

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Imóvel: Rua Sarmento Leite, 245 – Porto Alegre/RS.

Documentação: - Matrícula nº 139778 da 1ª Zona do Registro de Imóveis, Comarca de Porto Alegre/RS.

IDENTIFICAÇÃO DO INTERESSADO: Fundação Universidade Federal de Ciências da Saúde de Porto Alegre – UFCSPA, Rua Sarmento Leite, nº 245 em Porto Alegre/RS.

IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO: O mesmo.

OBJETIVO E FINALIDADE DO LAUDO: O objetivo do presente Laudo é a determinação técnica do valor de mercado do imóvel situado na Rua Sarmento Leite nº 245, bairro Centro, em Porto Alegre/RS, tendo como finalidade a avaliação dos bens imóveis da UFCSPA.

ELABORAÇÃO: O presente Laudo de Avaliação foi elaborado por Jarbas Ortiz Fialho - Eng.º Civil, CR EA/RS 010984, membro do Instituto de Perícias e Engenharia de Avaliações do RGS – IBAPE/RS, filiado ao Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE.

GRAU DE PRECISÃO: Grau II; **GRAU de FUNDAMENTAÇÃO:** Grau II; segundo a NBR-14653-2.

GLC – Engenharia e Consultoria

JARBAS ORTIZ FIALHO

Rua Barão do Amazonas, 412/803 – CEP 90670-000 – P.Alegre/RS
Fone/Fax: (51) 3332-1244 – CNPJ: 01.957.912/0001-19

1 - VISTORIA

Nossa vistoria realizada em 29/11/2022 objetivou determinar o estado, a situação e localização, bem como averiguar condições e características de vizinhança e das circunstâncias concernentes ao imóvel em apreço, para possibilitar a base e as condições necessárias que permitissem a elaboração do presente trabalho. Teve também como finalidade, classificar o objeto da avaliação em relação ao universo a que pertence.

2 – OBJETO DA AVALIAÇÃO

Imóvel com utilização para a prática de ensino superior - Universidade, cuja localização foi acima descrita.

O imóvel é constituído pelo terreno e benfeitorias nele edificadas.

As benfeitorias e instalações existentes são destinadas ao funcionamento da Universidade que possui os cursos de Graduação em Biomedicina, Enfermagem, Farmácia, Física Médica, Fisioterapia, Fonoaudiologia, Gastronomia, Gestão em Saúde, Informática Biomédica, Medicina, Nutrição, Psicologia, Química Medicinal, Tecnologia em Alimentos e Toxicologia Analítica.

Possui, também, Cursos e Programas de Pós-Graduação tipo Lato Sensu e Stricto Sensu, bem como Pesquisa, com Especialização e Residência Multiprofissional.

As benfeitorias existentes são as seguintes:

- Prédio 1 (Principal) - com 12.230,60 m² de área coberta e 360,00 m² descoberta.
- Guarita e acesso - com 240,00 m² de área coberta.
- Prédio 2 - com 8.508,84 m² de área coberta e 335,00 m² descoberta.
- Prédio 3 - com 6.064,56 m² de área coberta.

O terreno identificado na matrícula nº 139778 do Registro de Imóveis, sobre o qual estão assentadas as referidas benfeitorias, é meio de quadra, de forma irregular, e possui as seguintes dimensões: 74,07 metros a sudeste, de frente à rua Sarmiento Leite; 117,50 metros a nordeste, onde faz divisa com uma rua interna desde o alinhamento da rua Sarmiento Leite até o muro de arrimo, no fim da rua interna junto ao pavilhão São José; 75,45 metros a noroeste, por uma linha ao longo do muro de arrimo, aproximadamente paralela a rua Sarmiento Leite; 130,33 metros a sudoeste, daquele último ponto até a intersecção com a rua Sarmiento Leite, em um ponto localizado a 21,41 metros da esquina da avenida Osvaldo Aranha; confrontando-se nas 3 (três) faces com a Santa Casa de Misericórdia de Porto Alegre.

O terreno possui área de 9.263,88 m².

3 – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Este laudo atende as prescrições da Norma Brasileira de Avaliação de Bens – NBR 14653-2:2004, bem como da Norma Brasileira de Avaliação de Bens – NBR 14653-1– Parte 1/ Procedimentos Gerais – elaboradas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

O imóvel apresenta como fatores limitantes a impossibilidade de expansão do campus da Universidade no referido local, em virtude da taxa de ocupação do terreno estar esgotada e não haver imóveis lindeiros, disponíveis para aquisição.

Existe como ressalva, a possibilidade de descentralização de futuras instalações a serem edificadas em outros imóveis da Instituição.

Para elaboração deste trabalho foi disponibilizada a seguinte documentação:

- Certidão do Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre / RS.
- Termo de Referência - Anexo I.

4 – IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

As benfeitorias que fazem parte do imóvel, identificado à rua Sarmento Leite, 245, em Porto Alegre/RS, são destinadas ao funcionamento do Campus Universitário da UFCSPA e possuem a seguinte caracterização:

4.1 - Prédio 1 (Principal): É constituído de 7 (sete) pavimentos, com 12.230,60 m² de área coberta. Possui também um terraço com 360,00 m² de área descoberta. O prédio é de alvenaria com estrutura de concreto armado. Foi totalmente reformado e modernizado com novos revestimentos e novas instalações para salas de aula, laboratórios, anfiteatros, biblioteca, áreas administrativas e outras instalações necessárias ao uso da Universidade.

4.2 - Guarita e Acesso: Caracteriza-se pela construção em alvenaria de uma dependência para segurança e controle de entrada e saída de veículos e pessoas que acessam a Universidade. Possui 240,00 m² de área coberta, incluindo o acesso à entrada principal, construído com pilares e vigas de concreto, com cobertura especial em policarbonato. Possui, em suas faces externas gravuras artísticas executadas em pastilhas especiais.

4.3 - Prédio 2: É constituído de 10 (dez) pavimentos, com 8.508,84 m² de área coberta, com padrão construtivo alto. Possui também um terraço com 335,00 m² de área descoberta. A edificação possui um projeto especial, motivado por um Concurso Público, realizado para esse fim. Em 2012 foi eleito o melhor Projeto de Arquitetura na modalidade escolas e universidades, divulgado pela revista Arquitetura e Construção. A edificação é composta por fundações especiais, estrutura em concreto armado, fechamentos em alvenaria com esquadrias em alumínio e pele de vidro. Possui 3 elevadores, gerador de

GLC – Engenharia e Consultoria

JARBAS ORTIZ FIALHO

Rua Barão do Amazonas, 412/803 – CEP 90670-000 – P.Alegre/RS
Fone/Fax: (51) 3332-1244 – CNPJ: 01.957.912/0001-19

energia elétrica e instalações especiais de Prevenção de Incêndio, Sonorização, CFTV, Climatização, Tratamento acústico, e outros. O prédio é composto de salas de aula, laboratórios, auditório, sala de eventos e demais dependências destinadas ao funcionamento da Universidade.

4.4 - Prédio 3: É constituído de 8 (oito) pavimentos, com 6.064,56 m² de área coberta. O prédio foi construído recentemente e também possui padrão construtivo alto. Foi edificado com fundações especiais, estrutura de concreto armado e fechamentos em alvenaria. O projeto destina-se ao funcionamento de salas de aula, laboratórios e outras dependências relativas ao uso do ensino universitário da UFCSPA.

O imóvel está inserido no contexto urbano e sua destinação está adequada ao uso institucional a que pertence.

As condições de acesso ao local são boas, através de ruas pavimentadas e avenidas que facilitam o acesso e permitem um escoamento natural, como a Rua Sarmento Leite, Rua da Conceição, Av. Osvaldo Aranha, Av. Independência, entre outras.

Dispõe de meios de transporte coletivo através de várias linhas de ônibus regulares e táxi-lotação que atendem a região.

Existem nas imediações, importantes equipamentos comunitários. Entre eles, Praças, Igrejas, Colégios, Universidades, Hospitais, Bancos, Clínicas Médicas, Farmácias, Óticas, Salões de estética, Bares e Restaurantes, Magazines, Garagens, diversos centros comerciais e outros pontos de comércio e serviços públicos e privados. Predominam na região, as instalações para uso de comércio e serviços com padrão normal de ocupação.

As avenidas Independência e Osvaldo Aranha, entre outras, constituem importantes polos de Comércio e Serviços da região.

A infraestrutura urbana no local oferece todos os serviços públicos disponíveis, tais como rede elétrica, telefônica, abastecimento de água e rede de esgotos.

5 – ATIVIDADES PREDOMINANTES

Predominam na região as atividades de comércio e serviços, ensino, hospitais, clínicas, habitação coletiva, garagens, entre outros.

O imóvel pertence à Macrozona 1 (MZ 1) – Cidade Radiocêntrica: engloba o território compreendido pelo Centro Histórico e sua extensão até a III Perimetral, constituindo a área mais estruturada do Município, com incentivo à miscigenação e proteção ao patrimônio cultural.

6 – DIAGNÓSTICO DO MERCADO

O mercado imobiliário, em geral, vem apresentando características favoráveis no atual momento econômico.

Embora, exista um grande número de ofertas de imóveis, existe também, uma

GLC – Engenharia e Consultoria

JARBAS ORTIZ FIALHO

Rua Barão do Amazonas, 412/803 – CEP 90670-000 – P.Alegre/RS
Fone/Fax: (51) 3332-1244 – CNPJ: 01.957.912/0001-19

procura de investidores neste tipo de ativo – imóvel comercial, considerado mais seguro e rentável a médio e longo prazo. De acordo com o comportamento do mercado imobiliário, a liquidez do imóvel pode ser classificada como LIQUIDEZ NORMAL.

Diante das características físicas do imóvel, voltado à prática do ensino superior, seu melhor aproveitamento será dado dentro desta atividade cujas instalações são de boa qualidade e estão em conformidade com seu uso.

7 – INDICAÇÃO DO(S) MÉTODO(S) E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

Na apreciação econômica do imóvel, objeto desta avaliação, foram considerados entre outros aspectos, a caracterização física da região, equipamentos públicos e melhoramentos existentes, serviços comunitários, potencial de utilização, situação e localização do imóvel, sua destinação e uso. Para formação da convicção do valor do TERRENO, utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, segundo a classificação da NBR 14653-2:2004, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, com o emprego de Regressões Múltiplas e Inferência Estatística, por haver suficiente disponibilidade de dados de mercado e ser mais adequado à recomendação da citada Norma Técnica.

Para avaliação das BENFEITORIAS, foi utilizado o Método da Quantificação do Custo, através da Estimação do Custo de Construção, conforme prescreve a NBR 14653-2. Considerando, para reedição das mesmas, a apropriação através dos índices oficiais do custo unitário básico de construção – CUB/RS, específico para cada tipo de projeto encontrado no local, de acordo com o que prescreve a NBR 12721. Adotando-se, como índice de depreciação, quando couber, a taxa de 0,90 para áreas cobertas e 0,50 para área equivalente de construção (áreas descobertas), devido às características construtivas, conservação e idade aparente das benfeitorias em apreço.

Os procedimentos adotados na avaliação do presente imóvel baseiam-se na vistoria realizada, na pesquisa adequada de dados de mercado e nos cálculos e modelos matemáticos utilizados através de Regressões e Inferência Estatística dos dados amostrais, apresentados e desenvolvidos em anexo.

A pesquisa efetuada baseou-se em dados coletados de imóveis semelhantes em oferta e transacionados no mercado imobiliário de Porto Alegre, utilizando como fonte: imobiliárias, anúncios publicados e corretores de imóveis. Foram coletados 110 elementos amostrais e considerados 110 dados no presente trabalho. Os referidos dados encontram-se detalhados e com seus atributos no Anexo III – Planilha de Dados da Pesquisa e Respectivos Atributos.

8 – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A especificação da presente avaliação está detalhada no ANEXO IV e possui os seguintes graus de precisão e fundamentação:

Precisão atingida: Grau II.

GLC – Engenharia e Consultoria

JARBAS ORTIZ FIALHO

Rua Barão do Amazonas, 412/803 – CEP 90670-000 – P.Alegre/RS
Fone/Fax: (51) 3332-1244 – CNPJ: 01.957.912/0001-19

Fundamentação atingida: Grau II.

9 – TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS

A Planilha de Dados da Pesquisa está no Anexo III.

O tratamento dos dados amostrais utilizado foi por Estatística Inferencial.

DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

(critérios de composição e pontuações utilizados para todas as variáveis das referências utilizadas)

No presente trabalho de inferência estatística, com emprego de regressões múltiplas, foram utilizadas as seguintes variáveis:

Área; Frente; Nível Greide; Venda/Oferta; Localização; Data; e Valor Unitário.

- A variável "Área" representa a área total de cada imóvel pesquisado, expressa em m², com intervalo de variação de 114,00 a 26.750,00.
- A variável "Frente" corresponde à dimensão da frente do terreno expressa em metros, com intervalo de variação de 5 a 175.
- A variável "Nível Greide" corresponde ao nível do terreno em relação ao greide, da seguinte forma:
 - 1 - Abaixo do nível do greide
 - 2 - No nível
 - 3 - Acima do nível
- A variável "Venda/Oferta" indica se o imóvel foi vendido ou está em oferta, da seguinte forma:
 - 1 - Transação
 - 2 - Oferta
- A variável "Localização" representa o crescimento da variável na equação não linear e possui intervalo de variação de 27 a 100. Está relacionada à localização (bairros) dos dados amostrais. Para sua determinação, utilizou-se as variáveis dicotômicas "loc 1" correspondendo ao bairro Centro, igual a 100; "loc 2" ao bairro Santa Tereza, igual a 30; "loc 3" ao bairro Cristo Redentor, igual a 27; "loc 4" ao bairro Navegantes, igual a 66; e a variável "oculta" correspondendo ao bairro Petrópolis, igual a 58.
- A variável "Data" corresponde ao ano (data) em que foi obtida a informação, da seguinte forma: O ano 2000 é representado por 100 e os demais por 101; 102; 103; e assim sucessivamente até 122.
- A variável "Valor Unitário" corresponde ao valor total do imóvel dividido pela sua área total, expressa em R\$ (Reais), com intervalo de variação de 300,00 a 8.000,00.

10 – DETERMINAÇÃO DO VALOR DO BEM

Para o terreno avaliando foram encontrados valores conforme projetado no Relatório Inferencial abaixo:

GLC – Engenharia e Consultoria

JARBAS ORTIZ FIALHO

Rua Barão do Amazonas, 412/803 – CEP 90670-000 – P.Alegre/RS
Fone/Fax: (51) 3332-1244 – CNPJ: 01.957.912/0001-19

Data de referência:

07/12/2022 17:42:50

Informações complementares:

Identificador: S000001

Endereço: Rua Sarmento Leite, 245

Complemento: Terreno

Município: Porto Alegre UF: RS

Dados do imóvel avaliado:

• Área	9.263,88
• Frente	74,07
• Nível greide	2
• Venda/Oferta	1
• Localização	100
• Data	122

Valores da Moda para 80 % de confiança

- Valor unitário Médio: $2.475,84 \times 9.263,88 = \text{R\$ } 22.935.884,65$
- Valor unitário Mínimo: $2.119,29 \times 9.263,88 = \text{R\$ } 19.632.848,24$
- Valor unitário Máximo: $2.892,37 \times 9.263,88 = \text{R\$ } 26.794.568,59$

Precisão: Grau II

Equação de regressão:

Valor unitário = $0,0024287782 * e^{(-5,4897529e-05 * \text{Área}) * \text{Frente}^{0,076092072} * \text{Nível greide}^{0,38596485} * e^{(0,13124715 * \text{Venda/Oferta}) * \text{Localização}^{0,80169116} * e^{(0,08135234 * \text{Data})}}$

Os resultados estatísticos estão no Anexo III.

11 – VALOR DE AVALIAÇÃO

Com base na pesquisa, cálculos e raciocínios demonstrados através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, pelo Sistema de Regressão Múltipla, desenvolvido e apresentado em anexo, com probabilidade de 80% de acerto dentro do intervalo de confiança encontrado, e adotando na avaliação o Valor unitário Médio da Moda calculada, encontramos o seguinte valor para o terreno avaliando:

Terreno matrícula nº 139778: $9.263,88\text{m}^2 \times \text{R\$ } 2.475,84/\text{m}^2 = \text{R\$ } 22.935.884,65$

BENFEITORIAS:

A estimação do custo de construção baseou-se na fórmula geral recomendada pela NBR 14653-2:

$$C = \{CUB + [OE + OI + (OF_e - OF_d)] / S\} (1+A)(1+F)(1+I)$$

De onde retiramos a seguinte expressão:

Área X CUB X Inst. Especiais, Administração e outros X Depreciação = **Valor do Imóvel**

Onde:

GLC – Engenharia e Consultoria

JARBAS ORTIZ FIALHO

Rua Barão do Amazonas, 412/803 – CEP 90670-000 – P.Alegre/RS

Fone/Fax: (51) 3332-1244 – CNPJ: 01.957.912/0001-19

Área = Área do imóvel (coberta ou descoberta) em m².

CUB = Custo Unitário Básico por m² de construção.

Inst. Especiais, Administração e outros = Custos não computados no CUB que estão presentes na construção (No nosso trabalho = acréscimo percentual de 69% ou 41%).

Depreciação = Taxa de redução do valor do imóvel devido ao uso (No nosso trabalho = 0,90 ou 0,50 referente à área equivalente de construção, quando for o caso).

E, utilizamos para encontrar o Custo de Reedificação de cada Benfeitoria conforme suas características próprias.

a) Prédio 1 (Principal):

Área coberta: 12.230,60m² x R\$2.697,30/m² x 1,69 x 0,90 = R\$ 50.177.177,61

Área descoberta: 360,00m² x R\$2.347,13/m² x 1,69 x 0,50 = R\$ 713.996,94

Valor total do imóvel = **R\$ 50.891.174,55**

b) Guarita e Acesso:

Área: 240,00m² x R\$2.347,13/m² x 1,41 x 0,50 = **R\$ 397.134,39**

c) Prédio 2:

Área coberta: 8.508,84m² x R\$ 3.627,98/m² x 1,69 x 0,90 = R\$ 46.953.119,94

Área descoberta: 335,00m² x R\$ 3.157,50/m² x 1,69 x 0,5 = R\$ 893.809,31

Valor total do imóvel = **R\$ 47.846.929,25**

d) Prédio 3:

Área coberta: 6.064,56m² x R\$ 2.697,30/m² x 1,69 x 0,90 = **R\$ 24.880.423,22**

Portanto, o valor total das 4 (quatro) Benfeitorias existentes no terreno, importa em **R\$ 124.015.661,41**.

CONCLUSÃO:

O Valor de Avaliação do referido imóvel, constituído pelo terreno (R\$ 22.935.884,65) e as respectivas benfeitorias (R\$ 124.015.661,41), adotado no presente trabalho, é de **R\$ 146.951.546,06** (Cento e quarenta e seis milhões, novecentos e cinquenta e um mil, quinhentos e quarenta e seis reais e seis centavos).

12 – OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES

As benfeitorias existentes no terreno não se encontram devidamente averbadas na matrícula 139778 da 1ª Zona do Registro de Imóveis.

13 – ENCERRAMENTO

GLC – Engenharia e Consultoria

JARBAS ORTIZ FIALHO

Rua Barão do Amazonas, 412/803 – CEP 90670-000 – P.Alegre/RS

Fone/Fax: (51) 3332-1244 – CNPJ: 01.957.912/0001-19

Porto Alegre, 07 de dezembro de 2022.

Jarbas Ortiz Fialho
Eng.º Civil - CREA/RS 010984

ANEXOS

ANEXO I – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

ANEXO II – DOCUMENTOS DO IMÓVEL

Matrícula nº 139778 da 1ª Zona do Registro de Imóveis de Porto Alegre

Mapa de Localização do Imóvel

Termo de Referência_Descrição dos serviços

Preços e Custos da Construção - CUB

ANEXO III – MEMÓRIA DE CÁLCULO

Resultados Estatísticos

Equação de Regressão

Gráficos

Planilha de Dados da Pesquisa

ANEXO IV – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

GLC – Engenharia e Consultoria

JARBAS ORTIZ FIALHO

Rua Barão do Amazonas, 412/803 – CEP 90670-000 – P.Alegre/RS

Fone/Fax: (51) 3332-1244 – CNPJ: 01.957.912/0001-19

ANEXO I DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

Imóvel: Rua Sarmento Leite nº 245 – Porto Alegre/RS



Foto 1 - Fachada do Prédio 1



Foto 2 - Fundos do Prédio 1



Foto 3 - Circulações internas do Prédio 1



Foto 4 - Biblioteca



GLC – Engenharia e Consultoria

JARBAS ORTIZ FIALHO

Rua Barão do Amazonas, 412/803 – CEP 90670-000 – P.Alegre/RS
Fone/Fax: (51) 3332-1244 – CNPJ: 01.957.912/0001-19

Foto 5 – Terraço do Prédio 1

Foto 6 – Guarita e Acesso

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Foto 7 – Fachada do Prédio 2



Foto 8 – Circulações internas do Prédio 2



Foto 9 – Espaço de Exposição no Prédio 2



Foto 10 - Fachada do Prédio 3



Foto 11 - Circulações internas do Prédio 3

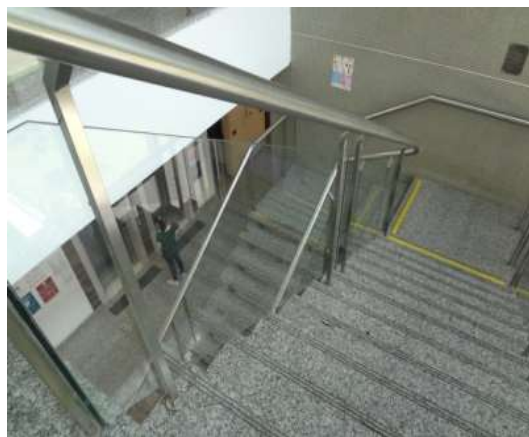


Foto 12 - Circulações internas do Prédio 3

GLC – Engenharia e Consultoria

JARBAS ORTIZ FIALHO

Rua Barão do Amazonas, 412/803 – CEP 90670-000 – P.Alegre/RS

Fone/Fax: (51) 3332-1244 – CNPJ: 01.957.912/0001-19

ANEXO II – DOCUMENTOS DO IMÓVEL

Matrícula nº 139778 da 1ª Zona do Registro de Imóveis de Porto Alegre

Mapa de Localização do Imóvel

Termo de Referência_Descrição dos serviços

Preços e Custos da Construção - CUB

GLC – Engenharia e Consultoria

JARBAS ORTIZ FIALHO

Rua Barão do Amazonas, 412/803 – CEP 90670-000 – P.Alegre/RS

Fone/Fax: (51) 3332-1244 – CNPJ: 01.957.912/0001-19

ANEXO III – MEMÓRIA DE CÁLCULO

Resultados Estatísticos

Equação de Regressão

Gráficos

Planilha de Dados da Pesquisa

GLC – Engenharia e Consultoria

JARBAS ORTIZ FIALHO

Rua Barão do Amazonas, 412/803 – CEP 90670-000 – P.Alegre/RS
Fone/Fax: (51) 3332-1244 – CNPJ: 01.957.912/0001-19

1 – RESULTADOS ESTATÍSTICOS

Data de referência:

07/12/2022 22:10:09

Informações complementares:

- Número de variáveis: 11
- Número de variáveis consideradas: 7
- Número de dados: 110
- Número de dados considerados: 110

Resultados Estatísticos:

Linear

- Coeficiente de correlação: 0,905777
- Coeficiente de determinação: 0,820433
- Coeficiente de determinação ajustado: 0,809973
- Fisher-Snedecor: 78,43
- Significância: 0,01

Não-Linear

- Coeficiente de determinação: 0,827202

Normalidade dos resíduos

- 80% dos resíduos situados entre -1 e +1 s
- 89% dos resíduos situados entre -1,64 e +1,64 s
- 95% dos resíduos situados entre -1,96 e +1,96 s

Outliers do Modelo: 5

2 – EQUAÇÃO DE REGRESSÃO

Equação

Regressores	Equação	T-Observado	Significância	Crescimento Não-Linear
• Área	x	-4,29	0,01	-13,60 %
• Frente	ln(x)	1,19	23,83	4,41 %
• Nível greide	ln(x)	2,93	0,41	3,88 %
• Venda/Oferta	x	1,42	15,84	14,00 %
• Localização	ln(x)	12,66	0,01	10,00 %
• Data	x	13,14	0,01	15,80 %
• Valor unitário	ln(y)			

Moda:

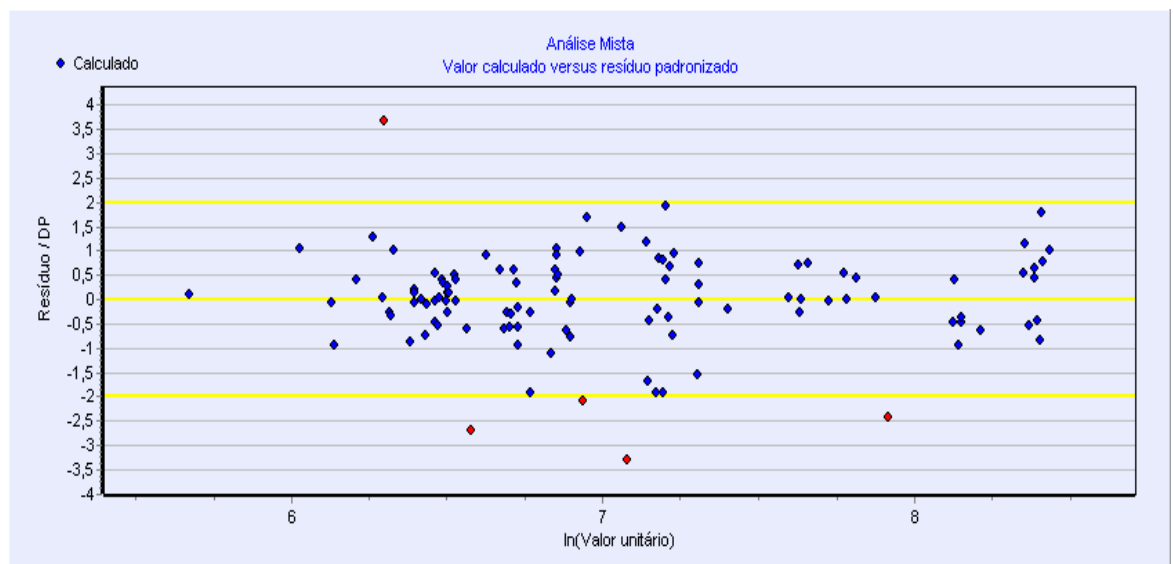
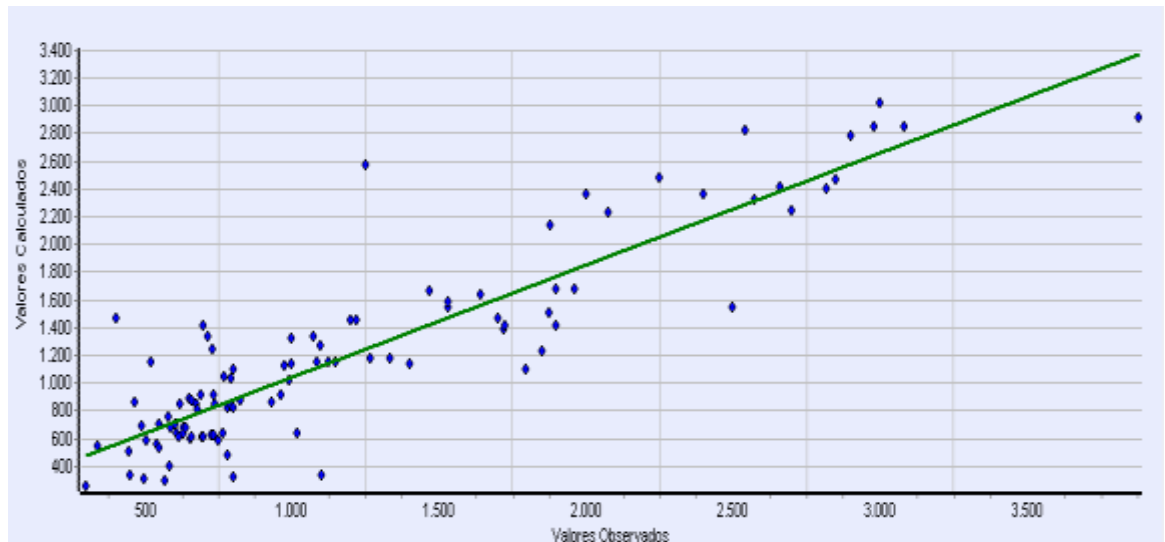
Valor unitário = $0,0024287782 * e^{(-5,4897529e-05 * \text{Área}) * \text{Frente}^{0,076092072} * \text{Nível greide}^{0,38596485} * e^{(0,13124715 * \text{Venda/Oferta}) * \text{Localização}^{0,80169116} * e^{(0,08135234 * \text{Data})}}$

GLC – Engenharia e Consultoria

JARBAS ORTIZ FIALHO

Rua Barão do Amazonas, 412/803 – CEP 90670-000 – P.Alegre/RS
Fone/Fax: (51) 3332-1244 – CNPJ: 01.957.912/0001-19

3 – GRÁFICOS

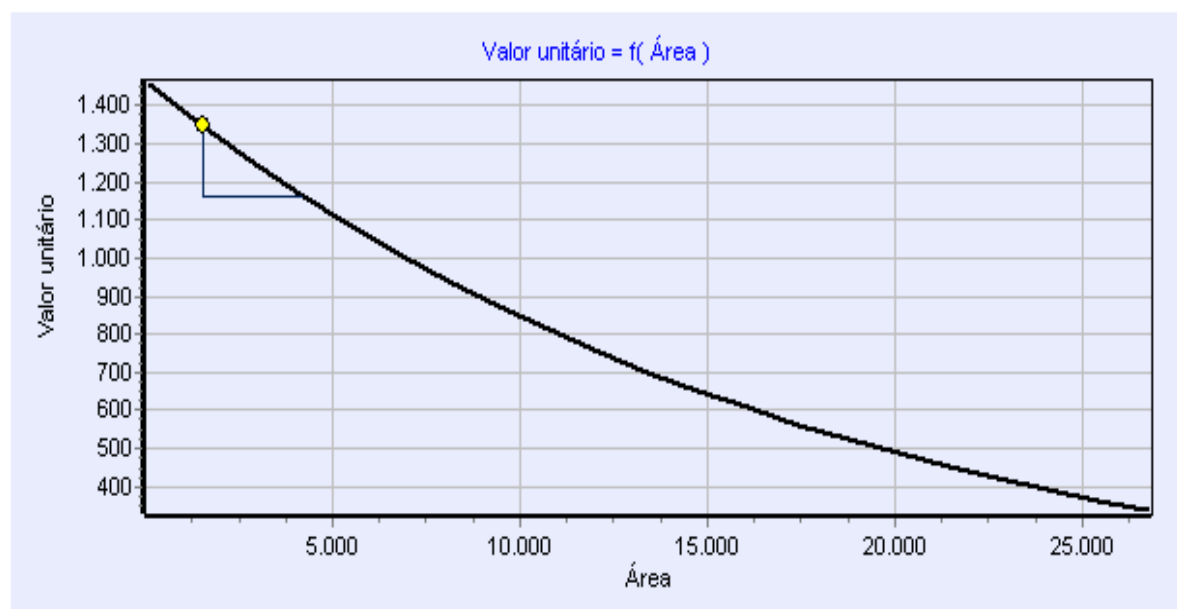
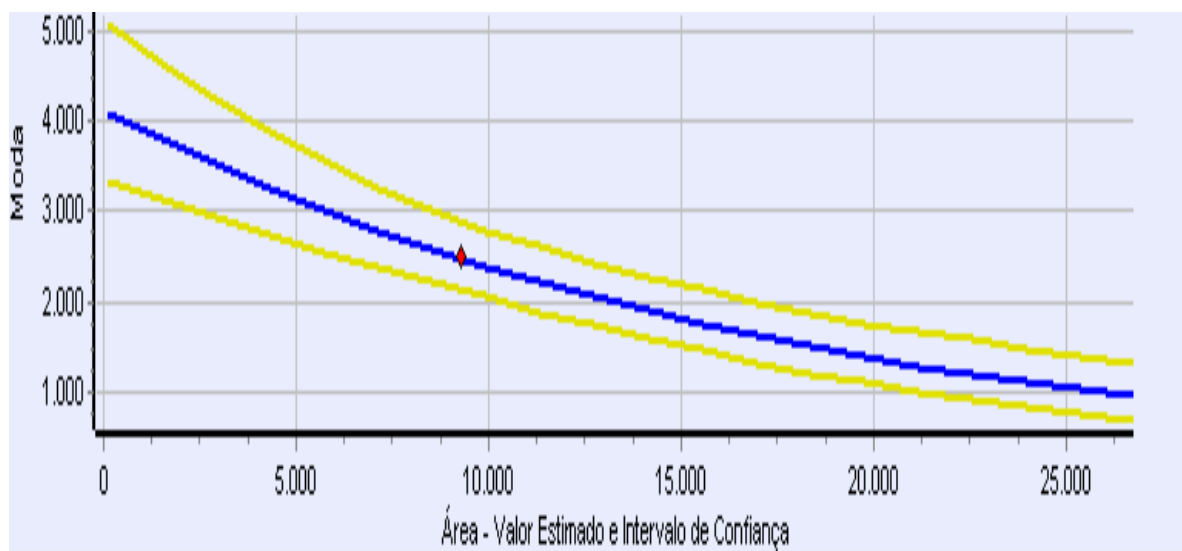


GLC – Engenharia e Consultoria

JARBAS ORTIZ FIALHO

Rua Barão do Amazonas, 412/803 – CEP 90670-000 – P.Alegre/RS

Fone/Fax: (51) 3332-1244 – CNPJ: 01.957.912/0001-19



GLC – Engenharia e Consultoria

JARBAS ORTIZ FIALHO

Rua Barão do Amazonas, 412/803 – CEP 90670-000 – P.Alegre/RS

Fone/Fax: (51) 3332-1244 – CNPJ: 01.957.912/0001-19

ANEXO IV – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL - PORTO ALEGRE
REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA

139.778

MATRÍCULA



REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA — P. ALEGRE
LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

PORTO ALEGRE,

06

de

janeiro

de 1.9

000

1

MATRÍCULA

139.778

IMÓVEL: O terreno, sito à rua Sarmento Leite, com 74m07 de extensão, de frente, à mesma rua, dividindo-se com uma rua interna, onde mede 117m50, desde o alinhamento da dita rua Sarmento Leite, até o muro de arrimo, no fim da referida rua interna junto ao Pavilhão São José, ali sito; a noroeste, por uma linha, ao longo do mesmo muro de arrimo, em rumo aproximadamente paralelo ao da rua Sarmento Leite, onde mede 75m45 a sudoeste, daquele último ponto, por uma linha de 130m33, até a intersecção da rua Sarmento Leite, em ponto localizado a 21m41 da esquina da avenida Osvaldo Aranha, tendo, em todas essas 3 faces, como confrontantes, a Santa Casa de Misericórdia de Porto Alegre, imóvel esse no qual se encontram construídos o prédio da Faculdade Católica de Medicina de Porto Alegre e imediatamente ao fundo deste, outro prédio ainda não totalmente acabado.:-

PROPRIETÁRIA: FUNDAÇÃO FACULDADE FEDERAL DE CIÊNCIAS MÉDICAS DE PORTO ALEGRE.:-

ORIGEM: 3-EB fls. 233 nº 116.123, datada em 20.05.1970.:-

O escr. autorizado.:-

Emols.:R\$10,70.-

Av.1/139.778 15 de outubro de 2009.-

Alteração de Razão Social: Conforme requerimento de 24.09.2009, instruído com prova hábil, Fundação Faculdade Federal de Ciências Médicas de Porto Alegre - FFFCMPA, teve sua razão social alterada para Fundação Universidade Federal de Ciências da Saúde de Porto Alegre - UFCSPA.-

Protocolo nº 723.107 de 07.10.2009.-

Emols.:R\$42,20.- SELO-SDFNR nº 0469.04.0700013.03570-R\$0,50.-

O escr. autorizado:

Porto Alegre, 15 de outubro de 2009. Conferi e subscrevo. Certifico e dou fé....

EmolumentosR\$ 9,60

Proces.EletrônicoR\$ 2,50

TotalR\$ 12,10

JOÃO GOYA ARAÚJO
Escrevente Autorizado

0469.01.0900005.29217

R\$ 0,20

0469.01.0900005.29220

R\$ 0,20

CONTINUA NO VERSO

CUB/RS do mês de NOVEMBRO/2022- 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	2.127,34	-0,23	9,89	9,85
	Normal	R 1-N	2.737,20	-0,29	9,83	10,09
	Alto	R 1-A	3.667,25	-0,58	10,12	10,48
PP (Prédio Popular)	Baixo	PP 4-B	2.022,90	-0,43	8,81	8,88
	Normal	PP 4-N	2.688,10	-0,49	9,64	9,85
R - 8 (Residência Multifamiliar)	Baixo	R 8-B	1.933,32	-0,48	8,55	8,52
	Normal	R 8-N	2.347,77	-0,54	9,28	9,46
	Alto	R 8-A	2.986,98	-0,61	9,13	9,31
R - 16 (Residência Multifamiliar)	Normal	R 16-N	2.294,09	-0,61	9,35	9,62
	Alto	R 16-A	3.041,79	-0,62	9,68	9,89
PIS (Projeto de Interesse Social)		PIS	1.549,24	-0,20	8,55	8,66
RPQ1 (Residência Popular)		RP1Q	2.175,19	-0,15	9,41	9,57
COMERCIAIS						
CAL- 8 (Comercial Andar Livres)	Normal	CAL 8-N	3.002,58	-0,70	10,65	10,90
	Alto	CAL 8-A	3.406,58	-0,63	10,97	11,36
CSL- 8 (Comercial Salas e Lojas)	Normal	CSL 8-N	2.347,13	-0,70	9,45	9,42
	Alto	CSL 8-A	2.697,30	-0,64	9,23	9,35
CSL- 16 (Comercial Salas e Lojas)	Normal	CSL 16-N	3.157,50	-0,69	9,08	9,11
	Alto	CSL 16-A	3.627,98	-0,65	8,95	9,12
GI (Galpão Industrial)		GI	1.213,42	-0,59	8,62	8,15

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, submuramentos, 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."

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
DEZ/21	1.100,988	0,87	17,78	17,78	960,894	0,30	14,03	14,03	1.088,489	1,25	17,74	17,74	962,321	0,35	13,85	13,85
JAN/22	1.120,999	1,82	1,82	16,91	967,003	0,64	0,64	13,70	1.110,398	2,01	2,01	16,71	969,184	0,71	0,71	13,65
FEV/22	1.141,546	1,83	3,68	16,12	971,651	0,48	1,12	13,04	1.127,077	1,50	3,55	15,35	972,904	0,38	1,10	11,97
MAR/22	1.161,418	1,74	5,49	14,77	978,717	0,73	1,85	11,63	1.153,777	2,37	6,00	15,57	981,244	0,86	1,97	11,47
ABR/22	1.177,809	1,41	6,98	14,66	987,218	0,87	2,74	11,54	1.158,546	0,41	6,44	13,53	990,543	0,95	2,93	11,52
MAI/22	1.183,953	0,52	7,54	10,72	1.001,923	1,49	4,27	11,20	1.166,542	0,69	7,17	10,56	1.013,164	2,28	5,28	11,59
JUN/22	1.190,882	0,59	8,16	10,70	1.030,105	2,81	7,20	11,75	1.173,831	0,62	7,84	11,12	1.034,824	2,14	7,53	11,57
JUL/22	1.193,337	0,21	8,39	10,08	1.042,029	1,16	8,44	11,66	1.169,426	-0,38	7,44	9,13	1.043,760	0,86	8,46	11,59
AGO/22	1.185,004	-0,70	7,63	8,59	1.045,469	0,33	8,80	11,40	1.162,956	-0,55	6,84	8,67	1.044,679	0,09	8,56	11,17
SET/22	1.173,793	-0,95	6,61	8,25	1.046,507	0,10	8,91	10,89	1.148,811	-1,22	5,54	7,94	1.045,616	0,09	8,66	10,7
OUT/22	1.162,391	-0,97	5,58	6,52	1.046,956	0,04	8,96	10,06	1.141,733	-0,62	4,89	5,59	1.046,896	0,12	8,79	9,90
NOV/22	1.155,829	-0,56	4,98	5,90	1.048,429	0,14	9,11	9,44								

Fonte: FGV – Fundação Getúlio Vargas



PREÇOS E CUSTOS DA CONSTRUÇÃO

Composição CUB/RS do mês de - NOVEMBRO/2022

PROJETO	Custo R\$/m²	Composição em R\$				Composição em %			
		Materiais	Mão-de-obra	Despesas Administrativas	Equipamentos	Materiais	Mão-de-obra	Despesas Administrativas	Equipamentos
R 1-B	2.127,340	1.069,45	887,75	156,50	13,64	50,27%	41,73%	7,36%	0,64%
R 1-N	2.737,200	1.340,88	1.248,42	146,94	0,96	48,99%	45,61%	5,37%	0,04%
R 1-A	3.667,250	2.172,34	1.354,82	138,92	1,17	59,24%	36,94%	3,79%	0,03%
PP 4-B	2.022,900	1.220,26	747,85	41,61	13,18	60,32%	36,97%	2,06%	0,65%
PP 4-N	2.688,100	1.408,02	1.103,70	176,20	0,18	52,38%	41,06%	6,55%	0,01%
R 8-B	1.933,320	1.179,29	702,76	37,44	13,83	61,00%	36,35%	1,94%	0,72%
R 8-N	2.347,770	1.254,89	993,07	81,29	18,52	53,45%	42,30%	3,46%	0,79%
R 8-A	2.986,980	1.826,24	1.047,41	95,85	17,48	61,14%	35,07%	3,21%	0,59%
R 16-N	2.294,090	1.253,42	955,75	67,27	17,65	54,64%	41,66%	2,93%	0,77%
R 16-A	3.041,790	1.755,01	1.177,12	83,15	26,51	57,70%	38,70%	2,73%	0,87%
PIS	1.549,240	898,99	604,54	38,81	6,90	58,03%	39,02%	2,51%	0,45%
RP1Q	2.175,190	956,66	1.201,16	0,00	17,37	43,98%	55,22%	0,00%	0,80%
CAL 8-N	3.002,580	1.752,67	1.109,70	108,91	31,30	58,37%	36,96%	3,63%	1,04%
CAL 8-A	3.406,580	2.146,15	1.120,21	108,92	31,30	63,00%	32,88%	3,20%	0,92%
CSL 8-N	2.347,130	1.242,73	998,57	85,99	19,84	52,95%	42,54%	3,66%	0,85%
CSL 8-A	2.697,300	1.565,90	1.025,40	85,99	20,01	58,05%	38,02%	3,19%	0,74%
CSL 16-N	3.157,500	1.701,25	1.329,05	96,45	30,75	53,88%	42,09%	3,05%	0,97%
CSL 16-A	3.627,980	2.135,68	1.365,33	96,44	30,53	58,87%	37,63%	2,66%	0,84%
GI	1.213,420	650,81	555,31	0,00	7,30	53,63%	45,76%	0,00%	0,60%

Fonte: DEE – Sinduscon/RS

PREÇOS E CUSTOS DA CONSTRUÇÃO

Salários médios – NOVEMBRO/2022

CATEGORIAS	Salário Médio * R\$/h	Variação %		
		Mês	Ano	12 meses
MESTRE DE OBRAS				
Até 25 subordinados	24,99	-4,25	10,67	10,09
Acima de 25 subordinados	30,09	-0,69	1,93	1,93
Média	26,80	-2,76	7,80	7,46
PEDREIRO	9,35	0,00	12,24	12,24
SERVENTE	7,56	0,00	11,83	12,17
CARPINTEIRO	9,38	0,00	9,96	11,01
FERREIRO (ARMADOR)	9,36	0,00	10,77	11,03
PINTOR	9,33	0,00	12,00	12,00
APONTADOR	15,93	2,44	8,15	8,74
Oficial	9,43	-0,63	12,00	7,40
Meio Oficial	7,98	0,00	11,92	-0,25
Ajudante	7,37	0,00	12,01	0,55
INSTALADORES HIDRÁULICOS				
Oficial	9,54	0,10	9,28	5,76
Meio Oficial	7,98	0,00	11,92	11,92
Ajudante	7,37	0,00	12,01	0,55
ENGENHEIRO	54,73	0,66	14,81	14,14
* Não estão incluídos os encargos sociais, bonificações e outras despesas.				

* Não estão incluídos os encargos sociais, bonificações e outras despesas.

Fonte: DEE – Sinduscon/RS

Preços médios dos materiais de construção - NOVEMBRO/2022

Insumos Básicos	Unidade	Preço em R\$	Variação %		
			Mês	Ano	12 Meses
Placa de gesso	m2	16,41	12,01	17,63	17,63
Cimento CP-32 II	Kg	0,77	2,67	14,93	16,67
Porta lisa p/pintura	unid	200,68	1,90	1,07	2,54
Brita nº 02	m3	94,27	1,72	20,35	21,91
Vidro liso transparente 4 mm	m2	123,80	1,64	15,35	15,35
Tubo de PVC-R rígido reforçado para esgoto Ø 150 mm	m	52,36	1,18	2,71	1,59
Telha fibrocimento ondulada 6 mm	m2	28,85	0,35	-0,10	0,14
Bacia sanitária branca com caixa acoplada	unid	461,60	0,28	16,15	13,13
Areia Lavada	m3	109,40	0,00	27,95	27,21
Bancada de pia de mármore branco 2,00 m x 0,60m	unid	1.426,70	0,00	1,35	1,35
Bloco de concreto sem função estrutural 19 x 19 x 39 cm	unid	6,65	0,00	22,69	22,69
Esquadria de correr tamanho 2,00 x 1,40m , em alumínio	m2	2.541,70	0,00	19,72	21,35
Locação de Betoneira	dia	49,13	0,00	9,91	12,14
Placa cerâmica (azulejo) 30cm x 40cm, PB II	m2	27,96	0,00	7,87	13,80
Concreto fck=25 Mpe	m3	582,60	-0,03	30,63	34,23
Fio de cobre anti-chama, Isolamento 750V, #2,5 mm2	m	2,54	-0,39	-12,41	-11,19
Janela de correr tamanho 1,20m x 1,20m em ferro	m2	406,43	-0,43	23,55	20,15
Tijolo 9 cm x 19 cm x 19 cm	unid	0,92	-1,08	5,75	4,55
Tinta látex PVA	l	37,17	-1,17	8,34	10,72
Registro de pressão cromado Ø 1/2"	unid	61,89	-1,31	-8,88	-4,97

PREÇOS E CUSTOS DA CONSTRUÇÃO

Insumos Básicos	Unidade	Preço em R\$	Variação %		
			Mês	Ano	12 Meses
Fechadura para porta Interna, em ferro, acabamento cromado	unid	57,14	-1,41	0,78	5,11
Tubo de ferro galvanizado com costura Ø 2 1/2"	m	82,30	-1,78	2,45	-0,62
Disjuntor tripolar 70 A	unid	146,05	-1,92	-5,90	-4,36
Chapa compensado plastificado 18mm	m2	87,30	-2,83	2,83	0,18
Aço CA-50 Ø10 mm	Kg	9,66	-3,21	-8,00	-10,64
Emulsão asfáltica impermeabilizante	Kg	32,51	-5,16	12,84	16,69

Variação percentual no mês, em ordem decrescente.

Fonte: DEE – Sinduscon/RS

Porto Alegre, 1 de DEZEMBRO 2022.

ANEXO III - Planilha de Dados da Pesquisa

								*	*	*	*		
Dado	Endereço	Observação	Área	Frente	Nível gre	Venda/Of	Localiza	Loc 1	Loc 2	Loc 3	Loc 4	Data	Valor Unit
1	Borges de Medeiros,865 CENTRO	www.foxterciaimobiliaria.com.	200,00	22,40	2	2	100	1	0	0	0	113	2.250,00
2	Borges esq.Aureliano F.Pinto_cód.406	Alto da Bronze: 3226-1460	400,00	5,00	1	1	100	1	0	0	0	107	1.000,00
3	Próx. Farrapos_cód. 96547	www.auxiliadorapredial.com.b	1.690,95	19,00	2	2	100	1	0	0	0	113	1.880,00
4	Demétrio Ribeiro próx.Borges	" cód.110248	484,00	11,00	3	2	100	1	0	0	0	113	2.850,00
5	Cel. Genuíno,150_cód.PA3641	www.lopes.com.br	889,00	10,00	3	2	100	1	0	0	0	113	2.400,00
6	Duque de Caxias_cód.1315	www.ciadoimovel.com.br	200,00	22,40	2	1	100	1	0	0	0	113	2.000,00
7	Andradas próx.Pç Alfândega	www.sperinde.com/redegauch	594,00	7,00	3	2	100	1	0	0	0	113	2.820,00
8	João Alfredo esq.Joaquim Nabuco	www.auxiliadorapredial.com.b	900,00	15,00	2	2	100	1	0	0	0	113	2.700,00
9	C.Baixa_cód. 55840	"	330,00	6,60	2	2	100	1	0	0	0	113	2.575,00
10	Centro Histórico_cód. 216929	www.maffer.com.br	816,00	11,00	2	2	100	1	0	0	0	113	2.078,00
11	Silveiro,723_cód.4157 STA.TEREZA	www.foxterciaimobiliaria.com.	3.150,00	33,00	2	2	30	0	1	0	0	113	1.020,00
12	Dona Sofia,73_cód.20704	www.luagge.com.br	1.375,00	33,00	2	2	30	0	1	0	0	113	930,00
13	Próx.Silveiro/C.Lima_cód.20883	"	451,00	11,00	1	1	30	0	1	0	0	113	550,00
14	Beverle Hills_cód.17913	"	397,07	8,00	2	2	30	0	1	0	0	113	962,00
15	S.Tereza próx.TVs_cód.20688	"	1.100,00	20,00	2	2	30	0	1	0	0	113	673,00
16	R.Disnard próx.TVs_cód.17464	"	1.983,00	22,00	1	1	30	0	1	0	0	113	800,00
17	R.Dormênio próx.VilaCruz_4767019	www.penseimoveis.com.br	484,00	11,00	1	1	30	0	1	0	0	111	450,00
18	R.Bco.do Comércio_cód.4965595	"	605,00	11,00	1	2	30	0	1	0	0	113	615,00
19	R.Disnard_cód.1143795	"	3.412,00	51,70	1	2	30	0	1	0	0	112	1.800,00
20	S. Tereza	" Ideale	1.380,00	35,20	1	1	30	0	1	0	0	113	780,00
21	S.Tereza_cód.4966104	" Ducati	1.139,00	22,00	2	2	30	0	1	0	0	113	740,00
22	Alto Morro S.Ter._cód.4193945	" Aux.Predial	605,00	11,00	2	2	30	0	1	0	0	113	660,00
23	R. Jacuí, 1420_cód.3848056	" Quantum	490,00	11,00	2	2	30	0	1	0	0	113	734,00
24	Lageado, 480 PETRÓPOLIS	Nilton:9128-5516	650,00	10,00	2	2	58	0	0	0	0	104	540,00
25	Mariz e Barros, 214	Guarida Imóv.: 3327-9117	585,00	13,00	3	2	58	0	0	0	0	107	769,00
26	Guilherme Alves, 79	No local	440,00	10,00	2	2	58	0	0	0	0	107	691,00
27	Eça de Queiroz, 214	Guarida Imóv.: 3327-9117	605,00	11,00	3	2	58	0	0	0	0	107	794,00
28	Protásio Alves, 1645	Nilton:9128-5516	793,00	13,00	2	2	58	0	0	0	0	107	618,00
29	Alcides Cruz, 100	Antunes: 9959-5300	114,00	5,00	3	2	58	0	0	0	0	107	1.000,00
30	Alegrete, 386 - Laudo Azambuja	Azambuja/jf: 3061-3007	435,00	11,00	2	2	58	0	0	0	0	104	735,00

31	Lucas de Oliveira esq. D. Alice	Noblesse: 3331-4455	580,00	13,20	2	2	58	0	0	0	0	104	655,00
32	Carazinho prox. Encol	Noblesse: 3331-4455	261,00	6,60	2	2	58	0	0	0	0	104	632,00
33	Prox. Carazinho	3343-6777	261,00	6,60	2	2	58	0	0	0	0	104	766,00
34	Casemiro de Abreu (parte alta)	3381-9402	546,00	14,00	2	2	58	0	0	0	0	104	696,00
35	Paulino Teixeira (parte alta)	9944-0609	871,00	14,00	2	2	58	0	0	0	0	107	792,00
36	Paulino Teixeira prox. P.Alves	3332-2530	387,00	8,80	2	2	58	0	0	0	0	104	659,00
37	Neuza Brizola prox. P.Alves	9196-1172	550,00	11,00	2	2	58	0	0	0	0	104	750,00
38	Ijuí	Nogueira; 3331-2911	600,00	15,00	2	2	58	0	0	0	0	104	700,00
39	Bagé junto av.Montenegro	3331-6504	483,00	13,60	2	2	58	0	0	0	0	104	725,00
40	Visconde Duprat	3226-3134	443,00	13,20	2	2	58	0	0	0	0	104	609,00
41	Passo da Pátria prox. Encol	LM: 3333-1991	287,00	11,00	3	2	58	0	0	0	0	107	974,00
42	Vicente da Fontoura à 60m P.Alves	3233-3904	668,00	11,00	1	2	58	0	0	0	0	104	569,00
43	Ouro Preto,64 C.REDENTOR	Noblesse	305,00	8,00	2	2	27	0	0	1	0	111	490,00
44	Prox. A.Brasil - Cód.26103,001	Guarida:3327-9001	435,60	13,20	2	2	27	0	0	1	0	111	550,00
45	Próx. Sertório - Cód. MF16210	Maffer:3024-9000	314,64	9,00	2	2	27	0	0	1	0	111	603,00
46	Itapeva a 50m A.Brasil - Cód.MF2501	Maffer:3024-9000	270,00	10,00	2	2	27	0	0	1	0	112	780,00
47	Açores a 100m A.Brasil - Cód.MF2986	Maffer:3024-9000	247,00	9,00	2	2	27	0	0	1	0	112	800,00
48	Bortolo Barbieri, 77 J.SãoPedro	Marcelo/jf:3286-7546	313,75	10,00	2	1	27	0	0	1	0	111	505,00
49	Alberto Silva,frente nº1724 V.Ipiranga	Nunes-jf:3361-6205 mar-12	300,00	10,00	2	1	27	0	0	1	0	112	640,00
50	Anunciada, 49 "	Claudia: 3019-8189 "	300,00	10,00	2	2	27	0	0	1	0	112	680,00
51	Monte Pascoal,85 "	Sergio/jf: 3493-3354 "	300,00	10,00	2	1	27	0	0	1	0	112	590,00
52	Anunciada, 59 "	Clovis: 3344-0488 "	300,00	10,00	2	1	27	0	0	1	0	112	630,00
53	Próx. Edmundo Bastian C.Red	Crédito Real.com.br nov-13	279,18	6,60	2	2	27	0	0	1	0	113	300,00
54	Vitor Valpírio, 40 NAVEGANTES	Ld Análise/jf fev-11	330,00	11,00	1	1	66	0	0	0	1	111	800,00
55	Pe.Henrique Koehler,111 "	Ld Simil/Souza e Campelo Arq	330,00	11,00	2	1	66	0	0	0	1	113	1.530,00
56	Próx. Aeroporto	Máffer.com.br: 3024-9000	214,00	7,00	2	2	66	0	0	0	1	113	900,00
57	Dona Margarida, 691 Cód. 36	www.hanoffimoveis.com.br	1.452,00	22,00	2	1	66	0	0	0	1	113	1.720,00
58	Navegantes Cód. 33	" 3325-0505	356,06	8,10	2	2	66	0	0	0	1	113	1.643,00
59	Próx. D.Margarida Cód. 178317	www.maffer.com.br	306,90	8,00	2	2	66	0	0	0	1	113	1.467,00
60	Navegantes Cód. 183477	"	567,64	14,40	2	2	66	0	0	0	1	111	1.220,00
61	Navegantes Cód. 199183	"	800,71	22,00	2	1	66	0	0	0	1	113	1.875,00
62	D.Malvina,350_cód.4872791 S.Tereza	www.penseimoveis.com.br	1.100,00	10,00	1	2	30	0	1	0	0	113	445,00
63	R. D.Malvina, 370 e 390 " "	"	3.982,00	36,20	1	2	30	0	1	0	0	113	499,00

64	V.da Pátria à 138,45m R.Barcelos Centro	Laudo Avaliação CEF/jf	24.680,19	175,00	2	1	100	1	0	0	0	104	300,00
65	Voluntários da Pátria, 1358 "	Depto.Patrimônio do Estado	15.913,01	140,00	2	1	100	1	0	0	0	104	340,00
66	Próx.D.Teodora_Cód.63473.001 Navega	www.guaridaimóveis.com.br	2.615,00	49,50	2	2	66	0	0	0	1	114	1.530,00
67	Navegantes próx.estação Farrapos "	Residence Imóv.:3062-1020	5.300,00	38,00	1	1	66	0	0	0	1	114	650,00
68	Av.AJ Renner Próx.Freeway_CR15285 "	www.creditoreal.com.br	8.200,00	98,00	2	2	66	0	0	0	1	114	1.097,00
69	Próx.D.Teodora_Cód.51753 "	www.brasilbrokers.com.br	6.522,00	80,00	2	2	66	0	0	0	1	114	1.073,00
70	José Aloisio Filho_Cód.65561 "	www.auxiliadorapredial.com.b	26.750,00	150,00	2	1	66	0	0	0	1	114	583,00
71	C.Lima_Fr. Ufcsa_cód174892 S.Tereza	www.auxiliadorapredial.com.b	3.886,00	83,00	2	2	30	0	1	0	0	116	990,00
72	" _ladoUfcsa_ " 164891 "	"	673,00	67,12	2	2	30	0	1	0	0	116	1.900,00
73	Corrêa Lima_cód.84147 "	"	1.392,00	25,30	2	2	30	0	1	0	0	116	1.796,00
74	" _cód.32891 "	"	946,00	21,60	1	1	30	0	1	0	0	116	581,00
75	Cleveland_lado Quartel_cód.114404 "	www.foxter	721,00	12,00	2	2	30	0	1	0	0	116	1.400,00
76	Floresta_cód.TE0025 Centro	www.vivareal.com.br	635,00	15,00	2	2	100	1	0	0	0	116	1.250,00
77	Barros Cassal/próx.A.Bins "	" cód.IM07283438	1.691,00	19,00	2	2	100	1	0	0	0	116	2.661,00
78	Sylvio Sanson_cód.135039 Sarandi	Foxter Cia.Imob: 3083-7777	371,00	11,00	2	2	27	0	0	1	0	116	1.124,00
79	Fernando A.Pereira_cód.145948 "	Aux. Predial: 3216-1121	350,00	10,00	2	2	27	0	0	1	0	116	1.086,00
80	Frederico Dahne, 352 "	No local	300,00	10,00	2	2	27	0	0	1	0	116	1.334,00
81	Eng. João Luderitz, 415 "	Aux. Predial: 3072-7070	370,00	10,00	2	2	27	0	0	1	0	116	1.150,00
82	Eng. João Luderitz_cód.2933 "	CP Imóveis: 3344-3377	300,00	10,00	2	2	27	0	0	1	0	116	1.267,00
83	Corrêa Lima,1554_cód.287864 S.Tereza	www.vivareal.com.br	5.990,00	88,98	1	2	30	0	1	0	0	119	467,00
84	" ,1239 esq._cód.164891 "	"	673,00	67,12	2	2	30	0	1	0	0	119	1.900,00
85	" ,_cód.32891 "	"	946,00	21,60	1	2	30	0	1	0	0	119	523,00
86	Cel.Antonio D.Oliveira,10_TE1262 "	"	647,00	20,00	2	2	30	0	1	0	0	119	1.700,00
87	Cleveland,247_cód.229372 M.Deus "	"	722,00	20,00	2	2	30	0	1	0	0	119	1.200,00
88	Mutualidade,136_cód.98187 "	"	605,00	11,00	2	2	30	0	1	0	0	119	700,00
89	R.Caixa Economica,55_cód.95768 "	"	695,00	13,20	2	2	30	0	1	0	0	119	1.726,00
90	R.Disnard,158_cód.228838 "	"	2.100,00	42,00	2	2	30	0	1	0	0	119	714,00
91	Cruzeiro do Sul_cód.189 "	"	2.022,00	21,40	2	2	30	0	1	0	0	119	730,00
92	R. Mutualidade,265_cód.2233 "	"	616,00	17,60	2	1	30	0	1	0	0	119	404,00
93	Mariano Matos,33_cód.58466148 "	"	219,00	12,15	2	2	30	0	1	0	0	119	2.500,00
94	Oliveira Freitas_cód.2906 "	"	2.160,00	22,00	2	2	30	0	1	0	0	119	1.850,00
95	Riachuelo,239_cód.179141 Centro	www.vivareal.com.br	750,00	10,28	2	2	100	1	0	0	0	119	2.900,00
96	Borges,865_cód.32180 "	"	200,00	22,40	2	2	100	1	0	0	0	119	3.000,00

97	Washington Luiz,70_cód.220462	"	503,00	12,00	2	2	100	1	0	0	0	119	3.081,00
98	Lima e Silva_cód.143	"	650,00	12,00	2	2	100	1	0	0	0	119	2.540,00
99	Jerônimo Ornelas,48_cód.58473807	"	520,00	12,00	2	2	100	1	0	0	0	119	2.980,00
100	Bom Fim_cód.145067	"	180,00	7,00	2	2	100	1	0	0	0	119	3.880,00
101	Tomaz Flores,213_cód.140752	B.Fim	www.vivareal.com.br	268,00	5,50	2	2	100	1	0	0	122	5.040,00
102	Riachuelo	Centro	Aux.Predial:3029-7929	750,20	10,28	2	2	100	1	0	0	122	3.600,00
103	Vieira de Castro	B.Fim	Aux.Predial:3216-6186	324,00	11,79	2	2	100	1	0	0	122	3.400,00
104	R da República	C.Baixa	" : 3022-0800	243,00	6,00	2	2	100	1	0	0	122	6.170,00
105	Gen.Portinho	Centro	" "	540,00	11,00	2	2	100	1	0	0	122	5.370,00
106	André Puente,366	Independ	Foxter:3083-7700	620,00	13,20	2	2	100	1	0	0	122	3.820,00
107	Ramiro Barcelos	"	"	571,00	11,00	2	2	100	1	0	0	122	5.060,00
108	Mariante, 709	B.Fim	"	495,00	19,80	2	2	100	1	0	0	122	6.400,00
109	Liberdade, 497	"	Villarinho Imóveis:3241-9955	308,00	13,20	2	2	100	1	0	0	122	5.780,00
110	Vasco da Gama	"	Libertas Imobiliária:3022-0200	369,00	13,15	2	2	100	1	0	0	122	8.000,00

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Item	Descrição	Pontos obtidos		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma
2	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo	Podem ser utilizadas características fornecidas por terceiros
3	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes
4	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
5	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 10% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 10% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, simultaneamente
6	Nível de significância máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor	10%	20%	30%
7	Nível de Significância máximo nos demais testes estatísticos realizados	1%	5%	10%
Total de pontos obtidos		18		

GRAU ATINGIDO	III	II	I
Pontos Mínimos	18	11	7
Itens obrigatórios no grau correspondente	3, 5, 6 e 7 com os demais no grau II	3, 5, 6 e 7 no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO ATINGIDO: **GII**

GRAU DE PRECISÃO**PRECISÃO DA ESTIMATIVA DO VALOR**

<i>VALOR CENTRAL ESTIMADO NO MODELO DE REGRESSÃO</i>		2.475,84
Intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa	MÍNIMO	2.119,29
	MÁXIMO	2.892,37
Desvios relativos do intervalo ao valor estimado	MÍNIMO	-14,40
	MÁXIMO	16,82
AMPLITUDE TOTAL		31,22

Descrição	GRAU ATINGIDO		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central	≤30%	30%-50%	>50%

GRAU DE PRECISÃO ATINGIDO: **G II**