



Prefeitura Municipal de
SANTA MARIA

2022/09/40271

Identificador: NFU9Y1L

Abertura: 23/09/22

Requerente : 88.488.366/0001-00 - SEC DE MUN DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO DE PESSOAS

Logradouro : VENÂNCIO AIRES

Bairro : CENTRO

CEP: 97010005

Cidade : Santa Maria

Telefone : (55) 3921 7033

Complemento : 3º ANDAR - CENTRO ADMINISTRATIVO MUNICIPAL

Assunto.....: Memorando nº 3158/2022/SAGP/SA/MP - Solicitação de avaliação atualizada do terreno matriculado sob nº 154.575, Livro 2 - RG, e da edificação existente, na avenida Rio Branco - IPTU nº 5606300-0.

Documento.....: PROCESSOS PROTOCOLO - LO
Memorando Expedido

Movimentações Associadas:

Data / Saída	Protocolo	Destino	Despacho
23/09/22 10:03	Gab Administração e Gestão Júlia Rosado Scalcon	Gab Finanças	
04/10/2022		SUREG	

Requerente

Protocolador

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA MARIA
Secretaria de Município de Administração e Gestão de Pessoas
Superintendência de Administração



Memorando nº 3158/2022/SAGP/SA/MP

Santa Maria, 22 de setembro de 2022.

Da: Secretaria de Município de Administração e Gestão de Pessoas

Para: Secretaria de Município de Finanças – Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis

Considerando a elaboração de laudo estrutural, solicitamos **avaliação atualizada do terreno matriculado** sob o nº 154.575, Livro 2 – RG, e **da edificação existente**, situado na Avenida Rio Branco s/n, no trecho compreendido entre a Rua Vale Machado e Rua Daudt, Centro, conforme Cadastro IPTU nº 5606300-0, denominado Condomínio Galeria Rio Branco.

Ressaltamos que tanto o laudo estrutural, bem como demais anexos necessários à consulta já estão disponíveis na ferramenta on-line Google Drive, na qual os membros da Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis podem acessar e verificar os arquivos disponíveis, no local conforme segue a figura:

Nome	Previsão	Última modificação	Detalhamento de arquivo
Estado de estabilidade	Daudt Pictórico	03 de set. de 2021 09h e 10m	—
Laudo Estrutural 2022	—	18 de ago. de 2022 09h	—
dispo:Standard-20220619T123444Z-001.pdf	—	18 de ago. de 2022 09h	73,5 KB
Resumo e atualização do imóvel em 08.09.22.pdf	—	01 de set. de 2022 09h	6,1 KB
Memor. nº 29/2022 - Avaliação terreno e edificação (Condomínio Galeria Rio Branco).pdf	—	18 de ago. de 2022 09h	15,4 KB
Minuta de Decreto Prévio da Galeria Rio Branco.doc	—	18 de ago. de 2022 09h	22 KB
relatório de avaliação estrutural do imóvel - Avaliação de Imóveis - 1.pdf	—	18 de ago. de 2022 09h	17,2 KB
IMP - Imóvel em avaliação pelo Sistema de Avaliação de Imóveis - 1.pdf	—	18 de ago. de 2022 09h	66 KB

Atenciosamente,


Jose Aline Munhoz Walter
Superintendente de Administração


Michele Vargas Antonello
Secretária de Município de Administração
e Gestão de Pessoas em exercício



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO Nº 17/2022/CTPA

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE:

Secretaria de Município de Administração e Gestão de Pessoas - SAGP

2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

O objetivo deste trabalho é a determinação do valor de mercado atualizado do imóvel da matrícula do Registro de Imóveis de Santa Maria nº 154.575 (terreno e edificação), localizado na Rua Avenida Rio Branco, s/nº, entre a Rua Vale Machado e Rua Daudt, Bairro Centro, Santa Maria, RS.

3. FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

A finalidade deste laudo é atender ao solicitado no Memorando nº 3158/2022/SAGP/SA/MP, encaminhado junto ao Processo nº 200/2022/09/40271: realizar a avaliação atualizada do terreno e edificação.

4. IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO

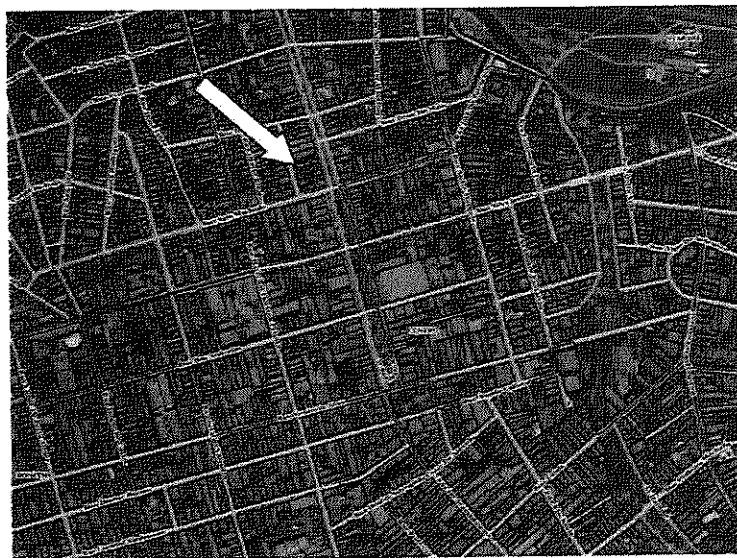
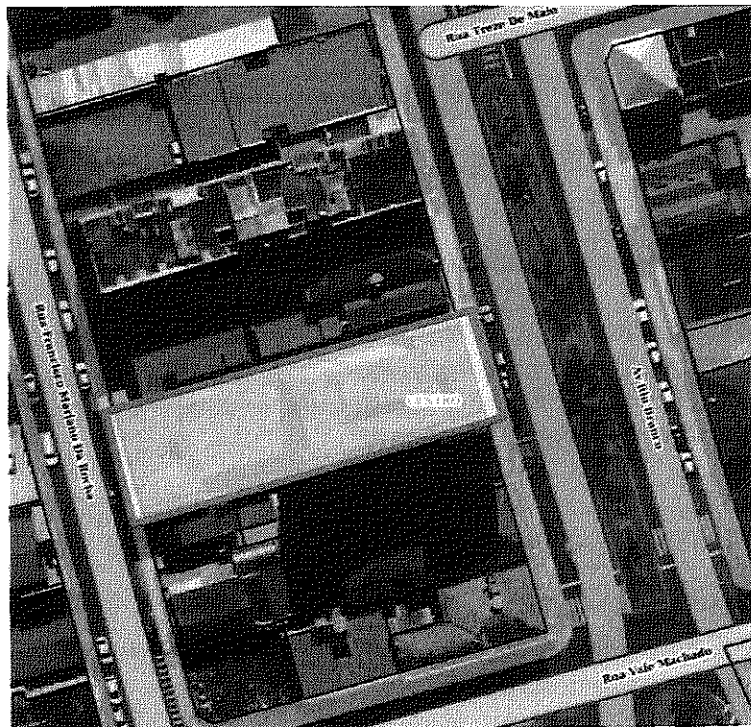
Município de Santa Maria

5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO

5.1 Identificação:

O imóvel avaliando, terreno e edificação (obra inacabada), localiza-se na Avenida Rio Branco, s/n, bairro Centro, Santa Maria, conforme mostra o croqui de localização a seguir.

**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA MARIA
SECRETARIA DE MUNICÍPIO DE FINANÇAS
COMISSÃO TÉCNICA PERMANENTE DO MUNICÍPIO PARA AVALIAR IMÓVEIS**



Croqui de localização: Imagem aérea capturada em 29/09/2022, no site:
<http://geocadastro.santamaria.rs.gov.br:81/pages/imobiliario/index.isf>

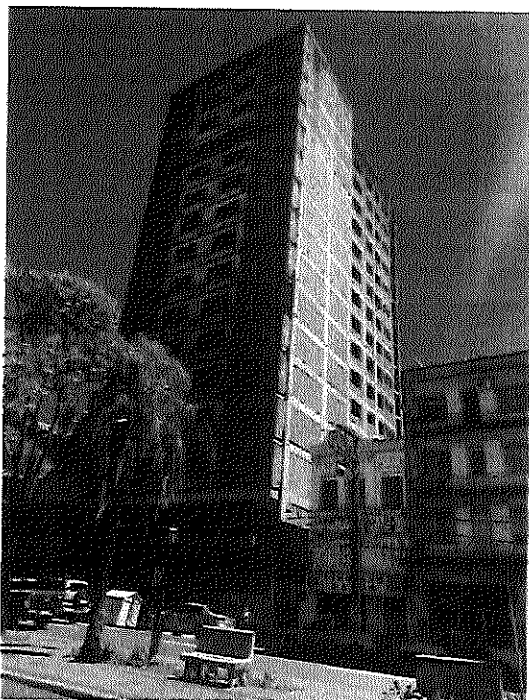
Rua Venâncio Aires, nº 2277 - 2º Andar - Centro - Santa Maria/RS
CEP: 97010-005 - Tel.: (55) 3921.7075 - E-mail: financas@santamaria.rs.gov.br
www.santamaria.rs.gov.br

[Handwritten signatures and initials]

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA MARIA
SECRETARIA DE MUNICÍPIO DE FINANÇAS
COMISSÃO TÉCNICA PERMANENTE DO MUNICÍPIO PARA AVALIAR IMÓVEIS



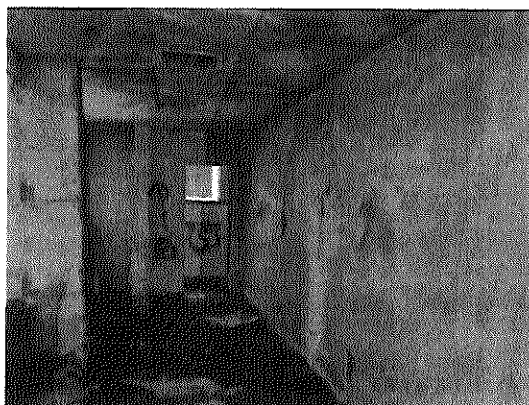
Foi dispensada a vistoria desta atualização, pois a comissão de avaliação entende que não houve modificação do estado de conservação e características da edificação, nem do entorno do terreno, portanto foram utilizadas as fotos da vistoria realizada em 03/03/2022.



Fachada principal – Av. Rio Branco



Lojas e sobrelojas



Detalhe - sobreloja



Av. Rio Branco com imóvel à direita

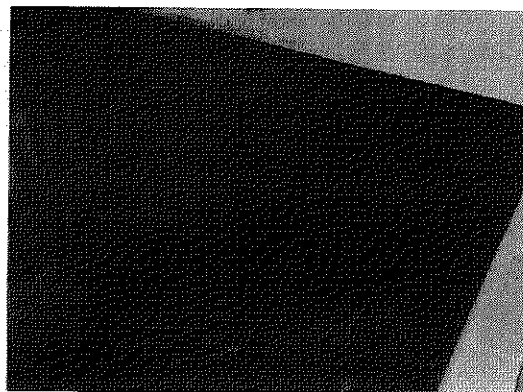
**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA MARIA
SECRETARIA DE MUNICÍPIO DE FINANÇAS
COMISSÃO TÉCNICA PERMANENTE DO MUNICÍPIO PARA AVALIAR IMÓVEIS**



**Prefeitura Municipal de
SANTA MARIA**



Fachada - Rua Dr. Francisco Mariano da Rocha



Detalhe subsolo



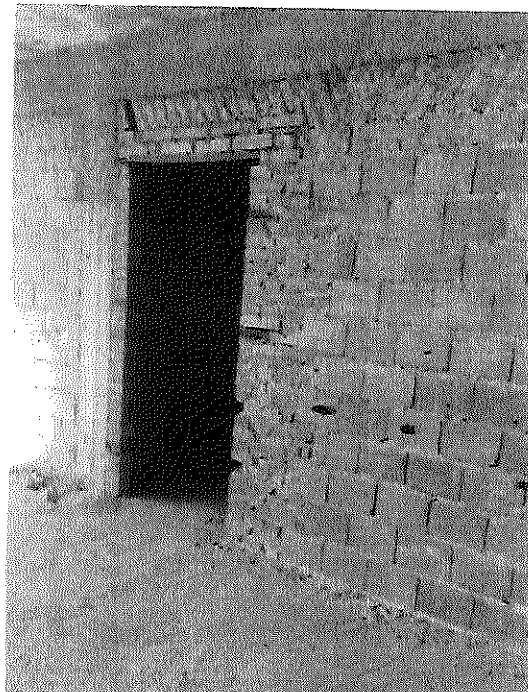
Detalhe - Térreo



Detalhe - Escada entre loja e sobreloja



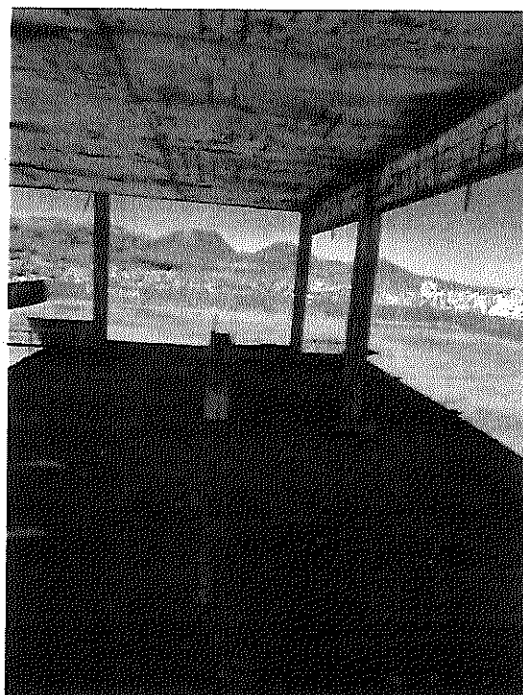
Detalhe – estrutura da parte com frente para Rua Dr. Francisco Mariano da Rocha



Detalhe – estrutura e paredes da parte residencial



Detalhe – cobertura da parte com frente para Rua Dr. Francisco Mariano da Rocha



Detalhe – contrapiso e cobertura da parte com frente para Av. Rio Branco

[Handwritten signature]



5.2 Caracterização do terreno:

Aspectos físicos: Terreno com duas frentes, uma para Avenida Rio Branco e outra para a Rua Dr. Francisco Mariano da Rocha, entre as ruas Vale Machado e Daudt, bairro Centro.

Infraestrutura urbana: A região está servida com ruas pavimentadas com asfalto, linha regular de ônibus em frente, coleta de resíduos sólidos, água potável, rede de esgoto, rede pluvial, rede de energia elétrica, redes de cabeamento de comunicação e televisão.

Atividades existentes na região: Predominantemente: comercial e também com edificações de padrão normal.

Equipamentos comunitários: Educação, saúde, lazer e segurança. Porém, apesar de haver posto policial no bairro, o imóvel é alvo de constantes invasões e depredações, sendo também o seu entorno imediato inseguro.

Localização: Sua localização no contexto urbano da cidade é central, fazendo parte do centro histórico.

Utilização atual e vocação: Atualmente a edificação está abandonada, porém há sinais de constantes invasões na obra, tendo vocação para uso misto, de acordo com a proposta do projeto aprovado, com térreo comercial e demais pavimentos de uso residencial multifamiliar.

5.3 Caracterização das edificações

Aspectos construtivos, qualitativos, quantitativos e tecnológicos: Obra inacabada, fechada, em péssimo estado de conservação, abandonada depois de concluídas as etapas de serviços preliminares, infraestrutura, supraestrutura e paredes.

Aspectos arquitetônicos, paisagísticos e funcionais: Aspectos arquitetônicos, paisagísticos e funcionais inexistentes.

Condições de ocupação: Obra fechada e desocupada no momento da vistoria.

Patologias: Há eventos permanentes de infiltração, oxidação e lixiviação.



6. DOCUMENTAÇÃO UTILIZADA PARA A AVALIAÇÃO

6.1 Matrícula (Anexo A):

Matrícula 154.575 CRI de Santa Maria Livro 2, com a última averbação em 25/01/2018 e certidão datada de 23/03/2018. Conforme a matrícula, o terreno tem 829,25 m² e o imóvel foi declarado vago por abandono dos proprietários e arrecadado pelo Município de Santa Maria em 2017.

6.2 Projeto do Edifício Galeria Rio Branco

Sobre o terreno há a obra inacabada e abandonada do Edifício Galeria Rio Branco. O projeto deste edifício tem 16 pavimentos, sendo um subsolo para garagens, um térreo / sobrelojas com uso comercial e 14 pavimentos tipo de uso residencial multifamiliar. Tal projeto tem 6.127,00 m² de área construída, com aprovação e licença para construir datados de 1965, conforme consulta aos projetos do arquivo municipal.

6.3 Zona do Plano Diretor: 2.

6.4 Espelho do Imposto Predial e Territorial Urbano (Anexo B):

Espelho do IPTU, emitido em 11/03/2022. Conforme este documento, o imóvel é regularizado, patrimônio municipal e se trata de um terreno com 839,52 m², tendo 15,90m de frente para a Avenida Rio Branco.

6.5. Boletim Cadastral Imobiliário (Anexo C):

BCI do setor de Geoprocessamento, emitido em 13/03/2022. Conforme este documento, o imóvel se trata de um terreno com 839,52m², com construção, tendo 15,00m de frente para a Avenida Rio Branco e 15,80 de frente para a Rua Francisco Mariano da Rocha.

7. DADOS E INFORMAÇÕES

7.1 O terreno foi de fácil localização e identificação conforme documentos e vistoria.

7.2 Houve divergências na área do terreno em relação aos documentos apresentados: 829,25 m² (Matrícula), 839,52m² (espelho do IPTU e BCI), sendo que foi considerado a área da matrícula para fins de cálculo.

7.3. Conforme vistoria e análise da documentação, foram consideradas como corretas e efetivamente usadas no modelo de regressão linear para cálculo do terreno as seguintes informações:



- ✓ Área = 829,25m² (espelho do IPTU e BCI);
- ✓ Infraestrutura / serviços / equipamentos = 15 itens (infraestrutura: pavimentação, rede de água potável, esgoto pluvial e cloacal, energia elétrica, iluminação pública, telefone e televisão à cabo; serviço: linha regular de ônibus, coleta de resíduos sólidos, rede bancária e comércio expressivo; equipamento comunitário: educação, saúde e lazer); Convém salientar que, apesar de haver equipamento de segurança no bairro Centro, o item segurança não foi considerado devido a atual condição de insegurança no imóvel e seu entorno imediato;
- ✓ Atratividade = alta atratividade (centro da cidade);
- ✓ Renda média do bairro Centro = R\$ 4.745,80 (conforme dados do IBGE de 2010);
- ✓ Tipo de evento = transação;
- ✓ Índice de aproveitamento = 4;
- ✓ Ocupação = sem construção, baldia (a obra foi calculada separada do terreno);

7.4 Conforme vistoria e análise da documentação, foram consideradas como corretas e efetivamente usadas para cálculo da obra as seguintes informações:

- ✓ Informação do Laudo Estrutural atualizado pela empresa SARKIS Engenharia Estrutural, consta pela documentação recuperada e informações colhidas com o professor emérito Arquiteto José Antonio Brenner, autor do projeto arquitetônico, que a obra foi paralisada em 1970;
- ✓ A obra inconclusa e deteriorada tem, conforme projeto aprovado de uso misto, 6.127,00m² de área construída até a etapa de paredes. Conforme projeto, a área comercial do térreo é de 905,36m² e do mezanino é de 722,49m². Assim, temos as seguintes áreas da edificação:
 - Área comercial = 1.627,85m²
 - Área residencial multifamiliar = 4.499,15m²

7.5 Zona do Plano Diretor: 2.

8. PRESSUPOSTOS E CONDIÇÕES LIMITANTES DA AVALIAÇÃO

8.1 Na presente avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente encontrava-se correta e devidamente regularizada, e que o(s) imóvel(eis) estaria(m) livre(s) e desembaraçado(s) de quaisquer ônus.

8.2 As observações "*in loco*" foram feitas sem instrumentos de medição; as informações obtidas foram tomadas como de boa fé.

8.3 Conforme conclusão do Laudo Estrutural da data de Julho de 2022 da empresa SARKIS Engenharia Estrutural, temos que o Prédio não tem risco de colapso dentro



dos períodos especificados para novas inspeções(conforme laudo), e que todas as patologias são possíveis de recuperação, restabelecendo as condições originais de segurança e durabilidade. Portanto manten-se a depreciação física já escolhida em concordância com o Laudo do CIENTEC datado de 2014 e ratificado pelo Laudo atualizado de Julho de 2022 da SARKIS.

9. MÉTODO UTILIZADO

A partir dos aspectos mencionados acima e levando em conta questões como a natureza do imóvel em estudo, o objetivo e finalidade do trabalho, a quantidade e a qualidade das informações disponíveis, entre outros, definiu-se a seguir a metodologia a ser utilizada de modo a revelar e suportar fidedignamente o valor do imóvel.

Optou-se pela utilização do Método Evolutivo, sendo esse suportado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (para apurar do valor de venda do terreno) e pelo Método da Quantificação do Custo (para apurar do valor das construções):

9.1 Para avaliação do terreno foi usado o método comparativo de dados de mercado, conforme item 8.2.1 da NBR 14653-parte 2, com análise estatística a partir do TS-Sisreg, e mantido o modelo de regressão linear para terrenos de incorporação, versão 5.

- ✓ As 7 variáveis independentes que apresentaram impacto significativo neste modelo, consideradas para definição do valor do terreno, foram: área total, infraestrutura (quantidade de equipamentos públicos, itens disponíveis de infraestrutura e serviços), topografia, atratividade, renda do bairro, tipo de evento, testada, mais de uma frente, índice de aproveitamento (IA) e se há construção sobre o terreno;
- ✓ A amostra usada contém dados de: transações retiradas do banco de dados do ITBI, avaliações da Comissão para Avaliar Imóveis e ofertas das imobiliárias. O resultado final desta etapa contabilizou um elenco de informações, dentre as quais 85 eventos foram passíveis de aproveitamento sendo os restantes rejeitados por apresentarem-se incompletos e/ou inconsistentes.

9.2 Para avaliação da edificação, foi estimado o percentual de obra concluída e de acordo com Custo Unitário PINI de Edificações, aplicando o valor do CUB (comercial e residencial) atualizado e de acordo com os usos das áreas especificadas obteve-se o valor atual do imóvel. Finalmente aplicou-se um fator de depreciação sobre o custo calculado de modo a considerar a eventual depreciação e a obsolescência da edificação .



10. MEMÓRIA DE CÁLCULO DA EDIFICAÇÃO

Área de projeto x CUB

Conforme projeto, a edificação de uso misto tem 6.127,00m² de área construída, sendo:

- ✓ 1.627,85m² de uso comercial;
- ✓ 4.499,15m² de uso residencial multifamiliar;

O valor do CUB: Custo Unitário Básico da Construção Civil no RS, fornecido pelo Sindicato da Construção para Agosto de 2022 é de:

- ✓ CSL 8-N (Com. Salas e Lojas) = R\$ 2.338,28
- ✓ R 16-N (Res. Multifamiliar) = R\$ 2.284,52

Logo:

- ✓ **R\$ 2.338,28** x 1.627,85m²=R\$ 3.806.369,10 (uso comercial)
- ✓ **R\$ 2.284,52** x 4.499,15m²=R\$ 10.278.398,16 (uso residencial multifamiliar)
- ✓ **R\$ 14.084.767,26** = valor total da construção

3.2 Edificação efetivamente construída

- ✓ Para o levantamento, utilizou-se de informações obtidas na vistoria do imóvel, com o intuito de se estabelecer um andamento aproximado da construção das torres. Aliado a isso, consultas a bibliografias renomadas foram realizadas, buscando a representatividade de cada etapa construtiva no custo final da obra. Considerando a média do percentual construído fornecido pelo Custo Unitário PINI Edificações referente às etapas concluídas da obra, têm-se **38,19%** da obra concluída, sendo:

- Serviços preliminares e gerais (2,55%);
- Infraestrutura (5,25%)
- Supraestrutura (14,92%)
- Paredes (15,47%)

- ✓ Logo, o valor da obra concluída = o valor total da construção (**R\$14.084.767,26**) x percentual concluído (**38,19%**) = **R\$ 5.378.972,62**.

3.3 Depreciação:

Aplicou-se um fator de depreciação sobre o custo calculado de modo a considerar a eventual depreciação e a obsolescência da edificação. Nessa etapa, utilizou-se o critério de Ross-Heidecke, que, basicamente, é calculado em função da idade e do estado de conservação da edificação (os parâmetros e tabelas utilizadas para cálculo desse fator se encontram no anexo E deste laudo):



Para uso deste método, foram considerados os seguintes dados:

- ✓ Vida útil de 70 anos para a obra (que é o tempo definido para edificações com natureza de lojas e edifícios de escritórios);
- ✓ Vida útil de 60 anos para a obra (que é o tempo definido para edificações com natureza de Apartamentos);
- ✓ Foi Utilizado a vida útil mais favorável de 70 anos;
- ✓ A idade da obra de 52 anos (conforme novo laudo, a obra foi paralisada em 1970);
- ✓ Percentual de vida de $52/70 = 74,28\%$;
- ✓ Estado de conservação: necessita de reparos importantes. Conforme definição da tabela de Ross-Heideck:

"Reparos Importantes (G): requer reparações importantes. Requer intervenções generalizadas e com profundidade em partes ou peças críticas sob o aspecto de estética, salubridade, segurança e funcionalidade. Implica restauração ou recuperação com remoção/ substituição/ adição de elementos ou peças com mão de obra especializada. Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutura. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos compartimentos. Substituição ou reparações importantes na impermeabilização ou no telhado."

Com o valor de vida útil e entrando na tabela de Ross Heideck para depreciação de imóveis, com **74% de vida útil** e estado de conservação Reparos Importantes (G), obtemos a depreciação de **83,10%**.

$$\text{Assim } d = (100-K)/100 = (100-83,10)/100 = 0,169$$

Portanto, o valor da obra nas condições atuais considerando a depreciação é de **R\$5.378.972,62** x 0,169 = R\$ 909.046,37.

Com os devidos arredondamentos, o valor total da obra existente é de **R\$909.000,00 (Novecentos e nove mil reais)**.



11. VALOR DE AVALIAÇÃO DO TERRENO

O valor total do terreno é R\$ 1.820.000,00 (um milhão, oitocentos e vinte mil reais), que correspondem a 445.194,589 UFM's (Unidade Fiscal Municipal).

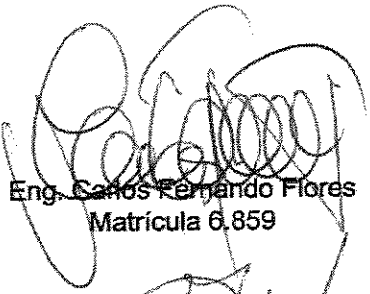
12. VALOR DA EDIFICAÇÃO

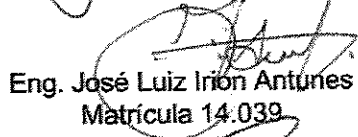
O valor total da edificação (obra inacabada) é de R\$909.000,00 (Novecentos e nove mil reais), que correspondem a 222.352,682 UFM's (Unidade Fiscal Municipal).

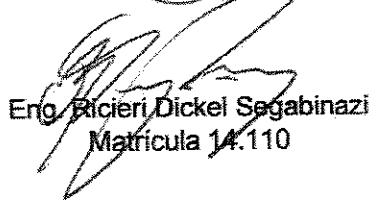
13. VALOR DE AVALIAÇÃO DO TERRENO E DA EDIFICAÇÃO

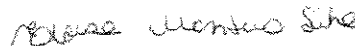
O valor total do imóvel (terreno e edificação) é R\$2.729.000,00 (dois milhões, setecentos e vinte nove mil reais), que correspondem a 667.547,271 UFM's (Unidade Fiscal Municipal).

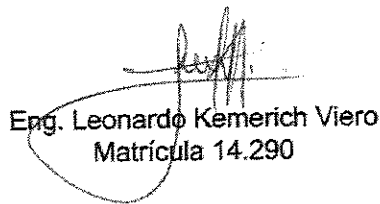
Santa Maria, 29 de Setembro de 2022.


Eng. Carlos Fernando Flores
Matrícula 6.859


Eng. José Luiz Irion Antunes
Matrícula 14.039


Eng. Ricieli Dickel Sagabinazi
Matrícula 14.110


Arq. Eloisa Monteiro Silva
Matrícula 14.557


Eng. Leonardo Kemerich Viero
Matrícula 14.290

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA MARIA
SECRETARIA DE MUNICÍPIO DE FINANÇAS
COMISSÃO TÉCNICA PERMANENTE DO MUNICÍPIO PARA AVALIAR IMÓVEIS



Prefeitura Municipal de
SANTA MARIA

ANEXO A – MATRÍCULA



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
REGISTRO DE IMÓVEIS
SANTA MARIA-RS
Zenilda Bodnar
Registradora



CERTIFICADO, outorgado a faculdade que lhe confere a Lei e por assim ter sido pedido, que revendo neste Serviço Registral, o Livro nº 2 - Registro Geral, verificou constar na matrícula o teor seguinte:



REGISTRO DE IMÓVEIS
SANTA MARIA-RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 154.375
P.L.S. 27

IMÓVEL: UM QUANTO URBANO, medindo quinze metros e cinquenta centímetros (15m50) de frente por cinquenta e três metros e cinquenta centímetros (53m50) de extensão da frente ao fundo situada nesta cidade, na Avenida Rio Branco, esquina com a Rua Dr. Mariano da Rocha, com as seguintes dimensões e confrontações: ao LESTE, mede quinze metros e cinquenta centímetros (15,50m) de frente para a Avenida Rio Branco; ao fundo, confrontando com a Rua Dr. Francisco Mariano da Rocha; ao NORTE, mede cinquenta e três metros e cinquenta centímetros (53,50m) de frente ao fundo, confrontando com o corredor de dois metros (2m) de largura, mais ou menos, cabendo a Bartholomeu Cecílio Segundo metade do referido corredor; ao SUL, mede cinquenta e três metros e cinquenta centímetros (53,50m) de frente ao fundo, confrontando com propriedade de Carlos Pittenbruch e Osvaldo Leonardo.

PROPRIETÁRIOS: São declarados vago, conforme processo 027/1.16.0002911-6.

REGISTROS ANTERIORES: transcrição 48.103, fl.1 do Livro 3-AZ, deste Ofício; transcrição 54.208 do Livro 3-EE, deste Ofício; transcrição 54.201 do Livro 3-BE, deste Ofício; transcrição 54.214 do Livro 3-BE, deste Ofício; transcrição 54.215 do Livro 3-BE, deste Ofício; transcrição 54.216 do Livro 3-BE, deste Ofício; transcrição 54.217 do Livro 3-BE, deste Ofício; transcrição 54.219 do Livro 3-BE, deste Ofício; transcrição 54.223 do Livro 3-BE, deste Ofício; transcrição 54.224 do Livro 3-BE, deste Ofício; transcrição 54.225 do Livro 3-BE, deste Ofício; transcrição 54.227 do Livro 3-BE, deste Ofício; transcrição 54.228 do Livro 3-BE, deste Ofício; transcrição 54.229 do Livro 3-BE, deste Ofício; transcrição 54.381 do Livro 3-BE, deste Ofício; transcrição 54.382 do Livro 3-BE, deste Ofício; transcrição 54.386 do Livro 3-BE, deste Ofício; transcrição 54.387 do Livro 3-BE, deste Ofício; transcrição 54.404 do Livro 3-BE, deste Ofício; transcrição 54.408 do Livro 3-BE, deste Ofício; transcrição 54.412 do Livro 3-BE, deste Ofício; transcrição 54.413 do Livro 3-BE, deste Ofício; transcrição 54.416 do Livro 3-BE, deste Ofício; transcrição 55.063 do Livro 3-BE, deste Ofício; transcrição 55.064 do Livro 3-BE, deste Ofício; transcrição 55.065 do Livro 3-BE, deste Ofício; transcrição 55.066 do Livro 3-BE, deste Ofício; transcrição

Continua na Próxima Página

Rua Dr. Bodnar, nº 722 - Centro - Fone: (55) 3921.4062 - CEP: 97.015-000 - Santa Maria-RS
Impresso em 27 de março de 2012, às 10h25m.

[Handwritten signature]

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA MARIA
SECRETARIA DE MUNICÍPIO DE FINANÇAS
COMISSÃO TÉCNICA PERMANENTE DO MUNICÍPIO PARA AVALIAR IMÓVEIS



Prefeitura Municipal de
SANTA MARIA

Página 2 de 3

Continuação da Página Anterior

MATRÍCULA 154.575

FLS 017

55.067 do Livro 3-RF, desta Ofício; transcrição 77.144 do Livro 3-CD, desta Ofício; matrícula 16.703 do Livro 2-RG, em 13 de março de 1979, desta Ofício; matrícula 17.655 do Livro 2-RG, em 13 de maio de 1979, desta Ofício; matrícula 17.816 do Livro 2-RG, em 30 de maio de 1979, desta Ofício; matrícula 21.250 do Livro 2-RG, em 21 de janeiro de 1980, desta Ofício; matrícula 49.947 do Livro 2-RG, em 26 de junho de 1986, desta Ofício; matrícula 51.602 do Livro 2-RG, em 07 de janeiro de 1987, desta Ofício; matrícula 69.684 do Livro 2-RG, em 17 de setembro de 1993, desta Ofício; matrícula 69.685 do Livro 2-RG, em 17 de setembro de 1993, desta Ofício; e, matrícula 110.120 do Livro 2-RG, em 17 de janeiro de 2008, desta Ofício. Protocolo nº 337252, Livro 1-EV em 25/01/2018. Santa Maria, 22 de fevereiro de 2018. - Assinatura

Lindiane Antunes do Nascimento - Escrevente

Recel.: 3515,00. Selo: 0528.04.1700016.05562 - EVEN
AV.1/154.575 - **ABANDONO**: De conformidade com a Determinação Judicial do processo nº 027/1.16.0002911-6, através do ofício 791/2017, da 1ª Vara Cível Especializada em Fazenda Pública, desta cidade, o imóvel constante desta matrícula foi declarado vago, por abandono dos proprietários. Protocolo nº 337252, Livro 1-EV, em 25/01/2018. Santa Maria, 22 de fevereiro de 2018. - Assinatura

Lindiane Antunes do Nascimento - Escrevente

Recel.: 3534,20. Selo: 0528.04.1700016.05562 - EVEN
R.2/154.575 - **APRECAÇÃO**:
REQUERENTE: **MUNICÍPIO DE SANTA MARIA**, inscrito no CNPJ/ME sob nº 08.488.366/0001-00, com sede na Rua Venâncio Aires nº 2277, bairro Centro, nesta cidade.
OBJETO: A **TOTALIDADE** do imóvel desta matrícula.
VALOR da ação R\$ 8.225,00.
FUNDAMENTO: ofício nº 791/2017, aos 31/08/2017, emitido pela 1ª Vara Cível Especializada em Fazenda Pública, desta Comarca, extraída dos autos do processo nº 027/1.16.0002911-6, cuja sentença de 14/03/2017, da Dra. Eloisa Helena Hernandez de Hernandez, Juíza

Continuação da Próxima Página

Rua Dr. Bazzano, nº 782 - Centro - Fone: (55) 3921 4052 - CEP: 97.015-000 - Santa Maria-RS
Impresso em 27 de março de 2018, às 10:27:59.



MATRICOLA 335.573
FLS. 02

Endereço: Rua 15 de Novembro - 150 - São Paulo - SP

Rua Venâncio Aires, nº 2277 - 2º Andar - Centro - Santa Maria/RS
CEP: 97010-005 - Tel.: (55) 3921.7075 - E-mail: financas@santamaria.rs.gov.br
www.santamaria.rs.gov.br

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA MARIA
SECRETARIA DE MUNICÍPIO DE FINANÇAS
COMISSÃO TÉCNICA PERMANENTE DO MUNICÍPIO PARA AVALIAR IMÓVEIS



Prefeitura Municipal de
SANTA MARIA

ANEXO B – ESPELHO DO IPTU



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
Prefeitura Municipal de Santa Maria
Secretaria de Município de Finanças
Superintendência de Receita
www.santamaria.rs.gov.br

PARECER IMOBILIÁRIO

15/11/2020 CLEINE ROCHA ALMEIDA SICHONARY
Protocolo Geral: Rotina

Processo Cadastro...: 170263 Notifico que: o cadastro 5606300-0, Processo Cadastro...: 170261, foi inativado e substituído pelo cadastro 530221470172280-0 de acordo o Decreto Executivo 34/2012 de 05/03/2012, R. 2-154.575, forma: Ofício Nº 791/2017 aos 31/08/2017, emitido pela 1ª Vara Cível Especializada em Fazenda Pública, desta Comarca, extraído dos autos do processo Nº 027/1.16.0002911-6, cuja sentença de 14/03/2017, para fins de atualização cadastral do Patrimônio Público Municipal e Cancelamento de Dívida Ativa a partir da transferência, neste caso, foi considerado a data do Decreto Executivo 34/2012.

IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO - EXERCÍCIO 2022
CPF/CNPJ...: 88.488.366/0001-00
Cadastro...: 530221470172280-0 Situação: Ativo
Setor-Quadra-Lote-Sublote: NO. 0011.0043.0107.0000 Nº:
Zona e Sub. Zona Fiscal...: 1.3 Tipo de Pavimentação...: ASFALTO
Nome do Titular...: CM MUNICÍPIO DE SANTA MARIA
Resp. Tributário...:
Logradouro...: AV RIO BRANCO 0
Vila - Local...: CENTRO
Bairro...: CENTRO

ENDEREÇO DE ENTREGA:
RUA VENÂNCIO AIRES, 2277, CENTRO
Complemento: CENTRO ADMINISTRATIVO CEP.: 97010005, SANTA MARIA, RS

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:
Patrimônio...: Municipal Escritura...: DE 34/2012
Uso do Solo...: TERRITORIAL - Baldio Registro...: R.2-154.575
Situação Fiscal...: Regularizado Quadra Escritura...:
Lançamento...: 01/01/2022 Lote Escritura...:
Redução área Desvalor...: 0,00 Data de Escritura...: 05/03/2012
Redução do Tombamento...: 0,00

CARACTERÍSTICAS DO LOTE:
Tipo...: Territorial Área do Lote...: 839,5208
Limitações...: Com muro Área do Projeto...: 0,0000
Passeio...: Com Calçada Testada...: 15,90
Localização na Quadra...: Meio de Quadra Área Construída...: 0,00
Situação da Construção...: Não Edificado Alvará da Constr...:
Data Início do Alvará...: Data Final Alvará...

CARACTERÍSTICAS TERRITORIAIS:
Valor do Terreno...: 718744,15

CARACTERÍSTICAS PREDIAIS:
Tipo de Edificação...: Sem Edificação Complemento...: 0
Utilização...: Uso Próprio Pavimento...: 0
Localização da Construção...: Área Edificada: 0,0000

CARACTERÍSTICAS DAS DEPENDÊNCIAS, COM VALOR DA CONTRUÇÃO DE CADA DEPENDÊNCIA: TOTAL DE DEPENDÊNCIAS: 01
Dep. Tipo Carac. Construção Ano Área Situação Habite-se Data Vlr. Venal

Emitido por: AMARIL DE OLIVEIRA P

SANTA MARIA, 11/03/2022

[Handwritten signature and stamp]

[illegible]

Rua Venâncio Aires, nº 2277 - 2º Andar - Centro - Santa Maria/RS
CEP: 97010-005 - Tel.: (55) 3921.7075 - E-mail: financas@santamaria.rs.gov.br
www.santamaria.rs.gov.br

ANEXO D – MEMÓRIA DE CÁLCULO

1. MODELO DE AVALIAÇÃO DO TERRENO:

1.1. MODELO – TERRENO DE INCORPORAÇÃO VERSÃO 05

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS		VARIÁVEIS	
Total da Amostra	: 168	Total	: 14
Utilizados	: 85	Utilizadas	: 11
Outlier	: 0	Grau Liberdade	: 74

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

COEFICIENTES		VARIACÃO	
Correlação	: 0,87106	Total	: 16,91366
Determinação	: 0,75874	Residual	: 181400018,15246
Ajustado	: 0,72614	Desvio Padrão	: 0,23482
F-SNEDECOR		D-WATSON	
F-Calculado	: 23,27252	D-Calculado	: 2,22332
Significância	: < 0,01000	Resultado Teste	: Não auto-regressão 90%

NORMALIDADE

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

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)

$$Y = 95,620428 * X_1^{-0,422300} * 2,718^{(0,042779 * X_2)} * 2,718^{(0,159431 * X_3)} * 2,718^{(-2,335081 * 1/X_4)} * X_5^{0,441889} * 2,718^{(0,369037 * X_6)} * X_7^{0,270213} * 2,718^{(0,314365 * X_8)} * 2,718^{(0,239593 * X_9)} * 2,718^{(0,120124 * X_{10})}$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA		MODELO	
Média	: 1336,45	Coef. Aderência	: 0,73119
Variacão Total	: 31222850,80	Variacão Residual	: 8392987,14
Variância	: 367327,66	Variância	: 113418,75
Desvio Padrão	: 606,08	Desvio Padrão	: 336,78

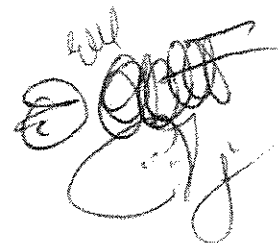
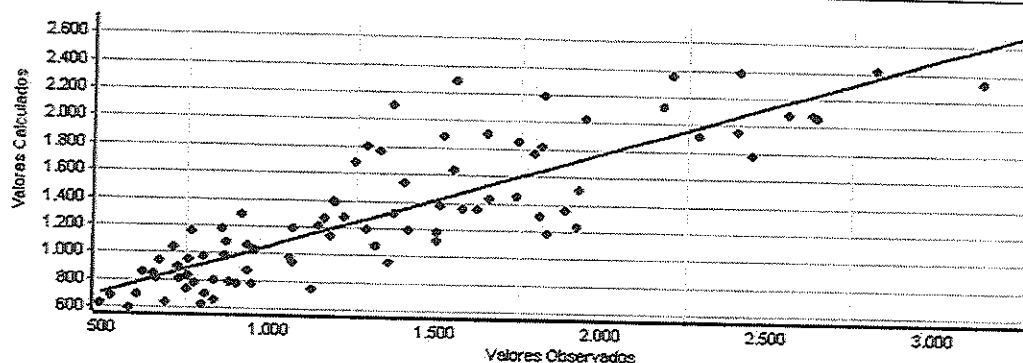
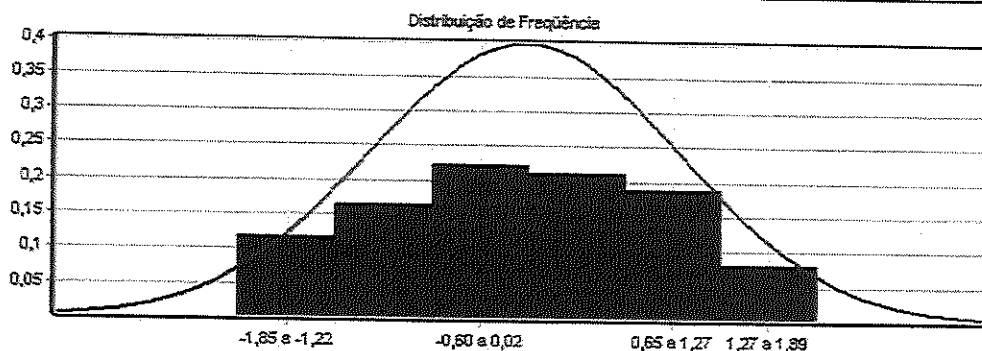




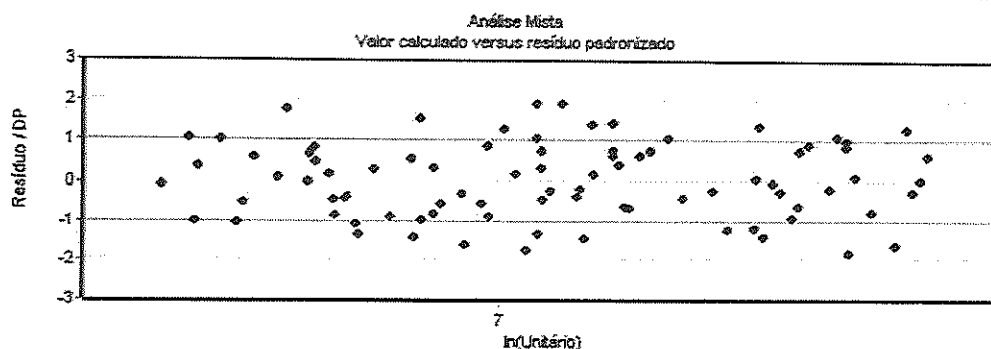
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados





DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

X₁ Área total

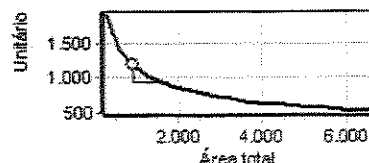
Área total do imóvel, em m²;

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 300,00 a 6880,00

Impacto esperado na dependente: Negativo

10% da amplitude na média: -20,30 % na estimativa



X₂ Infraestrutura

Atratividade no contexto da região medida através da quantidade de itens de infraestrutura urbana disponível no entorno, conforme ficha de vistoria.

1 = 1 item

2 = 2 itens...

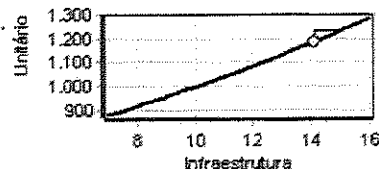
Sem itens = 0,1

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 7,00 a 16,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 3,93 % na estimativa



X₃ Topografia

Característica topográfica do lote, medida na seguinte escala:

0 = Terreno em Active/Decive

1 = Terreno plano bom para construção

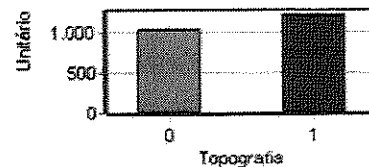
Tipo: Dicotômica Isolada

Amplitude: 0,00 a 1,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

Diferença entre extremos: 17,30 % na estimativa

Micronumerosidade: atendida.



X₄ Atratividade

Atratividade do Terreno conforme sua procura e atrativos para construção

1 = Baixa Atratividade

2 = Ruas Comerciais ou Residenciais Intermediárias

3 = Ruas Comerciais ou Residenciais Principais

4 = Alta Atratividade (Centro da Cidade, Condomínio de Luxo, Centro de Camobi)

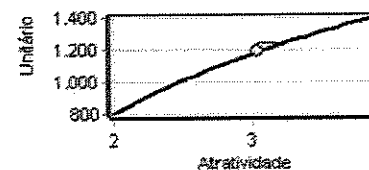
Tipo: Código Alocado

Amplitude: 2,00 a 4,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 4,83 % na estimativa

Micronumerosidade: atendida.



[Assinaturas manuscritas]

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA MARIA
SECRETARIA DE MUNICÍPIO DE FINANÇAS
COMISSÃO TÉCNICA PERMANENTE DO MUNICÍPIO PARA AVALIAR IMÓVEIS



Prefeitura Municipal de
SANTA MARIA

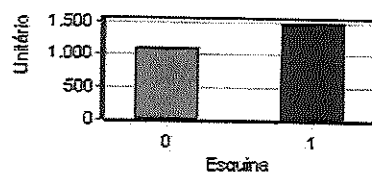
X₇ Testada

Frente do imóvel para via pública mais importante, em m;
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 8,00 a 107,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 12,50 % na estimativa



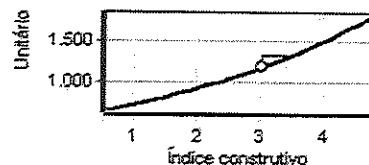
X₈ Frentes

Esquina;
0 = Terreno com 1 frente;
1 = Terreno de esquina ou com mais frentes.
Tipo: Dicotômica Isolada
Amplitude: 0,00 a 1,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
Diferença entre extremos: 36,90 % na estimativa
Micronumerosidade: atendida.



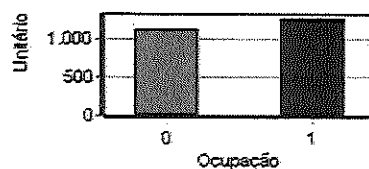
X₉ Índice construtivo

Potencial construtivo definido pelas posturas municipais;
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 0,60 a 5,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 11,10 % na estimativa



X₁₀ Ocupação

Ocupação do imóvel
Lote desocupado = 0;
Prédio com influência inferior a 20% no valor total = 1;
Tipo: Dicotômica Isolada
Amplitude: 0,00 a 1,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
Diferença entre extremos: 12,80 % na estimativa
Micronumerosidade: atendida.



Y Unitário

Valor unitário do terreno, em R\$/m²;
Tipo: Dependente
Amplitude: 493,55 a 3137,37
Micronumerosidade para o modelo: atendida.

Handwritten signature and stamp

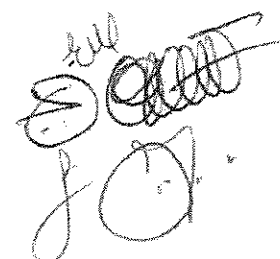
PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,72614)
		Calculado		
X ₁ Área total	ln(x)	-5,86	0,01	0,60448
X ₂ Infraestrutura	x	2,07	4,20	0,71416
X ₃ Topografia	x	1,82	7,33	0,71774
X ₄ Atratividade	1/x	-7,04	0,01	0,54895
X ₅ Renda	ln(x)	3,74	0,04	0,67885
X ₆ Evento	x	5,69	0,01	0,61146
X ₇ Testada	ln(x)	2,70	0,86	0,70317
X ₈ Frentes	x	4,50	0,01	0,65587
X ₉ Índice construtivo	x	8,54	0,01	0,46351
X ₁₀ Ocupação	x	2,10	3,88	0,71363

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Área total	Infraestrutura	Topografia	Atratividade	Renda	Evento	Testada	Frentes	IA	Ocupação	Unitário
X ₁	ln(x)		31	17	53	11	62	79	34	55	5	56
X ₂	x	16		12	3	40	32	29	32	10	3	23
X ₃	x	-13	-24		20	26	19	9	26	34	17	21
X ₄	1/x	-31	-39	7		27	47	23	47	54	1	63
X ₅	ln(x)	11	53	-35	-13		6	3	2	29	14	40
X ₆	x	15	-2	-10	10	10		49	39	37	3	55
X ₇	ln(x)	75	-3	-5	-19	8	-15		3	30	6	30
X ₈	x	13	-26	-8	22	7	-15	32		47	2	46
X ₉	x	22	24	-30	-3	13	21	-1	-23		13	70
X ₁₀	x	-11	0	21	-9	-4	6	-2	5	-7		24
Y	ln(y)	-2	41	-19	-35	47	30	-6	0	48	24	





2 CÁLCULO DO TERRENO

2.1 ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Extp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Área total	829,25				
Infraestrutura	15,00			300,00	6.880,00
Topografia	1			7,00	16,00
Atratividade	4,00			0	1
Renda	4.745,80			2,00	4,00
Evento	0			1.428,83	5.461,77
Testada	15,50			0	1
Frentes	1			8,00	107,00
IA	4,00			0	1
Ocupação	0,00			0,60	5,00
Unitário	2.194,25			0,00	1,00
				493,55	3.137,37

2.2 INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	1.942,95	2.194,25	2.478,06	-11,45%	12,93%	24,39%
Predição (80%)	1.583,48	2.194,25	3.040,60	-27,84%	38,57%	66,41%
Campo de Arbitrio	1.865,11	2.194,25	2.523,39	-15,00%	15,00%	30,00%

2.3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80 %)	1.611.191,29	1.819.581,81	2.054.931,25
Predição (80%)	1.313.100,79	1.819.581,81	2.521.417,55
Campo de Arbitrio	1.546.642,47	1.819.581,81	2.092.521,16

2.4. VALOR UNITÁRIO ARBITRADO 2194,25

2.5. VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 1.820.000,00 (um milhão, oitocentos e vinte mil reais)

2.6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

Handwritten signature and stamp

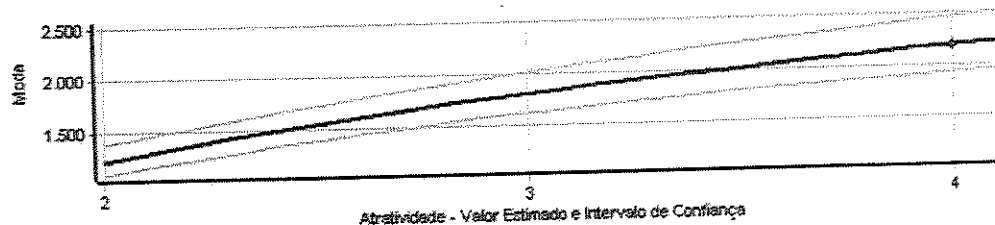
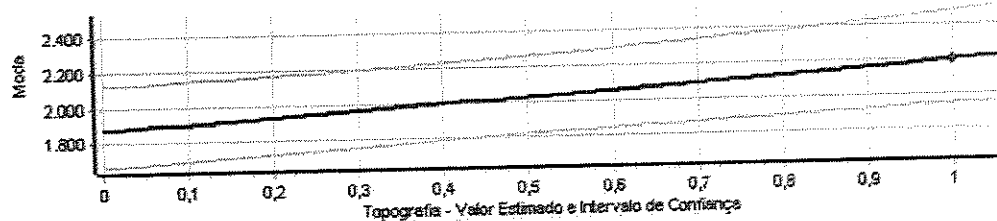
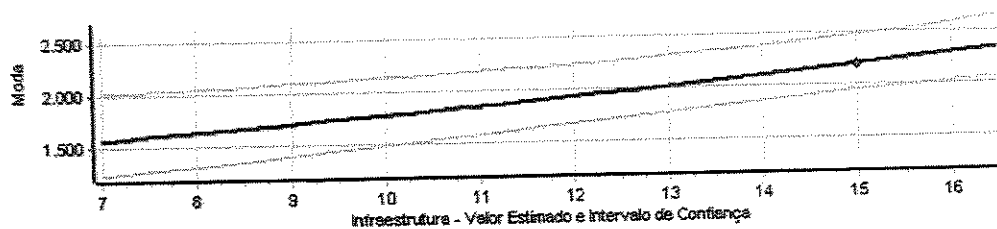
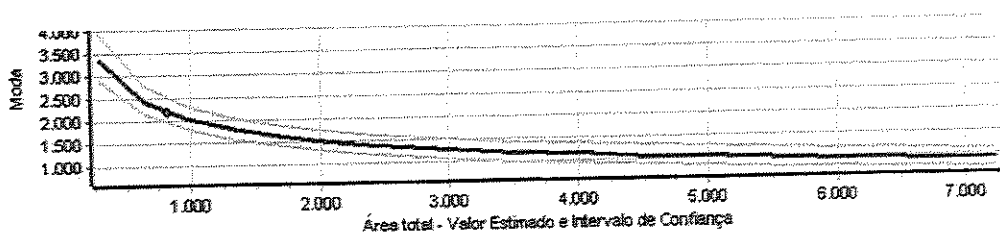


Mínimo (R\$): 1.611.191,29
Arbitrado (R\$): 1.820.000,00
Máximo (R\$): 2.054.931,25

2.7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO

Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 24,39 %
Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão

2.8. COMPORTAMENTO DO MODELO NO PONTO DE ESTIMAÇÃO

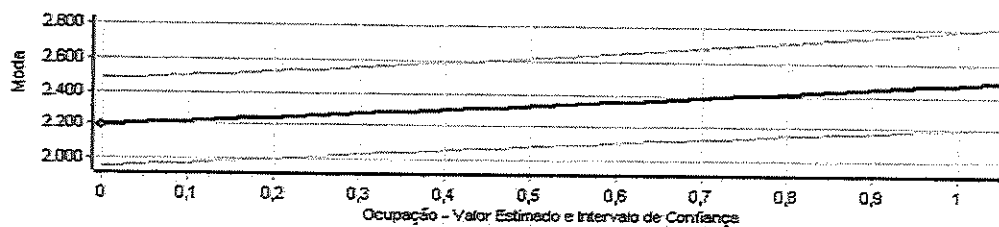
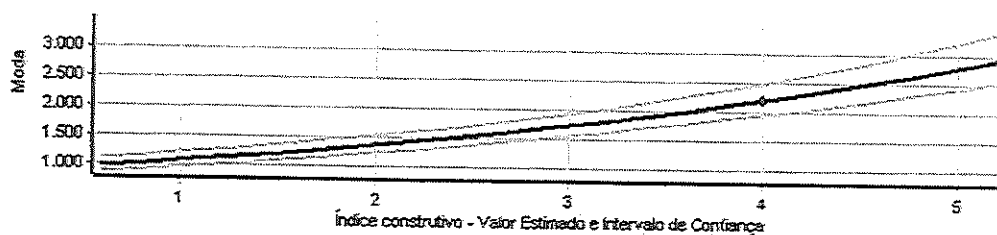
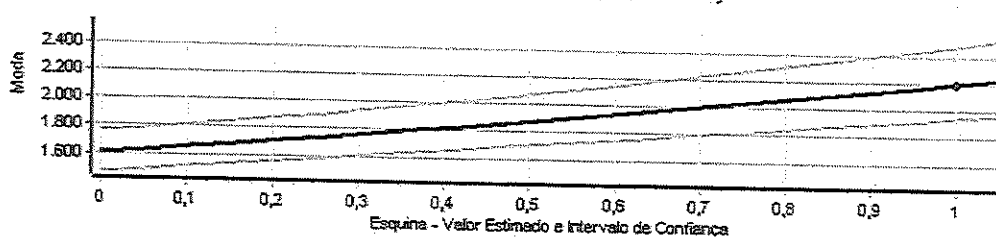
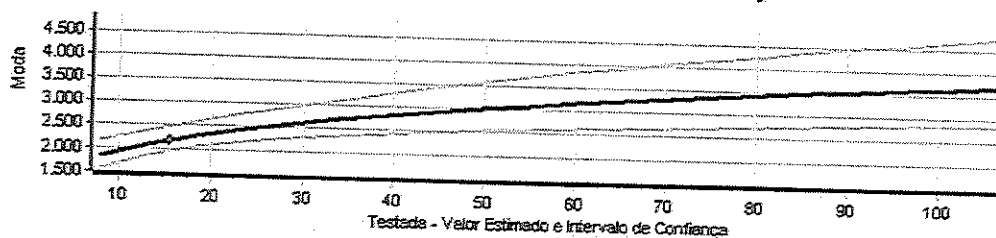
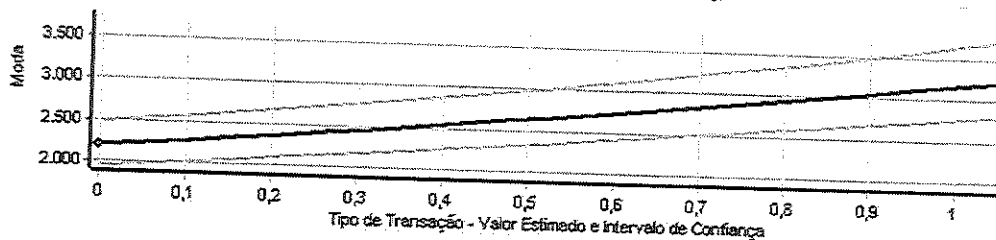
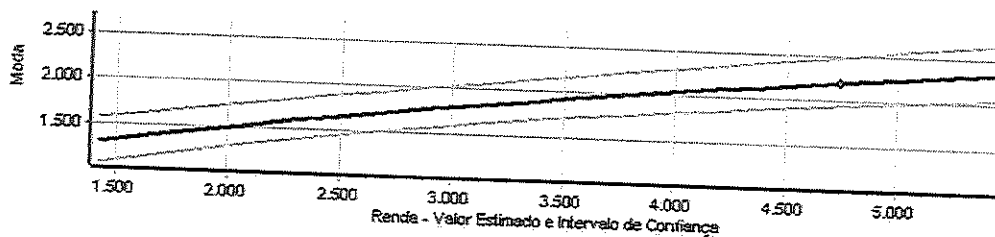


ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA MARIA
SECRETARIA DE MUNICÍPIO DE FINANÇAS



Prefeitura Municipal de
SANTA MARIA

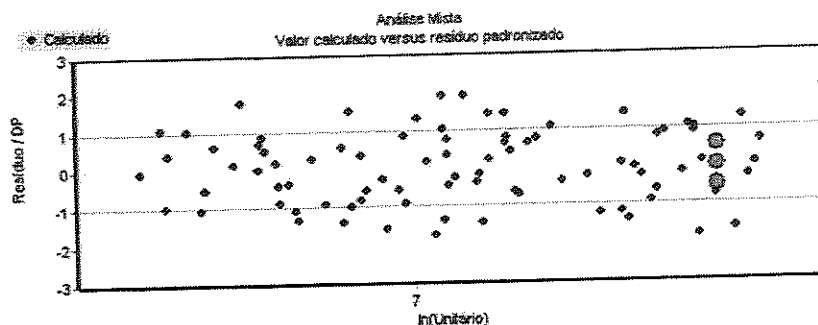
COMISSÃO TÉCNICA PERMANENTE DO MUNICÍPIO PARA AVALIAR IMÓVEIS



Handwritten signature and initials.



2.9. VALOR ESTIMADO PARA O IMÓVEL NO CONTEXTO DA AMOSTRA



ANEXO E-TABELAS ROSS-HEIDECK

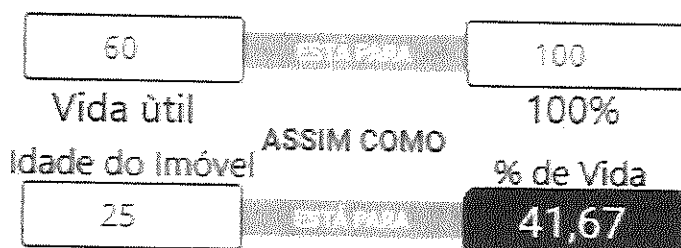
FATOR k - Tabela de Ross-Heideck: d = (100 - k) : 100								
Idade (% de vida)	Conservação							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	0,0102	0,0105	0,0951	0,0903	0,189	0,393	0,593	0,794
4	0,0208	0,0211	0,0435	0,1	0,198	0,346	0,536	0,757
6	0,0318	0,0321	0,0562	0,11	0,207	0,353	0,541	0,76
8	0,0432	0,0435	0,0673	0,121	0,216	0,361	0,549	0,763
10	0,055	0,0553	0,0783	0,132	0,225	0,365	0,552	0,766
12	0,0672	0,0675	0,0907	0,143	0,236	0,377	0,558	0,769
14	0,0798	0,0801	0,103	0,154	0,246	0,385	0,564	0,772
16	0,0928	0,0931	0,116	0,166	0,257	0,394	0,57	0,775
18	0,106	0,106	0,129	0,178	0,268	0,403	0,576	0,778
20	0,12	0,12	0,142	0,189	0,279	0,413	0,583	0,781
22	0,134	0,134	0,156	0,204	0,291	0,422	0,59	0,785
24	0,149	0,149	0,17	0,218	0,303	0,431	0,596	0,788
26	0,164	0,164	0,185	0,231	0,315	0,441	0,604	0,793
28	0,179	0,179	0,2	0,246	0,328	0,452	0,611	0,796
30	0,195	0,195	0,215	0,26	0,341	0,462	0,618	0,8
32	0,211	0,211	0,231	0,275	0,354	0,473	0,626	0,804
34	0,228	0,228	0,247	0,29	0,368	0,484	0,634	0,808
36	0,245	0,245	0,264	0,305	0,381	0,495	0,642	0,813
38	0,262	0,262	0,281	0,322	0,396	0,507	0,65	0,817
40	0,28	0,28	0,299	0,338	0,41	0,519	0,659	0,821
42	0,299	0,299	0,316	0,355	0,425	0,531	0,667	0,826
44	0,317	0,317	0,334	0,373	0,44	0,544	0,676	0,831
46	0,336	0,336	0,352	0,389	0,456	0,556	0,685	0,835
48	0,356	0,356	0,371	0,407	0,472	0,569	0,694	0,84
50	0,375	0,375	0,391	0,426	0,488	0,582	0,704	0,845
52	0,395	0,395	0,412	0,44	0,505	0,596	0,713	0,85
54	0,416	0,416	0,43	0,463	0,521	0,61	0,723	0,855
56	0,437	0,437	0,451	0,482	0,539	0,624	0,733	0,86
58	0,458	0,458	0,472	0,502	0,556	0,638	0,743	0,866
60	0,48	0,48	0,493	0,522	0,574	0,653	0,753	0,871
62	0,502	0,502	0,515	0,542	0,592	0,667	0,754	0,877
64	0,525	0,525	0,537	0,565	0,613	0,683	0,775	0,882
66	0,548	0,548	0,559	0,584	0,63	0,696	0,786	0,888
68	0,571	0,571	0,582	0,606	0,649	0,714	0,797	0,894
70	0,595	0,595	0,605	0,628	0,668	0,725	0,808	0,904
72	0,622	0,622	0,632	0,65	0,688	0,746	0,815	0,909
74	0,644	0,644	0,653	0,673	0,708	0,762	0,831	0,912
76	0,668	0,668	0,677	0,696	0,729	0,775	0,843	0,916
78	0,694	0,694	0,702	0,719	0,749	0,796	0,855	0,924
80	0,72	0,72	0,727	0,743	0,773	0,813	0,867	0,931
82	0,746	0,746	0,753	0,767	0,792	0,83	0,88	0,937
84	0,773	0,773	0,778	0,791	0,814	0,845	0,893	0,944
86	0,8	0,8	0,805	0,816	0,836	0,866	0,905	0,95
88	0,827	0,827	0,832	0,841	0,858	0,885	0,918	0,957
90	0,855	0,855	0,859	0,867	0,881	0,903	0,931	0,964
92	0,883	0,883	0,886	0,893	0,904	0,922	0,945	0,971
94	0,912	0,912	0,914	0,919	0,928	0,941	0,958	0,978
96	0,941	0,941	0,942	0,946	0,951	0,96	0,972	0,985
98	0,97	0,97	0,971	0,973	0,976	0,98	0,98	0,99
100	1	1	1	1	1	1	1	1

Handwritten signature and initials



Exemplo de cálculo do % de vida útil do imóvel

Natureza	Vida útil (anos)
Apartamentos	60
Bancos	70
Casas de alvenaria	65
Casas de madeira	45
Hotéis	50
Lojas	70
Teatros	50
Armazéns	75
Fábricas	50
Const. Rurais	60
Garagens	60
Edif. Escritórios	70
Depósitos	70
Galpões	70
Silos	75



CÁLCULO DE REGRA DE TRÊS PARA CALCULAR O % D VIDA
 ÚTIL DO IMÓVEL

[Handwritten signature]

**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA MARIA
SECRETARIA DE MUNICÍPIO DE FINANÇAS
COMISSÃO TÉCNICA PERMANENTE DO MUNICÍPIO PARA AVALIAR IMÓVEIS**



**Prefeitura Municipal de
SANTA MARIA**

Estado de conservação	Tabela de Bins/Índices	Classificação	Coeficiente Bn
	Descrição Bins - Foto B - Condições Físicas		
A	NOVO - NÃO SOFREU NEM NECESSITA DE REPAROS. Com até seis meses de uso e sem danos. Não sofreu nem necessita de reparos. Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de 02 anos, que apresenta apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.	Bom	0,00%
B	ENTRE NOVO E REGULAR - apesar de já submetido ao uso, apresenta-se nas condições de novo ou bem próximo disso. Não recebeu e nem necessita de reformas. Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de 02 anos, que apresenta necessidade apenas de uma limpeza leve da pintura para recuperar a sua aparência.	Muito bom	5,32%
C	REGULAR - requer ou recebeu reparos pequenos. Quando o objeto de serviço de recuperação ou de restauração encontra-se em condições próximas ao de novo. Quando de existência de atividade de manutenção permanente e eficiente que mantém a aparência e/ou uso em condições de novo. Requer apenas limpeza com utilização de mão de obra especializada para manter em boas condições de conservação. Edificação semi-nova ou com reforma geral e substancial entre 02 e 05 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com recursos de eventual futura superficial localizada e/ou pintura externa e interna.	Bom	1,52%
D	ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES - apresenta-se em manutenção eventual ou pontual que mantém uma boa aparência e condições normais de uso, mas sem o aspecto de novo ou recuperação recente. Requer intervenções superficiais em pontos localizados para recuperação de desgastes naturais. Não requer mão de obra especializada com uso de instrumentos especiais. Edificação semi-nova ou com reforma geral e substancial entre 05 e 10 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com recursos de futura localizada e superficial e pintura externa e interna.	Intermediária	8,20%
E	REPAROS SIMPLES - requer reparação simples. Requer intervenções em pontos localizados de em pequenos componentes definitivos para restauração de aspectos e/ou funcionalidades originais. Recursos de serviços generalizados de manutenção e limpeza. Implicam a realização de serviços superficiais ou reparos de partes ou componentes definidos/localizados com mão de obra especializada. Não comprometem a conservação e a funcionalidade. Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com recursos de futuras superficiais generalizadas, com restauração do sistema estrutural. Eventualmente, recibo do sistema hidráulico e elétrico.	Regular	12,50%
F	REPAROS IMPORTANTES E REPAROS SIMPLES Requer intervenções generalizadas no maior parte ou com profundidade em parte ou componentes específicos sob pena de comprometimento imediato da segurança e integridade. Requer restauração ou recuperação com remoção/substituição/adção de elementos ou peças com mão de obra especializada. Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com recursos de futuras e com substituição e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a remoção e com substituição eventual de algumas peças componentes estruturais. Eventualmente possa ser necessário a substituição dos revestimentos de piso e paredes, de um ou de outro componente. Recurso de impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.	Deficiente	32,30%
G	REPAROS IMPORTANTES - requer reparações importantes. Requer intervenções generalizadas e com profundidade em partes ou peças críticas sob o aspecto de estética, salubridade, segurança e funcionalidade. Implica restauração ou recuperação com remoção/substituição/adção de elementos ou peças com mão de obra especializada. Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição ou parte de regularização de alvenaria, reparos de futuras, com substituição e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças essenciais. A substituição das revoamentos de piso e paredes, de maioria dos componentes. Substituição ou reparações importantes na impermeabilização ou no telhado.	Mau	52,50%
H	ENTRE REPAROS IMPORTANTES E SEM VALOR - restauração total de elementos ou peças importantes. Ogratização generalizada e com alto grau de complexidade. Alto nível de comprometimento da funcionalidade, segurança e aparência. Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com substituição e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização do sistema, reparos de futuras. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de piso e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.	Muito mau	75,30%
I	SEM VALOR - objeto de demolição total. Nenhum equipamento em estado de demolição. Sem condições de operação no uso.	Demolição	100,00%

Handwritten signature and initials.