



**GOVERNO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, GOVERNANÇA E GESTÃO  
SUBSECRETARIA DE PATRIMÔNIO DO ESTADO  
DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO**

# **LAUDO DE AVALIAÇÃO**

## **Nº 059/2023**



**Terreno urbano com benfeitoria  
Rua Ângelo Mocelim, 135 – Floresta  
Santo Augusto/RS**



**DIVISÃO DE AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS – DIAVA  
MARÇO / 2023**



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

## LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 059/2023

### FICHA RESUMO

**Objeto**

Terreno urbano objeto da **matrícula nº 7.340** e **GPE nº 29.387**

**Objetivo**

Determinação do **valor de mercado** do imóvel

**Finalidade**

Instruir processo **PROA nº 22/1300-0009523-9**.

**Localização**

Rua Ângelo Mocelim, 135 – Floresta  
Santo Augusto/RS

**Área avalianda**

Área do terreno<sup>1</sup>: 325,00 m<sup>2</sup>

**Proprietário**

Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul – IPERGS

**Resultado da avaliação**

Valor de mercado do imóvel **R\$ 103.000,00**

**Avaliadores**

Arquiteta Urbanista Marina Nobre Cerqueira  
Engenheiro Civil Rafael Parmeggiani Gering

Porto Alegre – RS, Março de 2023

<sup>1</sup> Conforme Certidão de Matrícula nº 7.340





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

## SUMÁRIO

1	SOLICITANTE .....	4
2	OBJETIVO DA AVALIAÇÃO .....	4
3	FINALIDADE.....	4
4	PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES.....	4
5	PROPRIETÁRIO.....	5
6	ENDEREÇO .....	5
7	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO.....	5
8	DIAGNÓSTICO DE MERCADO .....	6
9	METODOLOGIA .....	7
10	ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.....	7
11	AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS.....	7
12	CONCLUSÃO .....	9
13	RESPONSÁVEIS PELO LAUDO.....	9
14	ANEXOS.....	10





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

**1 SOLICITANTE**

SPGG/DEAPE.

**2 OBJETIVO DA AVALIAÇÃO**

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

**3 FINALIDADE**

Instruir processo PROA nº 22/1300-0009523-9 - **Alienação**

**4 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES**

Este laudo se fundamenta no que estabelecem as normas técnicas da **ABNT**, Avaliação de Bens, registradas no **INMETRO** como **NBR 14653 – Parte 1** (Procedimentos Gerais) e **Parte 2** (Imóveis Urbanos), e baseia-se:

- na **Certidão de Matrícula nº 7.340**, referência livro nº 02, às fls 01 a 02, datada de 27/06/2022, obtida junto ao Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Santo Augusto - RS.

- na **ficha cadastral GPE nº 29.387**;

- em informações constatadas "in loco" quando da vistoria ao imóvel, realizada no dia **16/03/2023**

- em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, intermediários, etc.).

Constatou-se na vistoria que a benfeitoria descrita na Certidão de Matrícula nº 7.340 foi demolida.

Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos analisados

Investigações envolvendo aspectos legais não fazem parte do presente trabalho.

Não fez parte do escopo do trabalho o levantamento de áreas e de confrontações através de instrumentos de medição.

Eventuais divergências, se significativas, alteram os resultados deste trabalho.

Na presente análise considerou-se que toda a documentação pertinente se encontrava correta e devidamente regularizada, e que o imóvel objeto estaria **livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou gravames**.

As informações obtidas durante a pesquisa de mercado foram tomadas como de boa-fé.

Não estão contemplados neste estudo máquinas e/ou equipamentos.

Considerando a sua finalidade, esta avaliação tem prazo de validade limitado a **dois anos** a partir de sua lavratura, conforme determinado pela Lei Nº 15.764 de 15 de dezembro de 2021





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

**5 PROPRIETÁRIO**

Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul – IPERGS

**6 ENDEREÇO**

Rua Ângelo Mocelim, nº 135  
Bairro Floresta, Santo Augusto/RS

**7 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO**

**7.1 TERRENO**



Latitude: 27°51'01.3"S  
Longitude: 53°47'00.6"W

Fonte: Google Earth 09/12/2020 (Acesso em fevereiro de 2023)

Identificação
<p>Descrição conforme a Matrícula nº 7.340:</p> <p><b>IMÓVEL:</b> Um terreno urbano, sem benfeitorias, com a área de 325m<sup>2</sup> (TREZENTOS E VINTE E CINCO METROS QUADRADOS), de forma retangular, situado a rua Angelo Mocelim, lado impar, numa distancia de 20mts. da esquina formada pelas ruas: Angelo Mocelim com Amador Alves da Silva, dentro do quarteirão formado pelas ruas: Amador Alvegda- Silva, Angelo Mocelin, Pa. Roque Gonzales e rua sem denominação, com as seguintes confrontações: NORTE, com terreno de Albertino Matielli, numa linha de 16,25mts, ao SUL, com terrenos de Francisco Prauchner Filho, numa linha de 16,25mts, ao LESTE, com a rua Angelo Mocelin, numa frente de 20mts, ao OESTE, com terrenos de Gladis Teresinha Contry, numa linha de 20mts, certificado de quitação-CQ, do INPS, sob nº 813511, do INPS</p>





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

Características da região e entorno
<b>Atividade predominante:</b> Residencial
<b>Padrão construtivo do entorno:</b> Normal/Alto
<b>Zoneamento:</b> Bairro
<b>Tráfego de pedestres:</b> Baixo
<b>Tráfego de veículos:</b> Baixo
<b>Pavimentação logradouro:</b> Pedra regular
<b>Pavimentação passeio:</b> Concreto
<b>Infraestrutura:</b> <input checked="" type="checkbox"/> Acessibilidade, <input checked="" type="checkbox"/> Água potável, <input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica, <input type="checkbox"/> Esgoto pluvial, <input type="checkbox"/> Esgoto sanitário, <input type="checkbox"/> Gás canalizado, <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública, <input checked="" type="checkbox"/> Logradouro, <input type="checkbox"/> Meio fio/sarjetas, <input checked="" type="checkbox"/> Passeio público, <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação, <input checked="" type="checkbox"/> Telefone, <input type="checkbox"/> Sem infraestrutura
<b>Serviços públicos:</b> <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de lixo, <input checked="" type="checkbox"/> Comércio, <input type="checkbox"/> Correios, <input checked="" type="checkbox"/> Educação, <input type="checkbox"/> Lazer, <input type="checkbox"/> Rede bancária, <input type="checkbox"/> Saúde, <input type="checkbox"/> Segurança, <input type="checkbox"/> Transporte coletivo, <input type="checkbox"/> Sem serviços públicos,
<b>Influências valorizantes:</b> <input type="checkbox"/> Clubes, <input checked="" type="checkbox"/> Comércio, <input type="checkbox"/> Empreendimentos, <input checked="" type="checkbox"/> Escolas, <input type="checkbox"/> Estações, <input type="checkbox"/> Hospital, <input type="checkbox"/> Mercados e ou supermercados, <input type="checkbox"/> Orla/praias/lagos, <input type="checkbox"/> Parques/praças, <input type="checkbox"/> Posto policial, <input type="checkbox"/> Posto saúde, <input type="checkbox"/> Shopping, <input type="checkbox"/> Universidades/faculdades, <input type="checkbox"/> Zona incorporação, <input type="checkbox"/> Sem influências valorizantes
<b>Influências desvalorizantes:</b> <input type="checkbox"/> Aeroporto, <input type="checkbox"/> Área inundável, <input type="checkbox"/> Aterro sanitário, <input type="checkbox"/> Estação tratamento esgoto, <input type="checkbox"/> Indústria, <input type="checkbox"/> Presídio, <input type="checkbox"/> Sub-habitação, <input type="checkbox"/> Unidades carentes, <input checked="" type="checkbox"/> Sem influências desvalorizantes

Características do imóvel	
<b>Formato do terreno:</b> Regular	
<b>Situação de quadra:</b> Meio de quadra	
<b>Cota:</b> No nível	
<b>Vegetação:</b> Rasteira	
<b>Uso do solo:</b> Residencial	
<b>Acesso:</b> Bom	
<b>Topografia:</b> Declive leve (até 10%)	
<b>Tipo de cercamento:</b> <input type="checkbox"/> Arame, <input type="checkbox"/> Gradil, <input type="checkbox"/> Muro, <input checked="" type="checkbox"/> Tela, <input type="checkbox"/> Sem cercamento	
<b>Superfície:</b> <input type="checkbox"/> Alagadiça, <input type="checkbox"/> Arenoso, <input type="checkbox"/> Argiloso, <input type="checkbox"/> Com aterro, <input type="checkbox"/> Com entulhos, <input type="checkbox"/> Pantanosa, <input checked="" type="checkbox"/> Seca	
<b>Área do terreno:</b> 325,00 m <sup>2</sup>	
Medida da frente do terreno: 20,00m	Confrontação da frente: Leste
Medida lateral 1 do terreno: 16,25m	Confrontação da lateral 1: Norte
Medida lateral 2 do terreno: 16,25m	Confrontação da lateral 2: Sul
Medida dos fundos do terreno: 20,00m	Confrontação dos fundos: Oeste

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

\*Conforme verificado na data de vistoria

## 8 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O município de Santo Augusto localiza-se na região Noroeste do estado do Rio Grande do Sul e possui população estimada de 13.813 pessoas<sup>2</sup>. Segundo corretores locais, a economia da cidade é baseada fortemente no cultivo de grãos, principalmente da soja. Por conta disso, devido ao déficit das últimas safras, o mercado imobiliário sofreu uma certa estagnação. Assim, identificou-se as seguintes características de mercado:

<sup>2</sup> Fonte: IBGE, 2021. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/rs/>





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

- |                              |  |  |                                   |
|------------------------------|--|--|-----------------------------------|
| <b>Desempenho do mercado</b> | <input checked="" type="checkbox"/> <b>Desaquecido</b> | <input type="checkbox"/> Normal                  | <input type="checkbox"/> Aquecido |
| <b>Número de ofertas</b>     | <input type="checkbox"/> Baixo                         | <input checked="" type="checkbox"/> <b>Médio</b> | <input type="checkbox"/> Alto     |
| <b>Liquidez</b>              | <input checked="" type="checkbox"/> <b>Baixa</b>       | <input type="checkbox"/> Média                   | <input type="checkbox"/> Alta     |
| <b>Absorção pelo mercado</b> | <input checked="" type="checkbox"/> <b>Demorada</b>    | <input type="checkbox"/> Normal                  | <input type="checkbox"/> Rápida   |

**9 METODOLOGIA**

**MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO:** identifica o valor do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

- Tratamento dos dados:

**Metodologia científica** – inferência estatística: dados utilizados **23/24**.

Metodologia clássica – fatores de homogeneização.

**10 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO**

**Método comparativo direto de dados de mercado**

**Grau de Fundamentação**  Grau I  **Grau II**  Grau III

Pontos obtidos: 14

**Grau de Precisão**  Grau I  **Grau II**  Grau III

**11 AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS**

**11.1 AVALIAÇÃO DO TERRENO**

**11.1.1 EQUAÇÃO DE REGRESSÃO**

Unitário =  $1564,0998 * e^{(-0,00035909106 * \text{Área})} * e^{(-0,680822 * \text{Valorização})} * e^{(-0,94943694 * 1/\text{Renda Bairro})}$

**11.1.2 DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO**

Variáveis do modelo de cálculo	Parâmetros do imóvel
Área (m²)	325,00
Valorização (Região mais valorizada, de acordo com corretores locais)	2,00
Renda/bairro (Fonte: Média em salários mínimos do bairro – CENSO 2010 IBGE)	8,09
Unitário (Preço em R\$ do m²)	317,14





11.1.3 RESULTADOS

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

	Intervalo de Confiança	Unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	Total
Mínimo	-16,97%	263,32	R\$ 85.579,00
Calculado	-	317,14	R\$ 103.070,50
Máximo	20,44%	381,96	R\$ 124.137,00

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

	Amplitude	Unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	Total
Mínimo	-15%	269,57	R\$ 87.610,25
Calculado	-	317,14	R\$ 103.070,50
Máximo	+15%	364,71	R\$ 118.530,75
Valor calculado R\$ R\$ 103.070,50			

No setor imobiliário, durante as negociações de compra e venda, é comum que seja fornecido um desconto sobre o valor de oferta como forma de barganha entre comprador e vendedor. Segundo o Ibape/SP<sup>3</sup>, esse fator de fonte ou oferta pode ser aplicado a fim de atender a natural elasticidade dos negócios. Nesse sentido, a fim de ajustar os resultados dos estudos às práticas reais de mercado, o item 9.2.1.2 da NBR 14653-2:2011 permite que sejam realizados ajustes prévios nos atributos dos dados de mercado, sem prejuízo do grau de fundamentação, desde que devidamente justificados. Algumas das situações previstas pela NBR 14653-2:2011 para utilização desse fator de ajuste são: conversão de valores a prazo em valores à vista; adequação às taxas de desconto praticadas no mercado; conversão de valores para a moeda nacional na data de referência da avaliação; conversão de áreas reais de construção em áreas equivalentes, desde que com base em coeficientes publicados ou inferidos no mercado; incorporação de luvas ao aluguel, com a consideração do prazo remanescente do contrato e taxas de desconto praticadas no mercado financeiro. Neste estudo, por terem sido utilizados dados de oferta de mercado obtidos diretamente do site de imobiliárias, aplicou-se um fator prévio de **0,9** aos dados a fim de considerar a aplicação de taxas de desconto de mercado, e assim, adequar os preços de oferta e venda.

<sup>3</sup> Fonte: Engenharia de avaliações. Ibape SP, 2014. Volume 1, pag.215.





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

## 12 CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em estudo o seguinte valor (arredondado<sup>4</sup>) de mercado:

<p style="text-align: center;"><b>VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL</b></p> <p style="text-align: center;"><b>R\$ 103.000,00</b></p> <p style="text-align: center;">(cento e três mil reais)</p> <p style="text-align: center;">data de referência da avaliação: março/2023</p>
--

## 13 RESPONSÁVEIS PELO LAUDO

<p style="text-align: center;"><b>MARINA NOBRE CERQUEIRA</b> Arquiteta Urbanista – CAU (BA) A150907-1 Analista Arquiteta DIAVA/DEAPE <b>ID 4860110/01</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>RAFAEL PARMEGGIANI GERING</b> Engenheiro Civil - CREA (RS) 256.932 Analista Engenheiro DIAVA/DEAPE <b>ID 4859502/01</b></p>
<p><b>De acordo,</b></p> <p style="text-align: center;"><b>LEANDRO PEIXOTO MAIA</b> Engenheiro Civil – CREA(RS) 82.744 Analista Engenheiro DIAVA/DEAPE <b>ID 4506073/01</b></p>	

Porto Alegre, março de 2023

<sup>4</sup>Conforme item 6.8.1 na NBR 14.653-1:2019 o resultado final pode ser arredondado até 1%.





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

**14 ANEXOS**

**14.1 DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA**





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

**14.2 DOCUMENTAÇÃO DOS IMÓVEI**



GOVERNO DO ESTADO  
**RIO GRANDE DO SUL**  
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO,  
GOVERNANÇA E GESTÃO

**DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO  
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 29387**

DADOS GERAIS						
Número do Cadastro:	29387	Classificação:	PROPRIO			
Nome de Referência do Imóvel:		Nome de Referência das	Unidade Associada:			
Classificação do Bem Público:	DOMINIAL	Situação de Destinação:	NAO DESTINADO			
Tipo do Imóvel:	AREA/TERRENO/GLEBA	Índice de Destinação (%):	0,000000			
Situação de Regularização:	EM REGULARIZACAO	Nº Incorporação PROA/SPI:	17/2442-0001485-1			
Descrição:	EX-MUTUÁRIO: JOSÉ AUGUSTO FONTOURA - CONTRATO Nº 809047					
Em Alienação:	Não	Nº Alienação PROA/SPI:				
Lei Autorizativa de Alienação:		NIRF:				
Data Lei Autorizativa Alienação:		CCIR:				
Nº tombo antigo do imóvel:		CAR:				
Uso irregular:		VALOR DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL				
Tombado Patr. Histórico:	Não	Tipo de Valor	Esfera Competente	Legislação	Número/Ano	
Nº Inscrição Municipal:	726010					
BAIXA IMÓVEL						
Motivo da Baixa:		Data da Baixa:				
Nº Processo da Baixa SPI:		Nº Processo da Baixa PROA:				
Informações Adicionais Baixa:						
PROCESSOS						
Data Consulta	Nº Processo	Data Abertura	Assunto	Tipo Assunto	Situação	
15/06/2021	19130000059155	15/06/2021	Participação em		Ativo	
22/06/2022	22100000093200	20/06/2022	Ação Judicial		Ativo	
09/09/2022	22130000003903	09/09/2022	Imóveis		Ativo	
28/11/2022	22130000095239	28/11/2022	Alienar Bens	Venda	Ativo	
LOCALIZAÇÃO						
Zona:	Urbana					
Unidade da Federação:	Rio Grande do Sul					
Município	SANTO AUGUSTO					
Bairro/Distrito:	FLORESTA					
Logradouro/Localidade:	RUA ANGELO MOCELIM					
Numero/Lote:	135					
Quadra:						
Complemento:						
CEP:						
Ponto Referência:						
PROPRIEDADE						
Situação regularização Estado:	EM REGULARIZACAO					
Tipo de Registro:	Matrícula					
Número do Registro:	7340					
Livro:	2RG					
Folha:	01					
Cartório:	RI DE SANTO AUGUSTO					
Comarca:	SANTO AUGUSTO					
Data do Registro:	17/05/2010					
Forma de Incorporação:	OUTRAS FORMAS					
Valor de Incorporação:	R\$ 1,00					
Propriedade / Posse:	ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL					
Data registro patrimônio União:						





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



GOVERNO DO ESTADO  
**RIO GRANDE DO SUL**  
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO,  
GOVERNANÇA E GESTÃO

**DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO**  
**FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 29387**

Certidão autorizativa transf.:

**TERRENO**

Matriculada

Área Total (m²):	325,00
Frente (m):	16,25
Área com fração (m²):	0,0000
Fração Ideal (m²):	0,000000
Profundidade Equivalente (m):	
Área Disponível (m²):	325,00

Situação terra rural:

**EDIFICAÇÕES/BENFEITORIAS**

Espécie	Data baixa	Nome referência	Área útil (m²)	Área total (m²)	Averbação	Nº pavimentos	Área disponível
CASA			90,00	90,00		0	90,00

**HISTÓRICO**

Data	Tipo	Nº de Processo	Anexo
15/06/2021	Classificação	19130000059155	Ficha.pdf

**HISTÓRICO DE SOLICITAÇÕES**

**VISTORIA**

Data da vistoria:  
 Empresa vistoriadora:  
 Vistoriador (a):  
 Observações da vistoria:  
 Situação de localização:  
 Obstruído:  
 Motivo da obstrução:  
 Contato no local:  
 Telefone do contato:  
 Pertence ao Estado do RS:





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

**CERTIDÃO**

Página 01 de 04

**REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SANTO AUGUSTO - RS**  
**LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL**

Santo Augusto, 03 de agosto de 1978	FICHA	MATRÍCULA
	001	07340

**IMÓVEL:** Um terreno urbano, sem benfeitorias, com a área de 325m<sup>2</sup> (TRÊS CENTOS E VINTE E CINCO METROS QUADRADOS), de forma retangular, situado a rua Angelo Mocelin, ledo imper, numa distancia de 20mts. da esquina formada pelas ruas: Angelo Mocelin com Amador Alves da Silva, dentro do quarteirão formado pelas ruas: Amador Alves da Silva, Angelo Mocelin, Pe. Roque Gonzeles e rua sem denominação, com as seguintes confrontações: NORTE, com terreno de Albertino Metielli, numa linha de 16,25mts, ao SUL, com terrenos de Francisco Drauchner Filho, numa linha de 16,25mts, ao LESTE, com a rua Angelo Mocelin, numa frente de 20mts, ao OESTE, com terrenos de Gladis Teresinha Contry, numa linha de 20mts, certificado de quitação-CD, do INPS, sob nº 813511, do INPS com agência na cidade de Ijuí-RS, valor: R\$40.000,00.-

**PROPRIETÁRIO:** JUVELINA LUDWIG, brasileira, solteira, maior, do lar, residentes e domiciliados n/cidade, com CPF: 308.340.400/00, maior, capaz

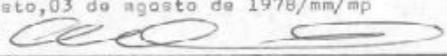
**TÍTULO:** Escritura pública de compra e venda, lavrada sob nº 5.917, L.º 527/57, assinada pelo Tab. Plínio Alves Siqueira, em 20.7.70, tab.d/cidade de Santo Augusto-RS.-

**REGISTRO ANTERIOR:** 7.339, L.º 02, fls. 01, reg. geral n/Ofício.-

**PROTOCOLADO:** sob nº 15.159, L.º 1-B, fls: 145.-

C: 320,25 Santo Augusto, 03 de agosto de 1978/mm/mp  
AT: 46330 O OFICIAL:   
arq: 3.611

**EM TEMPO:** O referido terreno acima descrito pertence a quadra A, loteamento denominado Francisco Andrighetto, Bairro São Francisco, n/cidade de Santo Augusto, RS.-

Santo Augusto, 03 de agosto de 1978/mm/mp  
O OFICIAL: 

**AV/1-7340:** protº 18, L.º 1-B, fls: 81, em 17.4.79-AUTO DE PENHORA: Nos termos da certidão detada em 21.3.79, firmada pela escrivã, Oficial Judicial Sonia W. Machado, d/comarca, nos autos da ação de execução nº 4808-489, promovida por LUIZ CARLOS RODRIGUES DA SILVA, contra JUVELINA LUDWIG e RAMIRO CORREA DA SILVA, procedo ao registro da penhora do imóvel acima com a área de 325m<sup>2</sup>, de forma retangular, situado n/cidade de Santo Augusto, loteamento Francisco Andrighetto, com as mesmas confrontações e dimensões acima descritas, para assegurar o pagamento de R\$40.000,00 devida ao exequente acima requerido. Foi nomeado depositário o conjugue varão devedor, compromissado na forma da Lei.

C: 357,20 Santo Augusto, 17 de abril de 1979/ja/mp  
NT: ..... O OFICIAL:   
arq: 4.183

**AV/2-7340:** protº 19, L.º 1-C, fls: 133, LEVANTAMENTO DE PENHORA: Cfo. mandado de levantamento de inscrição de penhora dado e passado em 5.9.79, pelo oficial judicial d/comarca Sonia W. Machado, julgado por sentença pelo Exmo. Sr. Dr. Rui Portanova, juiz de direito, fica totalmente cancelada a penhora acima descrita, extraída dos autos do processo nº de execução 4808-489, correspondente ao terreno urbano com a área de 325m<sup>2</sup>.

**SERVIÇO DE REGISTROS PÚBLICOS DE SANTO AUGUSTO/RS**  
**REGISTRO DE IMÓVEIS**  
Rua Vicente Silva, 17, Sala 01, Centro, Santo Augusto/RS - Fone (55) 3781-4700  
CERTIFICO que a presente cópia fotostática é reprodução fiel do original, em inteiro teor, constante nessa Serventia. Dou fé.  
Santo Augusto, 27 de junho de 2022.  
Fernando Scherer - Registrador Público

Continua na próxima página





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

continuação da página anterior

Página 02 de 04

FICHA		MATRÍCULA	
0014	07340		
325m <sup>2</sup> (trezentos e vinte e cinco metros quadrados).- C:Inihil Santo Augusto, 11 de setembro de 1979/ja/mp NT:56179 U OFICIAL: arq#:3.383			
R/3-7340:protº19.209,Lº1-C,Fis:113,em 11.9.79.- TITULO:COMPRA E VENDA.- TRANSMITENTE:JUVELINA LUDWIG,brasileira,solteira,maior,do lar,resi- dente n/cidade,com CPF:308.340.400/00.- ADQUIRENTE:JOSE AUGUSTO FONTOURA,brasileiro,funcionario público,resi- dente e domiciliado n/cidade,casado com MARIA HELENA FONTOURA,com CPF:099.653.780/53,funcionario publico municipal.- FORMA DE TITULO:Escritura pública de compra e venda,lavrada sob nº6 226,Lº55,Fis.7,tab.d/cidade de Santo Augusto-RS,assinada em 5.9.79 pelo tab.Plinio Alves Siqueira.- IMÓVEL: O imóvel retro descrito com a área de 325m <sup>2</sup> ,situado no lote amento Francisco Andrighatto,e da quadra A.- CONDIÇÕES:As de escritura que fica esquivado uma via sob nº4.383.- VALOR:3100.000,00 .- C:Inihil Santo Augusto, 11 de setembro de 1979/ja/mp NT:56179 U OFICIAL: arq#:4.383			
R/4-7.340-Protº.23.530,Fis.180,Lº1-D-Em 12º de julho de 1982 TITULO-HIPOTECA-ÔNUS DEVEDORES-JOSÉ AUGUSTO FONTOURA e sua mulher MARIA HELENA FONTOURA, brasileiros, ele funcionario público, ela professora municipal, resi- dentes e domiciliados em Santo Augusto-RS, inscritos no CIC sob nºs.099.653.780/53 e 281.666.200/49, respectivamente- CREDOR-INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL - I P E R G S-Autarquia de Previdência Social,Agente Financeiro do BNH,com sede no capital, CGC nº.92.829.100/0001-43,criado pelo de- creto nº.4.842,de 08/08/1931.- INTERVENIENTE CONSTRUTOR-EUGÊNIO FRIZZO, brasileiro,engenheiro civi- vil, residente e domiciliado em Santo Augusto-RS,inscrito no CREA nº.37.544 e CIC sob nº.177.858.980/49- FORMA DO TITULO-Contrato Particular de Financiamento para Constru- ção com Constituição de Hipoteca e Caução de Direitos Creditórios nº.447/06/82-CT, de 30/06/1982- com força de escritura publica- VALOR DO FINANCIAMENTO-R\$.2.701.439,70- equivalente a 1605,00000UPC. PRAZO-276 meses(duzentos e setenta e seis meses) FORMA DE PAGAMENTO-por meio de 276 prestações mensais e consecuti- vas de 27.092,65, a taxa de juros de 9,3%a.a e efetiva de 9,707%a.a sistema de amortização Price-vencendo a 1ªprestação 30 dias apos li- beração da ultima parcela-epoca de reajuste 60 dias apos aumento dos vencimentos dos funcionários públicos estaduais- OBJETO DA GARANTIA-o imóvel retro matriculado com a área de 325m <sup>2</sup> - com as benfeitorias e acessões existentes e futuras-EM PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA- VALOR DA DÍVIDA-R\$.2.790.258,98- equivalente a 1657,76998 UPC.			

SERVIÇO DE REGISTROS PÚBLICOS DE SANTO AUGUSTO/RS  
REGISTRO DE IMÓVEIS  
Rua Vicente Silva, 17, Sala 01, Centro, Santo Augusto/RS - Fone (51) 3781-4700  
CERTIFICO que a presente cópia fotostática é reprodução fiel do original,  
em inteiro teor, constante nessa Serventia. Dou fé.  
Santo Augusto, 27 de junho de 2022.

Fernando Scherer - Registrador Público

Continua na próxima página





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

continuação da página anterior

Página 03 de 04

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SANTO AUGUSTO - RS  
LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

Santo Augusto, 20 de julho de 1982

FICHA	MATRÍCULA
002	7.340

**DESTINAÇÃO DO EMPRÉSTIMO**-Construção no imóvel da presente matrícula de uma unidade habitacional.

**AVALIAÇÃO DA GARANTIA**-R\$. 3.149.999,99-equivalente a 1871,50207 UPC.

**CONDIÇÕES-DEMAIS CLAUSULAS E CONDIÇÕES AS CONSTANTES NO CONTRATO, DO QUAL FICA ARQUIVADO UMA VIA.**

C.M. 6.451,00- Santo Augusto(RS), 20 de julho de 1982/1ml  
NT. 67.077 O OFICIAL

ARQ. 5.965

AV/5-7.340-Prot. 23.530, fls. 180, L.º 1-D de 20/07/82-CAUÇÃO-Cfe. o expresso no item II, do Art.º 167, da Lei nº 6.015, de 31/12/1973, o SUPERGRS, CAUCIONA, ao BANCO NACIONAL DE HABITAÇÃO(BNH), neste ato, os seus direitos creditórios decorrentes do presente contrato no valor de R\$. 2.790.258,98 de dívida- C.M. 4.721,00- NT. 67.077- Santo Augusto(RS), 20 de julho de 1982/1ml  
O OFICIAL

ARQ. 5.965

AV/6-7.340-Pr.º 24.009, fls. 008, L.º 1-E-DESPETITORIAS:Cfe. requerimento instruído com a certidão PMSA/DOVSU-460/82, assinada por Jairo Luiz Piseletto, em 22 de dezembro de 1982, Certifico que sobre o imóvel retro descrito, existe edificado desde o ano de 1982, Uma casa de madeira coberta com telhas de cimento amianto, medindo 90,0m2, avaliada em R\$. 3.000.000,00, localizada na Rua Angelo Mecolin, nesta cidade.-Apresentou certificado de quitação IAPAS, nº 087632, série B, válido até 15.02.83, código do emitente: 419-032.02.-C: 4.944,00, NT: 68557, Arq.º 6.162.-  
Santo Augusto, 22 de dezembro de 1982/mh  
O OFICIAL:

AV/7-7.340-Pr.º 24.009, fls. 008, L.º 1-E, fls. 008 CARTA DE HABITAÇÃO:Cfe. carta de habitação nº 287, o Sr. Prefeito Municipal tendo em vista o disposto no art.º 28, da Lei 381/73, mandou, digo, expediu a presente carta a fim de que o prédio construído à rua Angelo Mecolin nº 135 possa ser ocupado de conformidade com o proc. de construção nº 1.564 e processo de vistoria nº 067/82-OBS: Prédio de madeira de propriedade de Sr. Jose Augusto Fontoura, com uma área total de 90,0m2, concluído em 10 de dezembro de 1982, Expedida em 13 de dezembro de 1982, por Feliciano P.C. de Moura, C: 110,00, NT: 68556, Arq.º 6.162.-  
Santo Augusto, 22 de dezembro de 1982/mh  
O OFICIAL:

AV. 8-7.340: cancelamento de ônus. TÍTULO: requerimento particular, assinado pelo credor, datado de 01/03/2010. CORRÊNCIA: fica cancelado o registro da hipoteca sob nº R. 4 da presente matrícula (R. 4-7.340). PROTOCOLO: 52.445/6/1-P, em 11/05/2010. Arq. 3.526 geral.

CONTINUA NO VERSO

matrícula nº 7.340 continuação

SERVIÇO DE REGISTROS PÚBLICOS DE SANTO AUGUSTO/RS  
REGISTRO DE IMÓVEIS  
Rua Vicente Silva, 17, Sala 01, Centro, Santo Augusto/RS - Fone (55) 3781-4700  
CERTIFICO que a presente cópia fotostática é reprodução fiel do original, em inteiro teor, constante nessa Serventia. Dou fé.  
Santo Augusto, 27 de junho de 2022.  
Fernando Scherer - Registrador Público

Continua na próxima página





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

continuação da página anterior

Página 04 de 04

FOLHA	MATRÍCULA
020	7.340
<p>Emol. R\$42,10. Selo: 0569.01.07000007.49074 - R\$0,20; 0569.04.07000007.02219-R\$0,50.                  Santo Augusto/RS, 17 de maio de 2010                  Fernando Scherer - Registrador Público</p>	
<p>Av.9-7.340: cancelamento de ônus. <b>TÍTULO:</b> requerimento particular, assinado pelo credor datado de 19/12/2006. <b>OCORRÊNCIA:</b> fica cancelada a averbação da caução sob nº R.5 da presente matrícula (Av.5-7.340). <b>PROTOCOLO:</b> 52.446/6/1-P, em 11/05/2010. Arq. 3527 geral. Emol R\$42,10. Selo: 0569.01.07000007.49075 - R\$0,20; 0569.04.07000007.02319 - R\$0,50.                  Santo Augusto/RS, 17 de maio de 2010                  Fernando Scherer - Registrador Público</p>	
<p>R.10-7.340: adjudicação. <b>TÍTULO:</b> Carta de Adjudicação, datada de 29/03/2006, assinada pela Exma. Sra. Dra. Lynn Francis Dressler Soares, Juíza de Direito da Vara Judicial dessa Comarca, Processo nº 123/1.02.0000031-6. <b>EXECUTADOS:</b> JOSÉ AUGUSTO FONTOURA, brasileiro, funcionário público, CPF nº 099.653.790-53, casado com MARIA HELENA FONTOURA, brasileira, professora municipal, CPF nº 281.666.200-49, residente e domiciliados nessa cidade. <b>EXEQUENTE/ADJUDICANTE/ADQUIRENTE:</b> INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, inscrito no CNPJ sob nº 92.829.100/0001-43, com sede na Avenida Borges de Medeiros, 1945, 11 andar - Ala Norte, Bairro Cidade Baixa, na cidade de Porto Alegre/RS. <b>IMÓVEL:</b> todo o imóvel retro matriculado, com a área de trezentos e vinte e cinco metros quadrados (325,00m<sup>2</sup>) e construção medindo 90,00m<sup>2</sup>. <b>VALOR:</b> adjudicado pelo saldo devedor no valor de R\$36.123,11. Transfere-se a plena propriedade para o adjudicante. Será emitida DOI por essa Serventia. Para efeitos fiscais o imóvel foi avaliado em R\$36.123,11 em 11/11/2009, conforme guia de avaliação nº 413/2009, recolhido o ITBI no valor de R\$729,46. <b>CONDIÇÕES:</b> Nada consta, dispensadas as demais cláusulas. <b>PROTOCOLO:</b> 52.447/6/1-P, em 11/05/2010. Arq. 3529 geral. Emol. R\$206,30. Selo: 0569.01.07000007.49076 - R\$0,20; 0569.06.07000007.02064 - R\$4,00.                  Santo Augusto/RS, 17 de maio de 2010                  Fernando Scherer - Registrador Público</p>	

SERVIÇO DE REGISTROS PÚBLICOS DE SANTO AUGUSTO/RS  
**REGISTRO DE IMÓVEIS**  
 Rua Vicente Silva, 17, Sala 01, Centro, Santo Augusto/RS - Fone (55) 3781-4700  
**CERTIFICO** que a presente cópia fotostática é reprodução fiel do original, em inteiro teor, constante nessa Serventia. Dou fé.  
 Santo Augusto, 27 de junho de 2022. Emol.: NIHIL  
 Certidão, ainda, que a presente página é a última da certidão.  
 Certidão Matrícula 7.340 - 4 páginas: NIHIL (0569.03.07000007.42927 = NIHIL).  
 Busca em livros e arquivos: NIHIL (0569.02.07000007.40540 = NIHIL).  
 Fernando Scherer - Registrador Público

A consulta estará disponível em até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS  
<http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta>  
 Chave de autenticação para consulta  
**100388 53 2022 00003809 57**

Assinado de forma digital por  
**DAIANA DE OLIVEIRA**  
 ANTUNES:00091777011  
 Dados: 2022.06.27 07:58:10 -03'00'





**14.3 MEMÓRIA DE CÁLCULO**

**CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA**

DADOS	VARIÁVEIS
Total da Amostra : 24	Total : 5
Utilizados : 23	Utilizadas : 4
Outlier : 0	Grau Liberdade : 19

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

COEFICIENTES	VARIAÇÃO
Correlação : 0,89880	Total : 11,95376
Determinação : 0,80784	Residual : 2,29699
Ajustado : 0,77750	Desvio Padrão : 0,34770

F-SNEDECOR	D-WATSON
F-Calculado : 26,62599	D-Calculado : 2,20638
Significância : < 0,01000	Resultado Teste : Não auto-regressão 90%

**NORMALIDADE**

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	69
-1,64 a +1,64	90	91
-1,96 a +1,96	95	100

**MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)**

$$Y = 1564,099838 * 2,718^{(-0,000359 * X_1)} * 2,718^{(-0,680822 * X_2)} * 2,718^{(-0,949437 * 1/X_3)}$$

**MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES**

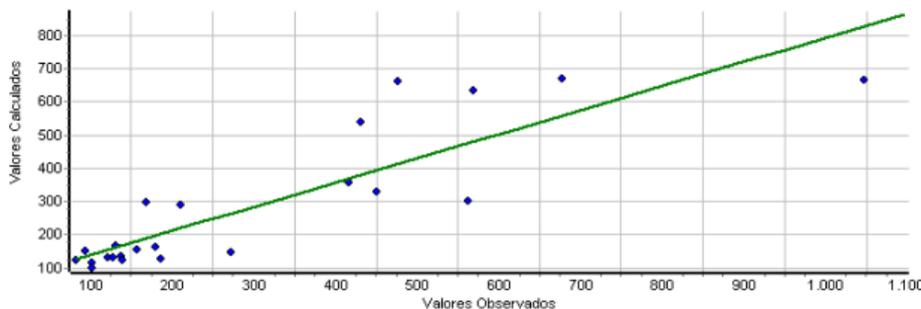
AMOSTRA	MODELO
Média : 297,67	Coefic. Aderência : 0,74817
Varição Total : 1312511,34	Varição Residual : 330535,21
Variância : 57065,71	Variância : 17396,59
Desvio Padrão : 238,88	Desvio Padrão : 131,90



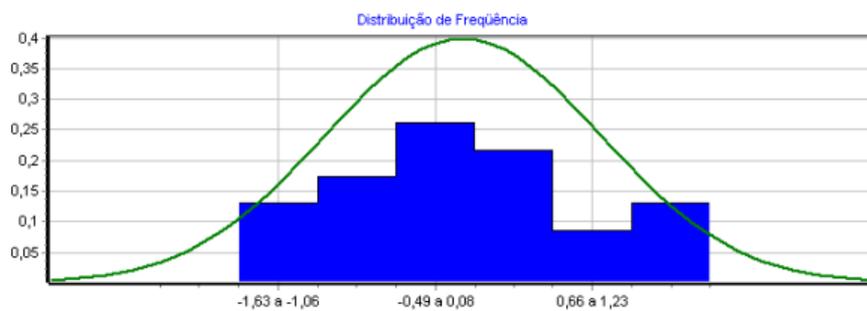


Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

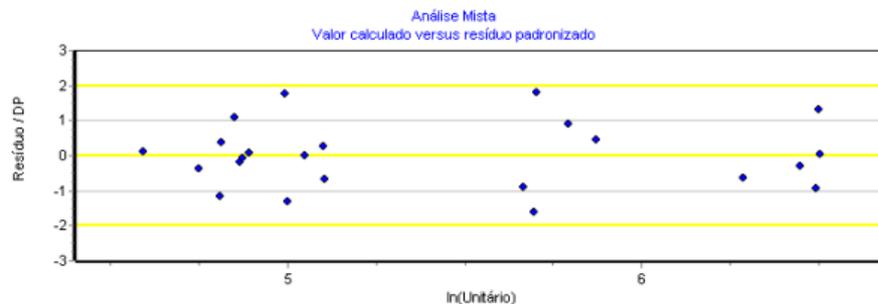
**GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)**



**Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão**



**Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados**

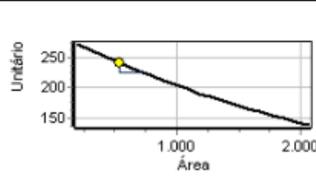




## DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

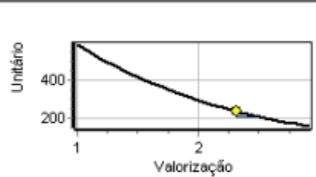
### X<sub>1</sub> Área

Área do Terreno em m<sup>2</sup>.  
 Tipo: Quantitativa  
 Amplitude: 200,00 a 2160,00  
 Impacto esperado na dependente: Negativo  
 10% da amplitude na média: -6,80 % na estimativa



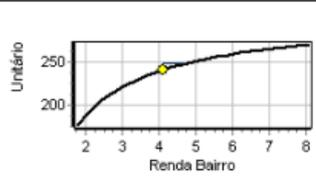
### X<sub>2</sub> Valorização

Região mais valorizada no município (Segundo corretores locais):  
 1- Centro  
 2- Bairros: Getúlio Vargas, Altos do Glória e Floresta  
 3- Demais bairros  
 Tipo: Código Alocado  
 Amplitude: 1,00 a 3,00  
 Impacto esperado na dependente: Negativo  
 10% da amplitude na média: -12,70 % na estimativa  
 Micronumerosidade: atendida.



### X<sub>3</sub> Renda Bairro

Média em salários-mínimos do bairro (CENSO 2010 IBGE)  
 Tipo: Quantitativa  
 Amplitude: 1,76 a 8,09  
 Impacto esperado na dependente: Positivo  
 10% da amplitude na média: 3,13 % na estimativa



### \* Oferta

Valor em R\$ ofertado.  
 Tipo: Quantitativa  
 Amplitude: 35000,00 a 1000000,00  
 Impacto esperado na dependente: Positivo

### Y Unitário

Valor em R\$ do m<sup>2</sup>, multiplicado por 0,9 (equivalente ao Fator de Oferta)  
 Tipo: Dependente  
 Amplitude: 82,50 a 1048,03

Micronumerosidade para o modelo: atendida.





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

**PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES**

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student	Significância	Determ. Ajustado
		Calculado	(Soma das Caudas)	(Padrão = 0,77750)
X <sub>1</sub> Área	x	-1,75	9,66	0,75463
X <sub>2</sub> Valorização	x	-5,17	0,01	0,49101
X <sub>3</sub> Renda Bairro	1/x	-1,33	19,96	0,76898

**MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)**

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Área	Valorização	Renda Bairro	Unitário
X <sub>1</sub>	x		48	8	37
X <sub>2</sub>	x	-42		21	76
X <sub>3</sub>	1/x	-29	73		29
Y	ln(y)	21	-87	-73	





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

### 1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Extp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Área	325,00			200,00	2.160,00
Valorização	2,00			1,00	3,00
Renda Bairro	8,09			1,76	8,09
<b>Unitário</b>	<b>317,14</b>			82,50	1.048,03

### 2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	263,32	<b>317,14</b>	381,96	-16,97%	20,44%	37,41%
Predição (80%)	192,78	<b>317,14</b>	521,73	-39,21%	64,51%	103,72%
Campo de Arbítrio	269,57	<b>317,14</b>	364,71	-15,00%	15,00%	30,00%

### 3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80 %)	85.579,00	103.070,50	124.137,00
Predição (80%)	62.653,50	103.070,50	169.562,25
Campo de Arbítrio	87.610,25	103.070,50	118.530,75

### 4. VALOR UNITÁRIO 317,14

### 5. VALOR DE AVALIAÇÃO

**R\$ 103.070,50 (cento e três mil e setenta reais com cinquenta centavos)**

### 6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

Mínimo (R\$): 87.610,25  
**Arbitrado (R\$): 103.070,50**  
 Máximo (R\$): 118.530,75

### 7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO

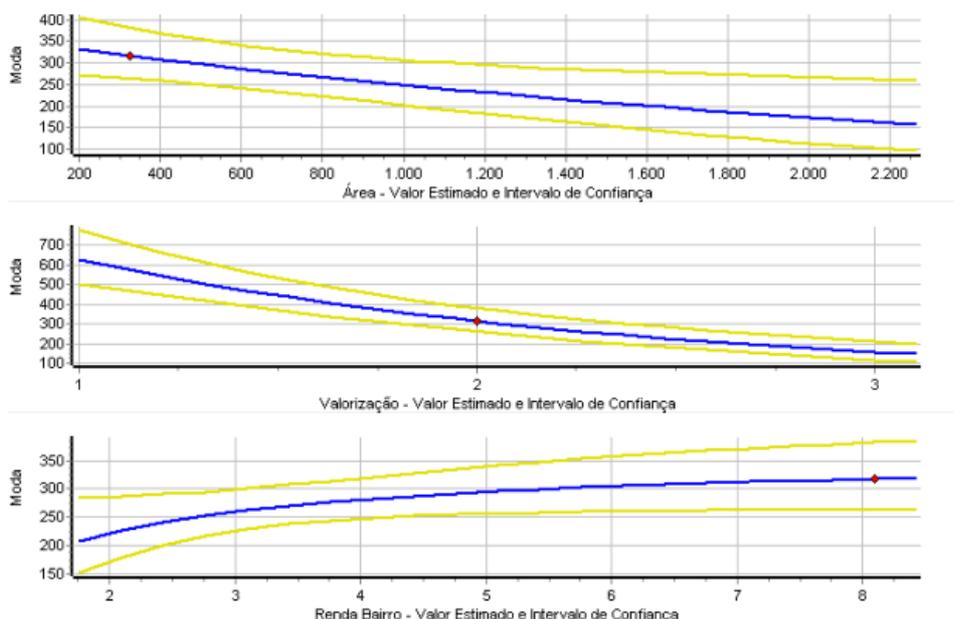
Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 37,41 %  
 Classificação para a estimativa: Grau II de Precisão



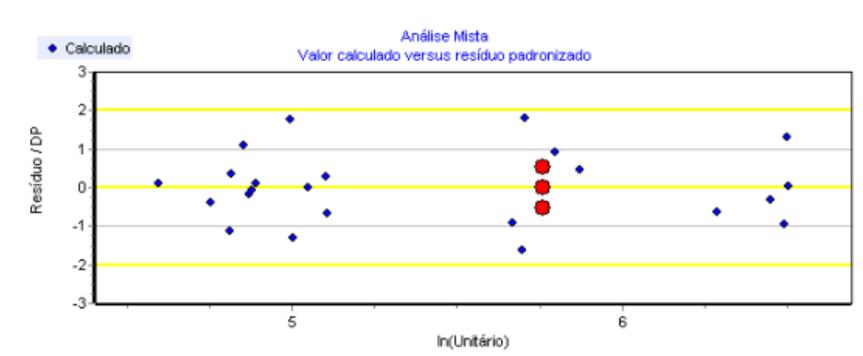


Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

**8. COMPORTAMENTO DO MODELO NO PONTO DE ESTIMAÇÃO**



**9. VALOR ESTIMADO PARA O IMÓVEL NO CONTEXTO DA AMOSTRA**





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

**DADOS**

Dado	Endereço	Observação	Área	Valorização	Renda Bari	Oferta	Unitário
1	Rua Vítorio Juliani	Bairro: Glória , Imobiliaria: Lazzari , Cod.: 213	496,00	3,00	3,64	150.000,00	272,18
2	Rua Damaceno Bones	Bairro: Centro , Imobiliaria: Lazzari , Cod.: 215	434,00	1,00	6,50	230.000,00	476,96
3	Rua Julio de Castilhos	Bairro: Zeca Silva, Imobiliaria: Lazzari , Cod.:214	448,00	3,00	5,74	65.000,00	130,58
4	Rua Pedro Prates	Bairro: Glória , Imobiliaria: Lazzari , Cod.: 160	480,00	3,00	3,64	50.000,00	93,75
5	Rua Isaias de Souza	Bairro: São João , Imobiliaria: Lazzari , Cod.: 162	246,00	3,00	2,02	35.000,00	128,05
6	Rua Batista Andringhetto	Bairro: Floresta , Imobiliaria: Lazzari , Cod.: 164	560,00	2,00	8,09	280.000,00	450,00
7	Rua Dona Sinhá - 27°50'14.3"S 53°46'33.9"W	Bairro: Santo Antonio , Imobiliaria: Lazzari , Cod.: 166	399,00	3,00	1,76	45.000,00	101,50
8	Rua Rio Branco	Bairro: Centro , Imobiliaria: Lazzari , Cod.: 184	1.000,00	1,00	6,50	480.000,00	432,00
9	Rua 15 de Novembro	Bairro: Centro , Imobiliaria: Lazzari , Cod.: 205	2.160,00	1,00	6,50	000.000,00	416,67
10	Rua Padre Roque Gonzáles - 27°51'04.6"S 53°46'41.6"W	Bairro: Centro , Imobiliaria: Lazzari , Cod.: 206	412,20	1,00	6,50	480.000,00	1.048,03
11	Rua José Stival (Prox. a estação rodoviária)	Bairro: Leonizio Gonzatto , Imobiliaria: Jota Pe , Cod.: T078	360,00	3,00	2,30	65.000,00	137,50
12	Rua Angelo Santi	Bairro: Getúlio Vargas , Imobiliaria: Jota Pe , Cod.: T162	400,00	2,00	3,60	250.000,00	562,50
13	Rua XV de Novembro	Bairro: Centro, Imobiliaria: Jota Pe , Cod.: T086	553,00	1,00	6,50	350.000,00	569,62
14	Rua Clodomiro Silva (Próximo à Creche Municipal)	Bairro: Petrópolis , Imobiliaria: Jota Pe , Cod.: T110	442,00	3,00	2,33	60.000,00	122,17
15	Rua XV de Novembro (Próximo da Avenida do Comércio)	Bairro: Centro, Imobiliaria: Jota Pe , Cod.: T085	398,45	1,00	6,50	300.000,00	677,63
16	Rua V M Branco esq. Rua sem denominação - 27°50'13.1"S 53°46'20.2"W	Bairro: Santo Antonio , Imobiliaria: AMS , Cod.:	225,00	3,00	1,76	35.000,00	140,00
17	Rua Mauricio Cardoso - 27°51'01.2"S 53°46'12.9"W	Bairro: Glória , Imobiliaria: Lazzari , Cod.:	200,00	3,00	3,64	40.000,00	180,00
18	Rua Uruguaí	Bairro: Centro , Imobiliaria: Jota Pe , Cod.: T265	418,88	1,00	6,50	70.000,00	150,40
19	Rua Machado de Assis	Bairro: Getúlio Vargas , Imobiliaria: Jota Pe , Cod.: T167	512,64	2,00	3,60	120.000,00	210,67
20	Rua Tenente Portela	Bairro: Glória , Imobiliaria: Jota Pe , Cod.: T269	345,00	3,00	3,64	60.000,00	156,52
21	Rua José Maroso	Bairro: Petrópolis, Imobiliaria: Jota Pe , Cod.: T299	600,00	3,00	2,33	65.000,00	82,50
22	Rua José Gulkoski	Bairro: São João, Imobiliaria: Jota Pe , Cod.: T233	314,65	3,00	2,02	65.000,00	185,92
23	Rua Guaíba	Bairro: Tiradentes, Imobiliaria: Jota Pe , Cod.: T302	878,00	3,00	1,81	100.000,00	102,51
24	Rua Presidente Costa e Silva	Bairro: Getúlio Vargas , Imobiliaria: Jota Pe , Cod.: T263	425,70	2,00	3,60	80.000,00	169,13

Dados obtidos nas imobiliárias locais.





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

**14.4 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO**

**ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO**

Segundo ABNT NBR 14.653-2:2011

**FUNDAMENTAÇÃO**

Item	Descrição	Pontos obtidos					
		III	Ptos	II	Ptos	I	Ptos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas		Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	X	Adoção de situação paradigma	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados.	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes		4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	X	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo		Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	X	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	
4	Extrapolação	Não admitida	X	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo		Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%		20%	X	30%	
6	Nível de Significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	X	2%		5%	
		<b>PONTUAÇÃO</b>		<b>14 Pontos</b>			
<b>Item 9.2.1.1 da NBR 14.653-2:2011</b> (Assinalar com "x" caso o item seja atendido)							
a)	Apresentação do laudo na modalidade completa.						X
b)	Apresentação da análise do modelo no laudo de avaliação, com verificação da coerência do comportamento das variações das variáveis em relação ao mercado, bem como suas elasticidades em torno do ponto de estimação.						X
c)	Identificação completa dos endereços dos dados de mercado usados no modelo, bem como das fontes de informação.						
d)	Adoção da estimativa central.						X
<b>GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO</b>				<b>GRAU II</b>			

**PRECISÃO**

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

<b>Valor central estimado no modelo de regressão</b>		<b>317,14</b>
Valores do intervalo de confiança	MAX	381,96
	MIN	263,32
Desvios relativos do Intervalo de confiança	MAX	20,44%
	MIN	-16,97%
<b>Amplitude do intervalo de confiança</b>		<b>37,41%</b>
<b>GRAU DE PRECISÃO</b>		<b>GRAU II</b>





**Nome do documento:** Laudo 059 2023 GPE 29387 Santo Augusto.pdf

**Documento assinado por**

Marina Nobre Cerqueira  
Rafael Parmeggiani Gering  
Leandro Peixoto Maia

**Órgão/Grupo/Matrícula**

SPGG / DIAVA/DEAPE / 4860110  
SPGG / DIAVA/DEAPE / 4859502  
SPGG / DIAVA/DEAPE / 450607301

**Data**

29/03/2023 15:46:01  
29/03/2023 15:56:05  
05/04/2023 13:11:17

