



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 076/2023



**Apartamento**  
**Rua Vasco Alves, 87/ 5º pavimento– Bairro Centro**  
**Alegrete/RS**



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



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

## LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 076/2023

### FICHA RESUMO

#### Objeto

Terreno urbano objeto da **matrícula nº 12.136 e GPE nº 00063**

#### Objetivo

Determinação do **valor de mercado** do imóvel

#### Finalidade

Instruir processo **PROA nº 20/1300-0007491-5, alienação**

#### Localização

Rua Senador Vasco Alves, nº 87, 5º pavimento– Bairro Centro - Alegrete/RS

#### Área avalianda

Área privativa: 553,50m<sup>2</sup>

#### Proprietário

Estado do Rio Grande do Sul

#### Resultado da avaliação

Valor de mercado do imóvel **R\$ 635.000,00**

#### Avaliadores

Arquiteta Urbanista Patricia Furni Cousseau

Arquiteta Urbanista Thais Wölfle Danelon

Engenheiro Civil Leandro Peixoto Maia

Engenheiro Civil Luiz Fernando Daruy Oliveira

Porto Alegre – RS, abril de 2023





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 .....	7
9	METODOLOGIA .....	8
10	ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO .....	8
11	AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS .....	8
12	CONCLUSÃO .....	10
13	RESPONSÁVEIS PELO LAUDO .....	10
14	COLABORADORES .....	10
15	ANEXOS .....	11





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

**1 SOLICITANTE**

SPGG/FT IPE/DEAPE

**2 OBJETIVO DA AVALIAÇÃO**

Determinação do **valor de mercado do imóvel**

**3 FINALIDADE**

Instruir processo **20/1300-0007491-5. alienação.**

**4 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES**

**4.1 FUNDAMENTAÇÃO TÉCNICA**

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

- **Certidão de Matrícula nº 12.136**, referência livro 2, às fls 01, datada de 18/05/2020, obtida junto ao Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Alegrete - RS.
- **Ficha cadastral GPE nº 00063**;
- **PROA: 20/1300-0007491-5**;
- Informações constatadas "in loco", conforme vistoria ao imóvel realizada no dia **16/02/2023**.
- Informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, intermediários, corretores de imóveis etc.).

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 (apenas alienação)

**4.2 ESCOPO DE TRABALHO**

Na presente análise considerou-se que toda a **documentação pertinente se encontrava correta e devidamente regularizada**, e que o imóvel objeto estaria **livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou gravames**. Eventuais divergências, se significativas, alteram os resultados deste trabalho. Ainda, as informações obtidas durante a pesquisa de mercado foram tomadas como de boa-fé.

**Não** fez parte do escopo deste trabalho:

- Investigações quanto à correção dos documentos analisados;
- Investigações envolvendo aspectos legais;
- Levantamento de áreas e de confrontações através de instrumentos de medição;





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

- Avaliação de máquinas e/ou equipamentos, as quais não estão contempladas nos valores calculados;

**5 PROPRIETÁRIO**

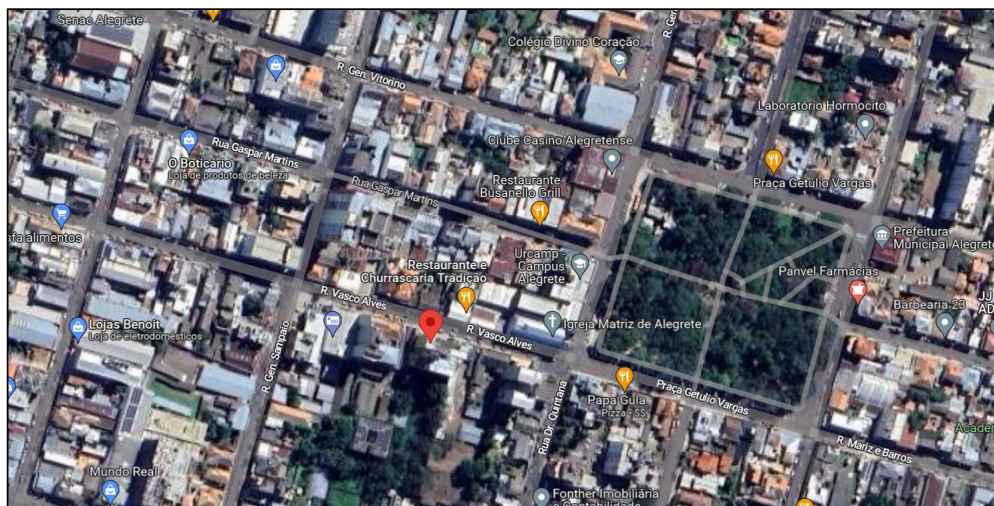
Estado do Rio Grande do Sul

**6 ENDEREÇO**

Rua Senador Vasco Alves, nº 87, 5º pavimento – Bairro Centro - Alegrete/RS

**7 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO**

**7.1 TERRENO**



Latitude: 29°47'02.9"S  
Longitude: 55°47'33.7" O


Fonte: Google Earth 17/04/2023

Identificação
Descrição conforme a Matrícula nº 12.136:



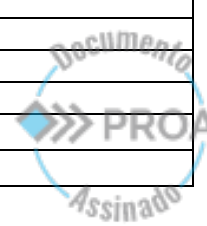


Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

	REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE ALEGRETE RIO GRANDE DO SUL – BRASIL <b>REGISTRO GERAL</b> (Livro N.º 2)	Número <b>12.136</b> Folha <b>1</b>
Matrícula número <b>12.136</b> Alegrete, <b>04</b> de <b>Janeiro</b> de <b>1.985</b>		
<p><b>IMÓVEL</b> - O quarto andar ou quinto pavimento do Edifício CINE HOTEL CONSÓRCIO, situado nesta cidade, a rua Vasco Alves, assentado sobre o terreno que mede 31m47 de frente, por 21m00 de frente a fundos, confrontando ao norte, com a rua Vasco Alves; ao sul, com propriedade de Dari Moreira do Rio, dos menores Nelci, Cleci e Olceu Oliveira e sucessores de João Batista da Cruz; a leste, com propriedade de Enio Silveira Di Nepoli ou quem de direito; e a oeste, com propriedade da Prefeitura Municipal. Pavimento esse de frente, com estrutura de cimento armado, contendo um reservatório de água, com a área útil de 553,50mq; área de uso comum de 128,389 Omq; e área total de 681,889Omq., constituído de três salões, dois banheiros, dois W.C., três de serviço, quatro terraços e duas circulações. A essa economia corresponde uma fração ideal de 0,1954408 no terreno e coisas de uso comum. PROPRIETÁRIO: CINE HOTEL CONSÓRCIO DE ALEGRETE S/A., com sede nesta cidade, CGC 87.123.360/0001-69. TÍTULO AQUISITIVO: Registrado no livro 344 as folhas 245 sob nº 14.713 de ordem. O suboficial <u>Neuza Paula</u> C.º 1.521</p>		
... [...]		

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

Características do imóvel
Formato do terreno: Regular
Situação de quadra: Meio de quadra
Cota: No nível
Vegetação: Sem vegetação
Uso do solo: Mista
Acesso: Bom
Topografia: Plano
Tipo de cercamento: <input type="checkbox"/> Arame, <input checked="" type="checkbox"/> Gradil, <input type="checkbox"/> Muro, <input type="checkbox"/> Sem cercamento, <input type="checkbox"/> Tela
Superfície: <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





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


<b>Área do terreno: 660,87 m<sup>2</sup></b>	
Medida da frente do terreno: 31,47 m	Confrontação da frente:Norte (Rua Vasco Alves)
Medida lateral 1 do terreno: 21,00 m	Confrontação da lateral 1:Oeste
Medida lateral 2 do terreno: 21,00 m	Confrontação da lateral 2:Leste (Prefeitura)
Medida dos fundos do terreno: 31,47 m	Confrontação dos fundos:Sul

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

\*Conforme verificado na data de vistoria

## 7.2 BENFEITORIAS

### 7.2.1 FICHA DE VISTORIA

<b>Benfeitoria 01</b>	<b>Idade aparente: 30</b>	<b>Área = 553,50 m<sup>2</sup></b>	<b>Nº de pav. 05</b>		
<b>Descrição</b>	<b>Padrão</b>	<b>Conservação</b>	<b>Tipologia</b>		
	<input type="checkbox"/> Rústico	<input type="checkbox"/> Novo	<input checked="" type="checkbox"/> Apartamento		
	<input type="checkbox"/> Proletário	<input type="checkbox"/> Entre novo e regular	<input type="checkbox"/> Box		
	<input type="checkbox"/> Econômico	<input type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/> Casa		
	<input type="checkbox"/> Simples	<input type="checkbox"/> Entre regular e reparos simples	<input type="checkbox"/> Galpão		
	<input checked="" type="checkbox"/> Médio	<input type="checkbox"/> Reparos simples	<input type="checkbox"/> Loja		
	<input type="checkbox"/> Superior	<input type="checkbox"/> Entre reparos simples e importantes	<input type="checkbox"/> Pavimento		
	<input type="checkbox"/> Fino	<input checked="" type="checkbox"/> Reparos importantes	<input type="checkbox"/> Prédio		
	<input type="checkbox"/> Luxo	<input type="checkbox"/> Entre reparos importantes e s/ valor	<input type="checkbox"/> Terreno		
	<input type="checkbox"/> Outros	<input type="checkbox"/> Sem valor	<input type="checkbox"/> Outros		
	<b>Material utilizado:</b>				
<b>Piso</b>	<b>Forro</b>	<b>Telhado</b>	<b>Esquadrias</b>	<b>Rev. Fachadas</b>	<b>Estrutura</b>
<input type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> Cerâmica	<input type="checkbox"/> Alumínio	<input checked="" type="checkbox"/> Pintura	<input type="checkbox"/> Portante
<input type="checkbox"/> Lajota	<input type="checkbox"/> Laje	<input type="checkbox"/> Fibro cim. ondulado	<input type="checkbox"/> Ferro	<input type="checkbox"/> Tijolo à vista	<input checked="" type="checkbox"/> Concreto
<input type="checkbox"/> Cerâmica	<input type="checkbox"/> Gesso	<input type="checkbox"/> Fibro cim. estrutural	<input checked="" type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> Fulget	<input type="checkbox"/> Madeira
<input type="checkbox"/> Basalto	<input type="checkbox"/> PVC	<input type="checkbox"/> Alumínio	<input type="checkbox"/> PVC	<input type="checkbox"/> Cerâmica	<input type="checkbox"/> Metálica
<input type="checkbox"/> Granitina	<input type="checkbox"/> Placas acústicas	<input type="checkbox"/> Galvanizado	<input type="checkbox"/> Outros	<input type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> N. identificada
<input type="checkbox"/> Vinílico	<input type="checkbox"/> Aglomerado	<input checked="" type="checkbox"/> Laje		<input type="checkbox"/> Vidro	
<input type="checkbox"/> Carpete	<input checked="" type="checkbox"/> S/forro	<input type="checkbox"/> Capim		<input type="checkbox"/> Pedra	
<input checked="" type="checkbox"/> Cimento		<input type="checkbox"/> Telha de zinco		<input type="checkbox"/> Reboco chapiscado	
<input type="checkbox"/> Outros		<input type="checkbox"/> Outros		<input type="checkbox"/> Outros	

## 8 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

<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.

(X) 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: 08

Grau de Precisão

Grau I

Grau II

Grau III

## 11 AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

### 11.1 AVALIAÇÃO DO TERRENO

#### 11.1.1 DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Variáveis do modelo de cálculo	Parâmetros do imóvel
Área (m <sup>2</sup> )	553,50
Transposição (Bairros Centro = 1,00)	1,00

#### 11.1.2 RESULTADOS

##### 11.1.2.1 Resultados da **moda** para 80% de confiança.

	Intervalo de Confiança	Unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	Total
Mínimo	-6,30%	3.877,57	R\$ 2.146.233,01
Calculado	-	4.138,45	R\$ 2.290.630,86
Máximo	6,30%	4.399,33	R\$ 2.435.028,72

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

	Amplitude	Unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	Total
Mínimo	-15,00%	3.517,68	R\$ 1.947.036,23
Calculado	-	4.138,45	R\$ 2.290.630,86
Máximo	15,00%	4.759,21	R\$ 2.634.225,49
Valor Calculado: R\$			2.146.233,01







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

11.1.2.3 Depreciação pelo estado da edificação:

<b>ROSS-HEIDECKER</b>	
Valor Residual	0,00 %
Idade Aparente	30
Vida Útil	60
alfa	0,375
<hr/>	
Heidecker	52,60 % e
Kd	0,704
D	0,296
<hr/>	
Valor Novo	R\$ 2.146.233,01
<b>Valor Depreciado</b>	<b>R\$ 635.821,53</b>

Ref.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO	DEPRECIAÇÃO (%)
a	Nova	0,00
b	Entre nova e regular	0,32
c	Regular	2,52
d	Entre regular e necessitando reparos simples	8,09
e	Necessitando de reparos simples	18,10
f	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20
g	Necessitando de reparos importantes	52,60
h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20
i	Sem valor	100,00





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

## 12 CONCLUSÃO

Utilizamos o valor mínimo para 80% da confiança, visto que o apartamento é no último andar não possuindo elevador, e ainda precisar de uma severa reforma para utilização. Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em estudo o seguinte valor (arredondado<sup>1</sup>) de mercado:

### VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

**R\$ 635.000,00**

(seiscentos e trinta e cinco mil reais)

data de referência da avaliação: abril/2023

## 13 RESPONSÁVEIS PELO LAUDO

### **PATRICIA FURNI COUSSEAU**

Arquiteta Urbanista – CAU(RS) A115526-1

Analista Arquiteta DIAVA/DEAPE

**ID 4819110/01**

### **THAÍS WÖLFLE DANELON**

Arquiteta Urbanista – CAU(RS) A150365-0

Analista Arquiteta DIAVA/DEAPE

**ID 4819101/01**

### **LUIZ FERNANDO DARUY OLIVEIRA**

Engenheiro Civil – CREA(RS) 162.444

Analista Engenheiro DIAVA/DEAPE

**ID 4507509/01**

De acordo,

### **LEANDRO PEIXOTO MAIA**

Engenheiro Civil – CREA(RS) 82.744

Analista Engenheiro DIAVA/DEAPE

**ID 4506073/01**

## 14 COLABORADORES

Pedro – estagiário de arquitetura e urbanismo

Porto Alegre, abril de 2023

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

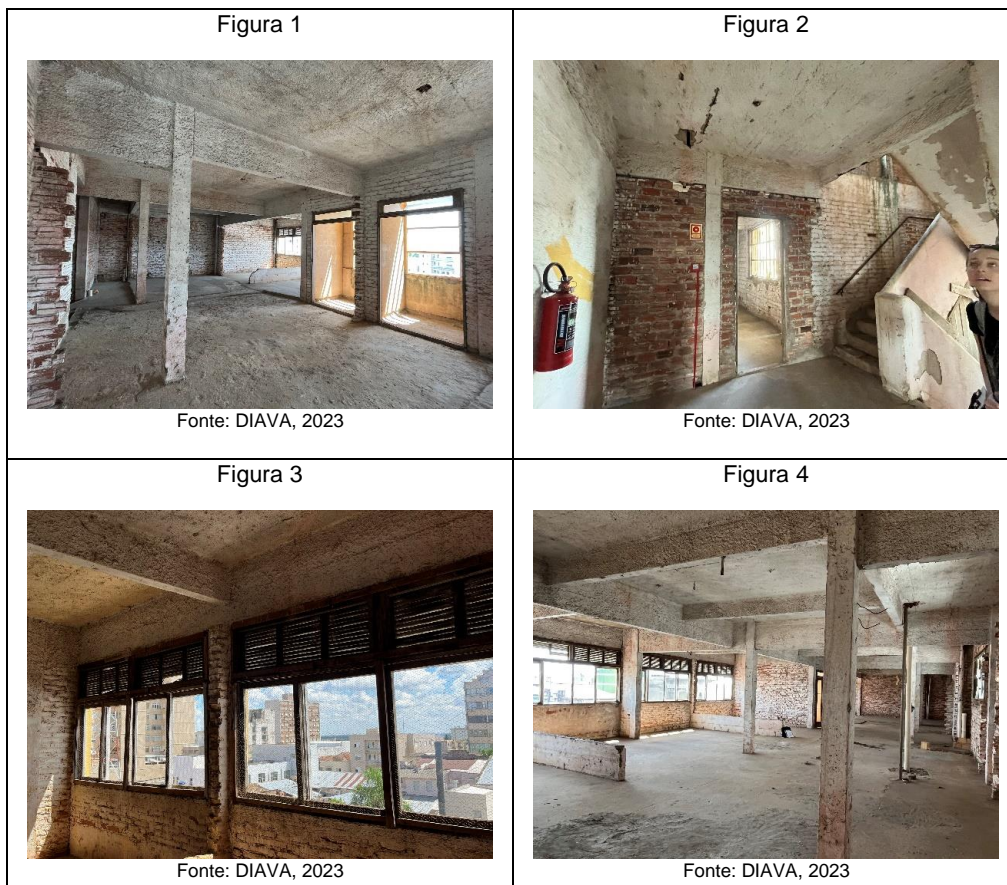




Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

**15 ANEXOS**


**15.1 DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA**





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

**15.2 DOCUMENTAÇÃO DOS IMÓVEIS**



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**  
**REGISTRO DE IMÓVEIS DE ALEGRETE**  
**OFICIAL REGISTRADORA: ELAINE ALIATTI**  
 Rua Nº Sra. do Carmo nº 143, Centro - CEP: 97541-410  
 E-mail: cartorioalegrete@gmail.com - Fone: (55) 3422-4230

**Certidão de Inteiro Teor**

**CERTIFICO**, em razão do meu cargo e a pedido da parte interessada, que a presente cópia é reprodução fiel do documento original constante no arquivo deste Ofício.



REGISTRO DE IMÓVEIS  
 COMARCA DE ALEGRETE  
 RIO GRANDE DO SUL - BRASIL  
**REGISTRO GERAL** (Livro N.º 2)

Número **12.136**  
 Folha **1**

Matrícula número **12.136** Alegrete, 04 de Janeiro de 1985

**IMÓVEL** - O quarto andar ou quinto pavimento do Edifício CINE HOTEL CONSÓRCIO, situado nesta cidade, à rua Vasco Alves, assentado sobre o terreno que mede 31m47 de frente, por 21m00 de frente e fundos, confrontando ao norte, com a rua Vasco Alves; ao sul, com propriedade de Dari Moreira do Rio, dos menores Nelci, Cleci e Olceu Oliveira e sucessores de João Batista da Cruz; a leste, com propriedade de Enio Silveira Di Nepoli ou quem de direito; e a oeste, com propriedade da Prefeitura Municipal. Pavimento esse de frente, com estrutura de cimento armado, contendo um reservatório de água, com a área útil de 553,50mq; área de uso comum de 128,389mq; e área total de 681,8890mq., constituído de três salões, dois banheiros, dois W.C., áreas de serviço, quatro terraços e duas circulações. A essa economia corresponde uma fração ideal de 0,1954408 no terreno e coisas de uso comum. PROPRIETÁRIO: CINE HOTEL CONSÓRCIO DE ALEGRETE S/A., com sede nesta cidade, CGC 87/123 360/0001-69. TÍTULO AQUISITIVO: Registrado no livro 3-M as folhas 245 sob nº 14.713 de ordem. O suboficial *Neuza Tadeu* C.61.521

R. 1 - 12.136 - Alegrete, 04 de Janeiro de 1.985: O quarto andar ou quinto pavimento do edifício acima descrito, constante da matrícula, com todas as suas características, medidas e confrontações. TRANSMITENTE: Cine Hotel Consorcio de Alegrete S/A; com sede nesta cidade, CGC 87 123 360/0001-69 e como intervenientes Manoel Figueiredo, comerciante e sua esposa Juracy Ross Figueiredo, do lar, brasileiros, residentes nesta cidade, CPF nº 006 863 010/72. ADQUIRENTE: O ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL. TÍTULO: Doação em Pagamento. FORMA DO TÍTULO: Escritura pública de Doação em Pagamento, lavrada em 07 de novembro de 1.984, retificada e ratificada por escritura pública, lavrada em 07 de novembro de 1.984, ambas no Segundo Tabelionato desta cidade. VALOR: R\$27.800.000,00. O suboficial *Neuza Tadeu* C.656.012

O referido é verdade e dou fé. Alegrete/RS, 18 de Maio de 2020

Elaine Aliatti - Registradora

Jorge Tadeu Pillar Maggio - Substituto

Célia Maria Abreu Poletto - Substituta

Mari Terezinha Silva da Silva - Esc. Autorizada

Fátima Rosane de O. Severo - Esc. Autorizada


Daniele Santos Ferrari - Esc. Autorizada

Patrícia Dias Saucedá - Esc. Autorizada





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 63**

---

**DADOS GERAIS**

<b>Número do Cadastro:</b>	63	<b>Classificação:</b>	PROPRIO
<b>Nome de Referência do Imóvel:</b>		<b>Nome de Referência das Unidade Associada:</b>	
<b>Classificação do Bem Público:</b>	USO ESPECIAL	<b>Situação de Destinação:</b>	NAO DESTINADO
<b>Tipo do Imóvel:</b>	APARTAMENTO	<b>Índice de Destinação (%):</b>	0,000000
<b>Situação de Regularização:</b>	REGULARIZADO	<b>Nº Incorporação PROA/SPI:</b>	18/2400-0005779-7
<b>Descrição:</b>	SPI 0001066-2400/16-7 ALIENAÇÃO; PROA 19/2400-0000607-1 COND 2019; PROA 20/1300-0001828-4 COND 2020;		
<b>Em Alienação:</b>	Sim	<b>Nº Alienação PROA/SPI:</b>	0001066-2400/167
<b>Lei Autorizativa de Alienação:</b>	14954	<b>NIRF:</b>	
<b>Data Lei Autorizativa Alienação:</b>	01/12/2016	<b>CCIR:</b>	
<b>Nº tomo antigo do imóvel:</b>	4136	<b>CAR:</b>	
<b>Uso irregular:</b>		<b>VALOR DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL</b>	
<b>Tombado Patr. Histórico:</b>	Não	<b>Tipo de Valor</b>	<b>Esfera Competente</b> <b>Legislação</b> <b>Número/Ano</b>
<b>Nº Inscrição Municipal:</b>	0		

---

**BAIXA IMÓVEL**

<b>Motivo da Baixa:</b>		<b>Data da Baixa:</b>	
<b>Nº Processo da Baixa SPI:</b>		<b>Nº Processo da Baixa PROA:</b>	
<b>Informações Adicionais Baixa:</b>			

---

**PROCESSOS**

Data Consulta	Nº Processo	Data Abertura	Assunto	Tipo Assunto	Situação
05/03/2020	10662400167	05/03/2020	IMOVEIS		COM
22/06/2021	1924000006071	06/02/2019	Programação		Arquivad
23/06/2021	20130000018284	30/03/2020	Programação		Arquivad
24/06/2021	21130000006729	29/01/2021	Programação		Ativo
24/06/2021	21130000007318	03/02/2021	Programação		Arquivad
06/01/2022	22130000001447	06/01/2022	Programação		Ativo
17/10/2022	21130000079068	01/10/2021	Imóveis	Manutenção	Ativo

---

**LOCALIZAÇÃO**


<b>Zona:</b>	Urbana
<b>Unidade da Federação:</b>	Rio Grande do Sul
<b>Município:</b>	ALEGRETE
<b>Bairro/Distrito:</b>	CENTRO
<b>Logradouro/Localidade:</b>	RUA VASCO ALVES
<b>Numero/Lote:</b>	87
<b>Quadra:</b>	
<b>Complemento:</b>	4ºAnd.-5ºPav.=6unid
<b>CEP:</b>	
<b>Ponto Referência:</b>	ÁREA REFERENTE A TODO 4ºANDAR OU 5ºPAVIMENTO PARA CONSTRUÇÃO DE 6 APARTAMENTOS

18/04/2023 pag. 1 de 3





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 63**

---

**PROPRIEDADE**

Situação regularização Estado: **REGULARIZADO**  
 Tipo de Registro: **Matrícula**  
 Número do Registro: **12136**  
 Livro: **2RG**  
 Folha: **01**  
 Cartório: **CART. R. I.**  
 Comarca: **ALEGRETE**  
 Data do Registro: **01/06/1993**  
 Forma de Incorporação: **DAÇÃO EM PAGAMENTO**  
 Valor de Incorporação: **R\$ 27,80**  
 Propriedade / Posse: **RIO GRANDE DO SUL GOVERNO DO ESTADO**  
 Data registro patrimônio União:  
 Certidão autorizativa transf.:

---

**TERRENO**

Matriculada

<p>Área Total (m²): <b>660,87</b>                  Frente (m): <b>31,47</b>                  Área com fração (m²): <b>129,1604</b>                  Fração Ideal (m²): <b>0,195440</b>                  Profundidade Equivalente (m):                  Área Disponível (m²): <b>660,87</b></p>	<p>Situação terra rural:</p>
--	------------------------------

---

**EDIFICAÇÕES/BENFEITORIAS**

Espécie	Data baixa	Nome referência	Área útil (m²)	Área total (m²)	Averbação	Nº pavimentos	Área dispo
APARTAMENTO			553,50	681,88		0	681,88

---

**HISTÓRICO**

---

**HISTÓRICO DE SOLICITAÇÕES**


---

18/04/2023 pag. 2 de 3





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 63**

---

**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:**

18/04/2023 pag. 3 de 3





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

**15.3 MEMÓRIA DE CÁLCULO**

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS – PLANILHA PARA HOMOGENEIZAÇÃO DE FATORES									Amostra Saneada	
Dado	Valor Total (R\$)	Área (m²)	Valor Unit. (R\$/m²)	Fator Fonte	Fator Área	Fator Transpos.	Fator Geral	V. U. Homog (R\$/m²)	Dado	V. U. Homog. (R\$/m²)
1	400.000,00	74,60	5.361,93	1,0000	0,7784	1,0000	0,7784	4.173,72	1	4.173,72
2	350.000,00	76,99	4.546,04	1,0000	0,7815	1,0000	0,7815	3.552,62	2	3.552,62
3	600.000,00	153,00	3.921,57	1,0000	0,8515	1,0000	0,8515	3.339,31	3	3.339,31
4	480.000,00	85,00	5.647,06	1,0000	0,7912	1,0000	0,7912	4.467,97	4	4.467,97
5	390.000,00	65,10	5.990,78	1,0000	0,7653	1,0000	0,7653	4.584,50	5	4.584,50
6	320.000,00	59,00	5.423,73	1,0000	0,7559	1,0000	0,7559	4.099,82	6	4.099,82
7	750.000,00	132,00	5.681,82	1,0000	0,8360	1,0000	0,8360	4.749,73	7	4.749,73
8	245.000,00	43,00	5.697,67	1,0000	0,7266	1,0000	0,7266	4.139,92	8	4.139,92
9									9	
10									10	
11									11	
12									12	

Imóvel Paradigma =	Imóvel Avaliando	Valor Final do Avaliando (R\$)	Tratamento Estatístico
Área	553,50	Área (m²)	553,50
F. Fonte	1,00	V. Unit =	3.877,57
F. Área	1,00	Mínimo	4.138,45
F. Transp.	1,00	Médio	4.399,33
		Máximo	4.749,73
		V. Total =	2.146.233,01
		Ampl.	-6,30%
			6,30%
		Campos de arbitrio: +- 15% NBR 14653:2	
		Mínimo	-15%
		Máximo	15%
			3.517,68
			1.947.036,23
			4.759,21
			2.634.225,49
		Média =	4.138,45
		D. Padrão :	487,82
		n-1 =	7,00
		t Student =	1,41
		C.V. =	11,79%

DADOS PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS					
Dado	Endereço	Fonte	Valor Total (R\$)	Área (m²)	REF
1	Barão do Amazonas -Centro	Samsul 55 3422-2524	400.000,00	74,60	8062
2	Barão do Cerro Largo - Centro	Samsul 55 3422-2524	350.000,00	76,99	7318
3	Barão do Cerro Largo - Centro	Samsul 55 3422-2524	600.000,00	153,00	8127
4	Rua Venancio Aires - Centro	Samsul 55 3422-2524	480.000,00	85,00	908
5	Barão do Cerro Largo - Centro	Samsul 55 3422-2524	390.000,00	65,10	8112
6	Barão do Cerro Largo - Centro	Samsul 55 3422-2524	320.000,00	59,00	3440
7	Rua General Neto - Centro	Alegrete 55 3422-1010	750.000,00	132,00	87161
8	Barão do Amazonas -Centro	Fonther 55 3422-5686	245.000,00	43,00	100579

Apenas imóveis novos.

**15.4 VARIÁVEIS**

15.4.1 FATOR ÁREA:

$$F_a = \sqrt[4]{\frac{\text{Área do elemento pesquisado}}{\text{Área do elemento avaliando}}} \text{ quando a diferença for inferior a 30\%}$$

$$F_a = \sqrt[8]{\frac{\text{Área do elemento pesquisado}}{\text{Área do elemento avaliando}}} \text{ quando a diferença for superior a 30\%}$$

ABUNAHMAN, Sérgio. Curso básico de engenharia legal e de avaliações. São Paulo: Pini, 2000. 310p.







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

15.4.2 FATOR TRANSPOSIÇÃO:

F. Transposição, sendo:

O valor 1,0 para a mesma região socioeconômica dos dados coletados, Bairro Centro, no máximo a distancia de 3 quadras da Praça Getúlio Vargas.





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

**15.5 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 todos os fatores analisados		Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	X	Adoção de situação paradigma	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados.	12		5	X	3	
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo		Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	X	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados.	
4	Intervalo Admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25		0,50 a 2,00	X	0,40 2,50 <sup>a</sup>	
a - no caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea							
<b>PONTUAÇÃO</b>				<b>8 Pontos</b>			
<b>Item 9.2.2.1 da NBR 14.653-2:2011</b>							
(Assinalar com "x" caso o item seja atendido)							
a)	Apresentação do laudo na modalidade completa.						X
b)	Identificação completa dos endereços dos dados de mercado usados no modelo, bem como das fontes de informação.						X
c)	Valor final adotado coincidente com a estimativa pontual de tendência central.						X
<b>GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO</b>				<b>GRAU II</b>			
<b>PRECISÃO</b>							
(para um intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa)							
<b>Valor central estimado no modelo de regressão</b>				<b>4.138,45</b>			
Valores do intervalo de confiança				MAX	4.399,33		
				MIN	3.877,57		
Desvios relativos do intervalo de confiança				MAX	6,30%		
				MIN	-6,30%		
<b>Amplitude do intervalo de confiança</b>				<b>12,61%</b>			
<b>GRAU DE PRECISÃO</b>				<b>GRAU III</b>			





**Nome do documento:** Laudo 076 2023 GPE 00063 Ap Alegrete.pdf

**Documento assinado por**

**Órgão/Grupo/Matrícula**

**Data**

Luiz Fernando Daruy Oliveira  
Leandro Peixoto Maia

SPGG / DIAVA/DEAPE / 450750901  
SPGG / DIAVA/DEAPE / 450607301

19/04/2023 14:42:10  
25/04/2023 15:37:22

