2RG
 Folha: 01
 Cartório: RI
 Comarca: SANTA CRUZ DO SUL
 Data do Registro: 28/05/1997
 Forma de Incorporação: INCORPORAÇÃO AO PATRIMÔNIO PÚBLICO
 Valor de Incorporação: R\$ 1,00
 Propriedade / Posse: RIO GRANDE DO SUL GOVERNO DO ESTADO
 Data registro patrimônio União:
 Certidão autorizativa transf.:

TERRENO

Matriculada

Área Total (m²):	713,50	Situação terra rural:
Frente (m):	0,00	
Área com fração (m²):	0,0000	
Fração Ideal (m²):	0,000000	
Profundidade Equivalente (m):		
Área Disponível (m²):	713,50	

TERRENO REGISTRADO


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

19/02/2026 pag. 2 de 7





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 16716

TERRENO VISTORIA

Informações complementares

Vegetação:	Sem vegetação
Uso do solo:	Serviços públicos
Situação de quadra	Meio de quadra

Levantada (Vistoria)

Área Total (m ²):	723,90
Frete (m):	14,75

CONFRONTANTES VISTORIA

Leste: Rua Marechal Floriano Peixoto.
 Oeste: Imóvel nº 912.
 Norte: Imóvel nº 895.
 Sul: Imóvel nº 925.

EDIFICAÇÕES/BENFEITÓRIAS

Espécie	Nome referência	Área útil (m ²)	Área total (m ²)	Averbação	Nº pavimentos	Área disponível (m ²)
PRÉDIO		0,00	1688,00		0	213,42

INFORMAÇÕES DE VISTORIA

Espécie de Edificação	Área Total Levantada (m ²)	Idade Aparente	Pavimentos	Dependência	Padrão de Edificação	Estado de Conservação
Prédio	723,90	15	2		Normal	Regular

VISTORIA

Data de Realização	Situação da Localização	Localização	Obstruído	Pertence ao Estado	Tel. Contato	Observação Vistoria
28/09/2016	Localizado		Não	Pertence	(51) 99810-616	Todo o prédio é ocupado por órgãos

INFRAESTRUTURA

Serviços e Instalações

- Água
- Correio
- Escola
- Esgoto Cloacal
- Esgoto Pluvial
- Iluminação pública
- Hospital
- Praça
- Telefone
- Supermercado
- Energia elétrica

Tráfego de pedestres: Alto
Tráfego de veículos: Alto
Atividade predominante: Comercial


Pavimentação do logradouro: Pedra regular
Pavimentação passeio: Basalto
Zoneamento: Centro
Largura logradouro (m): 12,45

19/02/2028 pag. 3 de 7





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 16716

ASPECTOS MERCADOLÓGICOS

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

DOCUMENTOS

Data	Tipo Documento	Nome Documento
28/01/2026	MATRÍCULA	MAT 2686.PDF
08/01/2026	VISTORIA /	001 PROA 26 1300 0000068 0 STA
22/07/2024	MATRÍCULA	MATR_2686.PDF
03/07/2024	PUBLICAÇÃO	DOE_2024-07-03.PDF
08/04/2024	TERMO /	TERMO DE CESSAO
04/03/2024	AUTORIZAÇÃO DO	ATA_03_2024_CGA_PUBLICADA.PD
11/04/2022	PROTOCOLO	PROTOCOLO DO LAUDO.PDF
20/01/2021	PUBLICAÇÃO	PUBLICACAO - STA CRUZ.PDF
08/12/2017	TERMO /	16716 - Termo de Destinaçao.pdf
07/12/2017	TERMO /	16716 - Autorizacão de Destinaçao 10-
05/01/2017	PUBLICAÇÃO	Publicacao-termo-47-2016.pdf
03/01/2017	TERMO /	Cessao de Uso 47 2016 GPE
30/07/2014	MATRÍCULA	2686.pdf
08/08/2012	OUTROS	Publicação.pdf
30/07/2012	OUTROS	Segundo Term. Aditivo 18-2010.pdf
30/09/2011	TERMO /	TERMO CESSAO-MUNICIPIO E
04/02/2010	TERMO /	Termo de Autorização 18-2010.pdf
08/01/2010	PARECER	Parecer Técnico 004-10.doc
12/05/2008	MATRÍCULA	registro de imoveis.pdf

VISTORIA - AGENTE EXTERNO

Data	Tipo Documento	Nome Documento
07/10/2016	ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE	ART Jose Maria Moreira Lima.pdf
07/10/2016	MATRÍCULA	GPE 16716 - Mat. 2686.pdf
07/10/2016	MONOGRAFIA DO MARCO	Monografia do marco GPE 16716.pdf
07/10/2016	FOTO	GPE 16716 01 PLAQUETA.JPG
07/10/2016	FOTO	GPE 16716 02 MARCO.JPG
07/10/2016	FOTO	GPE 16716 03 FACHADA.JPG
07/10/2016	FOTO	GPE 16716 04 RUA MAL. FLORIANO
07/10/2016	FOTO	GPE 16716 05 PASSEIO MAL.
07/10/2016	FOTO	GPE 16716 06 HALL.JPG
07/10/2016	FOTO	GPE 16716 07 SALA DO
07/10/2016	FOTO	GPE 16716 08 SALA DO IGP.JPG
07/10/2016	FOTO	GPE 16716 09 SOBRE LOJA.JPG
07/10/2016	FOTO	GPE 16716 10 FUNDOS.JPG
07/10/2016	FOTO	GPE 16716 11 SALA DE PALESTRA.
07/10/2016	FOTO	GPE 16716 12 AREA ABERTA
07/10/2016	FOTO	GPE 16716 13 BANHEIRO.JPG
17/11/2016	LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO	Levantamento planialtimetrico GPE

IMAGENS

DECLARAÇÃO


19/02/2026

pag. 4 de 7





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 16716

HISTÓRICO DE SOLICITAÇÕES

Número Solicitação	Tipo Solicitação	Situação Solicitação	Situação Destinação
166	D	AUTORIZADA	
236	D	AUTORIZADA	
18221	D	AUTORIZADA	
27517	D	AUTORIZADA	
27518	D	AUTORIZADA	
27519	D	AUTORIZADA	
27520	D	AUTORIZADA	
27521	D	AUTORIZADA	
27522	D	AUTORIZADA	

AFETAÇÃO

Situação: Vigente
 Número Solicitação: 166
 Exercício: 2009
 Órgão: SECRETARIA DA SEGURANCA PUBLICA
 Unidade Orçamentária:
 Usuário vinculado: 18256
 Usuário: José Luis Napoleão de Mesquita C. Neto
 Área afetada terreno (m²): 712,5000 Tipo ocupação:
 Data início: 01/07/2009 N° Processo PROA: 18240000057797
 Data public. Diário Oficial:
 Informações adicionais: Usuário Vinculado: INSTITUTO GERAL PERICIAS

EDIFICAÇÕES AFETADAS 1

Espécie Edificação	Área Afet. Edificação (m²)	Área Edificação (m²)	Área Disponível (m²)	Data Inicial
PRÉDIO	32,00	1688,00	213,42	

AFETAÇÃO

Situação: Vigente
 Número Solicitação: 236
 Exercício: 2009
 Órgão: SECRETARIA DA AGRICULTURA, PECUARIA, PESCA E AGRONEGOCIO
 Unidade Orçamentária:
 Usuário vinculado: 18256
 Usuário: José Luis Napoleão de Mesquita C. Neto
 Área afetada terreno (m²): Tipo ocupação: SEDE ADMINISTRATIVA
 Data início: 08/12/2009 N° Processo PROA: 120571500081
 Data public. Diário Oficial: 08/12/2009
 Informações adicionais: Usuário Vinculado:

EDIFICAÇÕES AFETADAS 1


Espécie Edificação	Área Afet. Edificação (m²)	Área Edificação (m²)	Área Disponível (m²)	Data Inicial
PRÉDIO	236,00	1688,00	213,42	

19/02/2026 pag. 5 de 7





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 16716

AFETAÇÃO

Situação: Vigente
 Número Solicitação: 18221
 Exercício: 2003
 Órgão: SECRETARIA DA EDUCACAO
 Unidade Orçamentária:
 Usuário vinculado: 443347
 Usuário: GPE - Usuário migração solicitação
 Área afetada terreno (m²): 1,0000
 Data início: 29/04/2003
 Tipo ocupação: COORDENADORIA REGIONAL
 Nº Processo PROA: 18240000057797
 Data public. Diário Oficial:
 Informações adicionais: Usuário Vinculado:
 IDT da escola:

EDIFICAÇÕES AFETADAS 1

Espécie Edificação	Área Afet. Edificação (m²)	Área Edificação (m²)	Área Disponível (m²)	Data Inicial
PRÉDIO	330,19	1688,00	213,42	

USO TERCEIROS DO IMÓVEL

Situação: Vigente
 Tipo Documento: CONTRATO
 Tipo Uso Terceiros: Cessão de Uso
 Finalidade Uso: instalação do Conselho Comunitário Pró-Segurança Pública - CONSEPRO
 Número Documento: 29
 Área Mov. Terreno (m²): 0,0000
 Prazo: Determinado
 Tipo Dia Mês Ano Prazo: Ano
 Data Início:
 Interveniência: Sim
 Nº Processo PROA/SPI: 0020001-1900/10-8
 Quantidade Prazo: 20
 Data Pub. Diário Oficial:
 Data Término:
 Representante Legal: Sim
 Nome Repres. Legal: Jose Clóvis de Azevedo
 Nome Interveniente: SECRETARIA DA EDUCACAO

ONEROSIDADE

Tipo de Onerosidade: Gratuito
 Valor Arrecadação:
 Sigla índice reajuste:
 Índice Reajuste:
 Vencimento (dia):
 Percentual Juros:
 Percentual Multa:

DADOS USUÁRIO

CPF/CGC: 95440517000108
 Nome Usuário: PREF MUN DE SANTA CRUZ DO
 Unidade da Federação:
 Bairro/Distrito:
 Nome Logradouro:
 Cep:
 Nome Município:
 Telefone:

EDIFICAÇÕES USO TERCEIROS


Espécie Edificação	Área Mov. Edificação (m²)	Área Disponível (m²)	Data Inicial
PRÉDIO	228,43		

19/02/2026 pag. 6 de 7





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 16716

USO TERCEIROS DO IMÓVEL

Situação	Vigente	Nº Processo PROA/SPI:	21/2159-0000334-8
Tipo Documento:			
Tipo Uso Terceiros:	Cessão de Uso	Quantidade Prazo:	5
Finalidade Uso:	agencia fgts sine	Data Pub. Diário Oficial:	03/07/2024 01:00
Número Documento:		Data Término:	03/07/2029
Área Mov. Terreno (m²):		Representante Legal:	Sim
Prazo:	Determinado	Nome Repres. Legal:	Gilmar Sossella
Tipo Dia Mês Ano Prazo:	Ano	Nome Interveniente:	SECRETARIA DE TRABALHO E
Data Início:	03/07/2029		
Interveniência:	Sim		

ONEROSIDADE

Tipo de Onerosidade:	Gratuito	Percentual Juros:	
Valor Arrecadação:		Percentual Multa:	
Sigla indice reajuste:			
Índice Reajuste:			
Vencimento (dia):			

DADOS USUÁRIO

CPF/CGC:			
Nome Usuário:	FUND GAUCHA DO TRABALHO	Nome Município:	
Unidade da Federação:		Telefone:	
Bairro/Distrito:			
Nome Logradouro:			
Cep:			

EDIFICAÇÕES USO TERCEIROS

Espécie Edificação	Área Mov. Edificação (m²)	Área Disponível (m²)	Data Inicial
PRÉDIO	647,96		

VISTORIA

Data da vistoria:	28/09/2018
Empresa vistoriadora:	EMPRESA 1
Vistoriador (a):	VISTORIADOR 1
Observações da vistoria:	Todo o prédio é ocupado por órgãos do estado.
Situação de localização:	A matrícula apenas descreve o prédio, a qual se encontra edificado no terreno, com dois pavimento, não mencionando suas dimensões.
Obstruído:	Localizado
Motivo da obstrução:	Não
Contato no local:	
Telefone do contato:	Fabiane - Coordenadora.
Pertence ao Estado do RS:	(51) 99810-616 Pertence

19/02/2026 pag. 7 de 7





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

15.3 MEMÓRIA DE CÁLCULO

-Dados Amostrais:

ENDEREÇO COMPLETO							Latitude (S)	Longitude (O)	Referência
ID	Fonte de Pesquisa	Contato	Cidade	Bairro	CEP	Endereço			
1	Borba Imóveis	(51) 3713-3344	Stª. Cruz do Sul	Centro	96810-136	Rua Senador Pinheiro Machado, próx. 836	29°43'16.68"	52°25'49.57"	LK31
2	Borba Imóveis	(51) 3713-3344	Stª. Cruz do Sul	Centro	96810-068	Rua Thomas Flores, próx. 830	29°43'11.04"	52°25'27.69"	CPB003
3	Crédito Real	(51) 2165-0965	Stª. Cruz do Sul	Universitário	96815-040	Avenida Independência, próx. 820	29°42'25.03"	52°26'08.41"	74092701
4	Crédito Real	(51) 2165-0965	Stª. Cruz do Sul	Senai	96845-850	Rua Sen. Pinheiro Machado, próx. 1367 x Rua Taquari, próx. 898	29°43'23.35"	52°26'13.29"	74115439
5	Crédito Real	(51) 2165-0965	Stª. Cruz do Sul	Ana Nery	96835-001	Avenida Deputado Euclides Nicolau Klemann, próx. 1639	29°44'28.39"	52°25'27.11"	74015999
6	Imob. Cidade	(51) 3056-3300	Stª. Cruz do Sul	Ana Nery	96840-020	Rua Felipe Jacobus Filho, próx. 883	29°43'44.94"	52°25'46.90"	30519
7	Megha Imóveis	(51) 3711-1600	Stª. Cruz do Sul	Santo Inácio	96820-800	Rua Juca Werlang, próx. 33 x Rua Ver Benno J. Kist, próx. 595	29°42'18.80"	52°25'05.43"	T-645
8	Megha Imóveis	(51) 3711-1600	Stª. Cruz do Sul	Santo Inácio	96820-602	Rua Juca Werlang, próx. 400	29°42'20.57"	52°25'11.43"	T-638
9	Mantovani Imob.	(51) 99903-3040	Stª. Cruz do Sul	Centro	96810-102	Rua Marechal Deodoro, próx. 1053	29°43'20.85"	52°25'33.25"	98781
10	RE/MAX Polo	(51) 99626-4731	Stª. Cruz do Sul	Centro	96825-002	Rua Gaspar Silveira Martins, n° 2615	29°43'11.05"	52°25'20.22"	612741028-60
11	Mantovani Imob.	(51) 99903-3040	Stª. Cruz do Sul	Santo Inácio	96820-820	Avenida Melvin Jones, próx. 145	29°41'54.12"	52°25'24.51"	96843
12	Mantovani Imob.	(51) 99903-3040	Stª. Cruz do Sul	Santo Inácio	96820-820	Avenida Melvin Jones, próx. 147	29°41'53.72"	52°25'23.56"	38.144

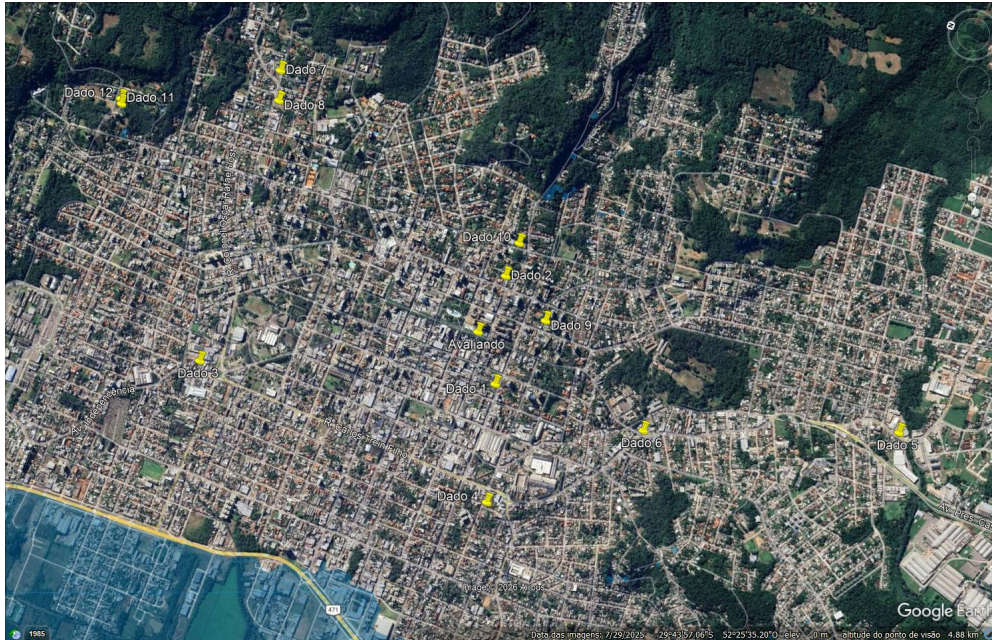
ID	Área Terreno (m²)	Testada (m)	Atratividade	Renda Média (IBGE 2022)	Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Total (R\$)	Valor Total (R\$) x 0,90
1	752,00	14,00	2,00	5.641,10	R\$ 2.034,57	1.700.000,00	1.530.000,00
2	834,00	12,00	2,00	8.434,99	R\$ 1.402,88	1.300.000,00	1.170.000,00
3	998,07	16,00	2,00	17.855,76	R\$ 1.352,61	1.500.000,00	1.350.000,00
4	760,00	19,00	2,00	3.560,73	R\$ 828,95	700.000,00	630.000,00
5	525,00	15,00	1,00	3.706,62	R\$ 1.872,00	1.092.000,00	982.800,00
6	757,00	17,00	2,00	3.401,17	R\$ 1.182,96	995.000,00	895.500,00
7	1.239,00	39,50	1,00	4.998,33	R\$ 1.815,98	2.500.000,00	2.250.000,00
8	722,48	18,50	2,00	8.670,87	R\$ 1.370,28	1.100.000,00	990.000,00
9	579,00	12,00	2,00	7.913,93	R\$ 1.943,01	1.250.000,00	1.125.000,00
10	1.010,00	17,50	2,00	8.434,99	R\$ 973,07	1.092.000,00	982.800,00
11	973,00	15,00	1,00	5.007,74	R\$ 900,00	973.000,00	875.700,00
12	895,00	16,00	1,00	5.007,74	R\$ 900,00	895.000,00	805.500,00

ID	Links:
1	https://www.borbaimoveis.com.br/imovel/terreno-comercial-a-venda-bairro-centro-em-santa-cruz-do-sul/LK31
2	https://www.borbaimoveis.com.br/imovel/terreno-comercial-a-venda-bairro-centro-em-santa-cruz-do-sul/CPB003
3	https://www.creditoreal.com.br/vendas/imovel/terreno-em-universitario-santa-cruz-do-sul-ag-23-cod-74092701
4	https://www.creditoreal.com.br/vendas/imovel/terrenolote-comercial-em-senai-santa-cruz-do-sul-ag-23-cod-74115439
5	https://www.creditoreal.com.br/vendas/imovel/terrenolote-comercial-em-ana-nery-santa-cruz-do-sul-ag-23-cod-74015999
6	https://www.imobiliariacidade-rs.com.br/imovel/terreno-comercial-a-venda-bairro-ana-nery-em-santa-cruz-do-sul/30519
7	https://imoveismegha.com.br/imovel/venda/terreno/santo-in-cio/santa-cruz-do-sul/6281/
8	https://imoveismegha.com.br/imovel/venda/terreno/santo-in-cio/santa-cruz-do-sul/6257/
9	https://www.mantovaniscs.com.br/imovel/terreno--lote-a-venda-bairro-centro-em-santa-cruz-do-sul/98781
10	https://www.remax.com.br/pt-br/imoveis/terreno/venda/santa-cruz-do-sul/2615-rua-gaspar-silveira-martins/612741028-60
11	https://www.mantovaniscs.com.br/imovel/terreno--lote-a-venda-bairro-santo-inacio-em-santa-cruz-do-sul/96843
12	https://www.mantovaniscs.com.br/imovel/terreno--lote-a-venda-bairro-santo-inacio-em-santa-cruz-do-sul/38144



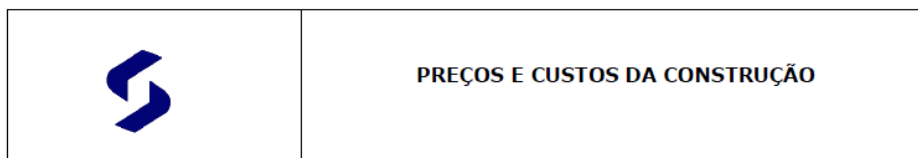


Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG





-Preços e Custos da Construção - CUB:



CUB/RS do mês de JANEIRO/2026- 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	2.430,65	0,51	0,51	4,46
	Normal	R 1-N	3.214,03	0,62	0,62	4,97
	Alto	R 1-A	4.303,94	0,57	0,57	4,30
PP (Prédio Popular)	Baixo	PP 4-B	2.307,64	0,39	0,39	4,88
	Normal	PP 4-N	3.146,35	0,76	0,76	4,86
R - 8 (Residência Multifamiliar)	Baixo	R 8-B	2.189,86	0,32	0,32	4,52
	Normal	R 8-N	2.734,32	0,56	0,56	4,59
	Alto	R 8-A	3.499,07	0,58	0,58	4,66
R - 16 (Residência Multifamiliar)	Normal	R 16-N	2.678,15	0,57	0,57	4,69
	Alto	R 16-A	3.571,65	0,55	0,55	4,70
PIS (Projeto de Interesse Social)		PIS	1.771,41	0,48	0,48	5,86
RPQ1 (Residência Popular)		RP1Q	2.494,43	-0,01	-0,01	4,88
COMERCIAIS						
CAL- 8 (Comercial Andar Livres)	Normal	CAL 8-N	3.538,24	0,74	0,74	4,68
	Alto	CAL 8-A	4.086,86	0,82	0,82	5,35
CSL- 8 (Comercial Salas e Lojas)	Normal	CSL 8-N	2.722,69	0,50	0,50	4,63
	Alto	CSL 8-A	3.213,51	0,51	0,51	6,22
CSL- 16 (Comercial Salas e Lojas)	Normal	CSL 16-N	3.671,46	0,57	0,57	4,75
	Alto	CSL 16-A	4.324,47	0,58	0,58	6,21
GI (Galpão Industrial)		GI	1.339,33	-0,07	-0,07	3,47

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**

-Vida Útil Referencial e o Valor Residual das Edificações. “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do IBAPE-SP, 2019. pg. 15 e 16.

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

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

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





-Tipologia construtivas. “Índice - Unidades Padronizadas” do IBAPE-SP, 2019. pg. 23.



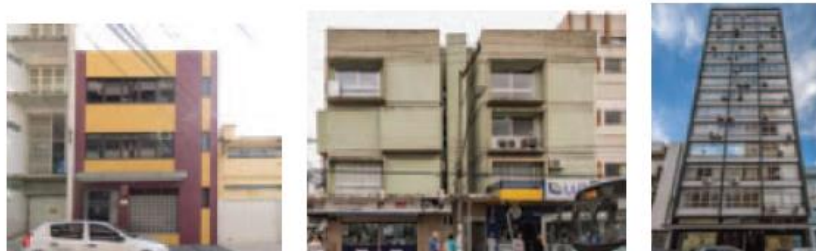
ÍNDICE – UNIDADES PADRONIZADAS

2.1.2 PADRÃO SIMPLES

Edificações com até quatro pavimentos, sem elevador, executadas obedecendo à estrutura convencional e arquitetura interior e exterior simples. Os andares, subdivididos em salas com dimensões reduzidas, possuem banheiros que podem ser privativos ou coletivos, contendo apenas instalações básicas e metais de modelo simples. Hall e corredores de larguras reduzidas, geralmente sem portaria, podendo o térreo apresentar destinações diversas, tais como salões ou lojas. Normalmente com poucas vagas de estacionamento. Fachadas com tratamento arquitetônico simples, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ocorrer, na principal, aplicação de pastilhas, ladrilhos ou equivalentes e caixilhos comuns fabricados com material simples e vãos de pequenas dimensões.

Caracterizam-se pela utilização de itens construtivos básicos e acabamentos simples e econômicos, de qualidade inferior, tanto na área das unidades como nas de uso comum, tais como:

- **Pisos:** cerâmica comum, taco, vinílico ou forração.
- **Paredes:** pintura látex comum sobre emboço ou reboco, com barra impermeável (cerâmica ou pintura) nas áreas molhadas, nas áreas comuns e nas escadarias.
- **Forros:** pintura sobre emboço e reboco na própria laje ou sobre placas de gesso.
- **Instalações elétricas:** sumárias com número mínimo de pontos de luz, interruptores e tomadas, utilizando componentes comuns.



Padrão	Intervalo de Índices – Pc			
	Mínimo	Médio	Máximo	
2.1.2 – Padrão Simples	Sem elevador	3,378	3,753	4,013
	Com elevador	3,742	4,158	4,573

23





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

-Composição do BDI:

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

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

Contratação de obras e serviços

Decreto 19224 2015 de Porto Alegre RS

TIPO DE OBRA	BDI para serviços		
	EDIFICAÇÕES residenciais comerciais e mistas e seus respectivos serviços de conservação e manutenção	INFRAESTRUTURA, incluindo pavimentação, iluminação pública, praças, saneamento, sistemas de água, esgoto cloacal e pluvial e seus respectivos serviços de conservação e manutenção	EDI com re cons
Parcelas			
(AC) - Administração Central			4,03
(S) + (G) - Seguro e Garantia			0,65
(R) - Ri s co			1,33
(DF) - Despesas Financeiras			1,52
(L) - Lucro			8,00
Impostos (I= I1+I2+I3+I4):			
(I1) - PIS			0,65
(I2) - COFINS			3,00
(I3) - ISSQN			4,00
(I4) - Contribuição Previdenciária (CPRB)			4,50
BDI com Desoneração (incluindo I4)			32,30%
BDI sem Desoneração (desconsiderando I4)			25,85%

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

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

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

José Fortunati, Prefeito.

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

Urbano Schmitt,
Secretário Municipal de Gestão.

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

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





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

- F Área Terreno (m²):

RESUMO DOS RESULTADOS

<i>Estatística de regressão</i>	
R múltiplo	0,297459934
R-Quadrado	0,088482412
R-quadrado ajustado	-0,002669346
Erro padrão	442,4663875
Observações	12

ANOVA					
	<i>gl</i>	<i>SQ</i>	<i>MQ</i>	<i>F</i>	<i>F de significação</i>
Regressão	1	190043,2599	190043,2599	0,970715361	0,347739494
Resíduo	10	1957765,041	195776,5041		
Total	11	2147808,3			

	<i>Coefficientes</i>	<i>Erro padrão</i>	<i>Stat t</i>	<i>valor-P</i>	<i>95% inferiores</i>	<i>95% superiores</i>
Interseção	1934,035082	575,3092862	3,361731034	0,007221244	652,166109	3215,904054
Variável X 1	-0,660270156	0,670155701	-0,985248883	0,347739494	-2,15347011	0,832929798

713,5

RESULTADOS DE RESÍDUOS

<i>Observação</i>	<i>Y previsto</i>	<i>Resíduos</i>	
			1462,932325
1	1437,511924	597,0625437	1,017683611
2	1383,369772	19,5079262	1,057513584
3	1275,039247	77,57129115	1,147362584
4	1432,229763	-603,2823947	1,021436897
5	1587,39325	284,6067502	0,921594145
6	1434,210574	-251,2515248	1,020026175
7	1115,960359	700,020271	1,310917824
8	1457,003099	-86,72295325	1,004069467
9	1551,738661	391,26652	0,942769786
10	1267,162224	-294,0929173	1,1544949
11	1291,59222	-391,59222	1,13265805
12	1343,093292	-443,0932921	1,089226142





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

- F Testada:

RESUMO DOS RESULTADOS

<i>Estadística de regressão</i>	
R múltiplo	0,115592384
R-Quadrado	0,013361599
R-quadrado ajustado	-0,085302241
Erro padrão	460,3379353
Observações	12

ANOVA					
	<i>gl</i>	<i>SQ</i>	<i>MQ</i>	<i>F</i>	<i>F de significação</i>
Regressão	1	28698,15377	28698,15377	0,135425494	0,720541698
Resíduo	10	2119110,147	211911,0147		
Total	11	2147808,3			

	<i>Coefficientes</i>	<i>Erro padrão</i>	<i>Stat t</i>	<i>valor-P</i>	<i>95% inferiores</i>	<i>95% superiores</i>
Interseção	1257,066269	362,9515734	3,463454525	0,006087439	448,359767	2065,772771
Variável X 1	7,052052758	19,16308116	0,368002029	0,720541698	-35,64595291	49,75005842

14,75

RESULTADOS DE RESÍDUOS

<i>Observação</i>	<i>Y previsto</i>	<i>Resíduos</i>	
			1361,084047
1	1355,795008	678,7794605	1,003901061
2	1341,690902	61,18679581	1,014454257
3	1369,899113	-17,28857472	0,993565171
4	1391,055271	-562,1079029	0,978454325
5	1362,84706	509,1529397	0,998706375
6	1376,951166	-193,9921169	0,988476629
7	1535,622353	280,3582767	0,886340346
8	1387,529245	-17,2490988	0,9809408
9	1341,690902	601,3142793	1,014454257
10	1380,477192	-407,4078853	0,985951854
11	1362,84706	-462,8470603	0,998706375
12	1369,899113	-469,8991131	0,993565171





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

- F Atratividade:

RESUMO DOS RESULTADOS

<i>Estatística de regressão</i>	
R múltiplo	0,015650132
R-Quadrado	0,000244927
R-quadrado ajustado	-0,099730581
Erro padrão	463,387769
Observações	12

ANOVA					
	<i>gl</i>	<i>SQ</i>	<i>MQ</i>	<i>F</i>	<i>F de significação</i>
Regressão	1	526,0554465	526,0554465	0,002449866	0,961498578
Resíduo	10	2147282,245	214728,2245		
Total	11	2147808,3			

	<i>Coefficientes</i>	<i>Erro padrão</i>	<i>Stat t</i>	<i>valor-P</i>	<i>95% inferiores</i>	<i>95% superiores</i>
Interseção	1357,949845	491,4969507	2,762885595	0,020030359	262,8263937	2453,073297
Variável X 1	14,04531212	283,7658968	0,049496124	0,961498578	-618,2245074	646,3151316

2

RESULTADOS DE RESÍDUOS

<i>Observação</i>	<i>Y previsto</i>	<i>Resíduos</i>	1386,04047
1	1386,04047	648,5339986	1
2	1386,04047	16,83722834	1
3	1386,04047	-33,42993116	1
4	1386,04047	-557,0931011	1
5	1371,995157	500,0048426	1,010237144
6	1386,04047	-203,0814206	1
7	1371,995157	443,9854722	1,010237144
8	1386,04047	-15,76032334	1
9	1386,04047	556,9647118	1
10	1386,04047	-412,9711626	1
11	1371,995157	-471,9951574	1,010237144
12	1371,995157	-471,9951574	1,010237144





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

- F Renda Média (IBGE 2022):

RESUMO DOS RESULTADOS

<i>Estatística de regressão</i>	
R múltiplo	0,040563389
R-Quadrado	0,001645389
R-quadrado ajustado	-0,098190073
Erro padrão	463,0630974
Observações	12

ANOVA

	<i>gl</i>	<i>SQ</i>	<i>MQ</i>	<i>F</i>	<i>F de significação</i>
Regressão	1	3533,979101	3533,979101	0,016481003	0,90039471
Resíduo	10	2144274,321	214427,4321		
Total	11	2147808,3			

	<i>Coefficientes</i>	<i>Erro padrão</i>	<i>Stat t</i>	<i>valor-P</i>	<i>95% inferiores</i>	<i>95% superiores</i>
Interseção	1350,400925	275,7168287	4,897782014	0,000625176	736,0655465	1964,736303
Variável X 1	0,004495649	0,035018742	0,128378358	0,90039471	-0,073530971	0,082522268

3695,66

RESULTADOS DE RESÍDUOS

<i>Observação</i>	<i>Y previsto</i>	<i>Resíduos</i>	
			1367,015313
1	1375,761328	658,8131402	0,993642782
2	1388,321675	14,55602241	0,984653152
3	1430,674147	-78,06360824	0,95550431
4	1366,408715	-537,461347	1,000443936
5	1367,064586	504,9354144	0,999963958
6	1365,69139	-182,7323409	1,000969416
7	1372,87166	443,1089697	0,995734236
8	1389,382109	-19,10196285	0,983901624
9	1385,979173	557,0260086	0,986317356
10	1388,321675	-415,2523685	0,984653152
11	1372,913964	-472,9139639	0,995703554
12	1372,913964	-472,9139639	0,995703554





15.4 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Segundo ABNT NBR 14.653-2:2011

FUNDAMENTAÇÃO

Item	Descrição	Pontos obtidos					
		III	Ptos	II	Ptos	I	Ptos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados		Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	x	Adoção de situação paradigma	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados.	12	x	5		3	
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo.		Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	x	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados.	
4	Intervalo Admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	x	0,50 a 2,00		0,40 2,50 *	
a - no caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea							
PONTUAÇÃO				10 Pontos			
Item 9.2.2.1 da NBR 14.653-2:2011 (Assinalar com "x" caso o item seja atendido)							
a)	Apresentação do laudo na modalidade completa.						x
b)	Identificação completa dos endereços dos dados de mercado usados no modelo, bem como das fontes de informação.						x
c)	Valor final adotado coincidente com a estimativa pontual de tendência central.						x
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO				GRAU III			

PRECISÃO

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

Valor central estimado no modelo de fatores	1.436,71	
Valores do intervalo de confiança	MAX	1.610,50
	MÍN	1.262,91
Desvios relativos do Intervalo de confiança	MAX	12,10%
	MÍN	-12,10%
Amplitude do intervalo de confiança	24,19%	
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	X	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo		Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	
2	Estimativa dos custos de reedição	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				7 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 III			





26130000003387

Nome do documento: Laudo 027 2026 GPE 16716 Predio Santa Cruz do Sul.pdf

Documento assinado por	Órgão/Grupo/Matrícula	Data
Carlos Melo De Andrade Junior	SPGG / DIAVA/DEAPE / 5075602	25/02/2026 10:48:08
Hellyson Diego Da Rocha Campelo	SPGG / DIAVA/DEAPE / 5075955	05/03/2026 11:18:54
Leandro Peixoto Maia	SPGG / DIAVA/DEAPE / 450607301	09/03/2026 10:38:30

