



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 229/2024



Imóvel Rural
BR-470, Km 263, s/nº,
Linha Bonita Baixa,
São José do Sul/RS



DIVISÃO DE AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS – DIAVA
SETEMBRO / 2024



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 229/2024

FICHA RESUMO

Objeto

Imóvel rural objeto da **Certidão de Matrícula nº 8.067** do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Montenegro - RS e **GPE nº3179**

Objetivo

Determinação do **valor de mercado** do imóvel

Finalidade

Instruir processo **PROA nº 24/1300-0004386-8** – fluxo de venda

Localização

BR-470, Km 263, s/nº, Linha Bonita Baixa – São José do Sul/RS

Área avalianda

Área matriculada: 1,94 hectares

Área construída

a) 267,00 m²

Resultado da avaliação

Valor de mercado do imóvel R\$ 204.000,00

Valor de mercado da terra nua R\$ 128.025,16

Valor de mercado das benfeitorias R\$ 76.375,61

Avaliadores

Engº Agrº Rolnei Vicente Coradini

Engº Agrº Fernando Felipe Blasco

Porto Alegre – RS, Setembro de 2024





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

SUMÁRIO

| | | |
|----|--|----|
| 1 | SOLICITANTE | 4 |
| 2 | OBJETIVO DA AVALIAÇÃO | 4 |
| 3 | FINALIDADE | 4 |
| 4 | PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES | 4 |
| 5 | PROPRIETÁRIO | 6 |
| 6 | ENDEREÇO | 6 |
| 7 | CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO | 6 |
| 8 | CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO | 8 |
| 9 | POTENCIALIDADES DO IMÓVEL..... | 14 |
| 10 | DIAGNÓSTICO DE MERCADO | 14 |
| 11 | METODOLOGIA..... | 14 |
| 12 | ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO | 15 |
| 13 | AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS | 16 |
| 14 | VALOR DO IMÓVEL (APENAS MÉTODO EVOLUTIVO)..... | 18 |
| 15 | CONCLUSÃO | 18 |
| 16 | RESPONSÁVEIS PELO LAUDO | 19 |
| 17 | ANEXOS..... | 20 |





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

1 SOLICITANTE

SPGG/Estado do Rio Grande do Sul.

2 OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

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

3 FINALIDADE

Instruir processo **PROA 24/1300-0004386-8**, - Venda direta

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 3** (Imóveis Rurais), e baseia-se:

- no **PROA**: 24/1300-0004386-8;
- na Certidão de Matrícula nº **8.067**, referência livro nº 2 – Registro Geral, à fl 1, datada de 23/07/2014, obtida junto ao Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Montenegro – RS;
- nas informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, intermediários, corretores de imóveis etc.).
- nas informações constatadas "in loco", conforme vistoria ao imóvel realizada no dia 24/07/2024.
- em levantamento planialtimétrico constante no cadastro do GPE nº 3179
- Ficha GPE 3179.

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 (apenas alienação)

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;





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

- Levantamento de áreas e de confrontações através de instrumentos de medição;
- Levantamento de **ativos e passivos ambientais** no imóvel;

4.3 JUSTIFICATIVAS – PARÂMETROS ADOTADOS

Para cálculo do valor do imóvel, foi considerada como área do terreno o que consta na Matrícula nº 8.067, do Registro de Imóveis de Montenegro – RS.

Já para o cálculo do valor da benfeitoria presente no imóvel, que não possui averbação na matrícula, foi considerada a área observada em levantamento realizado no local, por ocasião da vistoria.

| | Área | Fonte |
|-------------------------|-----------------------|----------------------|
| Imóvel (terreno) | 1,94 ha | Matriculada |
| Casa | 267,00 m ² | Levantamento in loco |

➤ **Vistoria/ localização:**

No imóvel em tela, no dia da vistoria, foi constatada a não exploração da terra nua e a desocupação da benfeitoria, que se trata da Escola de Ensino Fundamental Herbert Schuster, já desativada. Assim, foi procedido o levantamento da benfeitoria e identificação de suas características, bem como a identificação da cobertura vegetal existente na área, com definição da classe de uso do solo presente no imóvel.

➤ **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/SP¹, 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 14653-2:2019 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

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





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

dados de oferta de mercado obtidos diretamente do site de imobiliárias, aplicou-se um fator prévio de **0,9** aos dados a fim de considerar a aplicação de taxas de desconto de mercado, e assim, adequar os preços de oferta e venda.

5 PROPRIETÁRIO

Estado do Rio Grande do Sul.

6 ENDEREÇO

BR-470, km 263, s/nº

Linha Bonita Baixa

São José do Sul/RS

CEP 95748-000

7 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

7.1 ASPECTOS FÍSICOS

Conforme pode ser visualizado na figura abaixo, a região onde está inserido o imóvel é marcada por relevo bastante ondulado. A altitude média varia entre 100 e 500 metros.

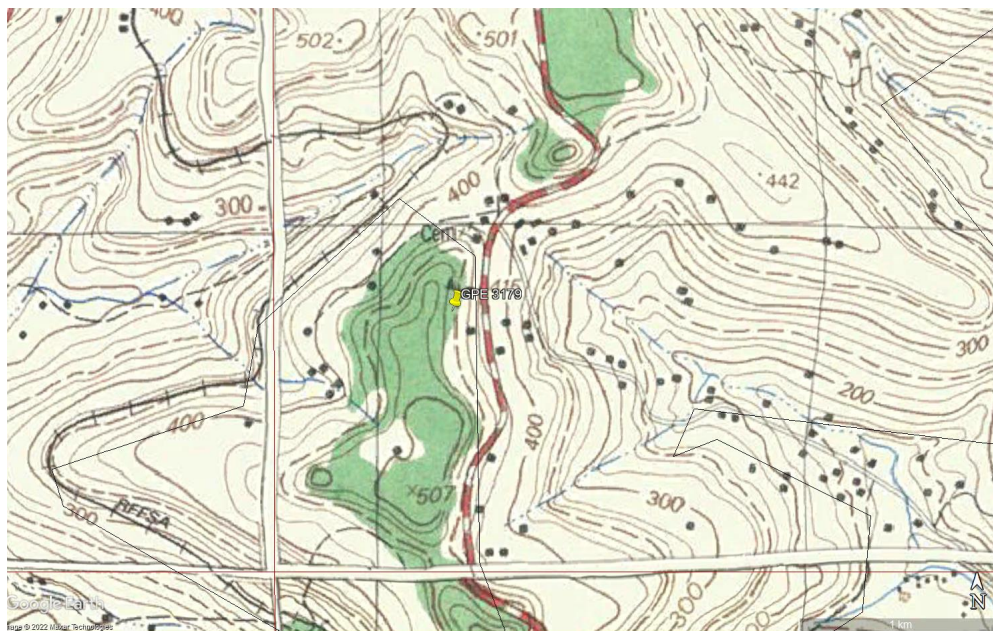


Figura 1 – Imagem representativa do relevo da região em que está inserido o imóvel. (Fonte: DIAVA,2024. Google Earth)





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

Conforme o mapa de levantamento de reconhecimento dos solos do Rio Grande do Sul (STRECK et al., 2008), em escala 1:750.000, predomina na região de abrangência deste estudo os solos descritos na tabela abaixo.

| Classe de solo | Características |
|----------------|---|
| Chernossolos | Os Chernossolos não apresentam desenvolvimento muito avançado, originários de rochas ricas em cálcio e magnésio e presença de minerais esmectíticos que conferem alta atividade da argila e eventual acumulação de carbonato de cálcio, promovendo reação aproximadamente neutra ou moderadamente ácida a fortemente alcalinos, com enriquecimento em matéria orgânica. |
| Neossolos | São solos rasos, muitas vezes pedregosos, sem contato lítico ou lítico fragmentário dentro de 50 cm a partir da superfície, apresentando horizonte A ou hístico sobrejacente a horizonte C ou Cr. Admite um horizonte B em início de formação, cuja espessura não satisfaz a nenhum tipo de horizonte B diagnóstico. |

7.2 ASPECTOS REGIONAIS

| |
|---|
| Características da região e entorno |
| Estrutura fundiária: de 10 a 20 ha |
| Zoneamento: Rural |
| Facilidade de comercialização dos produtos agrícolas: Boa |
| Sistema viário: Estrada com pavimento |
| Vocação econômica: <input type="checkbox"/> Soja, <input checked="" type="checkbox"/> Milho, <input type="checkbox"/> Trigo, <input type="checkbox"/> Arroz, <input checked="" type="checkbox"/> Pecuária leiteira, <input type="checkbox"/> Pecuária de Corte, <input checked="" type="checkbox"/> Aves, <input checked="" type="checkbox"/> Suínos, <input checked="" type="checkbox"/> Mandioca, <input checked="" type="checkbox"/> Feijão, <input type="checkbox"/> Viticultura, <input type="checkbox"/> Maçã, <input type="checkbox"/> Frutíferas de clima temperado, <input type="checkbox"/> Tabaco, <input checked="" type="checkbox"/> Hortaliças, <input type="checkbox"/> Silvicultura, <input checked="" type="checkbox"/> Turismo rural, <input type="checkbox"/> Floricultura, <input type="checkbox"/> Frutíferas tropicais, <input type="checkbox"/> Erva-mate, <input checked="" type="checkbox"/> Agroindústria familiar, <input type="checkbox"/> Ovinos, <input type="checkbox"/> Agroecologia, <input type="checkbox"/> Policultivo, <input type="checkbox"/> Girassol, <input type="checkbox"/> Melancia/melão, <input type="checkbox"/> Oliveiras, <input type="checkbox"/> Citrus, <input type="checkbox"/> Batata-inglesa, <input checked="" type="checkbox"/> Batata-doce, <input type="checkbox"/> Pequenas frutas <input checked="" type="checkbox"/> Outras: _____ |
| Infraestrutura: <input checked="" type="checkbox"/> Acessibilidade, <input checked="" type="checkbox"/> Água potável, <input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica, <input type="checkbox"/> Esgoto pluvial, <input type="checkbox"/> Esgoto sanitário, <input type="checkbox"/> Gás canalizado, <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública, <input type="checkbox"/> Logradouro, <input checked="" type="checkbox"/> Meio fio/sarjetas, <input type="checkbox"/> Passeio público, <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação, <input type="checkbox"/> Sem infraestrutura, <input type="checkbox"/> Telefone |
| Serviços públicos: <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de lixo, <input type="checkbox"/> Comércio, <input type="checkbox"/> Correios, <input checked="" type="checkbox"/> Educação, <input type="checkbox"/> Lazer, <input type="checkbox"/> Rede bancária, <input type="checkbox"/> Saúde, <input type="checkbox"/> Segurança, <input type="checkbox"/> Sem serviços públicos, <input type="checkbox"/> Transporte coletivo, <input type="checkbox"/> Sistemas de armazenagem de produtos e insumos, <input type="checkbox"/> Comércio de insumos e máquinas agrícolas |
| Influências valorizantes: <input checked="" type="checkbox"/> Clubes, <input type="checkbox"/> Comércio, <input type="checkbox"/> Empreendimentos, <input type="checkbox"/> Escolas, <input type="checkbox"/> Estações, <input type="checkbox"/> Hospital, <input type="checkbox"/> Mercados e ou supermercados, <input type="checkbox"/> Orla/praias/lagos, <input type="checkbox"/> Parques/praças, <input type="checkbox"/> Posto policial, <input type="checkbox"/> Posto saúde, <input type="checkbox"/> Sem influências valorizantes, <input type="checkbox"/> Turismo, <input type="checkbox"/> Universidades/faculdades, <input type="checkbox"/> Zona incorporação <input type="checkbox"/> Unidade de conservação |
| 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"/> Sem influências desvalorizantes, <input type="checkbox"/> Sub-habitação, <input type="checkbox"/> Unidades carentes |





7.3 ASPECTOS ECONÔMICOS

Em função das características regionais, desenvolveram-se tradicionalmente na região as atividades econômicas ligadas à produção pecuária leiteira, avicultura, silvicultura, fruticultura e por ser um município agrícola, se destaca importantes agroindústrias que processam alimentos oriundos da agricultura familiar.

7.4 POSSIBILIDADE PARA O DESENVOLVIMENTO LOCAL

O imóvel em questão possui capacidade para silvicultura, fruticultura e atividades agrícolas que proporcionem proteção ao solo, seguindo rigorosos manejos agrícolas. Está bem localizada em relação a rodovia RS 470 o que pode proporcionar a possibilidades de atividades como turismo rural.

8 CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

8.1 VISTORIA

Data: 24/07/2024

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

8.2 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

| Quanto à Dimensão | | |
|---|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Pequeno - até 4 MF's* | <input type="checkbox"/> Médio - de 4 a 15 MF's* | <input type="checkbox"/> Grande - acima de 15 MF's* |

*MF – Módulo Fiscal

| Características da região e entorno |
|-------------------------------------|
| Estrutura fundiária: misto |





8.3 ROTEIRO DE ACESSO E PLANTA ESQUEMÁTICA DE LOCALIZAÇÃO

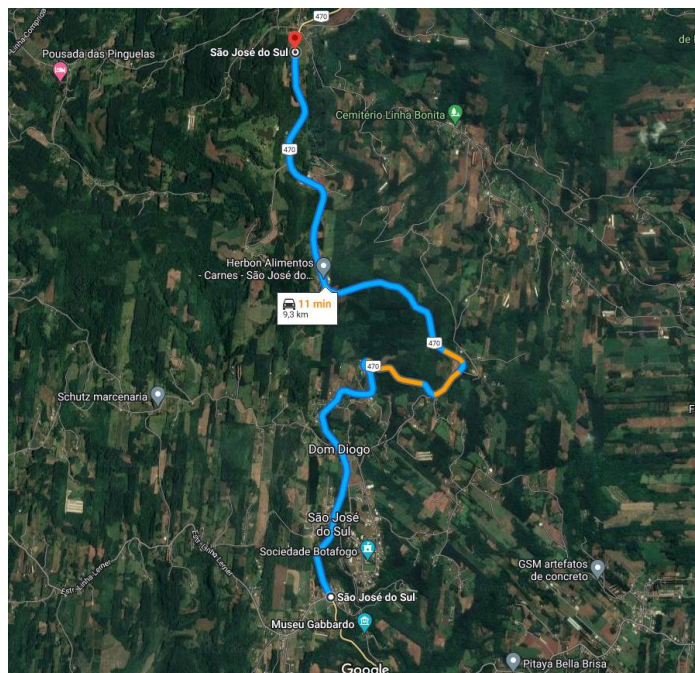


Figura 2 – Croqui de acesso ao imóvel (DIAVA,2024).

Esta área se encontra na Linha Bonita Baixa, na rodovia BR-470, km 263, s/n°, município de São José do Sul/RS.

Para chegar ao imóvel em questão, a partir do centro de São José do Sul, siga na direção noroeste na BR-470 em direção a Salvador do Sul por aproximadamente 9,3 km; o imóvel estará à esquerda.

8.4 UTILIZAÇÃO ECONÔMICA ATUAL DO IMÓVEL

Atualmente, o imóvel não é explorado economicamente.





8.5 VEGETAÇÃO

Na área existe vegetação de sub-bosque no entorno da edificação, floresta de sucessão e ademais presença de vegetação nativa, sem sinais visíveis de interferência e pequenos números de eucaliptos, oriundo de plantios vizinhos, grandes chances por não haver delimitação do polígono da área.

8.6 RECURSOS HÍDRICOS

Não há presença de corpo hídrico significativo no imóvel em questão, verificando-se a existência de pequenos cursos d'água e nascentes

8.7 CLIMA

Conforme a classificação climática de Köppen, na região de abrangência do município predomina o tipo climático Cfa (clima temperado úmido com verão temperado). Neste tipo, inexistente estação seca definida e as estações de verão e inverno são bem definidas. A temperatura média do ar no mês mais quente é maior que 22°C. (Fonte: <https://pt.climate-data.org/>).

8.8 RELEVO

O imóvel possui acentuação em toda sua extensão, com declividades na faixa de 20 a 40%.

8.9 CARACTERIZAÇÃO DAS TERRAS

8.9.1 CLASSIFICAÇÃO PEDOLÓGICA DAS TERRAS

No interior do imóvel, predomina o Neossolo. São solos de formação muito recente, ou seja, são solos novos, pouco desenvolvidos, se desenvolvendo a partir dos mais diversos tipos de rochas e encontrados nas mais diversas condições de relevo e drenagem. Apresentam certas restrições para culturas anuais, entretanto, os solos com o horizonte superficial em contato sobre rocha decomposta e com declividade menor que 15% podem ser cultivados mediante práticas intensivas de conservação com mínima mobilização do solo, como exemplo, com plantio direto, cordão em contorno e cobertura permanente do solo.





8.9.2 CLASSIFICAÇÃO DAS TERRAS DE ACORDO COM A CAPACIDADE DE USO

No imóvel avaliando foram identificadas, quanto a suas capacidades de uso (conforme Lepsch et al., 2015), terras da classe VI. Conforme abaixo, pode-se visualizar a caracterização desta classe de capacidade de uso.

Classe VI (Terras com limitações severas, geralmente inadequadas para cultivos e com uso limitado para pastagens, florestas cultivadas ou nativas para refúgio de flora e fauna silvestre): Esta classe é formada por terras que possuem limitações permanentes que não podem ser corrigidas, como: encostas íngremes; grande risco de acentuada erosão; efeitos de erosões sofridas; pedregosidade; pequena espessura do solo; encharcamento excessivo; baixa capacidade de retenção de água no solo; salinidade ou sodicidade; e condições climáticas adversas. Em razão de uma ou mais dessas limitações, os solos não são geralmente adequados para lavouras; podem, entretanto, ser utilizados para pastagem, florestas ou refúgio da flora e fauna silvestre. **Representa 100% do imóvel.**

Mapa da área do imóvel



Figura 3: Polígono aproximado do imóvel de GPE 3179. Foto Google Earth DIAVA, 2024.

Coordenadas: 29°29'21.95" S

51°29'29.81" O





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

Tabela 1 - Fundamentação da classificação da gleba em classes de capacidade de uso, conforme terminologia da Tabela 6

| Item | Gleba 1 |
|--|-------------------------|
| 1. Fertilidade natural / prod. aparente (V%) | Média/Alta |
| 2. Profundidade efetiva | Raso |
| 3. Drenagem interna | Bem drenada |
| 4. Deflúvio superficial | Muito rápido |
| 5. Pedregosidade | Moderadamente pedregoso |
| 6. Riscos de Inundação | Ausente |
| 7. Classe de declividade | 20% a 40% |
| 8. Grau de erosão laminar | Não aparente |
| 9. Sulcos rasos | Não observado |
| 10. Sulcos médios | Não observado |
| 11. Sulcos profundos | Não observado |
| 12. Voçorocas | Não observado |
| 13. Seca edafológica | Média |
| | |
| Classe de capacidade de uso = | VI |
| Área = | 1,94 |
| Percentual = | 100% |





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

8.10 BENFEITORIAS

8.10.1 CONSTRUÇÕES E INSTALAÇÕES

| | | | | | |
|--|---|--|--|---|--|
| Benfeitoria prédio principal | | Idade aparente: 45 | Área = 101,85 m² | Nº de pav. 01 | |
| Casa de moradia | | 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 checked="" type="checkbox"/> Econômico | <input type="checkbox"/> Regular | <input checked="" type="checkbox"/> Casa | |
| | | <input type="checkbox"/> Simples | <input type="checkbox"/> Entre regular e reparos simples | <input type="checkbox"/> Galpão | |
| | | <input type="checkbox"/> Médio | <input type="checkbox"/> Reparos simples | <input type="checkbox"/> Loja | |
| | | <input type="checkbox"/> Superior | <input type="checkbox"/> Entre reparos simples e importantes | <input type="checkbox"/> Pavimento | |
| | | <input type="checkbox"/> Fino | <input type="checkbox"/> Reparos importantes | <input type="checkbox"/> Prédio | |
| | | <input type="checkbox"/> Luxo | <input checked="" type="checkbox"/> Entre reparos importantes e s/ valor | <input type="checkbox"/> Terreno | |
| | | <input type="checkbox"/> Outros | <input type="checkbox"/> Sem valor | <input type="checkbox"/> Outros | |
| Material utilizado: | | | | | |
| Piso | Forro | Telhado | Esquadrias | Rev. Fachadas | Estrutura |
| <input checked="" type="checkbox"/> Madeira | <input checked="" type="checkbox"/> Madeira | <input checked="" type="checkbox"/> Cerâmica | <input type="checkbox"/> Alumínio | <input checked="" type="checkbox"/> Pintura | <input checked="" type="checkbox"/> Portante |
| <input type="checkbox"/> Lajota | <input type="checkbox"/> Laje | <input type="checkbox"/> Fibro cim. ondulado | <input checked="" type="checkbox"/> Ferro | <input type="checkbox"/> Tijolo à vista | <input type="checkbox"/> Concreto |
| <input checked="" type="checkbox"/> Cerâmica | <input type="checkbox"/> Gesso | <input type="checkbox"/> Fibro cim. estrutural | <input checked="" type="checkbox"/> Madeira | <input type="checkbox"/> Fulget | <input checked="" type="checkbox"/> Madeira |
| <input type="checkbox"/> Basalto | <input type="checkbox"/> PVC | <input type="checkbox"/> Alumínio | <input type="checkbox"/> PVC | <input type="checkbox"/> Cerâmica | <input type="checkbox"/> Metálica |
| <input type="checkbox"/> Granitina | <input type="checkbox"/> Placas acústicas | <input type="checkbox"/> Galvanizado | <input type="checkbox"/> Outros | <input type="checkbox"/> Madeira | <input type="checkbox"/> N. identificada |
| <input type="checkbox"/> Vinílico | <input type="checkbox"/> Aglomerado | <input type="checkbox"/> Laje | | <input type="checkbox"/> Vidro | |
| <input type="checkbox"/> Carpete | <input type="checkbox"/> S/forro | <input type="checkbox"/> Capim | | <input type="checkbox"/> Pedra | |
| <input type="checkbox"/> Cimento | | <input type="checkbox"/> Telha de zinco | | <input type="checkbox"/> Reboco chapiscado | |
| <input type="checkbox"/> Outros | | <input type="checkbox"/> Outros | | <input type="checkbox"/> Outros | |





9 POTENCIALIDADES DO IMÓVEL

O imóvel em tela, em função de suas dimensões, localização e das classes de uso do solo presentes, com potencialidades e limitações, apresenta aptidão para silvicultura, fruticultura, olericultura e atividades com manejo adequado ao tipo de classificação de solo. E pela localização possui aptidão para atividades ligadas ao turismo rural da região.

10 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O município de São José do Sul/RS localiza-se na região de acesso a serra gaúcha e fácil acesso a região metropolitana. A estrutura fundiária, e as atividades agrícolas e de agroindústria da região, desempenham papel facilitador pela busca de imóveis por interessados da região como investidores de fora.

| | | | |
|------------------------------|--------------------------------------|---|-----------------------------------|
| 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 type="checkbox"/> Baixa | <input checked="" type="checkbox"/> Média | <input type="checkbox"/> Alta |
| Absorção pelo mercado | <input type="checkbox"/> Demorada | <input checked="" type="checkbox"/> Normal | <input type="checkbox"/> Rápida |

11 METODOLOGIA

Para avaliação do Valor da Terra Nua (VTN):

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO: identifica o valor do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra (ABNT NBR14653-1).

Segundo a Norma ABNT NBR14653-3, para a avaliação das terras nuas, “deve ser empregado, preferivelmente, o método comparativo direto de dados de mercado”.

Para avaliação do imóvel:

MÉTODO EVOLUTIVO: a composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do Valor da Terra Nua (VTN), considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização:

Valor Total do Imóvel = (VTN + Valor das benfeitorias reprodutivas e não-reprodutivas + Ativos Ambientais – Passivos Ambientais)

$$VTI = (VTN + CB + AA - PA) * FC$$

Onde:

VTI – Valor Total do imóvel.

VTN – Valor da Terra Nua: por meio do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

CB – Custo da Benfeitoria





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

AA – Ativos Ambientais

PA – Passivos Ambientais

FC – Fator de Comercialização

- 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; () justificado; (X) arbitrado.

12 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Método comparativo direto de dados de mercado

Grau de Fundamentação Grau I **Grau II** Grau III
Pontos obtidos: 12

Grau de Precisão Grau I Grau II **Grau III**
14,42% , - 14,42%

Método da quantificação de custo
Grau de Fundamentação Grau I **Grau II** Grau III

Método Evolutivo
Grau de Fundamentação Grau I **Grau II** Grau III
Pontuação obtida: 04





13 AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

13.1 AVALIAÇÃO DA TERRA NUA PELO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

13.1.1 DETERMINAÇÃO DA NOTA AGRONÔMICA

Equação De Regressão:

Nota Agronômica do imóvel = (X1 x Fator de ponderação da classe I e situação) + (X2 x Fator de ponderação da classe II e situação) +(X3 x Fator de ponderação da classe III e situação) +(X4 x Fator de ponderação da classe IV e situação) +(X5 x Fator de ponderação da classe V e situação) +(X6 x Fator de ponderação da classe VI e situação) +(X7 x Fator de ponderação da classe VII e situação) +(X8 x Fator de ponderação da classe VIII e situação)

Sendo que:

Xn = percentual de ocupação da área pela classe n

Os valores dos fatores de ponderação relacionados a cada classe de solo e acesso/localização estão descritos abaixo.

Tabela 2 - Fatores de ponderação, relacionados ao cotejo entre localização/situação do imóvel e classe de capacidade de uso, utilizado para o cálculo da Nota Agronômica

| LOCALIZAÇÃO / SITUAÇÃO | CAPACIDADE DE USO | | | | | | | |
|------------------------|-------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| | I | II | III | IV | V | VI | VII | VIII |
| Ótima | 1,000 | 0,800 | 0,610 | 0,470 | 0,390 | 0,290 | 0,200 | 0,130 |
| Muito Boa | 0,950 | 0,760 | 0,580 | 0,447 | 0,371 | 0,276 | 0,190 | 0,124 |
| Boa | 0,900 | 0,720 | 0,549 | 0,423 | 0,351 | 0,261 | 0,180 | 0,117 |
| Regular | 0,800 | 0,640 | 0,488 | 0,376 | 0,312 | 0,232 | 0,160 | 0,104 |
| Desfavorável | 0,750 | 0,600 | 0,458 | 0,353 | 0,293 | 0,218 | 0,150 | 0,098 |
| Ruim | 0,700 | 0,560 | 0,427 | 0,329 | 0,273 | 0,203 | 0,140 | 0,091 |

Fonte: Manual para Obtenção de Terras – INCRA, adaptado de FRANÇA, 1983 - Citado por ROSSI, 2005.

13.1.2 FATOR SITUAÇÃO

A situação do imóvel avaliando foi considerada como **ótima**, pois o tipo de acesso é por estrada **pavimentada de primeira classe**, a importância das distâncias é **relativa** e a sua praticabilidade do acesso durante o ano é **permanente**, conforme tabela abaixo.





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

Tabela 3 - Escala de valores de terras segundo a situação e viabilidade de circulação (Fonte: CAIRES, 1978)

| Situação | Circulação | | | Escala de valor (%) |
|--------------|---|-------------------------------------|-------------------------------------|---------------------|
| | Tipo de Acesso | Importância das distâncias | Praticabilidade durante o ano | |
| Ótima | Asfaltada | Limitada | Permanente | 100 |
| Muito boa | Primeira classe não pavimentada | Relativa | Permanente | 95 |
| Boa | Não pavimentada | Significativa | Permanente | 90 |
| Desfavorável | Estradas e servidões de passagem | Vias e distâncias se equivalendo | Sem condições satisfatórias | 80 |
| Má | Fecho nas servidões | Distâncias e classes se equivalendo | Problemas sérios na estação chuvosa | 75 |
| Péssima | Fechos e interceptadas por córregos sem ponte | | Problemas sérios mesmo nas secas | 70 |

Tabela 4 – Determinação da Nota Agronômica dos dados de mercados e do imóvel avaliando

| Nº | Local | Fonte | fator | Área (ha) | Preço R\$ | Unitário R\$/ha | Classes Encontradas (%) | | | | | | | | Localização e Acesso | Nota Agronômica | VTN Homog. | | |
|-------|-------------------------------------|--------|-------|-----------|--------------|-----------------|-------------------------|----|-----|----|---|--------|--------|-------|----------------------|-----------------|------------|-------|------------|
| | | | | | | | I | II | III | IV | V | VI | VII | VIII | | | | | |
| 1 | Linha Bonita Alta/ RS São José do | oferta | 0,90 | 1,90 | 225.000,00 | 118.421,05 | | | | | | 90,00 | 10,00 | | | 2 | muito boa | 0,362 | 85.499,02 |
| 2 | Rural/ RS São José do Sul | oferta | 0,90 | 7,50 | 550.000,00 | 73.333,33 | | | | | | 30,00 | 70,00 | | | 2 | muito boa | 0,305 | 62.857,14 |
| 3 | Rural/ RS Salvador do Sul | oferta | 0,90 | 11,00 | 524.700,00 | 47.700,00 | | | | | | 60,00 | 40,00 | | | 2 | muito boa | 0,333 | 37.386,49 |
| 4 | Rural/ RS São Pedro do Sul | oferta | 0,90 | 3,00 | 185.000,00 | 61.666,67 | | | | | | 80,00 | 10,00 | 10,00 | | 2 | muito boa | 0,343 | 46.869,54 |
| 5 | Rural/ RS Barão | oferta | 0,90 | 0,50 | 490.000,00 | 980.000,00 | | | | | | 70,00 | 30,00 | | | 2 | muito boa | 0,343 | EXCLUÍDO |
| 6 | Linha Pimenta / RS Barão | oferta | 0,90 | 5,00 | 700.000,00 | 140.000,00 | | | | | | 60,00 | 20,00 | 20,00 | | 2 | muito boa | 0,316 | 115.706,14 |
| 7 | Progresso/ RS Barão | oferta | 0,90 | 0,54 | 385.000,00 | 712.962,96 | | | | | | 90,00 | 10,00 | | | 2 | muito boa | 0,362 | EXCLUÍDO |
| 8 | Rural/ RS Salvador do Sul | oferta | 0,90 | 22,00 | 1.590.000,00 | 72.272,73 | | | | | | 100,00 | | | | 2 | muito boa | 0,371 | 50.844,16 |
| 9 | Rural/ RS Barão | oferta | 0,90 | 1,60 | 159.000,00 | 99.375,00 | | | | | | 90,00 | 10,00 | | | 2 | muito boa | 0,362 | 71.747,93 |
| 10 | Rural/ RS São José do Sul | oferta | 0,90 | 1,90 | 225.000,00 | 118.421,05 | | | | | | 80,00 | 20,00 | | | 2 | muito boa | 0,362 | 87.806,52 |
| 11 | Rural/ RS São José do Sul | oferta | 0,90 | 4,30 | 185.000,00 | 43.023,26 | | | | | | 100,00 | | | | 2 | muito boa | 0,371 | 30.267,03 |
| 12 | São José do Maratá/ RS São José | oferta | 0,90 | 2,20 | 220.000,00 | 100.000,00 | | | | | | 80,00 | 20,00 | | | 2 | muito boa | 0,352 | 74.147,73 |
| 13 | Linha Tripoli - Boa Vista do Sul/RS | oferta | 0,90 | 7,50 | 350.000,00 | 46.666,67 | | | | | | 100,00 | | | | 2 | muito boa | 0,371 | 32.830,19 |
| 14 | Linha Boa Vista - Boa Vista do Sul | oferta | 0,90 | 5,40 | 500.000,00 | 92.592,59 | | | | | | 30,00 | 70,00 | | | 2 | muito boa | 0,305 | 79.365,08 |
| 15 | São Sebastião de Castro - Boa Vi | oferta | 0,90 | 11,00 | 1.225.000,00 | 111.363,64 | | | | | | 80,00 | 20,00 | | | 2 | muito boa | 0,352 | 82.573,61 |
| Aval. | Avaliando | - | 0,90 | 1,94 | - | - | | | | | | | 100,00 | | | 1 | ótima | 0,290 | - |

Realizado o saneamento, pelo critério de Chauvenet foram excluídos os dados 5 e 7, por serem discrepante em relação aos demais dados amostrais.

13.1.3 DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

| Variáveis do modelo de cálculo | Parâmetros do imóvel |
|--------------------------------|----------------------|
| Área (ha) | 1,94 |
| Situação | Oferta |
| Localização e acesso | Ótima |
| Aptidão Agrícola das terras | Classe VI |
| Nota Agronômica | 0,290 |

13.1.4 RESULTADOS

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

| | Intervalo de Confiança | Unitário (R\$/ha) | Total |
|-----------|------------------------|-------------------|----------------|
| Mínimo | -14,42% | 56.476,17 | R\$ 109.563,76 |
| Calculado | - | 65.992,35 | R\$ 128.025,16 |
| Máximo | 14,42% | 75.508,53 | R\$ 146.486,54 |





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

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

| | Amplitude | Unitário (R\$/ha) | Total |
|------------------------------------|-----------|-------------------|------------|
| Mínimo | -15% | 12.442,33 | 108.821,39 |
| Calculado | - | 65.992,35 | 128.025,16 |
| Máximo | +15% | 16.833,74 | 147.228,94 |
| Valor calculado R\$ R\$ 128.025,16 | | | |

13.2 AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

Tabela 5 – Benfeitorias

| ITEM | DESCRIÇÃO IMÓVEL | IDADE A. | VIDA U. | ESTADO DE CONSERVAÇÃO | RESIDUAL | ÁREA | UNIT. | V. NOVO | DEPREC. | V. ATUAL |
|-------------------------------|--------------------|---------------------|---------|--------------------------------------|----------|--------|--------------|----------------|---------|----------------------|
| 1 | CASA ECONOMICO MIN | 65 | 70 | NTRRE REPAROS IMPORTANTES E SEM VALO | 10% | 267,00 | R\$ 2.319,11 | R\$ 619.203,67 | 87,67% | R\$ 76.375,61 |
| VALOR DO CUB R 8-N (c) | | R\$ 2.523,52 | | REFERÊNCIA AGO / 2024 | | | | TOTAL | | R\$ 76.375,61 |

Onde:

DESCRIÇÃO IMÓVEL = Descrição do imóvel conforme tipologia construtiva (IBAPE/SP)
IDADE A. = Idade aparente do imóvel (x)
VIDA U. = Vida útil do imóvel conforme tipologia (IBAPE/SP) (n)
ESTADO DE CONSERVAÇÃO = Conforme critério de depreciação de Heidecke
RESIDUAL = Valor residual ou de demolição referente ao valor do imóvel (Vr)
ÁREA = Área do imóvel em metros quadrados
UNIT. = Valor estimado de reprodução do imóvel em R\$/m²
V. NOVO = Valor estimado de reprodução do imóvel em R\$
DEPREC. = Parte do valor de novo do imóvel sujeito à depreciação (Vd)
V. ATUAL = Valor do imóvel depreciado

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

14 VALOR DO IMÓVEL (APENAS MÉTODO EVOLUTIVO)

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

| VALOR DO TERRENO (R\$) | BENFEITORIAS (R\$) | FC ² | VALOR DO IMÓVEL (R\$) |
|------------------------|--------------------|-----------------|-----------------------|
| 128.025,16 | 76.375,61 | 1,00 | 204.400,77 |

15 CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em estudo o seguinte valor (arredondado³) de mercado:

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 204.000,00

(Duzentos e quatro mil reais)

data de referência da avaliação: Setembro/2024

²Arbitrado.

³Conforme 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**

16 RESPONSÁVEIS PELO LAUDO

Fernando Felipe Deiro Blasco

Engenheiro Agrônomo – CREA(RS) 76752

Analista Ambiental DIAVA/DEAPE

ID 3125680/01

Rolnei Vicente Coradini

Engenheiro Agrônomo – CREA(RS) 160170

Analista Ambiental DIAVA/DEAPE

ID 4505611/01

Porto Alegre, Setembro de 2024





17 ANEXOS

17.1 DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Figura 3: vista parcial do imóvel.
Fonte: DIAVA (24/07/2024)



Figura 4: Vista parcial da edificação principal
Fonte: DIAVA (24/07/2024)



Figura 5: Vista interna da edificação principal.
Fonte: DIAVA (24/07/2024)

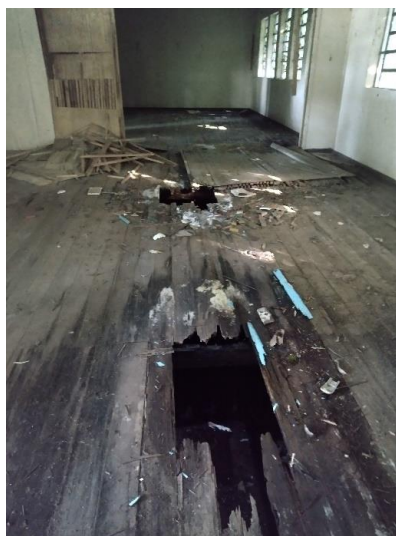


Figura 6: vista interna do imóvel.
Fonte DIAVA (24/07/2024)





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

17.2 DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

CNM: 100230.2.0008067-16

ONR Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

REGISTRO DE IMÓVEIS - MONTENEGRO

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

| FLS. | MATRÍCULA |
|------|-----------|
| 01 | 8.067 |

MONTENEGRO, 20 de Novembro de 19 80.

IMÓVEL: UMA ÁREA DE TERRAS, sem benfeitorias, com a superfície de 19.375,60m2, situada no lugar denominado DATA SARAIVA, em Linha Bonita, Distrito de Salvador do Sul, zona rural, de formato irregular, confrontando-se: ao NORTE, na extensão de 225,40m, com Tereza Luiza Schommer Schuster e Arquidiocese de Porto Alegre; a OESTE, na extensão de 110,41m, com Rubem Eugênio Mathias; ao SUL, na extensão de 144,50m, com Tereza Luiza Schommer Schuster; a LESTE, na extensão de 42,95m, com a Estrada Buarque de Macedo; daí seguindo a Sudeste, na extensão de 84,35m, com Valdir Ritter; e em direção ao Sul, na extensão de 52,78m, com Valdir Ritter.-PROPRIETÁRIO: O Estado do Rio Grande do Sul.-REGISTRO ANTERIOR: Lº 2-RG, R.5-4.847.

O Oficial: *N. Aldana*
Narciso Aldana

Visualização por meio de sistema utilizado em www.registraletronicorj.gov.br

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

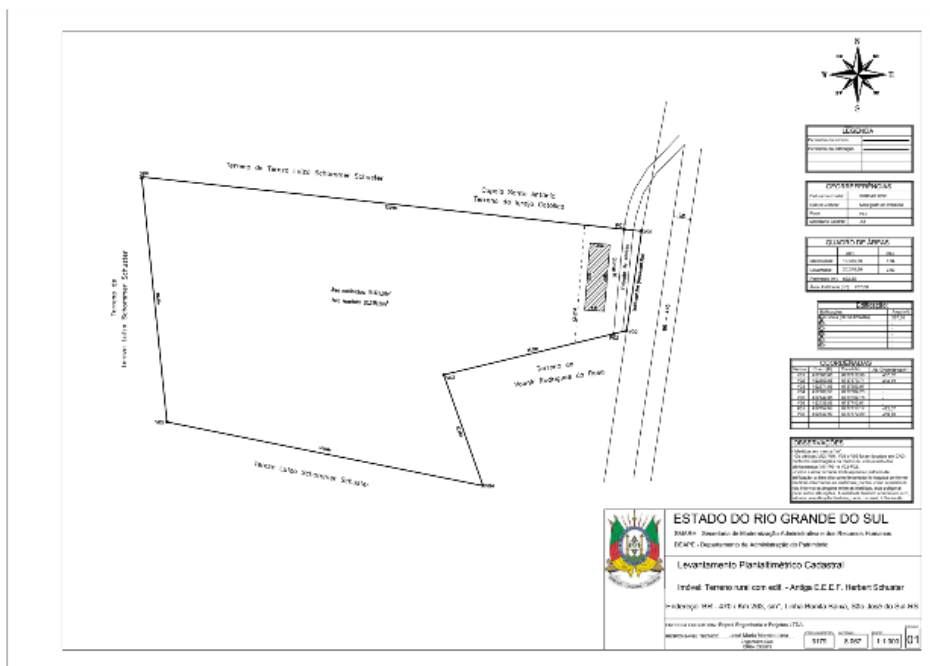
ONR

SOLICITADO POR: RVC - CPF/CNPJ: ***-**-** DATA: 25/09/2024 10:54:31





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





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

MEMORIAL DESCRITIVO – IMÓVEL RURAL

Proprietário: Estado do Rio Grande do Sul

Propriedade: GPE 3179

Local: Rodovia BR - 470 / Km 263, s/n°

Comarca: Linha Bonita Baixa

Município: São José do Sul

UF: RS

Área: 18.839,20 m²

Perímetro: 616,20 metros

Matrícula: 8.067

DESCRIÇÃO

O perímetro do imóvel descrito abaixo, está Geo-referenciado no Sistema Geodésico Brasileiro, e tem início no vértice denominado **V01** de coordenadas Plano Retangulares, Datum SIRGAS 2000, Este 452360,65m e Norte 6737718,30m referentes ao meridiano central -51, Fuso 22. Deste confronta com a RODOVIA BR - 470, com azimute de 188°38'55" por uma distância de 45,11m até o vértice **V02**, de coordenadas N 6.737.673,71m e E 452.353,86m; deste confronta com o TERRENO DE VOLMIR RODRIGUES DA ROSA, com azimute de 256°28'01" por uma distância de 64,35m até o vértice **V03**, de coordenadas N 6.737.658,65m e E 452.291,30m; deste segue, com azimute de 173°34'10" por uma distância de 52,78m até o vértice **V04**, de coordenadas N 6.737.606,20m e E 452.297,21m; deste confronta com a TEREZA LUIZA SCHOMMER SCHUSTER, com azimute de 282°15'30" por uma distância de 144,50m até o vértice **V05**, de coordenadas N 6.737.636,88m e E 452.156,01m; deste segue, com azimute de 360°0'00" por uma distância de 103,62m até o vértice **V06**, de coordenadas N 6.737.740,50m e E 452.156,01m; deste confronta com o TERRENO DE TEREZA LUIZA SCHOMMER SCHUSTER e CAPELA SANTO ANTÔNIO (TERRENO DA IGREJA CATÓLICA), com azimute 96°11'30" por uma distância de 205,84m até o vértice **V01**, ponto inicial da descrição deste perímetro.

Observações:

A planta anexa é parte integrante deste memorial descritivo.

Porto Alegre – RS, 25/01/2018

José Maria Moreira Lima
RESPONSÁVEL TÉCNICO
CREA CE3878





17.3 TABELAS DE DADOS/MEMÓRIA DE CÁLCULO

Tabela 6 - Fatores para enquadramento das terras em classes de capacidade de uso (fonte: DEMÉTRIO, V. A., MOURA ANDRADE, L. A., 2011)

| Fator limitante | Característica | Classe de Capacidade de Uso | | | | | | | |
|---|---|-----------------------------|----|-----|----|---|----|-----|------|
| | | I | II | III | IV | V | VI | VII | VIII |
| 1. Fertilidade natural ou produtividade aparente (V%) | a. Muito alta >70% | | X | | | | | | |
| | b. Alta - 50% a 70% | | X | | | | | | |
| | c. Média - 30% a 50% | | | X | | | | | |
| | d. Baixa - 10% a 30% | | | | X | | | | |
| 2. Profundidade efetiva | a. Muito profunda > 200 cm | | X | | | | | | |
| | b. Profundo - 100cm a 200 cm | | | X | | | | | |
| | c. Moderadamente profundo - 50 cm a 100cm | | | | X | | | | |
| | e. Raso - 25 cm 50 cm | | | | | X | | | |
| 3. Drenagem interna | d. Muito raso < 25 cm | | | | | | | | X |
| | a. Excessiva | | | X | | | | | |
| | b. Forte | | | X | | | | | |
| | c. Acentuada | | | X | | | | | |
| | d. Bem drenado | | X | | | | | | |
| | e. Moderada | | | X | | | | | |
| | f. Imperfeita | | | | X | | | | |
| | g. Mal drenado | | | | | X | | | |
| h. Muito mal drenado | | | | | | | | X | |
| 4. Deflúvio superficial | a. Muito rápido | | | | | X | | | |
| | b. Rápido | | | X | | | | | |
| | c. Moderado | | | X | | | | | |
| | d. Lento | | X | | | | | | |
| | e. Muito lento | | | X | | | | | |
| 5. Pedregosidade | a. Sem pedras | | X | | | | | | |
| | b. Ligeiramente pedregoso < 1% | | | X | | | | | |
| | c. Moderadamente pedregoso 1% a 10% | | | | X | | | | |
| | d. Pedregoso 10% a 30% | | | | | X | | | |
| | e. Muito pedregoso 30% a 50% | | | | | | X | | |
| | f. Extremamente pedregoso > 50% | | | | | | | X | |
| 6. Riscos de Inundação | a. Ausente | | X | | | | | | |
| | b. Ocasional | | | X | | | | | |
| | c. Freqüente | | | | | X | | | |
| | d. Muito freqüente | | | | | | | | X |
| 7. Classe de declividade | a. < 2% | | X | | | | | | |
| | b. 2% a 6% | | | X | | | | | |
| | c. 6% a 12% | | | | X | | | | |
| | d. 12% a 20% | | | | | X | | | |
| | e. 20% a 40% | | | | | | X | | |
| | f. > 40% | | | | | | | X | |
| 8. Grau de erosão laminar | a. Não aparente | | X | | | | | | |
| | b. Ligeira | | | X | | | | | |
| | c. Moderada | | | | X | | | | |
| | d. Severa | | | | | | X | | |
| | e. Muito severa | | | | | | | X | |
| 9. Sulcos rasos | a. Ocasionais | | | X | | | | | |
| | b. Freqüentes | | | | X | | | | |
| | c. Muito freqüentes | | | | | X | | | |
| 10. Sulcos médios | a. Ocasionais | | | | X | | | | |
| | b. Freqüentes | | | | | X | | | |
| | c. Muito freqüentes | | | | | | X | | |
| 11. Sulcos profundos | a. Ocasionais | | | | | X | | | |
| | b. Freqüentes | | | | | | X | | |
| | c. Muito freqüentes | | | | | | | X | |
| 12. Voçorocas | | | | | | | | X | |
| 13. Seca edafológica | a. Muito longa | | | | | | X | | |
| | b. Longa | | | | | X | | | |
| | c. Média | | | X | | | | | |
| | d. Curta | | X | | | | | | |
| | e. Muito curta | X | | | | | | | |





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

Tabela 7 - Planilha Modelo de Classes de Solo, para determinação da nota agrônômica e valor médio homogeneizado do imóvel avaliando.

| Nº | Local | Fonte | fator | Área (ha) | Preço R\$ | Unitário R\$/ha | Classes Encontradas (%) | | | | | | | | Avaliação e Aceso | Nota Agrônômica | VTN Homog. | |
|--------------|-------------------------------------|--------|-------------|-------------|--------------|-----------------|-------------------------|----|-----|----|---------------|-------|-------|----------|-------------------|-----------------|------------|------------|
| | | | | | | | I | II | III | IV | V | VI | VII | VIII | | | | |
| 1 | Linha Bonita Alta/ RS São José do | oferta | 0,90 | 1,90 | 225.000,00 | 118.421,05 | | | | | 90,00 | 10,00 | | | 2 | muito boa | 0,362 | 85.499,02 |
| 2 | Rural/ RS São José do Sul | oferta | 0,90 | 7,50 | 550.000,00 | 73.333,33 | | | | | 30,00 | 70,00 | | | 2 | muito boa | 0,305 | 62.857,14 |
| 3 | Rural/ RS Salvador do Sul | oferta | 0,90 | 11,00 | 524.700,00 | 47.700,00 | | | | | 60,00 | 40,00 | | | 2 | muito boa | 0,333 | 37.386,49 |
| 4 | Rural/ RS São Pedro do Sul | oferta | 0,90 | 3,00 | 185.000,00 | 61.666,67 | | | | | 80,00 | 10,00 | 10,00 | | 2 | muito boa | 0,343 | 46.869,54 |
| 5 | Rural/ RS Barão | oferta | 0,90 | 0,50 | 490.000,00 | 980.000,00 | | | | | 70,00 | 30,00 | | | 2 | muito boa | 0,343 | EXCLUÍDO |
| 6 | Linha Pimenta / RS Barão | oferta | 0,90 | 5,00 | 700.000,00 | 140.000,00 | | | | | 60,00 | 20,00 | 20,00 | | 2 | muito boa | 0,316 | 115.706,14 |
| 7 | Progresso/ RS Barão | oferta | 0,90 | 0,54 | 385.000,00 | 712.962,96 | | | | | 90,00 | 10,00 | | | 2 | muito boa | 0,362 | EXCLUÍDO |
| 8 | Rural/ RS Salvador do Sul | oferta | 0,90 | 22,00 | 1.590.000,00 | 72.272,73 | | | | | 100,00 | | | | 2 | muito boa | 0,371 | 50.844,16 |
| 9 | Rural/ RS Barão | oferta | 0,90 | 1,60 | 159.000,00 | 99.375,00 | | | | | 90,00 | 10,00 | | | 2 | muito boa | 0,362 | 71.747,93 |
| 10 | Rural/ RS São José do Sul | oferta | 0,90 | 1,90 | 225.000,00 | 118.421,05 | | | | | 80,00 | 20,00 | | | 2 | muito boa | 0,352 | 87.806,52 |
| 11 | Rural/ RS São José do Sul | oferta | 0,90 | 4,30 | 185.000,00 | 43.023,26 | | | | | 100,00 | | | | 2 | muito boa | 0,371 | 30.267,03 |
| 12 | São José do Maratá/ RS São José | oferta | 0,90 | 2,20 | 220.000,00 | 100.000,00 | | | | | 80,00 | 20,00 | | | 2 | muito boa | 0,352 | 74.147,73 |
| 13 | Linha Tripoli - Boa Vista do Sul/RS | oferta | 0,90 | 7,50 | 350.000,00 | 46.666,67 | | | | | 100,00 | | | | 2 | muito boa | 0,371 | 32.830,19 |
| 14 | Linha Boa Vista - Boa Vista do Sul | oferta | 0,90 | 5,40 | 500.000,00 | 92.592,59 | | | | | 30,00 | 70,00 | | | 2 | muito boa | 0,305 | 79.365,08 |
| 15 | São Sebastião de Castro - Boa Vi | oferta | 0,90 | 11,00 | 1.225.000,00 | 111.363,64 | | | | | 80,00 | 20,00 | | | 2 | muito boa | 0,352 | 82.573,61 |
| Aval. | Avaliando | - | 0,90 | 1,94 | - | - | | | | | 100,00 | | | 1 | ótima | 0,290 | - | |

17.3.1 EXCLUSÃO DE DADOS NÃO SEMELHANTES

Da totalidade dos 15 dados coletados na pesquisa, após o saneamento pelo critério de Chauvenet foram excluídos os dados 5 e 7 por serem discrepante dentro da conjunto amostral.

| | |
|--|------------|
| média homogeneizada | 65992,35 |
| desvio padrão | 25299,10 |
| lim sup.d/s | 1,97 |
| lim inf.d/s | 1,41 |
| número dados | 13 |
| d/s crítico (chauvenet) | 2,06 |
| Amplitude do Intervalo de Confiança - IC de 80% | |
| Mínimo | 56.476,17 |
| Máximo | 75.508,53 |
| VTN | |
| Área (ha) | 1,94 |
| Unitário (R\$/ha) | 65.992,35 |
| Valor Venal | 128.025,16 |
| Campo de Arbítrio (+-15%) | |
| Mínimo | 108.821,39 |
| Máximo | 147.228,94 |





17.4 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Tabela 8 - Tabela de pontuação para definição do grau de fundamentação da avaliação pelo método comparativo direto de dados de mercado, conforme ABNT NBR 14653-3:2019, item 9.3.4.

| Item | Descrição | Pontos obtidos | | | | | |
|--|---|--|------|---|------|--|------|
| | | III | Ptos | II | Ptos | I | Ptos |
| 1 | Caracterização do imóvel avaliando | Completa quanto a todos os fatores analisados | X | Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento | | Adoção de situação paradigma | |
| 2 | Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados. | 8 | X | 6 | | 4 | |
| 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 | Origem dos fatores de homogeneização (conforme 7.7.2.1) | Estudos embasados em metodologia científica | | Publicações | X | Análise do avaliador | |
| 5 | Intervalo Admissível de ajuste para o conjunto de fatores | 0,80 a 125 | | 0,70 a 140 | X | 0,50 a 2,00 ^a | |
| a - No caso de utilização de menos de cinco dados pesquisados, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 125, pois é desejável que, com um número menor de dados pesquisados, a amostra seja menos heterogênea. | | | | | | | |
| PONTUAÇÃO | | | | 12 Pontos | | | |
| Item 9.3.5 da NBR 14.653-3:2019 (Assinalar com "x" caso o item seja atendido) | | | | | | | |
| a) | Identificação completa dos imóveis que compõem a amostra utilizada no tratamento, com foto e coordenadas geodésicas de um ponto representativo em cada imóvel | | | | | | |
| b) | Identificação das fontes de Informação | | | | | | X |
| b) | Vistoria do Imóvel e dos dados de mercado por profissional da engenharia de avaliações. | | | | | | |
| c) | Valor final adotado coincidente com a estimativa pontual de tendência central. | | | | | | X |
| GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO | | | | GRAU II | | | |

Tabela 9 - Tabela de pontuação para definição do grau de precisão do método comparativo direto de dados de mercado, conforme ABNT NBR 14653-3:2019, item 9.3.8.

PRECISÃO

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

| | | |
|--|-----|------------------|
| Valor central estimado no modelo de regressão | | 65.992,35 |
| Valores do intervalo de confiança | MAX | 75.508,53 |
| | MÍN | 56.476,17 |
| Desvios relativos do Intervalo de confiança | MAX | 14,42% |
| | MÍN | -14,42% |
| Amplitude do intervalo de confiança | | 28,84% |
| GRAU DE PRECISÃO | | GRAU III |





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

Tabela 10 - Tabela de pontuação para definição do grau de fundamentação da avaliação de benfeitorias não reprodutivas, conforme ABNT NBR 14653-3:2019, item 9.2.1.

| ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO | | | | | | | |
|--|---|--|------|---|------|---|------|
| Segundo ABNT NBR 14.653-3:2019 | | | | | | | |
| FUNDAMENTAÇÃO PARA AVALIAÇÃO DE BENFEITORIAS | | | | | | | |
| Item | Descrição | Pontos obtidos | | | | | |
| | | III | Ptos | II | Ptos | I | Ptos |
| 2 | Estimativa de valor ou custo de benfeitorias não reprodutivas | Apuração de mais da metade do custo total das benfeitorias não reprodutivas por meio de orçamento analítico ou sintético, com depreciação calculada por metodologia consagrada | | Apuração de mais da metade do custo total das benfeitorias não reprodutivas com base em publicações de custos totais e unitários, com depreciação arbitrada | X | Apuração de menos da metade do custo total das benfeitorias não reprodutivas nas condições do grau III ou do grau II para este item | |
| GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO | | | | GRAU II | | | |

Tabela 11 - Tabela de pontuação para definição do grau de fundamentação da avaliação pelo método evolutivo, conforme ABNT NBR 14653-3:2019, item 9.5.2.

| ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO | | | | | | | |
|-----------------------------------|----------------------------------|---|------|--|------|---|------|
| Segundo ABNT NBR 14.653-3:2019 | | | | | | | |
| FUNDAMENTAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO | | | | | | | |
| Item | Descrição | Pontos obtidos | | | | | |
| | | III | Ptos | II | Ptos | I | Ptos |
| 1 | Estimativa do valor da terra nua | Grau III de fundamentação no método comparativo de dados de mercado ou pelo método involutivo | | Grau II de fundamentação no método comparativo de dados de mercado ou pelo método involutivo | X | Grau I de fundamentação no método comparativo de dados de mercado ou pelo método involutivo | |
| 2 | Avaliação das benfeitorias | Grau III de fundamentação na avaliação das benfeitorias ou no caso de inexistência | | Grau II de fundamentação na avaliação das benfeitorias | X | Grau I de fundamentação na avaliação das benfeitorias | |
| PONTUAÇÃO | | | | 4 Pontos | | | |
| GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO | | | | GRAU II | | | |





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

17.5 DADOS DA AMOSTRA

Tabela 12 - Pesquisa de dados de mercado.

| Nº | Endereço | Endereço | Endereço | Endereço | Fonte | Data | tipo de dado | Área | Nota Agronômica | unitário | Distância do pólo (km) | Preço total (R\$/ha) |
|----|--|------------------|----------|----------|-----------|--------|--------------|-------|-----------------|----------------|------------------------|----------------------|
| 1 | Linha Bonita Alta/ RS | São José do Sul | | | https://w | set/24 | Oferta | 1,90 | | R\$ 118.421,05 | | R\$ 225.000,00 |
| 2 | Rural/ RS | São José do Sul | | | https://w | set/24 | Oferta | 7,50 | | R\$ 73.333,33 | | R\$ 550.000,00 |
| 3 | Rural/ RS | Salvador do Sul | | | https://w | set/24 | Oferta | 11,00 | | R\$ 47.700,00 | | R\$ 524.700,00 |
| 4 | Rural,/ RS | São Pedro do Sul | | | https://w | set/24 | Oferta | 3,00 | | R\$ 61.666,67 | | R\$ 185.000,00 |
| 5 | Rural/ RS | Barão Rural/ RS | Barão | | https://w | set/24 | Oferta | 0,50 | | R\$ 980.000,00 | | R\$ 490.000,00 |
| 6 | Linha Pimenta / RS | Barão | | | https://w | set/24 | Oferta | 5,00 | | R\$ 140.000,00 | | R\$ 700.000,00 |
| 7 | Progresso/ RS | Barão | | | https://w | set/24 | Oferta | 0,54 | | R\$ 712.962,96 | | R\$ 385.000,00 |
| 8 | Rural/ RS | Salvador do Sul | | | https://w | set/24 | Oferta | 22,00 | | R\$ 72.272,73 | | R\$ 1.590.000,00 |
| 9 | Rural/ RS | Barão Rural/ RS | Barão | | https://w | set/24 | Oferta | 1,60 | | R\$ 99.375,00 | | R\$ 159.000,00 |
| 10 | Rural/ RS | São José do Sul | | | https://w | set/24 | Oferta | 1,90 | | R\$ 118.421,05 | | R\$ 225.000,00 |
| 11 | Rural/ RS | São José do Sul | | | https://w | set/24 | Oferta | 4,30 | | R\$ 43.023,26 | | R\$ 185.000,00 |
| 12 | São José do Maratá/ RS | São José do Sul | | | https://w | set/24 | Oferta | 2,20 | | R\$ 100.000,00 | | R\$ 220.000,00 |
| 13 | Linha Tripoli - Boa Vista do Sul/RS | | | | https://w | set/24 | Oferta | 7,50 | | R\$ 46.666,67 | | R\$ 350.000,00 |
| 14 | Linha Boa Vista - Boa Vista do Sul/RS | | | | https://w | set/24 | Oferta | 5,40 | | R\$ 92.592,59 | | R\$ 500.000,00 |
| 15 | São Sebastião de Castro - Boa Vista do Sul | | | | https://w | set/24 | Oferta | 11,00 | | R\$ 111.363,64 | | R\$ 1.225.000,00 |

Tabela 13: Fonte dos dados amostrais

| Nº | Fonte |
|----|---|
| 1 | https://www.vogtimoveis.com.br/imovel/area-sao-jose-do-sul-19-000-m/AR0016-VOGT |
| 2 | https://www.gnattaimoveis.com.br/imovel/area-rural-a-venda-carlos-barbosa-rs-75000-m2/98039 |
| 3 | https://www.vogtimoveis.com.br/imovel/area-salvador-do-sul-110-000-m/AR0009-VOGT?from=sale |
| 4 | https://www.vogtimoveis.com.br/imovel/area-sao-pedro-da-serra-30-000-m/AR0003-VOGT?from=sale |
| 5 | https://www.vogtimoveis.com.br/imovel/area-barao-5-000-m/AR0013-VOGT?from=sale |
| 6 | https://www.gnattaimoveis.com.br/imovel/area-rural-a-venda-barao-rs-50000-m2/TE1111_GNATTA |
| 7 | https://www.gnattaimoveis.com.br/imovel/area-rural-a-venda-barao-rs-5400-m2/TE1610_GNATTA |
| 8 | https://www.imobiliariacrescer.com.br/imovel/2647105/area-rural-venda-salvador-do-sul-rs-linha-sao-joao |
| 9 | https://www.imobiliariacrescer.com.br/imovel/2179620/area-rural-venda-centro |
| 10 | https://www.imobr.com.br/detalhes/chacara/venda/sao-jose-do-sul/rs/bairro-rural/suites-0/banheiros-0/vagas-0/2475454/2 |
| 11 | https://www.imobr.com.br/detalhes/chacara/venda/sao-jose-do-sul/rs/bairro-sao-jose-do-marata/suites-0/banheiros-0/vagas-0/2814415/2 |
| 12 | https://www.imobr.com.br/detalhes/chacara/venda/sao-jose-do-sul/rs/bairro-sao-jose-do-marata/suites-0/banheiros-0/vagas-0/2948260/2#google_vignette |
| 13 | https://www.imperaiimoveis.com.br/imovel/sitio-chacara-sem-casa-interior-boa-vista-do-sul--RSboa-vista-do-sul-code-5212 |
| 14 | https://www.imperaiimoveis.com.br/buscar?order=most_relevant&direction=desc&availability=buy&city=Boa%20Vista%20do%20Sul&page=1 |
| 15 | https://www.imperaiimoveis.com.br/imovel/sitio-chacara-sem-casa-sao-sebastiao-de-castro-boa-vista-do-sul-110000m2-code-3242 |





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

17.6 PREÇOS E CUSTOS DA CONSTRUÇÃO DE SETEMBRO 2024 – CUB



CUB/RS do mês de AGOSTO/2024- 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 | 2.276,71 | 0,69 | 3,75 | 3,76 |
| | Normal | R 1-N | 2.967,19 | 0,68 | 4,58 | 4,87 |
| | Alto | R 1-A | 3.981,97 | 0,37 | 4,83 | 5,01 |
| PP (Prédio Popular) | Baixo | PP 4-B | 2.151,82 | 0,84 | 3,63 | 3,07 |
| | Normal | PP 4-N | 2.895,48 | 0,78 | 4,20 | 4,32 |
| R - 8 (Residência Multifamiliar) | Baixo | R 8-B | 2.046,83 | 0,94 | 3,62 | 3,01 |
| | Normal | R 8-N | 2.523,52 | 0,85 | 4,30 | 4,30 |
| | Alto | R 8-A | 3.216,37 | 0,64 | 5,01 | 4,95 |
| R - 16 (Residência Multifamiliar) | Normal | R 16-N | 2.466,42 | 0,83 | 4,10 | 4,12 |
| | Alto | R 16-A | 3.275,66 | 0,86 | 4,55 | 4,55 |
| PIS (Projeto de Interesse Social) | | PIS | 1.637,85 | 0,73 | 2,70 | 2,03 |
| RPQ1 (Residência Popular) | | RP1Q | 2.332,24 | 0,84 | 2,97 | 2,79 |
| COMERCIAIS | | | | | | |
| CAL- 8 (Comercial Andar Livres) | Normal | CAL 8-N | 3.219,13 | 0,68 | 3,85 | 3,98 |
| | Alto | CAL 8-A | 3.671,66 | 0,53 | 4,40 | 4,62 |
| CSL- 8 (Comercial Salas e Lojas) | Normal | CSL 8-N | 2.505,08 | 1,08 | 3,80 | 3,74 |
| | Alto | CSL 8-A | 2.896,70 | 1,08 | 4,38 | 4,36 |
| CSL- 16 (Comercial Salas e Lojas) | Normal | CSL 16-N | 3.370,95 | 1,06 | 3,81 | 3,73 |
| | Alto | CSL 16-A | 3.895,80 | 1,04 | 4,37 | 4,32 |
| GI (Galpão Industrial) | | GI | 1.266,05 | 1,16 | 2,83 | 2,57 |

Fonte: DEE - SINDUSCON-RS

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

Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado da construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submurosamentos, paredes-diafragma, limes, rebocamento de laje e freixo; elevadores; equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, lavatório, ar-condicionado, calefusão, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não desativado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização; recreação (piscinas, campos de esporte), arborização, 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.

Indicadores Econômicos

| Mês | IGP-M | | | | INCC-M | | | | IGP-DI (Col. 2) | | | | INCC (Col. 35) | | | |
|-------|-----------|------------|-------|----------|-----------|------------|------|----------|-----------------|------------|-------|----------|----------------|------------|------|----------|
| | Nº Índice | Variação % | | | Nº Índice | Variação % | | | Nº Índice | Variação % | | | Nº Índice | Variação % | | |
| | | Mês | Ano | 12 meses | | Mês | Ano | 12 meses | | Mês | Ano | 12 meses | | Mês | Ano | 12 meses |
| SET23 | 1.103.740 | 0,37 | -4,83 | -8,87 | 1.080,071 | 0,24 | 2,74 | 3,21 | 1.087,419 | 0,45 | -4,88 | -8,34 | 1.082,104 | 0,34 | 2,90 | 5,49 |
| OUT23 | 1.109.238 | 0,50 | -4,46 | -6,57 | 1.082,281 | 0,20 | 2,85 | 3,37 | 1.082,874 | 0,51 | -4,40 | -4,27 | 1.084,242 | 0,20 | 3,10 | 3,57 |
| NOV23 | 1.116.816 | 0,69 | -3,89 | -3,46 | 1.083,336 | 0,10 | 3,05 | 3,33 | 1.088,480 | 0,50 | -3,91 | -3,62 | 1.086,886 | 0,07 | 3,17 | 3,26 |
| DEZ23 | 1.124,072 | 0,74 | -3,18 | -3,18 | 1.086,150 | 0,28 | 3,32 | 3,32 | 1.105,541 | 0,84 | -3,30 | -3,30 | 1.088,312 | 0,31 | 3,49 | 3,49 |
| JAN24 | 1.124,879 | 0,07 | 0,07 | -3,32 | 1.088,693 | 0,23 | 0,23 | 3,23 | 1.102,571 | -0,27 | -0,27 | -3,61 | 1.081,250 | 0,27 | 0,27 | 3,30 |
| FEV24 | 1.119,061 | -0,52 | -0,45 | -3,78 | 1.090,871 | 0,20 | 0,43 | 3,23 | 1.088,086 | -0,41 | -0,67 | -4,04 | 1.082,685 | 0,13 | 0,40 | 3,38 |
| MAR24 | 1.113,837 | -0,47 | -0,81 | -4,28 | 1.093,563 | 0,24 | 0,68 | 3,29 | 1.084,783 | -0,39 | -0,97 | -4,00 | 1.084,738 | 0,28 | 0,68 | 3,36 |
| ABR24 | 1.117,280 | 0,31 | -0,60 | -3,04 | 1.097,981 | 0,41 | 1,09 | 3,48 | 1.102,699 | 0,72 | -0,26 | -2,32 | 1.101,389 | 0,52 | 1,20 | 3,74 |
| MAY24 | 1.127,233 | 0,89 | 0,28 | -0,34 | 1.104,457 | 0,59 | 1,89 | 3,88 | 1.112,280 | 0,87 | 0,81 | 0,88 | 1.110,887 | 0,86 | 2,07 | 4,92 |
| JUN24 | 1.136,409 | 0,81 | 1,10 | 2,45 | 1.114,748 | 0,83 | 2,83 | 3,77 | 1.117,787 | 0,50 | 1,11 | 2,88 | 1.118,827 | 0,71 | 2,80 | 4,02 |
| JUL24 | 1.143,313 | 0,61 | 1,71 | 3,82 | 1.122,452 | 0,69 | 3,34 | 4,42 | 1.127,101 | 0,83 | 1,96 | 4,16 | 1.128,916 | 0,72 | 3,55 | 4,62 |
| AGO24 | 1.148,576 | 0,29 | 2,00 | 4,28 | 1.129,639 | 0,64 | 4,00 | 4,84 | | | | | | | | |

Fonte: FGV - Fundação Getúlio Vargas





Nome do documento: Laudo 229 2024 Imovel RURAL Sao Jose do Sul.pdf

Documento assinado por

Órgão/Grupo/Matrícula

Data

Rolnei Vicente Coradini
Fernando Felipe Deiro Blasco

SPGG / DIAVA/DEAPE / 450561101
SPGG / DIAVA/DEAPE / 3125980

25/09/2024 15:28:47
25/09/2024 16:02:32

