

**UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA MARIA
CENTRO DE CIÊNCIAS SOCIAIS E HUMANAS
CURSO DE CIÊNCIAS CONTÁBEIS**

**AVALIAÇÃO DO PATRIMÔNIO PÚBLICO FEDERAL:
ESTUDO DE CASO – INSS SANTA MARIA – RS**

TRABALHO DE CONCLUSÃO

**Claudio Souto da Silva
Samuel Pinto dos Santos**

**Santa Maria, RS, Brasil
2006**

AVALIAÇÃO DO PATRIMÔNIO PÚBLICO FEDERAL
ESTUDO DE CASO – INSS SANTA MARIA – RS

por

Claudio Souto da Silva
Samuel Pinto dos Santos

Trabalho de Conclusão apresentado ao Curso de Ciências Contábeis
Universidade Federal de Santa Maria(UFSM-RS),
como requisito parcial para obtenção dos graus de
Bacharéis em Ciências Contábeis

Orientador: Prof. MSc. Fernando do Nascimento Lock

Santa Maria, RS, Brasil

2006

**Universidade Federal de Santa Maria
Centro de Ciências Sociais e Humanas
Curso de Ciências Contábeis**

O orientador, abaixo assinado,
aprova o Trabalho de Conclusão

**AVALIAÇÃO DO PATRIMÔNIO PÚBLICO FEDERAL
ESTUDO DE CASO – INSS SANTA MARIA – RS**

elaborada por
**Claudio Souto da Silva
Samuel Pinto dos Santos**

Como requisito parcial para obtenção dos graus de
Bacharéis em Ciências Contábeis

Prof. MSc. Fernando do Nascimento Lock
(Orientador)

Santa Maria, 14 de setembro de 2006

AGRADECIMENTOS

Ao professor e orientador Msc. Fernando do Nascimento Lock pela dedicação e incentivo para realização deste trabalho.

À Prefeitura Municipal de Santa Maria, pela disponibilização dos dados e a atenção dispensada.

Aos responsáveis pelas imobiliárias do centro da cidade, Sinduscon-SM e Construtora BK pelas informações e orientações técnicas fornecidas.

Aos funcionários do INSS-SM, Adelar Vicente Escobar, Vilmar Luiz Rossato, Alcides Rogério da Silva Borba, Maria Cleonice Quincozes da Silva e Rafael Crivellaro Minuzzi pelas informações e apoio prestados.

Aos colegas acadêmicos Cristina Beckmann Vargas e Felipe Severo Bittencourt que nos auxiliaram neste trabalho.

E as nossas famílias, que sempre acreditaram em nossas conquistas.

"Comece fazendo o que é
necessário, depois o que é possível,
e de repente você estará fazendo o
impossível".

(São Francisco de Assis)

RESUMO

Trabalho de Conclusão
Curso de Ciências Contábeis
Universidade Federal de Santa Maria

AVALIAÇÃO DO PATRIMÔNIO PÚBLICO FEDERAL ESTUDO DE CASO – INSS SANTA MARIA – RS

Autores : Claudio Souto da Silva
Samuel Pinto dos Santos

Orientador : Prof. MSc. Fernando do Nascimento Lock

Data e Local da Defesa : Santa Maria, 14 de setembro de 2006

A aplicação dos métodos, de acordo com a ABNT NBR 14653-2 (2004), que trata da avaliação de imóveis urbanos, depende do objetivo da avaliação. Este trabalho tem por objetivo analisar o melhor método de avaliação de imóveis, dentre os principais métodos existente na bibliografia atual, que atenda as necessidades informacionais do Instituto Nacional de Seguro Social (INSS) de Santa Maria-RS, para 3 (três) imóveis de sua propriedade localizados na região central da cidade. A principal necessidade informacional da entidade, é atribuir um valor para cada imóvel, que esteja o mais próximo possível de seu valor de mercado, dando transparência contábil ao seu patrimônio e, conseqüentemente, aumentando suas receitas com a cobrança de aluguéis. Os resultados do método comparativo de dados de mercado partiram-se do conhecimento de uma amostra de mercado, com características, tanto quanto possíveis, semelhantes a do imóvel avaliado. Para o método evolutivo, seus resultados foram determinados pelo custo de suas construções ou benfeitorias devidamente atualizados por fator de depreciação física, levando em consideração a idade e o estado de conservação do imóvel. O método da renda permitiu alcançar o valor do imóvel a partir da capitalização de seus rendimentos líquidos e futuros, levando em conta a viabilidade econômica de um investimento comercial em cada imóvel avaliado. Após a análise dos resultados verificou-se que a avaliação dos imóveis pelo método comparativo de dados de mercado é o que melhor representa o seu valor de mercado.

Palavras chaves: avaliação de imóveis, patrimônio público e contabilidade pública.

ABSTRACT

Graduation Monograph
Course of Countable sciences
Federal University of Santa Maria

EVALUATION OF THE FEDERAL PUBLIC PATRIMONY

CASE STUDY – INSS SANTA MARIA – RS

Authors: Cláudio Souto da Silva
Samuel Pinto dos Santos

Adviser: Prof. MS. Fernando do Nascimento Lock

Date and place of the defense: Santa Maria, September 14 of 2006

The application of the methods, according to ABNT NBR 14653-2, that treats the evaluation of urban properties, depends on the evaluation objective. The objective of this work is analyse the best method in evaluation of properties, beetwen the main existing methods in the current bibliography, that satisfy the informacional needs of the Nacional Institute of the Social Insurance, at Santa Maria, for 3 (three) of its properties located in the central zone of the city. The main informacional need of this entity is to attribute a value for each property nearest as possible with the market value, to reach the transparency of the patrimony in the accouting and, consequently, increase the income by charging rents. The results of the comparative method of market data had initiated by the formation of a market sample, with similar characteristics of the evaluated property. For the cost method, the results had been determined by the cost of the institute constructions or improvements duly brought up to date by the factor of physical depreciation, considering the age and the state of conservation of the property. The income method allowed to reach the property value through the capitalization of the future and liquid income, considering the economic viability of a comercial investiment on each evaluated property. After the analysis of the results, it has been verified that the evaluation of the properties by the comparative method of market data is the best method in attending the informacional needs of the Nacional Institute of the Social Insurance at Santa Maria, Rio Grande do Sul.

Key words: evaluation of the properties, public patrimony and public accouting

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Percentagem do terreno e edificação no valor do imóvel, método comparativo, rua Venâncio Aires, 2114.....	37
Figura 2 - Percentagem do terreno e edificação no valor do imóvel, método comparativo, rua Tuiuti, 1926.....	38
Figura 3 - Percentagem do terreno e edificação no valor do imóvel, método comparativo, rua Serafim Valandro, 400.....	39
Figura 4 - Percentagem do terreno e edificação no valor do imóvel, método evolutivo, rua Venâncio Aires, 2114.....	41
Figura 5 - Percentagem do terreno e edificação no valor do imóvel, método evolutivo, rua Tuiuti, 1926.....	43
Figura 6 - Percentagem do terreno e edificação no valor do imóvel, método evolutivo, rua Serafim Valandro, 400.....	44
Figura 7 - Percentagem do terreno e edificação no valor do imóvel, método da renda, rua Venâncio Aires, 2114.....	46
Figura 8 - Percentagem do terreno e edificação no valor do imóvel, método da renda, rua Tuiuti, 1926.....	48
Figura 9 - Percentagem do terreno e edificação no valor do imóvel, método da renda, rua Serafim Valandro, 400.....	50

LISTA DE QUADROS

QUADRO 1 – Avaliação do Terreno, Rua Venâncio Aires, 2114.....	36
QUADRO 2 – Avaliação da Edificação, Rua Venâncio Aires, 2114.....	36
QUADRO 3 – Avaliação do Terreno, Rua Tuiuti, 1926.....	37
QUADRO 4 – Avaliação da Edificação, Rua Tuiuti, 1926.....	37
QUADRO 5 – Avaliação do Terreno, Rua Serafim Valandro, 400.....	38
QUADRO 6 – Avaliação da Edificação, Rua Serafim Valandro, 400.....	38
QUADRO 7 – Avaliação do Terreno, Rua Venâncio Aires, 2114.....	39
QUADRO 8 – Determinação do Fator Foc.....	40
QUADRO 9 – Avaliação da Edificação, Rua Venâncio Aires, 2114.....	41
QUADRO 10 – Quantificação das Benfeitorias Realizadas.....	41
QUADRO 11 – Avaliação do Terreno, Rua Tuiuti, 1926.....	42
QUADRO 12 – Determinação do Fator Foc.....	42
QUADRO 13 – Avaliação da Edificação, Rua Tuiuti, 1926.....	42
QUADRO 14 – Avaliação do Terreno, Rua Serafim Valandro, 400.....	43
QUADRO 15 – Determinação do Fator Foc.....	43
QUADRO 16 – Avaliação da Edificação, Rua Serafim Valandro, 400....	43
QUADRO 17 – Rendimento Líquido – empresa 1.....	44
QUADRO 18 – Rendimento Líquido – empresa 2.....	45
QUADRO 19 – Valor Atual Líquido - Taxa de desconto: 18 a.a e 6% a.q.....	45
QUADRO 20 – Estimativo de renda p/ os próximos 5 anos – empresa 2.....	45
QUADRO 21 – Valor Atual Líquido – empresa 1.....	45
QUADRO 22 – Valor Atual Líquido – empresa 2.....	46
QUADRO 23 – Valor Total da Edificação – rua Venâncio Aires, 2114...	46
QUADRO 24 – Rendimento Líquido – empresa 3.....	46
QUADRO 25 – Rendimento Líquido – empresa 4.....	47
QUADRO 26 – Estimativo de renda p/ os próximos 5 anos – empresa 3.....	47
QUADRO 27 – Estimativo de renda p/ os próximos 5 anos – empresa 4.....	47
QUADRO 28 – Valor Atual Líquido – empresa 3.....	47
QUADRO 29 – Valor Atual Líquido – empresa 4.....	47

QUADRO 30 – Valor Total da Edificação – rua Tuiuti, 1926.....	48
QUADRO 31 – Rendimento Líquido – empresa 5.....	48
QUADRO 32 – Rendimento Líquido – empresa 6.....	49
QUADRO 33 – Estimativo de renda p/ os próximos 5 anos – empresa 5.....	49
QUADRO 34 – Estimativo de renda p/ os próximos 5 anos – empresa 6.....	49
QUADRO 35 – Valor Atual Líquido – empresa 5.....	49
QUADRO 36 – Valor Atual Líquido – empresa 6.....	49
QUADRO 37 – 2º Pavimento - Estimativa de aluguel para salas comerciais.....	50
QUADRO 38 – Valor Total da Edificação – rua Serafim Valando, 400..	50

LISTA DE SIGLAS

ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas
BDI – Benefícios e Despesas Indiretas
CFC – Conselho Federal de Contabilidade
CUB – Custo Unitário Básico
CEF – Caixa Econômica Federal
DVP – Demonstrações das Variações Patrimoniais
GEADE – Gerência de Área de Cadastramento e Demarcação
GEXSTM – Gerência Executiva de Santa Maria
IGP-M – Índice Geral de Preços de Mercado
INSS – Instituto Nacional do Seguro Social
ITBI – Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis
LC – Lei Complementar
NBC – Norma Brasileira de Contabilidade
NBR – Norma Brasileira de Regulamentação
ON – Orientação Normativa
SFH – Sistema Financeiro Habitacional
SIAFI – Sistema Integrado de Administração Financeira do Governo Federal
SINDUSCON – Sindicato da Indústria da Construção Civil
SPIUnet – Sistema Patrimonial de Imóveis da União
SPU – Secretaria de Patrimônio da União
STN – Secretaria do Tesouro Nacional
TMA – Taxa Mínima Atrativa
VAL – Valor Atual Líquido

LISTA DE ANEXOS

ANEXO A – Banco de Dados do Mercado Imobiliário de Santa Maria...	57
ANEXO B – Cadastro de Imóveis da Prefeitura de Santa Maria	61
ANEXO C – Custo Unitário Básicos de Edificações.....	64
ANEXO D – Características do estado de conservação.....	65
ANEXO E – Vida Referencial e Valor residual.....	67
ANEXO F – Estado de Conservação.....	68
ANEXO G – Benfeitorias GEXSTM.....	70
ANEXO H – Correção Monetária de Valores – IGPM.....	71
ANEXO I – Relatório Contábil.....	80
ANEXO J – Fotografias dos Imóveis Avaliados.....	81

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO.....	15
1.1 Apresentação.....	15
1.2 Delimitação do tema.....	16
1.3 Problema.....	16
1.4 Objetivos.....	17
1.4.1 Objetivo geral.....	17
1.4.2 Objetivos específicos	17
1.5 Justificativa.....	18
1.6 Metodologia.....	18
1.7 Estrutura do trabalho.....	19
2 REVISÃO BIBLIOGRÁFICA.....	20
2.1. Métodos de avaliação.....	22
2.1.1 Método comparativo de dados de mercado.....	22
2.1.2 Método involutivo.....	23
2.1.3 Método da renda.....	24
2.1.4 Método evolutivo.....	25
2.1.4.1 Depreciação de construções.....	26
2.2 Métodos de identificação do custo da construção.....	27
2.2.1 Método da quantificação do custo.....	27
2.2.2 Método comparativo direto de custo.....	28
2.3 Base legal para a avaliação.....	28
2.4 Gerenciamento de imóveis da União.....	30
3 MÉTODOS.....	32
3.1 Apresentação.....	32
3.2 Procedimentos do método de dados comparativo do mercado.....	33

3.3 Procedimentos do método evolutivo.....	33
3.4 Procedimentos do método da renda.....	34
4 ANÁLISE E RESULTADOS.....	36
4.1 Aplicação do método comparativo de dados de mercado.....	36
4.2 Aplicação do método evolutivo.....	39
4.3 Aplicação do método da renda.....	44
4.4 Necessidades informacionais da instituição.....	51
5 CONCLUSÃO.....	53
6 REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	54
Anexos.....	56

1 INTRODUÇÃO

1.1 Apresentação

A avaliação de imóveis tem por finalidade identificar o valor de um bem em determinado instante e local.

Identificar o valor de um imóvel é uma tarefa complexa, pois é quase impossível quantificar todos os atributos que influenciam o valor em um dado momento; depois, muitas medidas são estimadas e até mesmo comparadas, não se fazendo de forma exata, aumentando a probabilidade de erros no valor mais adequado a ser pago por um bem.

Atualmente, os métodos de avaliação de imóveis existentes permitem a melhor aplicação, para determinado imóvel, com a finalidade de se chegar ao preço do bem mais próximo de seu valor de mercado. Devido à complexidade do mercado imobiliário, por se tratar de um mercado de concorrência imperfeita, o preço de um imóvel dificilmente será seu valor de mercado, podendo ser maior ou menor em certos casos.

A avaliação de bens imóveis no patrimônio público do Instituto Nacional de Seguro Social (INSS), é tratada apenas para alienações, sendo, que a cobrança de taxas de ocupação e aluguel são difíceis de colocar em prática, apesar de ser legal, pois os imóveis na sua maioria, e em específicos os que tratam este trabalho, são ocupadas pelo poder público municipal para prestar serviços essenciais na área de saúde do município.

Este trabalho vem contribuir neste sentido, ou seja, além da importância de se fazer avaliações para alienação e cobrança de aluguel, também o será para a transparência do seu valor patrimonial nas demonstrações contábeis. A aplicação dos principais métodos de avaliação existentes, nos imóveis da região central da Gerência Executiva do INSS em Santa Maria (Gexstm), permitirá a identificação do melhor método para cada imóvel avaliado, suprimindo as necessidades informacionais da entidade.

1.2 Delimitação do tema

Avaliação de 1 (um) imóvel de Uso Especial e 2 (dois) imóveis em poder de terceiros na região central, no exercício de 2005, da Gerência Executiva do Instituto Nacional de Seguro Social-INSS, de Santa Maria, com aplicação dos métodos: comparativo de dados de mercado, evolutivo e da renda, conforme a Associação Brasileira de Normas e técnicas (ABNT) NBR 14653 (2004).

1.3 Problema

A Portaria Interministerial da Secretaria do Tesouro Nacional/Secretaria de Patrimônio da União (STN/SPU), nº 322 de 23 de agosto de 2001, estabelece que o gerenciamento e o registro contábil dos imóveis utilizados pelo serviço público federal serão feitas pelo Sistema de Gerenciamento dos Imóveis de Uso especial da União (SPIUnet), sendo a principal fonte alimentadora do Sistema Integrado de Administração Financeira do Governo Federal (SIAFI), para efeito de contabilização dos imóveis mantendo-a contínua e tempestiva.

No INSS de Santa Maria os bens imóveis são registrados no SIAFI pelo seu valor de aquisição e são corrigidos monetariamente em cada exercício, sendo aplicados índices de correção monetária de forma homogênea a todos os imóveis, porém não possuem sistema próprio de avaliação contínua.

A Orientação Normativa da Gerência de Área de Cadastramento e Demarcação (ON GEADE) 004/2003 da Secretaria de Patrimônio da União – SPU, determina que para as transações onerosas tais como alienações, o prazo de validade da avaliação será de seis (6) meses e que para obtenção de receitas patrimoniais como taxas de ocupação e aluguéis e até mesmo para fins cadastrais ou contábeis deverão ser elaboradas avaliações a cada vinte e quatro (24) meses.

De acordo com as Normas da ABNT NBR 14653-2 (2004), que trata atualmente da Engenharia de Avaliações de Imóveis Urbanos, são definidos os seguintes métodos avaliatórios usuais com a finalidade de identificar o valor de mercado de um bem: método comparativo de dados de mercado, método involutivo, método evolutivo e método da renda. A escolha do método a ser utilizado depende do

objetivo da avaliação. O método comparativo de dados de mercado é o mais usualmente empregado, que utiliza ferramentas estatísticas para determinar o valor do imóvel comparando-o com outros imóveis no mesmo mercado.

De acordo com a Resolução INSS nº 184, de 28 de Fevereiro de 2005, o laudo de avaliação de imóveis destinados à alienação de propriedade do INSS, não destinados ao uso das unidades administrativas e finalísticas da previdência social, será elaborado pela Caixa Econômica Federal (CEF), ou por engenheiros do quadro permanente do INSS, registrando expressamente, que foram observadas as diretrizes estabelecidas na NBR 5.676/90 da ABNT (atual NBR 14653-2), como também a metodologia.

O INSS, como órgão público federal, tem subsídios legais para fazer a avaliação de seus imóveis e demonstrar contabilmente seu valor de mercado, este trabalho demonstra o melhor método de Avaliação de Imóveis aplicado na avaliação patrimonial desta instituição.

1.4 Objetivos

1.4.1 Objetivo geral

Identificar qual método de avaliação de bens Imóveis, aplicado aos imóveis da região central de Santa Maria, se ajusta às necessidades da Gerência Executiva do Instituto Nacional de Seguro Social - INSS, em Santa Maria, tomando por base o exercício de 2005.

1.4.2 Objetivos específicos

- a) Identificar os métodos de avaliação de bens Imóveis existentes na bibliografia atual.
- b) Fazer um levantamento físico dos bens imóveis que se encontram incorporados ao patrimônio da instituição.
- c) Levantar as necessidades informacionais da instituição, referentes ao seu patrimônio.

- d) Analisar os métodos de avaliação que suprem as necessidades da instituição.

1.5 Justificativa

Na administração de patrimônio do INSS em geral é utilizada a correção monetária dos bens, aplicando-se índices genéricos de valor a todos os bens imóveis (anexo I), forçando uma homogeneidade que não existe no mercado imobiliário. De acordo com Brenner (2005, p.6),

a dinâmica imobiliária e a estruturação do espaço não ocorrem de forma homogênea, o que provoca um processo de valorização diferenciado, pois nas regiões que estão em desenvolvimento os imóveis podem sofrer valorizações, enquanto em outras regiões estagnadas podem sofrer desvalorizações .

O valor de mercado dos imóveis permite outras aplicações, além da transparência do patrimônio na contabilidade, como por exemplo, em desmobilizações de imóveis considerados desnecessários ou não vinculados as suas atividades operacionais em conformidade com a Lei 9.702, de 17 de Novembro de 1998 e a aplicação de taxas e cobrança de aluguéis pela ocupação do imóvel que são irrisórias ou até mesmo inexistentes.

As desmobilizações e cobrança de aluguéis, de imóveis de propriedade do INSS, têm sido ultimamente uma fonte de recursos para o funcionamento da máquina administrativa previdenciária, e que pode melhorar muito, com um controle mais eficiente de seu patrimônio. A avaliação de imóveis tornar-se-ia uma ferramenta essencial pra essa eficiência, pois os registros contábeis de seus imóveis estão defasados, dificultando a prática de arrecadação de receitas patrimoniais.

1.6 Metodologia

Quanto aos objetivos a pesquisa foi exploratória, no conceito de Ribeiro (2006), visando proporcionar maior familiaridade com o problema com vistas a torná-lo explícito. Envolve o levantamento bibliográfico, entrevistas com funcionários da

entidade que tenham experiências práticas com o problema pesquisado e análise de exemplos que estimulem a compreensão.

Quanto aos procedimentos técnicos a pesquisa foi bibliográfica, no conceito de Ribeiro (2006), sendo elaborada a partir de material já publicado, constituído principalmente de livros, artigos de periódicos e atualmente com material disponibilizado na *Internet*.

1.7 Estrutura do trabalho

Esta pesquisa esta estruturada em cinco capítulos, escritos de forma a facilitar o entendimento do leitor. A apresentação, a delimitação do tema, o problema, os objetivos, a justificativa, a metodologia e a estrutura do trabalho estão descritos nesta introdução. O segundo capítulo trata da revisão bibliográfica necessária, de forma clara, para a compreensão da avaliação de imóveis com suas técnicas. Os métodos encontram-se no terceiro capítulo, onde estão descritos os procedimentos utilizados para coleta de dados, as quais foram de fundamental importância para o desenvolvimento do trabalho. No quarto capítulo localizam-se de forma detalhada os resultados e análises dos métodos utilizados para a avaliação de imóveis. E finalmente, as conclusões com base no estudo realizado e a sugestão dos melhores métodos que atendam as necessidades informacionais da entidade estão localizados no quinto capítulo.

2 REVISÃO BIBLIOGRÁFICA

Quando se fala em estabelecer um valor para determinado imóvel, deve ser claro que o valor a ele associado seria aquele pela qual o mercado estaria disposto a transacionar esse bem. Entretanto pode se encontrar na literatura diversas definições de valor a serem atribuídas ao imóvel.

Fiker apud Gonzáles (1997,p. 33) define valor como:

a relação entre a intensidade das necessidades econômicas do homem e a quantidade de bens disponíveis para satisfazê-la, sendo determinado pela relação entre oferta e procura do bem. Segundo Fernandes, o valor não é uma propriedade intrínseca do bem, mas uma característica definida pelo mercado, resultante da oferta e da procura, único em momento considerado.

Segundo Gonzáles (1997, p. 33), a interpretação é de que:

o valor de mercado de um bem, é o preço mais elevado, em dinheiro, que um bem alcança, exposto à venda em um mercado aberto e competitivo sob todas as condições necessárias a uma venda justa, na qual comprador e vendedor procedem de forma prudente com todos os conhecimentos indispensáveis, assumindo que o preço não seria afetado por estímulos indevidos.

Em continuação a interpretação de Gonzáles (1997), em um mercado de concorrência perfeita o preço é igual ao valor de mercado de um bem, porém, na verdade, o mercado de imóveis é de concorrência imperfeita, dado a diversas circunstâncias que afetam diretamente as negociações, como por exemplo, pressões para realização do negócio, dívidas e disponibilidades financeiras dos agentes negociantes, outros negócios esperando recursos para se concretizarem, problemas familiares de toda ordem e além do mais a busca de informação é um processo caro e demorado, impedindo o conhecimento completo do mercado. Concluindo, o valor de um bem não coincide com o preço necessariamente, por causa da imperfeição do mercado, formando se uma faixa de preços aceitáveis em torno do valor médio.

Para González (1997), o mercado imobiliário é um dos setores mais complexos da economia. As principais dificuldades de análises provêm das características especiais dos imóveis, que não são bens homogêneos, mas, ao contrário, são compostos por um conjunto de atributos, impedindo a comparação direta das unidades.

Na avaliação de imóveis, qualquer que seja sua finalidade, deve-se levar em consideração as características econômicas, pois o valor de um bem é representado pelo valor atribuído pelo mercado.

Entre os principais fatores que levam a formação do valor dos imóveis está a localização (qualidade da vizinhança e pontos atrativos). Além da localização devem ser considerados: tamanho (área, número de salas e a existência de estacionamentos), padrão construtivo (qualidade da construção), idade e estado de conservação do imóvel. (GONZÁLES, 1997).

Os atributos dos dados coletados e influenciadores da formação de valor do imóvel devem ser ponderados por homogeneização de fatores, que são multiplicadores que visam transformar os dados provenientes dos imóveis utilizados como amostra, para fins de levantamento de valores adequados ao imóvel avaliando, ou por inferência estatística. Para tanto, há a necessidade da existência de um conjunto de dados representativos do mercado imobiliário para que seja possível realizar a comparação (MOREIRA, 1997).

Conforme Manual Técnico de Avaliação de Imóveis da União e Orientação Normativa, ON-GEAD 04/2002, “o valor de mercado é o valor probabilístico de mercado de um imóvel, resultante da livre ação dos fatores e forças de mercado, pela lei da oferta e da procura”.

A Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos da ABNT NBR 14653-2 (2004) e Fiker (2005, p.9) explicitam que, na coleta de dados, devem ser observados:

a) Aspectos quantitativos

É recomendável buscar a maior quantidade possível de dados de mercado, com atributos comparáveis aos do bem avaliando.

b) Aspectos qualitativos

Recomenda-se:

- buscar dados de mercado com atributos mais semelhantes possíveis aos do bem avaliando;
- identificar e diversificar as fontes de informação, sendo que as informações devem ser cruzadas, tanto quanto possível, com o objetivo de aumentar a confiabilidade de dados de mercado;
- identificar e descrever as características relevantes dos dados de mercado coletados;
- buscar dados de mercado de preferência contemporâneos com a data de referência da avaliação.

c) Situação mercadológica

Na coleta de dados relativos a ofertas é recomendável buscar informações sobre o tempo de exposição no mercado e, no caso de transações, verificar a forma de pagamento praticada e a data em que as mesmas ocorrem.

2.1 Métodos de avaliação

Segundo a norma da ABNT NBR 14653-2 (2004), que trata sobre a avaliação de imóveis urbanos, quando o objetivo for à identificação de valor de mercado de um bem, são definidos os seguintes métodos que serão tratados a seguir: método comparativo de dados de mercado, método involutivo, método da renda e método evolutivo.

2.1.1 Método comparativo de dados de mercado

É aquele que define o valor de um bem através da comparação de preços de propriedades similares a que está sendo avaliada. É feita uma pesquisa com o objetivo de obter uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características semelhantes. Na estrutura da pesquisa são selecionadas variáveis relevantes que constitui a base do processo avaliatório. Nesta etapa o avaliador investiga, de diversas fontes, o mercado e coleta dados e informações confiáveis a respeito de negociações realizadas e ofertas, com suas principais características econômicas, físicas e de localização.

Para Fiker (2005) este é o “método em que o valor do imóvel ou de suas partes construtivas é obtido mediante a comparação de dados de mercado relativos a outros de características similares, por tratamento técnico de seus atributos”.

Na amostragem devem-se colocar os prós e contras do uso de informações que exijam opiniões subjetivas do informante, recomendando-se a visita de cada imóvel tomado como referência, para verificar todas as informações de interesse nos aspectos qualitativos e quantitativos visando maior confiabilidade aos dados coletados. O que se pretende com a pesquisa, conforme a NBR 14653-2 (2004) é compor uma amostra que esteja o mais próximo possível das características do imóvel que está sendo avaliado.

Segundo o Manual Técnico de Avaliação de Imóveis da Secretaria de Patrimônio da União (2003), para a boa aplicação do método comparativo, exige-se uma seqüência de procedimentos, tais como:

- a) vistoria e caracterização do imóvel avaliando;
- b) definição de uma área homogênea para a pesquisa de valores de imóveis que servirão como referência de mercado;
- c) pesquisa de uma amostra de valores;
- d) tratamento preliminar dos valores pesquisados visando a obter a equivalência financeira (valores à vista); a equivalência no tempo (referidos à data da avaliação); e a correção devida à natureza da fonte de informações;
- e) homogeneização ou inferência dos valores pesquisados;
- f) tratamentos estatísticos dos dados homogeneizados ou inferidos;
- g) estimativa da média dos valores observados e da faixa de fixação aceitável para o valor final estimado, dentro de um intervalo de confiança pré-definido.

Visando o estabelecimento do valor mais provável de mercado para determinado imóvel, deve-se levar em conta suas características físicas e econômicas, através de um processo de vistorias e pesquisas que irá formar uma amostra com dados mais objetivos e confiáveis. A partir desta amostra encontra-se o valor médio do m² na região tomada como referência do imóvel, dentro de um intervalo de confiança pré-definido.

2.1.2 Método involutivo

Este método tem por objetivo identificar o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução da atividade ou comercialização do produto.

Ele é utilizado preferencialmente para terrenos, que pela sua localização não possuem comparativos com o mercado ou que se pretende fazer a avaliação proporcional a sua eficiente utilização no mercado local.

Entre os diversos métodos de avaliação de terrenos, este é talvez o preferido pelos corretores e incorporadores de condomínios porque o valor dele decorrente é um reflexo direto da capacidade de utilização do terreno (MOREIRA, 1997, p. 87).

Com base neste projeto é possível estimar o valor de mercado da unidade construída, avaliado pelo método comparativo de dados de mercado e o custo da construção, sendo o valor do terreno a diferença destes (GONZALES, 1997).

Conforme define a ABNT NBR 14653-2 (2004) esse levantamento corresponde à apuração de custos diretos e indiretos, inclusive de elaboração e aprovação de projetos necessários à transformação do imóvel para as condições do projeto hipotético.

Conforme define o Manual técnico de Avaliação do SPU, depois de estimado o valor de mercado da unidade do projeto por meio do método comparativo de dados de mercado e do custo direto e indireto, será calculado o Retorno Bruto pela diferença destes. Definido o Retorno Bruto, têm-se as condições necessárias de estabelecer uma porcentagem, que será a margem de lucro praticado no mercado, para remunerar o incorporador e afinal estabelecer o valor do terreno pelo resíduo.

2.1.3 Método da renda

Este método baseia-se na hipótese de que o imóvel é valorizado pela renda que pode proporcionar ao seu proprietário, ou seja, o valor do imóvel é estimado a partir da expectativa de geração de renda futura, sendo este valor baseado na capitalização presente de sua renda líquida, seja ela real ou prevista.

Em função do tipo de imóvel que se pretende avaliar são levantadas todas as despesas necessárias à sua manutenção e operação, impostos e etc. e receitas provenientes de sua exploração.

De acordo com a ABNT NBR 14653 -1(2004), este método “identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis”.

Segundo Moreira (1997, p. 61),

o valor de um imóvel é representado pelo valor atual dos benefícios futuros que resultam do direito de propriedade; assim, um investidor adquire uma propriedade pelos benefícios que ela há de lhe proporcionar, quer seja para seu uso próprio, quer seja pela renda que há de dar, se for arrendada.

Para Fiker (2005, p. 79) o valor econômico do imóvel está representado pelos valores atuais líquidos de um fluxo de caixa, com a análise futura da empresa, num horizonte mínimo de 5 (cinco) anos. A taxa de desconto, ou seja, a Taxa Mínima

Atrativa (TMA), deve ser no mínimo a maior das taxas, sem riscos, do mercado financeiro, para valer a pena correr o risco de fazer o empreendimento imobiliário.

Outra forma de aplicar o método da renda, para descobrir se o empreendimento imobiliário é viável, é a soma dos rendimentos futuros com aluguéis, caso o imóvel fosse alugado

Conforme define o Manual Técnico de Avaliação da SPU (2003), na falta de dados amostrais de aluguéis, ele pode ser definido aplicando-se um percentual determinado pela situação do mercado local sobre o valor venal.

2.1.4 Método evolutivo

Para a ABNT NBR 14653-1(2004) este método:

identifica o valor do bem pelo somatório das parcelas componentes do mesmo. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o Fator de Comercialização, preferencialmente medido por comparação no mercado.

O total do imóvel avaliando é obtida a partir do valor do terreno, considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e caso a finalidade seja o valor de mercado, deve ser considerado o Fator de Comercialização, praticado no mercado de construção civil.

Fiker (2005, p.31) define benfeitorias como sendo:

obras ou serviços que se realizam num bem com intuito de aproveitá-lo, conservá-lo ou embelezá-lo, nele incorporados permanentemente pelo homem, que não podem ser retirados sem destruição, fratura ou dano. São citadas às vezes como construção. Podem ser classificadas em três tipos:

- a) Necessárias: são as indispensáveis para conservar o bem ou evitar sua deterioração.
- b) Úteis: são as que aumentam o valor do bem ou facilita o seu uso, embora dispensáveis.
- c) Voluptuárias: são as que têm exclusiva utilidade para quem as faz, com a finalidade de mero recreio ou deleite, sem aumentar o uso normal do bem.

Segundo Fiker (2005) na avaliação das benfeitorias ou edificações, para uma boa coleta de dados deve ser feita uma vistoria no imóvel avaliando para verificar e anotar os acabamentos e estado de conservação dos ambientes que compõe cada imóvel, obedecendo a um critério de ordem lógica: pisos, paredes, forros, esquadrias e peças. Devem ser tiradas fotografias, documentando principalmente o padrão construtivo e o estado de conservação da construção.

Para Fiker (2005) a aplicação do método evolutivo exige que:

- a) o valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado ou, na impossibilidade deste, pelo método involutivo;
- b) as benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação de custo;
- c) estimar o valor da depreciação acumulada experimentada pela construção tanto no que se refere à deterioração física quanto à obsolescência funcional e econômica;
- d) deduzir a depreciação acumulada do custo de produção do imóvel como novo para obter a estimativa do custo de construção;
- e) somar o valor do terreno avaliado com o valor estimado do custo de construção para obter o valor da propriedade do imóvel.
- f) aplicar o fator de comercialização, que nada mais é que o lucro do incorporador, levando em conta a função da conjuntura do mercado na época da avaliação.

Para se chegar ao custo da construção ou benfeitorias, normalmente se usa o Custo Unitário Básico (CUB), que segundo Manual Siafi (Sistema Integrado de Administração Financeira do Governo Federal) (1997), pode ser adquirido através dos Sindicatos da Indústria da Construção Civil (Sinduscon) ou por revistas técnicas especializadas.

2.1.4.1 Depreciação de construções

Para Fiker (2005) “depreciação é a perda de valor sofrida por um bem. Pode ser de ordem física ou funcional”.

O Manual Siafi (1997) descreve que “à medida que um órgão/entidade consome os benefícios econômicos ou serviços potenciais inerentes a um ativo, o valor do bem deve se reduzir para refletir este consumo, normalmente aplicando-se um gasto por depreciação”.

A diminuição dos benefícios econômicos ou potenciais serviços relacionados ao bem se dão por fatores como:

- a) Obsolescência funcional: surge nas mudanças e melhorias na demanda de mercado.

- b) Desgaste físico: decorre da utilização do bem e desgastes resultantes de avarias.

Para fins contábeis o Manual Siafi na seção 3.1.4, assim define:

Os terrenos e os edifícios são ativos distintos e são registrados de forma separada para os fins contábeis, inclusive quando adquiridos prontos. O terreno normalmente tem uma vida ilimitada e, portanto, não se deprecia. Os edifícios têm uma vida limitada e, por isso, são ativos depreciáveis. Um incremento no valor do terreno sobre o qual está construído o edifício não afeta a determinação da vida útil do edifício.

Existem inúmeros métodos para calcular a depreciação física e funcional das construções. O mais usado na aplicação deste método de avaliação é o de Ross-Heidecke e que será adotado em nosso trabalho (Fiker, 2005).

Para Fiker (2005) este método de depreciação leva em conta fatores como: “o obsolescimento, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na determinação de seu valor de venda”. O método de Ross-Heidecke determina, através de fórmula matemática, um fator genérico levando em conta todos estes fatores; que ao ser multiplicado pelo CUB atual, é encontrado o CUB depreciado da edificação em estudo.

2.2 Métodos de identificação do custo da construção

Além dos métodos propostos para identificar o valor de mercado de um imóvel, na mesma norma da ABNT NBR 14653-2 (2004) são apresentados métodos para identificar o custo de construção de um imóvel ou benfeitorias.

2.2.1 Método da quantificação do custo

É utilizada para identificar o custo de reedição de benfeitorias, podendo ser determinado pelo CUB de construção ou por orçamento detalhado ABNT NBR 14653-2 (2004).

Segundo Fiker (2005) a quantificação de custos das benfeitorias se dá pelo custo de reprodução ou reposição. Na reprodução dos custos das benfeitorias, inicialmente, seriam determinados os custos unitários por metro quadrado dos vários tipos e padrões de construções obtidos por pesquisas do próprio avaliador ou

fornecidos por estudos e trabalhos publicados. Para aplicação da reposição dos custos, uma estimativa detalhada de custos é realizada para os principais itens da construção, levando-se em consideração os materiais e mão de obra de acordo com as especificações e cronograma da obra.

Define a ABNT NBR 14653-2 (2004) que “benfeitoria é o melhoramento que se realiza num bem com o intuito de aproveitá-lo, conservá-lo, embelezá-lo, melhorá-lo ou valorizá-lo, e que não pode ser retirado sem destruição, fratura ou dano”.

Na identificação do custo pelo orçamento detalhado deverão ser levantados todos os quantitativos e respectivos custos unitários de materiais e serviços aplicados na obra, por meio de uma vistoria detalhada da benfeitoria, como objetivo de examinar as especificações dos materiais aplicados, o estado de conservação e a idade aparente.

A pesquisa, de custos dos materiais e serviços utilizados na obra, deverá ser coletada de fontes de consultas especializadas, ou conforme recomenda a ABNT NBR 12.721 (2004) a adoção de tabelas elaboradas pelos sindicatos de construção civil do estado.

2.2.2 Método comparativo direto de custo

Este método leva em conta a comparação direta do custo unitário da construção, com a média de custos unitários de obras ou construções semelhantes.

Para a ABNT NBR 14653 (2004), “na utilização deste método deve-se considerar uma amostra composta por custos de projetos ou obras semelhantes, a partir da qual serão elaborados modelos seguindo os procedimentos usuais do método comparativo direto de dados de mercado”.

2.3 Base legal para a avaliação de imóveis

Por se tratar de avaliação de bens públicos a base legal apresentada neste trabalho encontra-se transcrita nos artigos 100, 104, 105, § 2º e 106 § 3º da Lei 4.320/64, Lei Complementar (LC) 101/2000 (Lei de Responsabilidade Fiscal) no

artigo.50 § 3º e Resolução do Conselho Federal de Contabilidade (CFC) 1.004/2004 que trata da Reavaliação de Ativos.

A lei permite visualizar operações de caráter extraordinário, que alteram a situação líquida patrimonial como a reavaliação de ativos citados no artigo 100 da Lei 4320/64.

As alterações da situação líquida patrimonial, que abrangem os resultados da execução orçamentária, bem como as variações independentes desta execução e as superveniências e insubsistências ativas e passivas, constituirão elementos da conta patrimonial.

O artigo 104 da lei 4.320/64 estabelece que:

A Demonstração das Variações Patrimoniais evidenciará as alterações verificadas no patrimônio, resultantes ou independentes da execução orçamentária, e indicará o resultado patrimonial do exercício.

A Demonstração das Variações Patrimoniais (DVP) é atualmente um importante instrumento de avaliação e análise gerencial utilizado pelos gestores públicos, pelos órgãos de controle e pela sociedade, na gestão dos recursos administrados pela entidade. A Demonstração das Variações Patrimoniais evidencia as alterações ocorridas no patrimônio durante o período, resultantes ou independentes da execução orçamentária e revela o Resultado Patrimonial, que pode ser positivo ou negativo, dependendo do resultado líquido das variações positivas e negativas (MACHADO & REIS, 2002/2003).

Informações importantes como a Reavaliação de Ativos são evidenciadas na DVP nos grupos de contas de Variações Ativas Independentes de Execução Orçamentária.

A avaliação de bens é importante para a transparência das informações geradas pela DVP, pois estes valores terão influência no Resultado Patrimonial da entidade. Outra importante informação evidenciada por estes relatórios é as Receitas de Capital geradas por Alienação de Bens que por sua vez depende de Reavaliação que espelham justamente o valor de mercado.

A Lei de Responsabilidade Fiscal (LRF) estabelece no artigo 50, inciso VI que: “a demonstração das variações patrimoniais dará destaque à origem e ao destino dos recursos provenientes da alienação de ativos”.

Com a finalidade de que os valores, de bens imóveis, apurados estejam em consonância com o mercado imobiliário, a Lei 4.320/64 faz referência ao

procedimento contábil de reavaliação ao estabelecer no art. 106, § 3º que “poderão ser feitas reavaliações dos bens móveis e imóveis”.

O Conselho Federal de Contabilidade publicou a Resolução CFC 1.004/2004 aprovando a Norma Brasileira de Contabilidade (NBC) T 19.6, a qual define “o valor da reavaliação do ativo imobilizado” como sendo “a diferença entre o valor líquido contábil do bem e o valor de mercado, com base em laudo técnico elaborado por três peritos ou entidade especializada”.

A mesma Resolução CFC 1.004/2004, define o valor de mercado dos bens como o:

Valor que a entidade despenderia para repor o ativo, considerando-se uma negociação normal entre as partes independentes, sem favorecimentos, e isentas de outros interesses. Esse valor deve considerar o preço a vista de reposição do ativo, contemplando as condições de uso em que o bem se encontra.

A Reavaliação patrimonial é uma ferramenta contábil que contribui para a preservação da integridade do Patrimônio Público, conforme se define nos arts. 44 a 46, e parágrafos respectivos da LC nº 101/2000.

Para que os demonstrativos contábeis traduzem com fidelidade as variações patrimoniais ocorridas em determinado lapso de tempo, a Contabilidade Governamental deve registrar as variações ocorridas na moeda, como a reavaliação de bens do Ativo Permanente.

2.4 Gerenciamento de imóveis da União

A Secretaria de Patrimônio da União (SPU), vinculada a Secretaria do tesouro Nacional (STN), é o órgão responsável pelo gerenciamento e cadastramento dos imóveis de Uso Especial da União. O manual SIAFI (1997), na seção 3.1.1 define:

De acordo com a Portaria Interministerial da STN/SPU n. 322 de 23 de Agosto de 2001, o SPIUnet – Sistema de Gerenciamento dos Imóveis de Uso Especial da União passa a ser a principal fonte alimentadora do SIAFI para efeito de contabilização dos imóveis, mantendo a tempestiva compatibilidade entre as informações existentes nos sistemas.

O Manual SIAFI (1997) na seção 02.11.07, define os Bens de Uso Especial como sendo:

Os edifícios ou terrenos destinados a serviço ou estabelecimento da administração federal, estadual ou municipal, inclusive os de suas autarquias. Os Imóveis de Uso Especial da União são os ativos tangíveis utilizados na produção ou para fins administrativos e se espera que sejam utilizados por mais de um exercício.

O Spiunet é um sistema de cadastramento da União que utiliza parâmetros de mercado para a avaliação automática de seus imóveis. A administração de cada imóvel é responsável pelo seu cadastramento no Spiunet, que após a sua atualização, contabilizará automaticamente no SIAFI na conta 1.4.2.1.1.10.00 (Imóveis de Uso Especial).

O Manual Siafi, na seção 3.1.3, esclarece que “as avaliações ou reavaliações dos imóveis cadastrados devem ser periodicamente realizadas/revisadas pelos Órgãos ou Entidades, a fim de que os valores apurados estejam em consonância com mercado imobiliário”.

3 MÉTODOS

Para pesquisar o melhor método de avaliação de mercado para cada imóvel da região central de Santa Maria pertencente ao Instituto Nacional de Seguro Social, foram utilizadas diversas formas de pesquisa. Foram utilizadas planilhas de ITBI da Prefeitura Municipal de Santa Maria, demonstrações contábeis de empresas da região de Santa Maria, consultas técnicas a imobiliárias, consulta ao sítio da Caixa Econômica Federal (CEF), consulta as plantas de construções dos imóveis avaliados e também consultoria técnica junto à administração de patrimônio do Instituto Nacional do Seguro Social de Santa Maria-RS.

O trabalho foi desenvolvido em três frentes de pesquisa, ou seja, uma para cada método.

3.1 Procedimentos gerais

Para a aplicação dos métodos conforme a ABNT NBR 14653-2 (2004), que trata da avaliação de imóveis urbanos, foram tomados os seguintes procedimentos de forma geral:

- a) Primeiramente decidiu-se avaliar 3 (três) imóveis de propriedade do INSS de Santa Maria pertencentes à região centro da cidade e que ao mesmo tempo tivessem características de localização diferenciadas.
- b) As vistorias nos imóveis avaliados, com a finalidade de homogeneizar uma amostra, foram feitas num período de uma semana.
- c) Às áreas totais de cada imóvel avaliado foram tiradas das plantas de construções de propriedade do INSS de Santa Maria.
- d) Com aplicação para todos os métodos utilizados neste trabalho, o valor do terreno de cada imóvel, é o mesmo do cadastro imobiliário da Prefeitura Municipal de Santa Maria (anexo B), devido à falta de transações com vendas na região central nos últimos anos para compor a amostra. A Prefeitura Municipal utiliza o método comparativo de dados de mercado para avaliação de terrenos.

- e) Para compor uma amostra de mercado de imóveis comparativos, bem como de empresas que atuam no ramo comercial do município, foi tomado um raio de 2 (dois) quarteirões de cada imóvel avaliado.
- f) O método involutivo da ABNT NBR 14653-2 (2004), não foi aplicado em neste trabalho, pois se trata apenas da avaliação de terrenos não edificadas.
- g) Todos os quadros feitos neste trabalho, foram planilhados no programa de informática *Microsoft Excel*, com o objetivo de facilitar os cálculos.

3.2 Procedimentos do método de dados comparativo do mercado

Para o método de dados comparativo de mercado foi feita uma pesquisa das últimas transações com vendas de imóveis na região central de Santa Maria, mais precisamente no limite de até dois quarteirões de cada imóvel avaliado. Este resultado foi obtido da seguinte forma:

- a) Acesso às planilhas de ITBI da Prefeitura Municipal de Santa Maria-RS.
- b) Consulta técnica as imobiliárias centrais da cidade de Santa Maria.
- c) Para avaliação do imóvel da rua Tuiuti não foram levadas em conta às transações imobiliárias da rua do Acampamento, por esta ter seus valores muito acima dos valores de mercado pesquisados.

3.3 Procedimentos do método evolutivo

No método evolutivo foi realizada uma visita ao SINDUSCON-SM, onde nos foi informado que o valor do CUB adotado para os imóveis de Santa Maria era o valor do SINDUSCON-RS. Para executar este cálculo foram utilizados os seguintes métodos:

- a) Acesso às planilhas de custos das benfeitorias realizadas no imóvel da Rua Venâncio Aires, 2114.
- b) Pesquisa de informação junto à administração de patrimônio do INSS de Santa Maria-RS, sobre o estado de conservação e padrão dos três imóveis.

c) O valor unitário da edificação avaliada foi multiplicado pelo Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação, determinado pela seguinte fórmula matemática:

$Foc = R + K * (1-R)$, onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal obtido no anexo E.

K = coeficiente de Ross-Heidecke, é encontrado no anexo F.

Obtém-se o coeficiente “K”, mediante dupla entrada:

- na linha, entra-se com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação e a vida referencial relativa ao padrão dessa construção encontrado no anexo E.

- na coluna utilizou-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no anexo D.

3.4 Procedimentos do método da renda

Para o método da renda foi preciso a coleta de dados sobre a rentabilidade das empresas localizadas próximos à região dos imóveis avaliados. Para este trabalho foram adotados os seguintes procedimentos:

- a) Pesquisa juntos aos escritórios contábeis do município de Santa Maria, onde foram analisados demonstrativos contábeis de empresas do ramo comercial situadas em um raio de até duas quadras dos imóveis avaliados.
- b) Consulta ao sítio da CEF quanto às taxas de juros utilizadas para financiamentos de imóveis comerciais do mesmo padrão dos imóveis avaliados.
- c) Pesquisa de informação junto às imobiliárias da região central de Santa Maria para obter o índice de aluguel mensal sobre o valor do imóvel na região dos imóveis avaliados.
- d) A amostra foi feita apenas com empresas que tiveram seus rendimentos crescentes nos seus três últimos anos e das empresas que tinham a soma das áreas aproximadamente igual, em m², do imóvel avaliado.

e) A atualização dos valores a valor presente foi feita com fórmulas de matemática financeira de juros compostos e a transformação da taxa anual para quadrimestre por juros simples.

Com base nas informações coletadas foram executados os cálculos dos três métodos para cada um dos imóveis avaliados..

4 ANÁLISE E RESULTADOS

4.1 Aplicação do método comparativo de dados de mercado

O valor do terreno para o imóvel localizado na Rua Venâncio Aires, 2114, avaliado pelo valor existente no cadastro da Prefeitura Municipal de Santa Maria (anexo B) é demonstrado no quadro 1.

Área Lote	1.381,59 m2
Uso do Solo	Serviços
Valor do Terreno	997.648,61

Quadro 1 - Avaliação do Terreno, Rua Venâncio Aires, 2114

Para a avaliação do edifício foi utilizada uma amostra de transações de vendas de 12 (doze) imóveis, entre apartamentos residenciais e salas comerciais, ocorridas nos últimos dois anos e atualizada pelo IGP-M (Anexo A).

A amostra foi planilhada em 10 (dez) variáveis, sendo elas: endereço, tipo, ano de construção, área do edifício, data da venda e valor transacionado. Após a atualização da amostra, foi feito uma média do valor total pela área total comercializada, encontrando-se o valor do m2 na região analisada.

Somando a área dos 4 (quatro) pavimentos (quadro 2), foi encontrada a área total do edifício, que multiplicado pelo valor do m2 na região obtém-se o valor da edificação. O valor do imóvel é simplesmente a soma do valor do terreno com o valor da edificação.

1º Pavimento em m2 (sub-solo)	442,00
2º Pavimento em m2 (térreo)	1.410,00
3º Pavimento em m2 (1º piso)	1.258,12
3º Pavimento em m2 (área aberta)	27,52
4º Pavimento em m2 (2º piso)	220,98
Área Total	3.358,62
Valor do m2	716,36
Valor da Edificação	2.405.981,02
Valor do Imóvel	3.403.629,63

Quadro 2 - Avaliação da Edificação, Rua Venâncio Aires, 2114

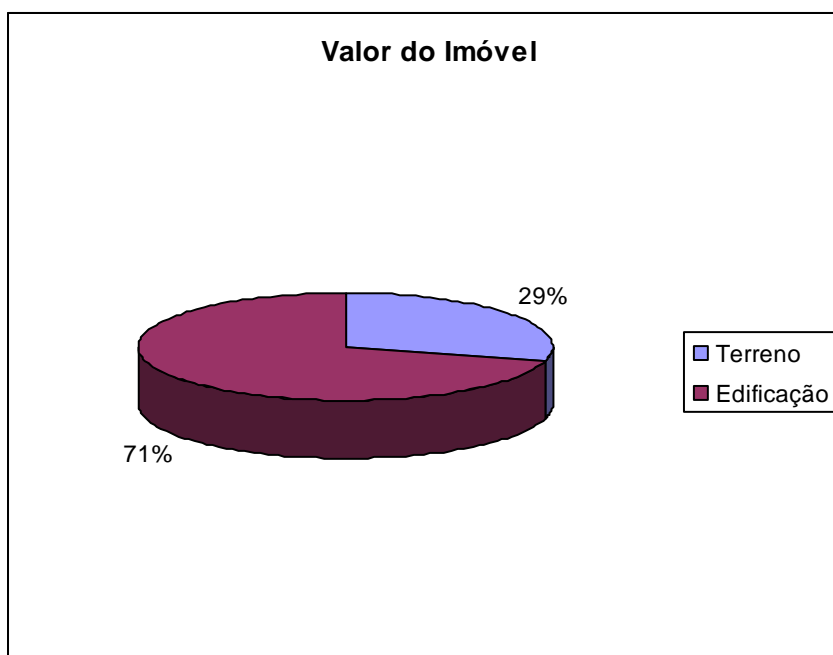


Figura 1 - Percentagem do terreno e edificação no valor do imóvel, método comparativo, Rua Venâncio Aires,2114

Para a avaliação do imóvel localizado na Rua Tuiuti, 400, entre as Ruas Professor Braga e Acampamento, foi feita uma amostra de 9 (nove) elementos, entre apartamentos e salas comerciais de transações de vendas feitas nos últimos 2 (dois) anos e atualizada pelo IGP-M. Em se tratando do mesmo método de avaliação do terreno (quadro 3) e avaliação da edificação (quadro 4), para logo após obter o valor do imóvel, segue o mesmo procedimento da avaliação anterior.

Área Lote	936,10
Uso do Solo	Serviços
Valor do Terreno	86.821,82

Quadro 3 - Avaliação do Terreno, Rua Tuiuti, 1926

1º Pavimento em m2 (1º sub-solo)	406,87
2º Pavimento em m2 (2º sub-solo)	194,85
3º Pavimento em m2 (térreo)	732,60
Área Total da Edificação	1.334,32
Valor do m2	694,97
Valor da Edificação	927.312,37
Valor do Imóvel	1.014.134,19

Quadro 4 - Avaliação da Edificação, Rua Tuiuti, 1926



Figura 2 - Percentagem do terreno e edificação no valor do imóvel, método comparativo, Rua Tuiuti, 1926

A avaliação do imóvel situado na Rua Serafim Valandro, 400, esquina com a Silva Jardim, foi feita com uma amostra de 4 (quatro) imóveis da Rua Serafim Valandro, mais 5 (cinco) imóveis da Rua Silva Jardim (anexo A). Após o planilhamento destes dados e sua atualização pelo IGP-M, foi encontrado o valor do m² na região. A avaliação do terreno (quadro 5), e do edifício (quadro 6), segue o mesmo procedimento anterior para encontrar o valor do imóvel.

Área Lote	1.022,87
Uso do Solo	Serviços
Valor do Terreno	141.692,45

Quadro 5 - Avaliação do Terreno, Rua Serafim Valandro, 400

1º Pavimento em m ² (térreo)	593,17
2º Pavimento em m ² (1º piso)	555,61
2º Pavimento em m ² (área aberta)	72,84
Área Total da Edificação	1.221,62
Valor do m ²	671,55
Valor da Edificação	820.378,91
Valor do Imóvel	962.071,36

Quadro 6 - Avaliação da Edificação, Rua Serafim Valandro, 400

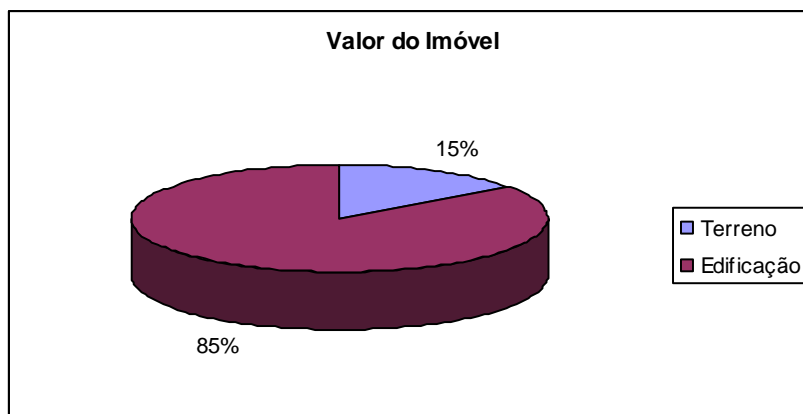


Figura 3 - Percentagem do terreno e edificação no valor do imóvel, método comparativo, Rua Serafim Valandro, 400

Pode-se observar que a aplicação do método comparativo de dados de mercado para os imóveis avaliados tende a comparação com outros imóveis que estão sendo negociados no mercado.

Os resultados da aplicação deste método foram fortemente influenciados pela localização de cada imóvel, que é uma variável fundamental na formação dos valores imobiliários.

O imóvel localizado na Rua Venâncio Aires, 2114, por estar localizado em uma forte zona comercial e de fácil acessibilidade, foi o mais valorizado.

Os imóveis da Rua Tuiuti, 1926 e da Rua Serafim Valandro, 400, por estarem um pouco fora da zona comercial da cidade, foram menos valorizados.

O ponto forte deste método é o fato de permitir uma maior redução de subjetividade, fazendo com que os valores estejam mais próximos do mercado.

4.2 Aplicação do método evolutivo

No método evolutivo os imóveis foram avaliados pelo CUB do Sinduscon-RS (anexo C). O quadro 7 (sete) demonstra o valor do terreno, do imóvel localizado na Rua Venâncio Aires, 2114, avaliado pelo Cadastro Imobiliário da Prefeitura de Santa Maria.

Área Lote	1.381,59 m ²
Uso do Solo	Serviços
Valor do Terreno	997.648,61

Quadro 7 - Avaliação do Terreno, Rua Venâncio Aires, 2114

Por se tratar, a avaliação, de construções antigas e o CUB atual se refere a novas construções, ele deve ser depreciado. O CUB foi depreciado pelo método de Ross-Heideck, por levar em conta o obsolescimento, o tipo de construção e acabamento, o estado de conservação do edifício e por ser também, o método de depreciação mais usado atualmente para avaliação de imóveis (Fiker, 2005).

Para aplicação do método de depreciação de Ross-Heideck, primeiramente foi determinado o Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação – Foc (quadro 8). Este fator levou em conta a idade da construção em anos (anexo B), aonde se chegou a uma porcentagem de vida até o presente ano. O coeficiente residual (anexo E), é de 20% para um imóvel de 60 anos, sendo todos os imóveis avaliados de padrão médio.

O estado de conservação conforme definido pela Administração de Logística e Patrimônio do INSS de Santa Maria, se enquadra nas condições da referência “e” (anexo D).

O coeficiente “K” de Ross-Heideck é definido pelo cruzamento de dados, sendo que (anexo F), na linha entra-se com a relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação e a vida referencial para um imóvel padrão médio (anexo E) e na coluna foi utilizada a letra correspondente ao estado de conservação da edificação (anexo D). Diante deste contexto chega-se a seguinte fórmula para cálculo do Fator de Obsolescência e Conservação: $Foc = R + K (1 - R)$.

Ano de Construção	1968
Ano de Avaliação	2006
Idade da Construção em Anos	38
Idade em Porcentagem de Vida	63,33
R = Coeficiente residual	0,20
Estado de Conservação	e
K = Coeficiente de Ross-Heideck	0,389
Foc	0,5112

Quadro 8 - Determinação do Fator Foc

O valor da edificação (quadro 9), foi encontrado multiplicando-se as áreas totais, obtidas da soma das áreas de seus 4 (quatro) pavimentos, pelo valor depreciado do CUB, do Sinduscon-RS.

1º Pavimento em m2 (sub-solo)	442,00
2º Pavimento em m2 (térreo)	1.410,00
3º Pavimento em m2 (1º piso)	1.258,12
3º Pavimento em m2 (área aberta)	27,52
4º Pavimento em m2 (2º piso)	220,98
Área Total	3.358,62
Valor do CUB Andar Livre	618,05
Vlr. do CUB Andar Livre Depreciado	315,95
Vlr. da Edificação Depreciada	1.061.146,45
Com BDI (Desp. Indiretas) - 15%	1.220.318,42
Vlr da Edificação + Benfeitorias	1.879.169,25
Valor do Imóvel	2.876.817,86

Quadro 9 - Avaliação da Edificação, Rua Venâncio Aires, 2114

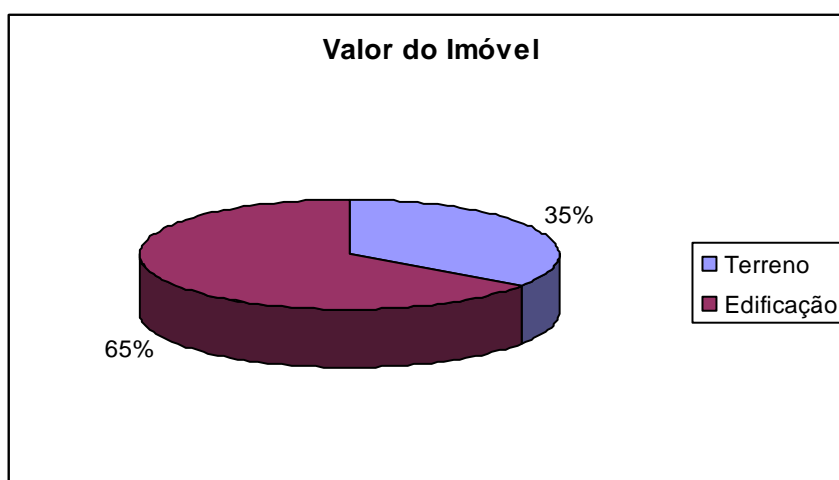


Figura 4 - Percentagem do terreno e edificação no valor do imóvel, método evolutivo, Rua Venâncio Aires, 2114

Tratando-se de imóvel comercial andar livres, multiplicou-se o fator Foc pelo valor do CUB Andar Livre (anexo C), aonde foi encontrado o valor do CUB Andar Livre depreciado, que logo após foi multiplicado pela área total do edifício e encontrado o valor da edificação depreciada. Juntamente com o valor da edificação está um acréscimo de 15% que corresponde à taxa BDI (benefícios e despesas indiretas), usada por construtoras no município de Santa Maria-RS.

Por se tratar de avaliação pelo custo da construção, juntou-se o valor das benfeitorias do imóvel (quadro 10) e (anexo G). O valor do Imóvel foi determinado, então, pela soma dos valores do terreno, valor da edificação depreciada com BDI e valor das benfeitorias.

Benfeitoria 1º Pavimento	385.950,17
Benfeitoria 2º Pavimento	272.900,66
Total das Benfeitorias	658.850,83

Quadro 10 - Quantificação das Benfeitorias Realizadas

A avaliação do terreno do imóvel situado na Rua Tuiuti, 1926 (quadro 11), segue os mesmos procedimentos da avaliação do imóvel da Rua Venâncio Aires, 2114, para este mesmo método.

Área Lote	936,10
Uso do Solo	Serviços
Valor do Terreno	86.821,82

Quadro 11 - Avaliação do Terreno, Rua Tuiuti, 1926

O quadro 12, define o fator Foc, para um estado de conservação de letra “e” (anexo D), definido pela Administração de Logística e Patrimônio do INSS de Santa Maria.

Ano de Construção	1961
Ano de Avaliação	2006
Idade da Construção em Anos	45
Idade em Porcentagem de Vida	0,75
R = Coeficiente residual	0,20
Estado de Conservação	e
K = Coeficiente de Ross-Heideck	0,271
Foc	0,4168

Quadro 12 - Determinação do Fator Foc

A área total do edifício é formada pela soma das áreas de seus três pavimentos e para o CUB foi atribuído o valor para andar comercial com salas (anexo C). O valor do imóvel encontrado segue os mesmos moldes da avaliação do imóvel da Rua Venâncio Aires, 2114.

1º Pavimento em m2 (1º sub-solo)	406,87
2º Pavimento em m2 (2º sub-solo)	194,85
3º Pavimento em m2 (térreo)	732,60
Área Total da Edificação	1.334,32
Valor do CUB Andar com Salas	662,65
Vlr. do CUB Andar com Salas Deprec.	276,19
Vlr. da Edificação Depreciada	368.529,20
Com BDI (Desp. Indiretas) - 15%	423.808,58
Valor do Imóvel	510.630,40

Quadro 13 - Avaliação da Edificação, Rua Tuiuti, 1926

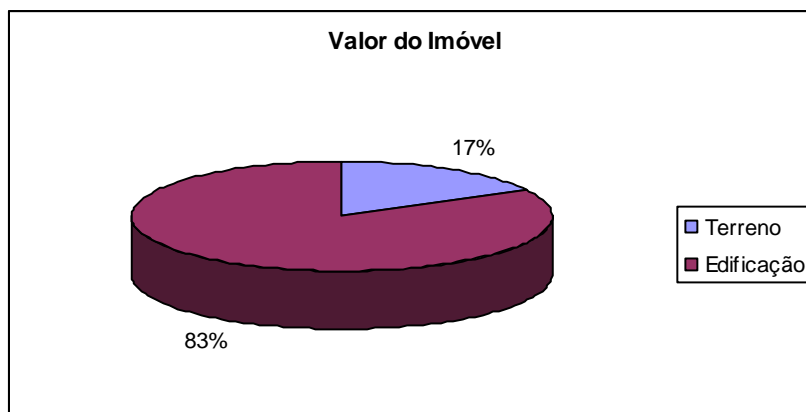


Figura 5 - Percentagem do terreno e edificação no valor do imóvel, método evolutivo, Rua Tuiuti, 1926

A avaliação do imóvel localizado na Rua Serafim Valandro, 400, segue os mesmos procedimentos da avaliação anterior. O CUB utilizado é para andar comercial com salas e o estado de conservação foi definido pela letra “e”.

Área Lote	1.022,87
Uso do Solo	Serviços
Valor do Terreno	141.692,45

Quadro 14 - Avaliação do Terreno, Rua Serafim Valandro, 400

Ano de Construção	1953
Ano de Avaliação	2006
Idade da Construção em Anos	53
Idade em Porcentagem de Vida	0,88
R = Coeficiente residual	0,20
Estado de Conservação	e
K = Coeficiente de Ross-Heideck	0,142
Foc	0,314

Quadro 15 - Determinação do Fator Foc

1º Pavimento em m2 (térreo)	593,17
2º Pavimento em m2 (1º piso)	555,61
2º Pavimento em m2 (área aberta)	72,84
Área Total da Edificação	1.221,62
Valor do CUB Andar com Salas	662,65
Vlr. do CUB Andar com Salas Deprec.	207,81
Vlr. da Edificação Depreciada	253.861,24
Com BDI (Desp. Indiretas) - 15%	291.940,42
Valor do Imóvel	433.632,87

Quadro 16 - Avaliação da Edificação, Rua Serafim Valandro, 400



Figura 6 - Percentagem do terreno e edificação no valor do imóvel, método evolutivo, Rua Serafim Valandro, 400

Observa-se que a aplicação do método evolutivo para os imóveis avaliados não é satisfatória, pela deficiente consideração dos efeitos espaciais (localização e acessibilidade), que são fundamentais na formação de valores imobiliários.

O grande obstáculo desta aplicação é que dificilmente o imóvel avaliado é exatamente igual ao modelo adotado para determinar o valor do CUB.

4.3 Aplicação do método da renda

Para aplicação do método da renda no imóvel localizado na Rua Venâncio Aires, 2114, foi pesquisado nos principais escritórios contábeis da cidade através do Demonstrativo do Resultado do Exercício, o rendimento líquido dos últimos três anos da empresa 1 (quadro 17) e da empresa 2 (quadro 18) e em seguida foi encontrado a média de variação de seus rendimentos. As empresas são do ramo comercial de informática e de produtos cosméticos respectivamente.

Ramo da Atividade: comércio de produtos de informática

Rendimento Líquido	Valor	Variação %
Lucro líquido 2003	89.352,85	—
Lucro líquido 2004	102.406,53	14,61
Lucro líquido 2005	134.133,75	30,98
Média de Variação		22,80

Quadro 17 - Rendimento Líquido – empresa 1

Ramo da Atividade: comércio de produtos cosméticos

Rendimento Líquido	Valor	Variação %
Lucro líquido 2003	247.785,02	–
Lucro líquido 2004	312.324,66	26,05
Lucro líquido 2005	396.345,86	26,90
Média de Variação		26,47

Quadro 18 - Rendimento Líquido – empresa 2

Com base na variação de rendimento dos últimos três anos, foi feita uma estimativa para os próximos cinco anos da empresa 1 (quadro 19) e empresa 2 (quadro 20).

Ano 2006	164.716,25	22,80%
Ano 2007	202.271,55	22,80%
Ano 2008	248.389,46	22,80%
Ano 2009	305.022,26	22,80%
Ano 2010	374.567,33	22,80%

Quadro 19 - Estimativo de renda p/ os próximos 5 anos – empresa 1

Ano 2006	501.258,61	
Ano 2007	633.941,76	26,47%
Ano 2008	801.746,15	26,47%
Ano 2009	1.013.968,35	26,47%
Ano 2010	1.282.365,78	26,47%

Quadro 20 - Estimativo de renda p/ os próximos 5 anos – empresa 2

Depois de calculados os valores estimados, estes foram transformados, com base em um fluxo de caixa, em Valor Atual líquido – VAL (quadros 21 e 22), tendo como taxa de desconto de 18% a.a e 6% a.q., a mesma taxa aplicada e o mesmo método de juros simples, utilizados para financiamento de imóveis comerciais usados, pelo SFH da Caixa Econômica Federal.

Empresa 1	Vlr. Anual	Vlr Atual 12/2006	Vlr Atual 08/2006
Ano 2006	164.716,25	164.716,25	155.392,69
Ano 2007	202.271,55	171.416,57	161.713,74
Ano 2008	248.389,46	178.389,44	168.291,93
Ano 2009	305.022,26	185.645,96	175.137,70
Ano 2010	374.567,33	193.197,66	182.261,95
Total:			842.798,01

Quadro 21 - Valor Atual Líquido – empresa 1

Empresa 2	Vir. Anual	Vir. Atual 12/2006	Vir. Atual 08/2006
Ano 2006	501.258,61	501.258,61	472.885,48
Ano 2007	633.941,76	537.238,78	506.829,04
Ano 2008	801.746,15	575.801,60	543.209,06
Ano 2009	1.013.968,35	617.132,44	582.200,42
Ano 2010	1.282.365,78	661.430,00	623.990,57
Total:			2.729.114,56

Quadro 22 - Valor Atual Líquido – empresa 2

O valor atual líquido de todos os rendimentos estimados da empresa 1 e 2, correspondem ao valor da edificação, que ao somar o valor do terreno foi determinado o valor do imóvel (quadro 23).

Valor Total da Edificação	3.571.912,57
Valor do Terreno	997.648,61
Valor do Imóvel	4.569.561,18

Quadro 23 - Valor Total da Edificação – Rua Venâncio Aires, 2114

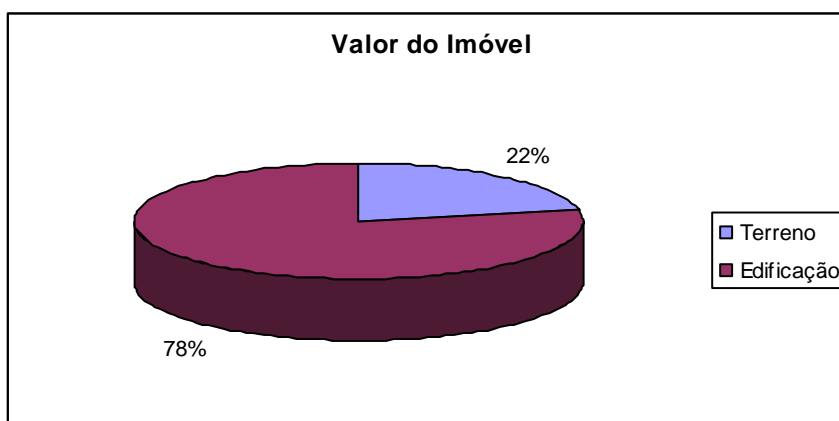


Figura 7 - Percentagem do terreno e edificação no valor do imóvel, método da renda, Rua Venâncio Aires, 2114

Tratando-se do método da renda, para a avaliação do imóvel situado na Rua Tuiuti, 1926, o procedimento utilizado foi o mesmo para avaliação do imóvel da Rua Venâncio Aires, 2114, onde ficam demonstrados os rendimentos líquidos das empresas 3 e 4 (quadros 24 e 25), respectivamente.

Ramo da Atividade: comércio de produtos farmacêuticos

Rendimento Líquido	Valor	Variação %
Lucro líquido 2003	19.267,65	—
Lucro líquido 2004	31.082,79	61,32
Lucro líquido 2005	35.065,65	12,81
Média de Variação		37,07

Quadro 24 - Rendimento Líquido – empresa 3

Ramo de Atividade: comércio de vestuários

Rendimento Líquido	Valor	Variação %
Lucro líquido 2003	17.312,34	—
Lucro líquido 2004	28.167,38	62,70
Lucro líquido 2005	32.543,72	15,54
Média de Variação		39,12

Quadro 25 - Rendimento Líquido – empresa 4

Os quadros 26 e 27, representam os estimativos de rendimento para os próximos 5 (cinco) anos da empresa 3 e 4 respectivamente.

Ano 2006	48.064,49	
Ano 2007	65.881,99	37,07%
Ano 2008	90.304,45	37,07%
Ano 2009	123.780,30	37,07%
Ano 2010	169.665,66	37,07%

Quadro 26 - Estimativo de renda p/ os próximos 5 anos – empresa 3

Ano 2006	45.274,82	
Ano 2007	62.986,33	39,12%
Ano 2008	87.626,59	39,12%
Ano 2009	121.906,11	39,12%
Ano 2010	169.595,78	39,12%

Quadro 27 - Estimativo de renda p/ os próximos 5 anos – empresa 4

Após os estimativos de renda, estes valores foram atualizados para o valor presente, pela taxa de 18% a.a. e 6% a.q., conforme demonstra os quadros 28 e 29, das empresas 3 e 4, respectivamente.

Empresa 3	Vir. Anual	Vir. Atual 12/2006	Vir. Atual 08/2006
Ano 2006	48.064,49	48.064,49	45.343,86
Ano 2007	65.881,99	55.832,19	52.671,88
Ano 2008	90.304,45	64.855,25	61.184,20
Ano 2009	123.780,30	75.336,51	71.072,18
Ano 2010	169.665,66	87.511,66	82.558,17
Total:			312.830,29

Quadro 28 - Valor Atual Líquido – empresa 3

Empresa 4	Vir. Anual	Vir Atual 12/2006	Vir Atual 08/2006
Ano 2006	45.274,82	45.274,82	42.712,09
Ano 2007	62.986,33	53.378,25	50.356,84
Ano 2008	87.626,59	62.932,05	59.369,86
Ano 2009	121.906,11	74.195,82	69.996,06
Ano 2010	169.595,78	87.475,62	82.524,17
Total:			304.959,02

Quadro 29 - Valor Atual Líquido – empresa 4

O valor do imóvel foi determinado pela soma dos valores da edificação e do valor do terreno (quadro 30). O valor da edificação é representado pelos estimativos de renda das empresas 3 e 4, trazidos ao valor presente.

Valor Total da Edificação	617.789,31
Valor do Terreno	86.821,82
Valor do Imóvel	704.611,13

Quadro 30 - Valor Total da Edificação – Rua Tuiuti, 1926

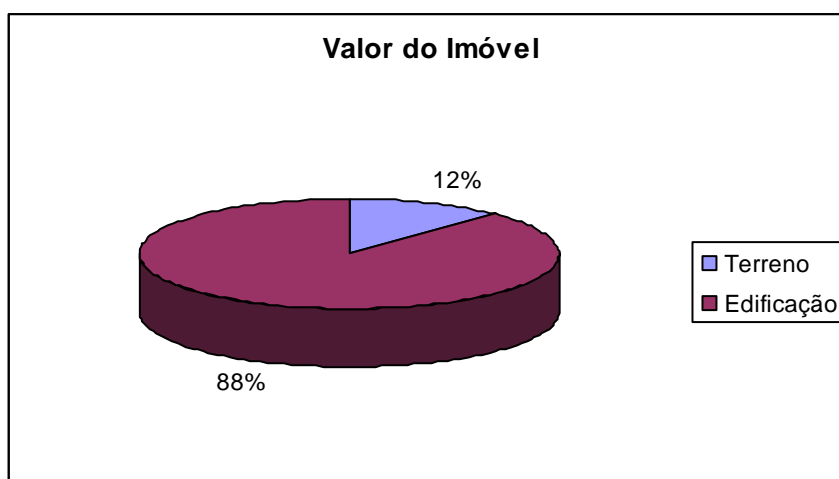


Figura 8 - Percentagem do terreno e edificação no valor do imóvel, método da renda, Rua Tuiuti, 1926

A avaliação do imóvel localizado na Rua Serafim Valandro, 400, foi feito com base em dois tipos de rendimentos. O primeiro pavimento (térreo), pelos rendimentos de empresas comerciais e o segundo pavimento (1º piso), pelos rendimentos de aluguéis de salas comerciais de acordo com a área disponível para alugar.

No primeiro pavimento foram levados em conta os rendimentos dos 3 (três) últimos anos das empresas 5 e 6 (quadros 31 e 32), respectivamente.

Ramo da Atividade: comércio de produtos de informática

Rendimento Líquido	Valor	Variação %
Lucro líquido 2003	27.622,86	—
Lucro líquido 2004	35.471,05	28,41
Lucro líquido 2005	49.430,10	39,35
Média de Variação		33,88

Quadro 31 - Rendimento Líquido – empresa 5

Ramo da Atividade: comércio de produtos farmacêuticos

Rendimento Líquido	Valor	Variação %
Lucro líquido 2003	15.232,26	—
Lucro líquido 2004	21.744,39	42,75
Lucro líquido 2005	28.157,15	29,49
Média de Variação		36,12

Quadro 32 - Rendimento Líquido – empresa 6

Os quadros 33 e 34, representam os estimativos de renda para os próximos 5 (cinco) anos das empresas 5 e 6, respectivamente.

Ano 2006	66.177,02	
Ano 2007	88.597,79	33,88%
Ano 2008	118.614,72	33,88%
Ano 2009	158.801,39	33,88%
Ano 2010	212.603,30	33,88%

Quadro 33 - Estimativo de renda p/ os próximos 5 anos – empresa 5

Ano 2006	38.327,51	
Ano 2007	52.171,41	36,12%
Ano 2008	71.015,72	36,12%
Ano 2009	96.666,60	36,12%
Ano 2010	131.582,58	36,12%

Quadro 34 - Estimativo de renda p/ os próximos 5 anos – empresa 6

O valor do 1º pavimento foi encontrado pela soma dos valores atuais líquidos dos rendimentos das empresas 5 e 6, aplicando-se uma taxa de desconto de 18% a.a e 6% a.q. e estão representados pelos quadros 35 e 36, respectivamente.

Empresa 5	Vlr. Anual	Vlr Atual 12/2006	Vlr Atual 08/2006
Ano 2006	66.177,02	66.177,02	62.431,15
Ano 2007	88.897,79	75.337,11	71.072,75
Ano 2008	118.614,72	85.187,25	80.365,33
Ano 2009	158.801,39	96.651,43	91.180,59
Ano 2010	212.603,30	109.658,42	103.451,34
Total:			408.501,15

Quadro 35 - Valor Atual Líquido – empresa 5

Empresa 6	Vlr. Anual	Vlr Atual 12/2006	Vlr Atual 08/2006
Ano 2006	38.327,51	38.327,51	36.158,03
Ano 2007	52.171,41	44.213,06	41.710,43
Ano 2008	71.015,72	51.002,38	48.115,46
Ano 2009	96.666,60	58.834,28	55.504,04
Ano 2010	131.582,58	67.868,83	64.027,20
Total:			245.515,15

Quadro 36 - Valor Atual Líquido – empresa 6

Para o valor do segundo pavimento, foi levado em conta o rendimento em aluguel, para os próximos cinco anos, se este pavimento fosse alugado para salas comerciais. Em consulta as imobiliárias da cidade, foi encontrado um índice de 0,7% sobre o valor do imóvel, para cobrança de aluguéis nesta região. O quadro 37 representa a estimativa de aluguel para os próximos cinco anos, corrigida por uma inflação estimada de 25 %, supondo 5% a.a.

Valor do imóvel pelo método comparativo	373.119,89
Aluguel mensal - 0,7% do valor do imóvel	2.611,84
Aluguel anual	31.342,07
Aluguel para os próximos 5 anos	156.710,35
Valor corrigido p/ inflação acumulada estimada - 25%	195.887,94

Quadro 37 - 2º Pavimento - Estimativa de aluguel para salas comerciais

O valor total da edificação (quadro 38), é formado pela soma dos valores do 1º e 2º pavimentos e o valor do terreno. O valor do 1º pavimento foi determinado pelos rendimentos líquidos atuais das empresas 5 e 6 e o valor do 2º pavimento, determinado pelo estimativo de aluguéis para salas comerciais nos próximos 5 (cinco) anos.

Valor Total da Edificação	849.904,24
Valor do Terreno	141.692,45
Valor do Imóvel	991.596,69

Quadro 38 - Valor Total da Edificação – Rua Serafim Valando, 400

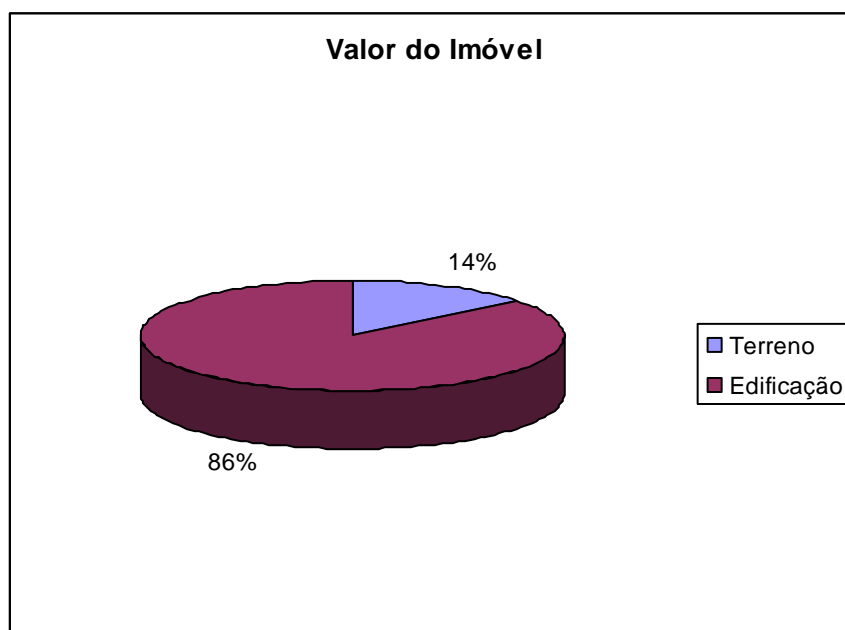


Figura 9 - Percentagem do terreno e edificação no valor do imóvel, método da renda, Rua Serafim Valando, 400

A aplicação do método da renda aos imóveis avaliados demonstrou que o imóvel da Rua Venâncio Aires, 2114, é o mais atrativo para investimento.

O resultado levou em conta a conjuntura econômica do momento da avaliação. Sendo que a localização foi importante para o imóvel da Rua Venâncio Aires, 2114, que está situada em um dos melhores pontos comerciais da cidade.

À medida que se distanciaram do melhor ponto comercial da cidade, que toma como referência o calçadão, os imóveis da Rua Tuiuti, 1926, e da Rua Serafim Valandro, 400, foram desvalorizados.

A grande limitação dos resultados deste método, é que ele possui um alto grau de subjetividade, distorcendo a realidade do mercado.

4.4 Necessidades informacionais da instituição

Tendo em vista que um dos objetivos, é o levantamento das necessidades informacionais da instituição quanto à avaliação de imóveis de sua propriedade, as informações que seguem foram colhidas em entrevistas com funcionários da Gerência Executiva, da Seção de Orçamento, Finanças e Contabilidade e a Seção de Logística do INSS de Santa Maria.

O INSS como autarquia federal, subordinado ao Ministério da Previdência Social, presta serviços assistenciais e de seguro essenciais à sociedade brasileira. A manutenção da máquina administrativa é feita com a arrecadação de receitas patrimoniais, entre elas, a cobrança de aluguéis e a alienação de imóveis considerados desnecessários ao uso operacional de suas atividades.

A transparência contábil de seu patrimônio pelo valor de mercado é de fundamental importância para se fazer o relatório de classificação dos imóveis que poderão ser úteis às atividades do INSS, dos imóveis que serão alugados e dos imóveis que poderão ser alienados.

Atualmente, no imóvel da Rua Venâncio Aires, 2114, são desenvolvidas as atividades fim do INSS; o imóvel da Rua Tuiuti, 1926, encontra-se em processo de alienação e o imóvel da Rua Serafim Valandro, 400, por estar em cadastro de reserva pode ser alugado a terceiros.

O INSS conta com um número muito grande de imóveis, dificultando a eficiência de seu controle patrimonial, e avaliação de imóveis vem contribuir neste

sentido, pois o real valor de mercado de seus imóveis, tornará a cobrança de aluguéis e os processos de alienação mais adequados, que conseqüentemente aumentará suas fontes de recursos.

5 CONCLUSÃO

Com os resultados obtidos na aplicação dos métodos, comparativo de dados de mercados, evolutivo e da renda, de avaliação de imóveis urbanos, conforme ABNT NBR 14653 (2004), para três imóveis de propriedade do INSS, localizados na região central de Santa Maria, permitiu-se à escolha do método que melhor representa o seu valor de mercado, atendendo a necessidade informacional do INSS de Santa Maria.

Após o levantamento de informações dos 5 (cinco) imóveis de propriedade do INSS em Santa Maria (anexo I), o trabalho limitou-se a usar os métodos de avaliação para três imóveis localizados no centro da cidade mas em pontos de valorizações diferentes.

Nas avaliações feitas, o que melhor representou o valor de mercado para os imóveis localizados na Rua Venâncio Aires, 2114; Rua Tuiuti, 1926 e Rua Serafim Valandro, 400, foi o método comparativo de dados de mercado, pois tomou como base uma amostra com o menor grau de subjetividade e confiável, levando em conta a localização, que é a principal variável de valorização do mercado imobiliário, e a idade aproximada dos imóveis avaliados.

O método evolutivo, levou em consideração o custo da construção menos a depreciação física e funcional, deixando a avaliação a desejar, pelo fato dos imóveis serem de construções antigas e diferentes no acabamento, não atendendo a uma comparação com construções mais modernas.

Para a aplicação do método da renda, novamente deixou a desejar, pela dificuldade de acesso aos demonstrativos contábeis de empresas comerciais, compondo uma amostra de avaliação pouco confiável.

A avaliação dos imóveis contribuiu para demonstrar contabilmente o valor mais próximo de seu valor de mercado, dando transparência contábil de seu patrimônio, que terá a finalidade de auxiliar nos processos de alienação e colocar em prática a cobrança de aluguéis de forma adequada.

6 REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ABNT (Associação Brasileira de Normas e Técnicas), NBR 14653, Rio de Janeiro, 2004.

ABNT (Associação Brasileira de Normas e Técnicas), NBR 12721, Rio de Janeiro, 2004.

BOA VENTURA, E. Metodologia da Pesquisa: Monografia, Dissertação e Tese. São Paulo: Atlas, 2004.

BRASIL. Lei n. 4.320, de 17 de Março de 1964. Estabelece Normas Gerais de Direito Financeiro para elaboração e controle dos orçamentos e balanços da União, dos Estados, dos Municípios e do Distrito Federal. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L4320.htm>. Acesso em: 19 abr. 2006.

BRASIL. Lei n. 9.702, de 17 de Novembro de 1998. Dispõe sobre critérios especiais para alienação de imóveis de propriedade do INSS. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L9702.htm>. Acesso em: 19 abr. 2006.

BRASIL. Lei Complementar n. 101, de 04 de Maio de 2000. Lei de Responsabilidade Fiscal. Disponível em: <http://www.tesouro.fazenda.gov.br/hp/downloads/lei_responsabilidade/lc101_2000.pdf>. Acesso em: 17 abr.2006.

BRASIL. Portaria Interministerial n. 322, de 23 de Agosto de 2001. Secretaria do Tesouro Nacional/Secretaria de Patrimônio da União. Disponível em: <http://www.stn.fazenda.gov.br/legislacao/download/download/contabilidade/Por_Int322.pdf>. Acesso em 17 abr. 2006.

BRENNER, M.L. Variáveis Definidoras dos Valores dos Imóveis, Estudo de Caso – Santa Maria, RS. 2005. 116f. Dissertação (Mestrado em Geomática) – Universidade Federal de Santa Maria, Santa Maria, 2005.

CONSELHO FEDERAL DE CONTABILIDADE (Brasil). Resolução 1.004, de 19 de Agosto de 2004. Reavaliação de ativos. Disponível em: <http://www.crc-ce.org.br/v2/files/Res_1004-04_CFC.doc>. Acesso em 18 abr.2006.

FIKER, J. Avaliações e Perícias em Imóveis Urbanos. 2ª ed. São Paulo: PINI, 2005.

GONZÁLES, M.A.S. Engenharia de Avaliações na Visão Inferencial. 1ª ed. São Leopoldo-RS: UNISINOS, 1997.

INSTITUTO NACIONAL DE SEGURO SOCIAL (Brasil). Diretoria Colegiada. Resolução n. 184, de 28 de Fevereiro de 2005. Estabelece normas de Alienação de Imóveis de propriedade do INSS. Disponível em: <http://www.mps.gov.br/srp/normas/dc/rs/2005/rsdc184_280205.html>. Acesso em: 18 abr. 2006.

MANUAL SIAFI - SISTEMA INTEGRADO DE ADMINISTRAÇÃO FINANCEIRA DO GOVERNO FEDERAL. Sistema informatizado que processa e controla as execuções orçamentárias, financeiras, patrimoniais e contábeis da União. Seção 02.11.07, 3.1.1, 3.1.3, inclusão em: 14 jul. 1997.

MARTINS DA SILVA, L. Contabilidade Governamental: Um enfoque administrativo. 6ª ed. São Paulo: Atlas, 2003.

MOREIRA, A.L. Princípios de Engenharia de Avaliações. 4ª ed. São Paulo: PINI, 1997.

POUBEL, D; GARCIA, L. Contabilidade Pública no Governo Federal. São Paulo: Atlas, 2004.

RIBEIRO, C. Metodologia e Organização do Projeto de Pesquisa. Fortaleza-CE: UFC, 2004. Disponível em: <<http://www.etfce.br/Pesquisa/dippg/metodologia/>>. Acesso em : 08 mai. 2006.

SECRETARIA DE PATRIMÔNIO DA UNIÃO (Brasil). Gerência de Área de Cadastramento e Demarcação. Manual Técnico de Avaliação de Imóveis da União. Anexo ON GEADE n. 04, de 25 de Fevereiro de 2003. Estabelece conceitos e metodologias de avaliação técnicas de imóveis. Disponível em: <http://www.spu.planejamento.gov.br/arquivos_down/spu/orientacao_normativa/ON_GEADE_004_FINAL_anexo.PDF>. Acesso em: 18 abr. de 2006.

SECRETARIA DE PATRIMÔNIO DA UNIÃO (Brasil). Gerência de Área de Cadastramento e Demarcação. Orientação Normativa n. 04, de 25 de Fevereiro de 2003. Estabelece a avaliação de bens imóveis da União ou de seu interesse. Disponível em: <http://www.spu.planejamento.gov.br/arquivos_down/spu/orientacao_normativa/ON_GEADE_004_FINAL.PDF>. Acesso em: 18 abr. 2006.

TEIXEIRA MACHADO, J.; COSTA REIS, H. A Lei 4.320 comentada e a Lei de Responsabilidade Fiscal. 31ª ed. Rio de Janeiro: IBAM, 2002/2003.

ANEXOS

Anexo A

Banco de Dados do Mercado Imobiliário de Santa Maria
Endereço do Imóvel Avaliando: Rua Venâncio Aires, 2114

Bairro	Rua/Av.	Endereço	Número	Tipo	Ano	Área Ed. (m2)	Data da Venda	Valor	Valor Corrigido
Centro	Rua	Venâncio Aires	1795	Sala	1967	32,51	22/08/05	30.000,00	30.421,35
Centro	Rua	Venâncio Aires	1831	Apartamento	1961	100,67	07/05/05	56.000,00	56.214,92
Centro	Rua	Venâncio Aires	2008	Apartamento	2001	120,05	20/02/04	79.300,00	90.857,64
Centro	Rua	Venâncio Aires	2020	Apartamento	1992	121,15	06/11/05	90.000,00	91.790,73
Centro	Rua	Venâncio Aires	2020	Box	1992	14,67	06/11/05	6.000,00	6.119,38
Centro	Rua	Venâncio Aires	2085	Apartamento	1972	144,17	15/08/05	108.000,00	109.506,03
Centro	Rua	Venâncio Aires	2085	Box	1972	15,60	15/08/05	12.000,00	12.167,34
Centro	Rua	Venâncio Aires	2086	Apartamento	1976	140,77	22/04/04	85.000,00	95.640,28
Centro	Rua	Venâncio Aires	2086	Apartamento	1976	140,77	09/04/05	90.000,00	91.122,38
Centro	Rua	Venâncio Aires	2086	Box	1976	14,64	09/04/05	10.000,00	10.124,71
Centro	Rua	Venâncio Aires	2086	Box	1976	13,00	22/04/04	10.000,00	10.124,71
Centro	Rua	Venâncio Aires	2186	Apartamento	1980	105,98	16/01/06	61.805,01	62.789,89
Centro	Rua	André Marques	599	Apartamento	1996	91,48	13/11/05	74.000,00	75.472,38

Centro	Rua	André Marques	653	Sala	1988	70,47	26/09/05	60.000,00	61.234,71
Centro	Rua	André Marques	653	Sala	1988	57,42	04/12/05	40.000,00	40.633,35
centro	Rua	André Marques	727	Apartamento	1988	97,04	07/01/05	71.000,00	72.997,53

Valor Total	917.217,33
Total da Área	1280,39
Valor do m2	716,36

Banco de Dados do Mercado Imobiliário de Santa Maria
Endereço do Imóvel Avaliando: Rua tuiuti, 1926

Bairro	Rua/Av.	Endereço	Número	Tipo	Ano	Área Ed. (m2)	Data da Venda	Valor	Valor Corrigido
Centro	Rua	Tuiuti	1601	Apartamento	2000	47,87	03/12/05	35.120,00	35.676,08
Centro	Rua	Tuiuti	1713	Apartamento	1985	84,85	17/07/05	58.000,00	58.608,85
Centro	Rua	Tuiuti	1713	Apartamento	1985	44,92	20/07/05	35.000,00	35.367,41
Centro	Rua	Tuiuti	1789	Apartamento	1990	107,03	01/05/05	70.000,00	70.268,65
Centro	Rua	Tuiuti	1789	Apartamento	1990	60,65	12/10/05	51.000,00	52.326,84
Centro	Rua	Tuiuti	1819	Apartamento	1980	40,89	11/12/05	32.000,00	32.506,68
Centro	Rua	Tuiuti	2043	Apartamento	1995	152,12	16/02/04	90.000,00	103.117,12
Centro	Rua	Tuiuti	2121	Apartamento	2000	78,70	24/09/05	55.000,00	56.131,82
Centro	Rua	Tuiuti	2207	Apartamento	1977	122,25	06/10/05	68.000,00	69.769,11

Valor Total		513.772,56
Total da Área		739,27
Valor do m2		694,97

Banco de Dados do Mercado Imobiliário de Santa Maria

Endereço do Imóvel Avaliando: Rua Serafim Valandro, 400

Bairro	Rua/Av.	Endereço	Número	Tipo	Ano	Área Ed. (m2)	Data da Venda	Valor	Valor Corrigido
Centro	Rua	Serafim Valandro	464	Apartamento	1961	67,85	30/06/05	40.000,00	40.242,05
Centro	Rua	Serafim Valandro	493	Apartamento	1996	176,03	27/11/05	100.000,00	101.989,70
Centro	Rua	Serafim Valandro	765	Apartamento	1980	162,66	25/02/05	130.000,00	133.138,21
Centro	Rua	Serafim Valandro	936	Apartamento	1968	78,50	27/08/05	50.000,00	50.697,24
Centro	Rua	Silva Jardim	1876	Apartamento	1995	161,50	04/06/04	95.000,00	104.248,49
Centro	Rua	Silva Jardim	1912	Apartamento	1997	92,69	03/04/04	55.000,00	61.884,89
Centro	Rua	Silva Jardim	1912	Apartamento	1997	100,75	11/09/05	54.000,00	55.111,24
Centro	Rua	Silva Jardim	1913	Apartamento	2005	87,69	27/01/06	83.000,00	84.322,63
Centro	Rua	Silva Jardim	1970	Apartamento	1997	85,15	23/06/05	48.234,92	48.526,80

Valor Total	680.161,25
Total da Área	1012,82
Valor do m2	671,55

ANEXO B

Cadastro de Imóveis da Prefeitura de Santa Maria
 Nome do Titular: Instituto Nacional de Seguro Social
 Endereço: Rua Venâncio Aires, 2114
 Cadastro: 4368900
 Bairro: Centro
 Exercício: 2006

Área Lote	1.381,59 m2
Uso do Solo	Serviços
Valor do Terreno	997648,61
1º Pavimento em m2 (sub-solo)	442,00
Ano da Construção	1968
Características da Construção	Alvenaria
Fator Tipo da Construção	1,00
Fator mês/ano da construção	0,50
Fator Localização Zona	0,85
Valor do m2 da Construção	1519,97
Valor da Edificação	285526,36
2º Pavimento em m2 (térreo)	1410,00
Ano da Construção	1968
Características da Construção	Alvenaria
Fator Tipo da Construção	1,00
Fator mês/ano da construção	0,50
Fator Localização Zona	0,85
Valor do m2 da Construção	1519,97
Valor da Edificação	910842,02
3º Pavimento em m2 (1º piso)	1258,12
Ano da Construção	1968
Características da Construção	Alvenaria
Fator Tipo da Construção	1,00
Fator mês/ano da construção	0,50
Fator Localização Zona	0,85
Valor do m2 da Construção	1519,97
Valor da Edificação	812729,48
3º Pavimento em m2 (área aberta)	27,52
Ano da Construção	1968
Características da Construção	Telheiro
Fator Tipo da Construção	1,00
Fator mês/ano da construção	0,50
Fator Localização Zona	0,85
Valor do m2 da Construção	85,58
Valor da Edificação	1000,94
4º Pavimento em m2 (2º piso)	220,98
Ano da Construção	1968
Características da Construção	Alvenaria
Fator Tipo da Construção	1,00
Fator mês/ano da construção	0,50
Fator Localização Zona	0,85
Valor do m2 da Construção	1519,97

Valor da Edificação	142750,26
Valor do terreno	997648,61
Valor total da edificação	2152849,07
Valor venal	3150497,68

Nome do Titular: Instituto Nacional de Seguro Social
Endereço: Rua Tuiuti, 1926
Bairro: Centro
Cadastro: 99100
Exercício: 2006

Área Lote	936,10
Uso do Solo	Serviços
Valor do Terreno	86.821,82
Área da dependência 1 em m2	577,27
Ano da Construção	1.961,00
Características da Construção	Alvenaria
Fator Tipo da Construção	1,00
Fator mês/ano da construção	0,50
Fator Localização Zona	0,80
Valor do m2 da Construção	1.263,79
Valor da Edificação	291.819,22
Valor do terreno	86.821,82
Valor total da edificação	291.819,22
Valor venal	378.641,04

Imóvel Avaliando - Planta de Valores do INSS

Terreno (37m x 25,30m)	936,10
1º Pavimento em m2 (1º sub-solo)	406,87
2º Pavimento em m2 (2º sub-solo)	194,85
3º Pavimento em m2 (térreo)	732,60
Área da Edificação	1.334,32

Aplicando o método da Prefeitura de Santa Maria, teríamos:

Área da dependência em m2	1.334,32
Fator Tipo da Construção	1,00
Fator mês/ano da construção	0,50
Fator Localização Zona	0,80
Valor do m2 da Construção	1.263,79
Valor da Edificação	674.520,11
Valor do terreno	86.821,82
Valor total da edificação	674.520,11
Valor venal	761.341,93

Nome do Titular: Instituto Nacional de Seguro Social
 Endereço: Rua Serafim Valandro, 400
 Bairro: Centro
 Cadastro: 5674100
 Exercício: 2006

Área Lote	1022,87
Uso do Solo	Serviços
Valor do Terreno	141692,45
1º Pavimento em m2 (térreo)	593,17
Ano da Construção	1953
Características da Construção	Alvenaria
Fator Tipo da Construção	1,00
Fator mês/ano da construção	0,50
Fator Localização Zona	0,70
Valor do m2 da Construção	1519,97
Valor da Edificação	315560,21
2º Pavimento em m2 (1º piso)	555,61
Ano da Construção	1953
Características da Construção	Alvenaria
Fator Tipo da Construção	1,00
Fator mês/ano da construção	0,50
Fator Localização Zona	0,70
Valor do m2 da Construção	1519,97
Valor da Edificação	295578,69
2º Pavimento em m2 (área aberta)	72,84
Ano da Construção	1953
Características da Construção	Telheiro
Fator Tipo da Construção	1,00
Fator mês/ano da construção	0,50
Fator Localização Zona	0,70
Valor do m2 da Construção	85,58
Valor da Edificação	2181,78
Valor do terreno	141692,45
Valor total da edificação	613320,67
Valor venal	755013,12

Anexo C

Custo Unitário Básicos de Edificações - Sinduscon/RS

Tipos	Padrão	Custo R\$/m ²		Variação %		
		Julho	Agosto	Mensal	Anual*	12 meses
SALAS E LOJAS (CS)						
CS4	Baixo	552,27	555,02	0,5	3,74	3,22
	Normal	660,57	662,65	0,31	3,25	2,75
	Alto	908,73	911,42	0,3	2,46	3,48
PRÉDIOS COM ANDARES LIVRES (CL)						
CL4	Baixo	509,56	512	0,48	3,72	3,13
	Normal	616,26	618,05	0,29	3,23	2,65
	Alto	845,38	847,61	0,26	2,33	3,3

ANEXO D

Características do estado de conservação

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação %	Características
a	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
b	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
c	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral pode ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ ou pintura externa e interna.
d	Entre regular e necessita de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral pode ser recuperado apenas com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa
e	Necessita de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizada, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente revisão do sistema hidráulico e elétrico.
f	Necessita de reparos de simples a importante	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, após reparos de fissuras e trincas e com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
g	Necessita de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição de peças aparentes. A substituição de revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.

h i	Necessita de reparos importantes a edificação sem valor Sem valor	75,20 100,00	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado. Edificação em estado de ruína
--------	--	-----------------	---

Anexo E

Vida referencial e Valor residual

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL (anos)	VALOR RESIDUAL "R" - (%)
Comercial	Escritório	Econômico	70	20
		Simples	70	20
		Médio	60	20
		Superior	60	20
		Fino	50	20
		Luxo	50	20

90
92
94
96
98
100

ANEXO G**BENFEITORIAS GEXSTM**

Agosto 2002

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	R\$	77.005,00
INSTALAÇÕES TELEFONICAS	R\$	3.477,00
INSTALAÇÕES LÓGICAS	R\$	9.153,00
INSTALAÇÕES DE AR CONDICIONADO	R\$	22.860,00
TOTAL:	R\$	112.495,00
C/BDI	R\$	129.369,25
DEMOLIÇÕES E RETIRADAS	R\$	12.437,36
PAREDES E REVESTIMENTOS	R\$	12.822,20
INSTALAÇÕES HIDROSANITÁRIOS	R\$	9.857,30
ESQUADRIAS (PORTAS E FERRAGENS)	R\$	7.219,96
FORRO (GESSO)	R\$	27.920,00
PISOS	R\$	35.525,60
PINTURA	R\$	19.027,50
INSTALAÇÕES DE REDES	R\$	112.495,00
TOTAL S/BDI	R\$	237.304,92
C/BDI	R\$	272.900,66

Outubro 1999

CUSTO ESTIMADO AGÊNCIA S.M.		
DEMOLIÇÕES E RETIRADAS	R\$	8.371,59
ALVENARIAS, PAINÉIS E REVESTIMENTOS	R\$	11.554,85
INSTALAÇÕES HIDROSANITÁRIAS	R\$	8.559,25
ESQUADRIAS	R\$	28.913,50
FORROS	R\$	24.468,09
PISOS	R\$	38.978,65
PINTURA	R\$	15.492,28
SINALIZAÇÃO	R\$	25.285,57
MONTA CARGA	R\$	5.000,00
LIMPEZA	R\$	3.178,16
INSTALAÇÕES DE REDE	R\$	165.428,90
INSTALALAÇÃO DE SEGURANÇA CONTRA INCÊNDIO	R\$	378,00
TOTAL S/BDI	R\$	335.608,84
C/BDI	R\$	385.950,17

Anexo H

Correção Monetária de Valores - IGPM Rua Venâncio Aires, 2114

Ano	Mês	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
2004	Índice	0,88%	0,69%	1,13%	1,21%	1,31%	1,38%	1,31%	1,22%	0,69%	0,39%	0,82%	0,74%
	Valor												
2005	Índice	0,39%	0,30%	0,85%	0,86%	-0,22%	-0,44%	-0,34%	-0,65%	-0,53%	0,60%	0,40%	-0,01%
	Valor								30.000,00	29.805,00	29.647,03	29.824,92	29.944,22
2006	Índice	0,92%	0,01%	-0,23%	-0,42%	0,38%	0,75%	0,18%	—	—	—	—	—
	Valor	29.944,19	30.219,67	30.222,69	30.153,18	30.026,54	30.140,64	30.366,69	30.421,35				

Rua Venâncio Aires, 1831

Ano	Mês	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
2004	Índice	0,88%	0,69%	1,13%	1,21%	1,31%	1,38%	1,31%	1,22%	0,69%	0,39%	0,82%	0,74%
	Valor		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2005	Índice	0,39%	0,30%	0,85%	0,86%	-0,22%	-0,44%	-0,34%	-0,65%	-0,53%	0,60%	0,40%	-0,01%
	Valor	0,00	0,00	0,00	0,00	56.000,00	55.876,80	55.630,94	55.441,80	55.081,43	54.789,49	55.118,23	55.338,70
2006	Índice	0,92%	0,01%	-0,23%	-0,42%	0,38%	0,75%	0,18%	—	—	—	—	—
	Valor	55.333,17	55.842,23	55.847,82	55.719,37	55.485,35	55.696,19	56.113,91	56.214,92				

Rua Venâncio Aires, 2008

Ano	Mês	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
2004	Índice	0,88%	0,69%	1,13%	1,21%	1,31%	1,38%	1,31%	1,22%	0,69%	0,39%	0,82%	0,74%
	Valor		79.300,00	79.847,17	80.749,44	81.726,51	82.797,13	83.939,73	85.039,34	86.076,82	86.670,75	87.008,77	87.722,24
2005	Índice	0,39%	0,30%	0,85%	0,86%	-0,22%	-0,44%	-0,34%	-0,65%	-0,53%	0,60%	0,40%	-0,01%
	Valor	88.371,38	88.716,03	88.982,18	89.738,53	90.510,28	90.311,16	89.913,79	89.608,08	89.025,63	88.553,79	89.085,11	89.441,45
2006	Índice	0,92%	0,01%	-0,23%	-0,42%	0,38%	0,75%	0,18%	—	—	—	—	—
	Valor	89.432,51	90.255,29	90.264,31	90.056,71	89.678,47	90.019,25	90.694,39	90.857,64				

Rua Venâncio Aires, 2020

Ano	Mês	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
2004	Índice	0,88%	0,69%	1,13%	1,21%	1,31%	1,38%	1,31%	1,22%	0,69%	0,39%	0,82%	0,74%
	Valor		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2005	Índice	0,39%	0,30%	0,85%	0,86%	-0,22%	-0,44%	-0,34%	-0,65%	-0,53%	0,60%	0,40%	-0,01%
	Valor	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	90.000,00	90.360,00
2006	Índice	0,92%	0,01%	-0,23%	-0,42%	0,38%	0,75%	0,18%	—	—	—	—	—
	Valor	90.350,96	91.182,19	91.191,31	90.981,57	90.599,45	90.943,73	91.625,80	91.790,73				

Rua Venâncio Aires, 2020

Ano	Mês	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
2004	Índice	0,88%	0,69%	1,13%	1,21%	1,31%	1,38%	1,31%	1,22%	0,69%	0,39%	0,82%	0,74%
	Valor		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2005	Índice	0,39%	0,30%	0,85%	0,86%	-0,22%	-0,44%	-0,34%	-0,65%	-0,53%	0,60%	0,40%	-0,01%
	Valor	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.000,00	6.024,00
2006	Índice	0,92%	0,01%	-0,23%	-0,42%	0,38%	0,75%	0,18%	—	—	—	—	—
	Valor	6.023,40	6.078,81	6.079,42	6.065,44	6.039,96	6.062,92	6.108,39	6.119,38				

Rua Venâncio Aires, 2085

Ano	Mês	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
2004	Índice	0,88%	0,69%	1,13%	1,21%	1,31%	1,38%	1,31%	1,22%	0,69%	0,39%	0,82%	0,74%
	Valor		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2005	Índice	0,39%	0,30%	0,85%	0,86%	-0,22%	-0,44%	-0,34%	-0,65%	-0,53%	0,60%	0,40%	-0,01%
	Valor	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	108.000,00	107.298,00	106.729,32	107.369,70	107.799,18
2006	Índice	0,92%	0,01%	-0,23%	-0,42%	0,38%	0,75%	0,18%	—	—	—	—	—
	Valor	107.788,40	108.780,05	108.790,93	108.540,71	108.084,84	108.495,56	109.309,28	109.506,03				

Rua Venâncio Aires, 2085

Ano	Mês	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
2004	Índice	0,88%	0,69%	1,13%	1,21%	1,31%	1,38%	1,31%	1,22%	0,69%	0,39%	0,82%	0,74%
	Valor		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2005	Índice	0,39%	0,30%	0,85%	0,86%	-0,22%	-0,44%	-0,34%	-0,65%	-0,53%	0,60%	0,40%	-0,01%
	Valor	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12.000,00	11.922,00	11.858,81	11.929,97	11.977,69
2006	Índice	0,92%	0,01%	-0,23%	-0,42%	0,38%	0,75%	0,18%	—	—	—	—	—
	Valor	11.976,49	12.086,67	12.087,88	12.060,08	12.009,43	12.055,06	12.145,48	12.167,34				

Rua Venâncio Aires, 2086

Ano	Mês	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
2004	Índice	0,88%	0,69%	1,13%	1,21%	1,31%	1,38%	1,31%	1,22%	0,69%	0,39%	0,82%	0,74%
	Valor		0,00	0,00	85.000,00	86.028,50	87.155,47	88.358,22	89.515,71	90.607,80	91.233,00	91.588,81	92.339,83
2005	Índice	0,39%	0,30%	0,85%	0,86%	-0,22%	-0,44%	-0,34%	-0,65%	-0,53%	0,60%	0,40%	-0,01%
	Valor	93.023,15	93.385,94	93.666,10	94.462,26	95.274,63	95.065,03	94.646,74	94.324,94	93.711,83	93.215,16	93.774,45	94.149,55
2006	Índice	0,92%	0,01%	-0,23%	-0,42%	0,38%	0,75%	0,18%	—	—	—	—	—
	Valor	94.140,13	95.006,22	95.015,72	94.797,19	94.399,04	94.757,76	95.468,44	95.640,28				

Rua Venâncio Aires, 2086

Ano	Mês	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
2004	Índice	0,88%	0,69%	1,13%	1,21%	1,31%	1,38%	1,31%	1,22%	0,69%	0,39%	0,82%	0,74%
	Valor		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2005	Índice	0,39%	0,30%	0,85%	0,86%	-0,22%	-0,44%	-0,34%	-0,65%	-0,53%	0,60%	0,40%	-0,01%
	Valor	0,00	0,00	0,00	90.000,00	90.774,00	90.574,30	90.175,77	89.869,17	89.285,02	88.811,81	89.344,68	89.702,06
2006	Índice	0,92%	0,01%	-0,23%	-0,42%	0,38%	0,75%	0,18%	—	—	—	—	—
	Valor	89.693,09	90.518,27	90.527,32	90.319,11	89.939,77	90.281,54	90.958,65	91.122,38				

Rua Venâncio Aires, 2086

Ano	Mês	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
2004	Índice	0,88%	0,69%	1,13%	1,21%	1,31%	1,38%	1,31%	1,22%	0,69%	0,39%	0,82%	0,74%
	Valor		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2005	Índice	0,39%	0,30%	0,85%	0,86%	-0,22%	-0,44%	-0,34%	-0,65%	-0,53%	0,60%	0,40%	-0,01%
	Valor	0,00	0,00	0,00	10.000,00	10.086,00	10.063,81	10.019,53	9.985,46	9.920,56	9.867,98	9.927,19	9.966,90
2006	Índice	0,92%	0,01%	-0,23%	-0,42%	0,38%	0,75%	0,18%	—	—	—	—	—
	Valor	9.965,90	10.057,59	10.058,59	10.035,46	9.993,31	10.031,28	10.106,52	10.124,71				

Rua Venâncio Aires, 2186

Ano	Mês	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
2004	Índice	0,88%	0,69%	1,13%	1,21%	1,31%	1,38%	1,31%	1,22%	0,69%	0,39%	0,82%	0,74%
	Valor		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2005	Índice	0,39%	0,30%	0,85%	0,86%	-0,22%	-0,44%	-0,34%	-0,65%	-0,53%	0,60%	0,40%	-0,01%
	Valor	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2006	Índice	0,92%	0,01%	-0,23%	-0,42%	0,38%	0,75%	0,18%	—	—	—	—	—
	Valor	61.805,01	62.373,62	62.379,85	62.236,38	61.974,99	62.210,49	62.677,07	62.789,89				

Rua André Marques, 599

Ano	Mês	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
2004	Índice	0,88%	0,69%	1,13%	1,21%	1,31%	1,38%	1,31%	1,22%	0,69%	0,39%	0,82%	0,74%
	Valor		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2005	Índice	0,39%	0,30%	0,85%	0,86%	-0,22%	-0,44%	-0,34%	-0,65%	-0,53%	0,60%	0,40%	-0,01%
	Valor	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	74.000,00	74.296,00
2006	Índice	0,92%	0,01%	-0,23%	-0,42%	0,38%	0,75%	0,18%	—	—	—	—	—
	Valor	74.288,57	74.972,03	74.979,52	74.807,07	74.492,88	74.775,95	75.336,77	75.472,38				

Rua André Marques, 653

2004	Índice	0,88%	0,69%	1,13%	1,21%	1,31%	1,38%	1,31%	1,22%	0,69%	0,39%	0,82%	0,74%
	Valor		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2005	Índice	0,39%	0,30%	0,85%	0,86%	-0,22%	-0,44%	-0,34%	-0,65%	-0,53%	0,60%	0,40%	-0,01%
	Valor	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	60.000,00	59.682,00	60.040,09	60.280,25
2006	Índice	0,92%	0,01%	-0,23%	-0,42%	0,38%	0,75%	0,18%	—	—	—	—	—
	Valor	60.274,22	60.828,75	60.834,83	60.694,91	60.439,99	60.669,66	61.124,69	61.234,71				

Rua André Marques, 653

Ano	Mês	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
2004	Índice	0,88%	0,69%	1,13%	1,21%	1,31%	1,38%	1,31%	1,22%	0,69%	0,39%	0,82%	0,74%
	Valor		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2005	Índice	0,39%	0,30%	0,85%	0,86%	-0,22%	-0,44%	-0,34%	-0,65%	-0,53%	0,60%	0,40%	-0,01%
	Valor	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	40.000,00
2006	Índice	0,92%	0,01%	-0,23%	-0,42%	0,38%	0,75%	0,18%	—	—	—	—	—
	Valor	39.996,00	40.363,96	40.368,00	40.275,15	40.106,00	40.258,40	40.560,34	40.633,35				

Rua André Marques, 727

2004	Índice	0,88%	0,69%	1,13%	1,21%	1,31%	1,38%	1,31%	1,22%	0,69%	0,39%	0,82%	0,74%
	Valor		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2005	Índice	0,39%	0,30%	0,85%	0,86%	-0,22%	-0,44%	-0,34%	-0,65%	-0,53%	0,60%	0,40%	-0,01%
	Valor	71.000,00	71.276,90	71.490,73	72.098,40	72.718,45	72.558,47	72.239,21	71.993,60	71.525,64	71.146,55	71.573,43	71.859,73
2006	Índice	0,92%	0,01%	-0,23%	-0,42%	0,38%	0,75%	0,18%	—	—	—	—	—
	Valor	71.852,54	72.513,58	72.520,83	72.354,04	72.050,15	72.323,94	72.866,37	72.997,53				

Correção Monetária de Valores - IGPM

Rua Tuiuti, 1601

2004	Índice	0,88%	0,69%	1,13%	1,21%	1,31%	1,38%	1,31%	1,22%	0,69%	0,39%	0,82%	0,74%
	Valor		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2005	Índice	0,39%	0,30%	0,85%	0,86%	-0,22%	-0,44%	-0,34%	-0,65%	-0,53%	0,60%	0,40%	-0,01%
	Valor	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	35.120,00
2006	Índice	0,92%	0,01%	-0,23%	-0,42%	0,38%	0,75%	0,18%	—	—	—	—	—
	Valor	35.116,49	35.439,56	35.443,10	35.361,58	35.213,07	35.346,88	35.611,98	35.676,08				

Rua Tuiuti, 1713

Ano	Mês	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
2004	Índice	0,88%	0,69%	1,13%	1,21%	1,31%	1,38%	1,31%	1,22%	0,69%	0,39%	0,82%	0,74%
	Valor	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2005	Índice	0,39%	0,30%	0,85%	0,86%	-0,22%	-0,44%	-0,34%	-0,65%	-0,53%	0,60%	0,40%	-0,01%
	Valor	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	58.000,00	57.802,80	57.427,08	57.122,72	57.465,45	57.695,32
2006	Índice	0,92%	0,01%	-0,23%	-0,42%	0,38%	0,75%	0,18%	-	-	-	-	-
	Valor	57.689,55	58.220,29	58.226,11	58.092,19	57.848,21	58.068,03	58.503,54	58.608,85				

Rua Tuiuti, 1713

Ano	Mês	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
2004	Índice	0,88%	0,69%	1,13%	1,21%	1,31%	1,38%	1,31%	1,22%	0,69%	0,39%	0,82%	0,74%
	Valor	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2005	Índice	0,39%	0,30%	0,85%	0,86%	-0,22%	-0,44%	-0,34%	-0,65%	-0,53%	0,60%	0,40%	-0,01%
	Valor	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	35.000,00	34.881,00	34.654,27	34.470,61	34.677,43	34.816,14
2006	Índice	0,92%	0,01%	-0,23%	-0,42%	0,38%	0,75%	0,18%	-	-	-	-	-
	Valor	34.812,66	35.132,93	35.136,45	35.055,63	34.908,40	35.041,05	35.303,86	35.367,41				

Rua Tuiuti, 1789

Ano	Mês	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
2004	Índice	0,88%	0,69%	1,13%	1,21%	1,31%	1,38%	1,31%	1,22%	0,69%	0,39%	0,82%	0,74%
	Valor	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2005	Índice	0,39%	0,30%	0,85%	0,86%	-0,22%	-0,44%	-0,34%	-0,65%	-0,53%	0,60%	0,40%	-0,01%
	Valor	0,00	0,00	0,00	0,00	70.000,00	69.846,00	69.538,68	69.302,25	68.851,78	68.486,87	68.897,79	69.173,38
2006	Índice	0,92%	0,01%	-0,23%	-0,42%	0,38%	0,75%	0,18%	-	-	-	-	-
	Valor	69.166,46	69.802,79	69.809,77	69.649,21	69.356,68	69.620,24	70.142,39	70.268,65				

Rua Tuiuti, 1789

Ano	Mês	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
2004	Índice	0,88%	0,69%	1,13%	1,21%	1,31%	1,38%	1,31%	1,22%	0,69%	0,39%	0,82%	0,74%
	Valor	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2005	Índice	0,39%	0,30%	0,85%	0,86%	-0,22%	-0,44%	-0,34%	-0,65%	-0,53%	0,60%	0,40%	-0,01%
	Valor	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	51.000,00	51.306,00	51.511,22
2006	Índice	0,92%	0,01%	-0,23%	-0,42%	0,38%	0,75%	0,18%	-	-	-	-	-
	Valor	51.506,07	51.979,93	51.985,13	51.865,56	51.647,73	51.843,99	52.232,82	52.326,84				

Rua Tuiuti, 1819

Ano	Mês	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
2004	Índice	0,88%	0,69%	1,13%	1,21%	1,31%	1,38%	1,31%	1,22%	0,69%	0,39%	0,82%	0,74%
	Valor	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2005	Índice	0,39%	0,30%	0,85%	0,86%	-0,22%	-0,44%	-0,34%	-0,65%	-0,53%	0,60%	0,40%	-0,01%
	Valor	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	32.000,00
2006	Índice	0,92%	0,01%	-0,23%	-0,42%	0,38%	0,75%	0,18%	-	-	-	-	-
	Valor	31.996,80	32.291,17	32.294,40	32.220,12	32.084,80	32.206,72	32.448,27	32.506,68				

Rua Tuiuti, 2043

Ano	Mês	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
2004	Índice	0,88%	0,69%	1,13%	1,21%	1,31%	1,38%	1,31%	1,22%	0,69%	0,39%	0,82%	0,74%
	Valor	0,00	90.000,00	90.621,00	91.645,02	92.753,92	93.969,00	95.265,77	96.513,75	97.691,22	98.365,29	98.748,91	99.558,66
2005	Índice	0,39%	0,30%	0,85%	0,86%	-0,22%	-0,44%	-0,34%	-0,65%	-0,53%	0,60%	0,40%	-0,01%
	Valor	100.295,39	100.686,54	100.988,60	101.847,00	102.722,89	102.496,90	102.045,91	101.698,96	101.037,91	100.502,41	101.105,43	101.509,85
2006	Índice	0,92%	0,01%	-0,23%	-0,42%	0,38%	0,75%	0,18%	-	-	-	-	-
	Valor	101.499,70	102.433,49	102.443,74	102.208,12	101.778,84	102.165,60	102.931,84	103.117,12				

Rua tuiuti, 2121

Ano	Mês	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
2004	Índice	0,88%	0,69%	1,13%	1,21%	1,31%	1,38%	1,31%	1,22%	0,69%	0,39%	0,82%	0,74%
	Valor	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2005	Índice	0,39%	0,30%	0,85%	0,86%	-0,22%	-0,44%	-0,34%	-0,65%	-0,53%	0,60%	0,40%	-0,01%
	Valor	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	55.000,00	54.708,50	55.036,75	55.256,90
2006	Índice	0,92%	0,01%	-0,23%	-0,42%	0,38%	0,75%	0,18%	-	-	-	-	-
	Valor	55.251,37	55.759,68	55.765,26	55.637,00	55.403,33	55.613,86	56.030,96	56.131,82				

Rua Tuiuti, 2207

Ano	Mês	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
2004	Índice	0,88%	0,69%	1,13%	1,21%	1,31%	1,38%	1,31%	1,22%	0,69%	0,39%	0,82%	0,74%
	Valor	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2005	Índice	0,39%	0,30%	0,85%	0,86%	-0,22%	-0,44%	-0,34%	-0,65%	-0,53%	0,60%	0,40%	-0,01%
	Valor	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	68.000,00	68.408,00	68.681,63
2006	Índice	0,92%	0,01%	-0,23%	-0,42%	0,38%	0,75%	0,18%	-	-	-	-	-
	Valor	68.674,76	69.306,57	69.313,50	69.154,08	68.863,63	69.125,32	69.643,76	69.769,11				

Correção Monetária de Valores - IGPM
Rua Serafim Valandro, 464

Ano	Mês	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
2004	Índice	0,88%	0,69%	1,13%	1,21%	1,31%	1,38%	1,31%	1,22%	0,69%	0,39%	0,82%	0,74%
	Valor	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2005	Índice	0,39%	0,30%	0,85%	0,86%	-0,22%	-0,44%	-0,34%	-0,65%	-0,53%	0,60%	0,40%	-0,01%
	Valor	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	40.000,00	39.824,00	39.688,60	39.430,62	39.221,64	39.456,97	39.614,80
2006	Índice	0,92%	0,01%	-0,23%	-0,42%	0,38%	0,75%	0,18%	—	—	—	—	—
	Valor	39.610,84	39.975,26	39.979,25	39.887,30	39.719,77	39.870,71	40.169,74	40.242,05				

Rua Serafim Valandro, 493

Ano	Mês	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
2004	Índice	0,88%	0,69%	1,13%	1,21%	1,31%	1,38%	1,31%	1,22%	0,69%	0,39%	0,82%	0,74%
	Valor	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2005	Índice	0,39%	0,30%	0,85%	0,86%	-0,22%	-0,44%	-0,34%	-0,65%	-0,53%	0,60%	0,40%	-0,01%
	Valor	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	100.400,00
2006	Índice	0,92%	0,01%	-0,23%	-0,42%	0,38%	0,75%	0,18%	—	—	—	—	—
	Valor	100.389,96	101.313,55	101.323,68	101.090,63	100.666,05	101.048,58	101.806,45	101.989,70				

Rua Serafim Valandro, 765

Ano	Mês	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
2004	Índice	0,88%	0,69%	1,13%	1,21%	1,31%	1,38%	1,31%	1,22%	0,69%	0,39%	0,82%	0,74%
	Valor	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2005	Índice	0,39%	0,30%	0,85%	0,86%	-0,22%	-0,44%	-0,34%	-0,65%	-0,53%	0,60%	0,40%	-0,01%
	Valor	0,00	130.000,00	130.390,00	131.498,32	132.629,20	132.337,42	131.755,13	131.307,16	130.453,67	129.762,26	130.540,84	131.063,00
2006	Índice	0,92%	0,01%	-0,23%	-0,42%	0,38%	0,75%	0,18%	—	—	—	—	—
	Valor	131.049,89	132.255,55	132.268,78	131.964,56	131.410,31	131.909,67	132.898,99	133.138,21				

Serafim Valandro, 936

Ano	Mês	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
2004	Índice	0,88%	0,69%	1,13%	1,21%	1,31%	1,38%	1,31%	1,22%	0,69%	0,39%	0,82%	0,74%
	Valor	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2005	Índice	0,39%	0,30%	0,85%	0,86%	-0,22%	-0,44%	-0,34%	-0,65%	-0,53%	0,60%	0,40%	-0,01%
	Valor	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	50.000,00	49.675,00	49.411,72	49.708,19	49.907,03
2006	Índice	0,92%	0,01%	-0,23%	-0,42%	0,38%	0,75%	0,18%	—	—	—	—	—
	Valor	49.902,03	50.361,13	50.366,17	50.250,33	50.039,28	50.229,43	50.606,15	50.697,24				

Rua Silva Jardim, 1876

Ano	Mês	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
2004	Índice	0,88%	0,69%	1,13%	1,21%	1,31%	1,38%	1,31%	1,22%	0,69%	0,39%	0,82%	0,74%
	Valor	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	95.000,00	96.311,00	97.572,67	98.763,06	99.444,53	99.832,36	100.650,98
2005	Índice	0,39%	0,30%	0,85%	0,86%	-0,22%	-0,44%	-0,34%	-0,65%	-0,53%	0,60%	0,40%	-0,01%
	Valor	101.395,80	101.791,25	102.096,62	102.964,44	103.849,93	103.621,47	103.165,53	102.814,77	102.146,47	101.605,10	102.214,73	102.623,59
2006	Índice	0,92%	0,01%	-0,23%	-0,42%	0,38%	0,75%	0,18%	—	—	—	—	—
	Valor	102.613,32	103.557,37	103.567,72	103.329,52	102.895,53	103.286,53	104.061,18	104.248,49	—	—	—	—

Rua Silva Jardim, 1912

Ano	Mês	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
2004	Índice	0,88%	0,69%	1,13%	1,21%	1,31%	1,38%	1,31%	1,22%	0,69%	0,39%	0,82%	0,74%
	Valor	0,00	0,00	0,00	55.000,00	55.665,50	56.394,72	57.172,97	57.921,93	58.628,58	59.033,12	59.263,34	59.749,30
2005	Índice	0,39%	0,30%	0,85%	0,86%	-0,22%	-0,44%	-0,34%	-0,65%	-0,53%	0,60%	0,40%	-0,01%
	Valor	60.191,45	60.426,20	60.607,47	61.122,64	61.648,29	61.512,67	61.242,01	61.033,79	60.637,07	60.315,69	60.677,59	60.920,30
2006	Índice	0,92%	0,01%	-0,23%	-0,42%	0,38%	0,75%	0,18%	—	—	—	—	—
	Valor	60.914,20	61.474,61	61.480,76	61.339,36	61.081,73	61.313,84	61.773,70	61.884,89	—	—	—	—

Rua Silva Jardim, 1912

Ano	Mês	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
2004	Índice	0,88%	0,69%	1,13%	1,21%	1,31%	1,38%	1,31%	1,22%	0,69%	0,39%	0,82%	0,74%
	Valor	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2005	Índice	0,39%	0,30%	0,85%	0,86%	-0,22%	-0,44%	-0,34%	-0,65%	-0,53%	0,60%	0,40%	-0,01%
	Valor	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	54.000,00	53.713,80	54.036,08	54.252,23
2006	Índice	0,92%	0,01%	-0,23%	-0,42%	0,38%	0,75%	0,18%	—	—	—	—	—
	Valor	54.246,80	54.745,87	54.751,35	54.625,42	54.395,99	54.602,70	55.012,22	55.111,24	—	—	—	—

Rua Silva Jardim, 1913

Ano	Mês	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
2004	Índice	0,88%	0,69%	1,13%	1,21%	1,31%	1,38%	1,31%	1,22%	0,69%	0,39%	0,82%	0,74%
	Valor	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2005	Índice	0,39%	0,30%	0,85%	0,86%	-0,22%	-0,44%	-0,34%	-0,65%	-0,53%	0,60%	0,40%	-0,01%
	Valor	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2006	Índice	0,92%	0,01%	-0,23%	-0,42%	0,38%	0,75%	0,18%	—	—	—	—	—
	Valor	83.000,00	83.763,60	83.771,98	83.579,30	83.228,27	83.544,54	84.171,12	84.322,63	—	—	—	—

Rua Silva Jardim, 1970

Ano	Mês	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
2004	Índice	0,88%	0,69%	1,13%	1,21%	1,31%	1,38%	1,31%	1,22%	0,69%	0,39%	0,82%	0,74%
	Valor	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2005	Índice	0,39%	0,30%	0,85%	0,86%	-0,22%	-0,44%	-0,34%	-0,65%	-0,53%	0,60%	0,40%	-0,01%
	Valor	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	48.234,92	48.022,69	47.859,41	47.548,32	47.296,32	47.580,09	47.770,42
2006	Índice	0,92%	0,01%	-0,23%	-0,42%	0,38%	0,75%	0,18%	-	-	-	-	
	Valor	47.765,64	48.205,08	48.209,90	48.099,02	47.897,00	48.079,01	48.439,61	48.526,80	-	-	-	-

ANEXO I**Coordenação de Engenharia e Patrimônio Imobiliário - INSS****Diretoria de Orçamento, Finanças e Logística****Santa Maria-RS****Relatório Contábil**

Conta		Edifícios				
1.4.2.1.1.01.00						
Endereço	Bairro	Município	Valor Contábil 2005	Valor Contábil 2004	At. Monetária	Porcento
Rua Venâncio Aires, 2114	Centro	Santa Maria	R\$ 67.089,87	R\$ 65.241,24	R\$ 1.848,63	2,83
Conta		Imóveis em Poder de Terceiros				
1.4.2.1.1.94.00						
Endereço	Bairro	Município	Valor contábil 2005	Valor Contábil 2004	At. Monetária	Porcento
Rua Tuiuti, 1926	Centro	Santa Maria	R\$ 191.579,93	R\$ 186.301,03	R\$ 5.278,90	2,83
Rua André Marques	Centro	Santa Maria	R\$ 521.163,77	R\$ 506.803,35	R\$ 14.360,42	2,83
Rua Otávio Mangabeira	Vila Kennedy	Santa Maria	R\$ 26.694,78	R\$ 25.959,22	R\$ 735,56	2,83
Rua Serafim Valandro, 400	Centro	Santa Maria	R\$ 601.275,01	R\$ 584.707,16	R\$ 16.567,85	2,83

ANEXO J
Fotografias dos imóveis



Figura 1 – foto externa GEXSTM - INSS a Venâncio Aires, 2014



Figura 2 – foto interna GEXSTM - INSS a Venâncio Aires, 2014



Figura 3 – foto interna GEXSTM - INSS a Venâncio Aires, 2014



Figura 4 - foto externa do imóvel da rua Tuiuti,



Figura 5 - foto externa do imóvel da rua Tuiuti,



Figura 6 - foto externa do imóvel da rua Tuiuti,



Figura 7 - foto externa do imóvel da rua Serafim Valandro,400



Figura 8 - foto externa do imóvel da rua Serafim Valandro,400



Figura 9 - foto externa do imóvel da rua Serafim Valandro,400