



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 077/2023



Apartamento
Rua General Sampaio, 930/81– 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 077/2023

FICHA RESUMO

Objeto

Terreno urbano objeto da **matrícula nº 3.018** e **GPE nº 21.466**

Objetivo

Determinação do **valor de mercado** do imóvel

Finalidade

Instruir processo **PROA nº 20/1300-0007490-7, alienação**

Localização

Rua General Sampaio, 930/81– Bairro Centro - Alegrete/RS

Área avalianda

Área privativa: 181,68m²

Proprietário

Estado do Rio Grande do Sul

Resultado da avaliação

Valor de mercado do imóvel **R\$ 545.000,00**

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





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 **20/1300-0007490-7. 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 3.018**, referência livro 2, às fls 01, datada de 09/09/2014, obtida junto ao Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Alegrete - RS.
- **Ficha cadastral GPE nº 21.466;**
- **PROA: 20/1300-0007490-7;**
- Informações constatadas "in loco", conforme vistoria ao imóvel realizada no dia **16/02/2023, por impossibilidade não foi realizada vistoria interna.**
- 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

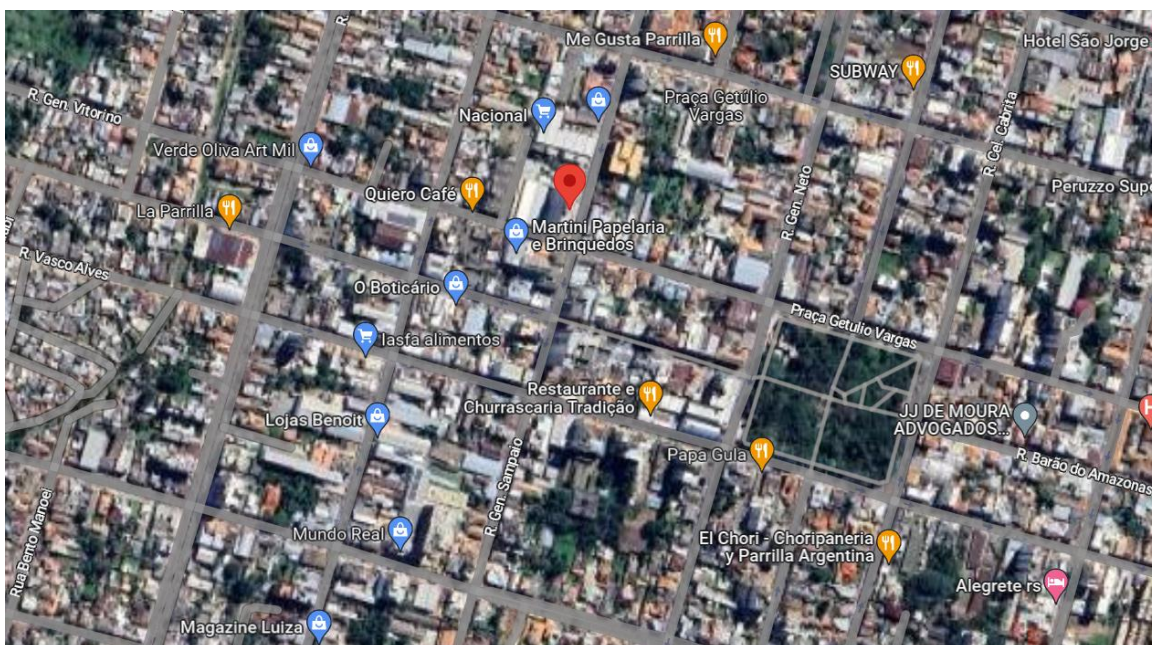
Estado do Rio Grande do Sul

6 ENDEREÇO

Rua General Sampaio, 930/81– Bairro Centro - Alegrete/RS

7 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

7.1 TERRENO



Latitude: 29°46'56.2"S
Longitude: 55°47'36.2" O


Fonte: Google Earth 17/04/2023

Identificação
Descrição conforme a Matrícula nº 3.018:





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

	REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE ALEGRETE RIO GRANDE DO SUL — BRASIL REGISTRO GERAL (Livro N.º 2)	Número 3.018 Folha 01
	Matrícula número 3.018 - - - Alegrete, 25 de novembro de 1.977 IMÓVEL - O APARTAMENTO número oitenta e um (81) do Condomínio Edifício Associação Rural, situado nesta cidade, na rua General Vitorino - esq. com a rua General Sampaio, integrado por tres blocos arquitetônicos, com destinação assim estabelecida: I) - Sede do Sindicato Rural; II) - Agência Bancária do Unibanco - União de Bancos Brasileiros S.A.; e, III) - Bloco de apartamentos com onze pavimentos e dezoito - apartamentos, sendo dois por pavimento, todos com acesso pela entrada principal do Edifício, onde tem o número 930, construído de concreto armado e alvenaria, em terreno que mede 36m00 de frente ao sul para a rua General Vitorino, 42m30 de frente a léste para a rua General Sampaio, confrontando a oeste com sucessores de Domingos Batista Gomes, onde mede 44m64, entestando nos fundos, ao norte com propriedade de João Falconeri de Abreu, onde, por tres linhas quebradas, mede, a partir da junção com a rua General Sampaio, 9m60, onde, formando um angulo reto, se dirige ao norte em linha reta, medindo 2m34, onde, - formando novo angulo reto, se dirige em linha reta para oeste, medindo 26m40, tendo a área de 1.584,28 mq. APARTAMENTO esse situado no décimo (10º) pavimento ou nono (9º) andar, a direita de quem da dita rua olha de frente, o edifício, com a área útil de cento e oitenta e um - metros quadrados e sessenta e oito décímetros quadrados (181,68 mq.) e área total de duzentos e vinte e cinco metros quadrados e noventa e quatro décímetros quadrados (225,94 mq.), correspondendo-lhe no terreno e nas coisas de uso comum a fração ideal de 6767/158458, equivalente do no terreno a sessenta e sete metros quadrados e sessenta e seis decímetros quadrados (67,66 mq.), contendo as seguintes dependências: - ... [...]	
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: Esquina		
Cota: No nível		
Vegetação: Sem vegetação		



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

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	
Área do terreno: 1.584,28 m ²	
Medida da frente do terreno: 36,00 m	Confrontação da frente: Sul (Rua Gen. Vitorino)
Medida lateral 1 do terreno: 44,64 m	Confrontação da lateral 1: Oeste
Medida lateral 2 do terreno: 42,30 m	Confrontação da lateral 2: Leste (R. Gen. Sampaio)
Medida dos fundos do terreno: 38,34 m	Confrontação dos fundos: Norte

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

Não foi vistoriado dentro do Imóvel, sendo adotado a depreciação física de “Reparos Simples” de acordo com Heidecke.

8 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

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

Pontos obtidos: 08

Grau I

Grau II

Grau III





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

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 ²)	181,68
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 ²)	Total
Mínimo	-6,19%	4.427,55	R\$ 804.396,42
Calculado	-	4.719,88	R\$ 857.508,02
Máximo	6,19%	5.012,22	R\$ 910.619,61

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

	Amplitude	Unitário (R\$/m ²)	Total
Mínimo	-15,00%	4.011,90	R\$ 728.881,81
Calculado	-	4.719,88	R\$ 857.508,02
Máximo	15,00%	5.427,86	R\$ 986.134,22
Valor Calculado: R\$			857.508,02

11.1.2.3 Depreciação pelo estado da edificação:

ROSS-HEIDECKER

Valor Residual	0,00 %
Idade Aparente	20
Vida Útil	60
alfa	0,222

Heidecker	18,10 %	e
Kd	0,363	
D	0,637	

Valor Novo	R\$	857.508,02
Valor Depreciado	R\$	546.232,61

Ref.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO	DEPRECIÇÃO (%)
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

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em estudo o seguinte valor (arredondado¹) de mercado:

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 545.000,00

(quinhentos e quarenta 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

¹Conforme 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

Imagem 1: Face Leste



Fonte: DIAVA (16/02/2023)





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

Imagem 2: Face Leste (estacionamento)



Fonte: DIAVA (16/02/2023)






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

15.2 DOCUMENTAÇÃO DOS IMÓVEIS

GPE Nº *21466*

CERTIDÃO

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 3.018
Folha 01

Matrícula número 3.018 - - - Alegrete, 25 de novembro de 1.977

IMÓVEL - O APARTAMENTO número oitenta e um (81) do Condomínio Edifício Associação Rural, situado nesta cidade, na rua General Vitorino - esquina com a rua General Sampaio, integrado por tres blocos arquitetônicos, com destinação assim estabelecida: I) - Sede do Sindicato Rural; II) - Agencia Bancária do Unibanco - União de Bancos Brasileiros S.A.; e, III) - Bloco de apartamentos com onze pavimentos e dezoito apartamentos, sendo dois por pavimento, todos com acesso pela entrada principal do Edifício, onde tem o número 930, construído de concreto armado e alvenaria, em terreno que mede 36m00 de frente ao sul para a rua General Vitorino, 42m30 de frente a léste para a rua General -- Sampaio, confrontando a oeste com sucessores de Domingos Batista Gomes, onde mede 44m64, entestando nos fundos, ao norte com propriedade de João Falconeri de Abreu, onde, por tres linhas quebradas, mede, a partir da junção com a rua General Sampaio, 9m60, onde, formando um angulo reto, se dirige ao norte em linha reta, medindo 2m34, onde, - formando novo angulo reto, se dirige em linha reta para oeste, medindo 26m40, tendo a área de 1.584,28 mq. APARTAMENTO esse situado no 1º andar (10º pavimento ou nono (9º) andar, a direita de quem da dita rua olha de frente, o edifício, com a área útil de cento e oitenta e um metros quadrados e sessenta e oito decímetros quadrados (181,68 mq.) e área total de duzentos e vinte e cinco metros quadrados e noventa e quatro decímetros quadrados (225,94 mq.), correspondendo-lhe no terreno e nas coisas de uso comum a fração ideal de 6767/158458, equivalendo no terreno a sessenta e sete metros quadrados e sessenta e seis decímetros quadrados (67,66 mq.), contendo as seguintes dependências: - Hall de entrada, living, tres dormitórios, escritório, dois banheiros sociais, corredor, cozinha, quarto e WC. empregada. São coisas de uso comum e fim proveitoso do Edifício, de todos os condôminos indistintamente, inalienáveis e indivisíveis, acessória e indissoluvelmente ligados as unidades autônomas, na proporção que a cada um correspondem: o terreno sobre o qual se assenta o Edifício, dependências do zelador, circulação para os escritórios, garagem coletiva e respectivos corredores de acesso, entrada para o edifício, casa de máquinas, reservatórios, escadarias e dois elevadores para os apartamentos; muros divisórios dos pavimentos; poço dos elevadores, as fundações, as vigas e lajes de concreto, as paredes externas e as internas, estas divisórias das unidades autônomas; a fachada e seus ornatos, com exclusão das janelas e persianas internas, as áreas de ventilação; os halls de entrada principais do edifício; os saguões dos elevadores, saguões e corredores de circulação de cada pavimento, as escadarias e corredores de

Continua no V.

Página 1 de 4
REGISTRO DE IMÓVEIS DE ALEGRETE/RS - Rua Nossa Senhora do Carmo n° 143, Centro, Alegrete/RS, CEP 97541-410
CERTIDÃO VÁLIDA POR TRINTA (30) DIAS.





CERTIDÃO

corredores de ligação dos diversos pavimentos, as paredes internas - divisórias de vestíbulos e escadarias dos poços dos elevadores, das caldeiras, dos tubos coletores de lixo e respectivas bocas, os compartimentos para incineração de lixo e respectiva aparelhagem, os condutos de águas pluviais, os encanamentos tronco de entrada e saída de água e exgôto, exceto as internas de cada unidade; os encanamentos e fios de eletricidade e força, telefone de comunicação interna, televisão e rádio, exceto as internas de cada unidade; a aparelhagem de iluminação dos vestíbulos, saguões, corredores, escadarias e passagem do edifício, a rede de instalação contra incêndio, as caixas coletoras de correspondência, enfim, tudo o mais que se constitua pela natureza ou destinação, coisas de uso comum a fim proveitoso do edifício. PROPRIETÁRIO: SINDICATO RURAL DE ALEGRETE, entidade sindical de primeiro grau, regido pelo direito público, com sede nesta cidade, portador da carta sindical emitida em 26 de novembro de 1.965. Título aquisitivo: Matrícula nº 2.987 Av. O oficial *[Assinatura]*

Reg.1 Mat. 3.018 - Alegrete, 22 de Julho de 1.982. O apartamento acima descrito, constante da matrícula, com todas as suas características, medidas e confrontações. TRANSMITENTE: Sindicato Rural de Alegrete, entidade sindical de primeiro grau, pessoa jurídica de direito público interno, com sede e foro nesta cidade, portador da carta sindical emitida em 26.09.1965. ADQUIRENTE: TEREZINHA GONCALVES PIRES, pecuarista, divorciada, brasileira, residente nesta cidade, CPF nº 101 643 080/91. TÍTULO: Compra e Venda. FORMA DO TÍTULO: Escritura pública de compra e venda, lavrada em 07 de julho de 1.982, no Segundo Tabelionato desta cidade. VALOR: @60.000,00. O suboficial *[Assinatura]*


Reg.2 Mat. 3.018 - Alegrete, 25 de Agosto de 1.982. O apartamento acima descrito, constante da matrícula, com todas as suas características, medidas e confrontações. TRANSMITENTE: Terezinha Gonçalves Pires divorciada, pecuarista, brasileira, residente nesta cidade, CPF nº 101 643 080/91. ADQUIRENTE: VICENTE DE PAULO JACQUES MACHADO, médico veterinário, casado com Maria Regina da Cruz Jacques Machado, do lar, brasileiros, residentes nesta cidade, CPF nº 059 283 030/68. TÍTULO: Compra e Venda. FORMA DO TÍTULO: Escritura pública de compra e venda com pacto adjeto de hipoteca e promessa de aquisição de crédito hipotecário, lavrada em 20 de agosto de 1.982, no Primeiro Tabelionato desta cidade. VALOR: @13.000.000,00. O suboficial *[Assinatura]*

Reg.3 Mat. 3.018 - Alegrete, 25 de Agosto de 1.982. O apartamento acima descrito, constante da matrícula, com todas as suas características, medidas e confrontações, foi dado em primeira e especial hipoteca. DEVEDORES: VICENTE DE PAULO JACQUES MACHADO, médico veterinário e sua esposa Maria Regina da Cruz Jacques Machado, do lar, brasileiros residentes nesta cidade, CPF nº 059 283 030/68. CREDORA: TEREZINHA GONCALVES PIRES, pecuarista, divorciada, brasileira, residente nesta cidade, CPF nº 101 643 080/91. INTERVENIENTE, na qualidade de promi -
Continua nas Folhas 02.-.





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

	REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE ALEGRETE RIO GRANDE DO SUL - BRASIL REGISTRO GERAL	Número 3.018 Folha 2 (Livro Nº 2)
-----------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------

Continuação da Folha 01 - promitente compradora do crédito hipotecário: CAIXA ECONÔMICA ESTADUAL DO RIO GRANDE DO SUL, autarquia de assistência à pequena economia privada, com sede em Porto Alegre, à Avenida Borges de Medeiros, 521, inscrita no CGC sob nº 92.818.400/0001-27. TÍTULO: Hipoteca. FORMA DO TÍTULO: Escritura pública de compra e venda com pacto adjeto de hipoteca e promessa de aquisição de crédito hipotecário, lavrada em 20 de agosto de 1.982, no Primeiro Tabelionato desta cidade. VALOR: @6.917.435,00, valor esse que corresponde, nesta data, a 3.500,00000 UPcs. O devedor pagará o financiamento no prazo de 180 meses, em prestações mensais e consecutivas de @85.205,29, calculadas, segundo o Plano de Equivalência Salarial e em conformidade com o Sistema de Amortização Misto, de que trata a R/BNH 157/82 do BNH, à taxa nominal de juros de 10,0% ao ano, correspondente à taxa efetiva de 10,471% ao ano, vencendo-se a 1ª prestação em 20/9/82 e decrescendo as prestações seguintes, de uma para outra, em progressão aritmética, cuja razão é @200,15. juntamente com as prestações mensais o devedor pagará os prêmios dos seguros estipulados pelo BNH para o Sistema Financeiro da Habitação na forma e condições constantes da Apolice respectiva, bem como as parcelas relativas às taxas TCA = 0,26 UPcs, previstas pela R/BNH nº 155/82, importando o total dos referidos acessórios em @27.162,67, sendo o encargo mensal resultante da soma da prestação contratual com os acessórios a que se refere este parágrafo, correspondente nesta data, a @112.367,96. A prestação, seus acessórios e a razão de decréscimo das prestações serão reajustados após o transcurso de cada período de doze meses, contados a partir do primeiro dia do trimestre de assinatura deste contrato. O primeiro reajustamento será efetuado na mesma proporção da variação da UPC verificada entre o trimestre civil da assinatura do contrato e o trimestre civil da época do reajustamento. Qualquer reajustamento posterior ao primeiro será efetuado na mesma proporção da variação da UPC verificada entre o trimestre civil do último reajustamento ocorrido e o trimestre civil da época do reajustamento. O saldo devedor do financiamento ora contratado, determinado na forma do subitem 9.2 da R/BNH 81/80 será corrigido monetariamente no primeiro dia de cada trimestre civil, na mesma proporção da variação verificada no valor da UPC. Para os efeitos do Artigo 818 do Código Civil, o imóvel objeto da hipoteca fica avaliado em @12.946.362,00. O suboficial *Atenc*

Av.4 Mat. 3.018 - Alegrete, 25 de Agosto de 1.982. EMITENTE: TEREZINHA GONÇALVES PIRES, pecuarista, divorciada, brasileira, residente nesta cidade, CPF nº 101 643 080/91. DEVEDORES: VICENTE DE PAULO - JACQUES MACHADO, médico veterinário e sua mulher Mara Regina da Cruz Jacques Machado, do lar, brasileiros, residentes nesta cidade, CPF nº 059 283 030/68. FAVORECIDO: CAIXA ECONÔMICA ESTADUAL DO RIO GRANDE DO SUL, autarquia de assistência à pequena economia privada, com sede em Porto Alegre, inscrita no CGC sob nº 92.818.400/0001-27 TÍTULO: Cédula Hipotecária Integral, emitida em 20 de agosto de - - Continua no verso .-.

Página 3 de 4
 REGISTRO DE IMÓVEIS DE ALEGRETE/RS - Rua Nossa Senhora do Carmo nº 143, Centro, Alegrete/RS, CEP 97541-410
 CERTIDÃO VÁLIDA POR TRINTA (30) DIAS.





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

CERTIDÃO

1.982. VALOR: R\$6.917.435,00, pagáveis na forma constante do Registro 3/3.018, supra. O suboficial *Neuza Costa*

R. 5 - 3.018 - Alegrete, 21 de agosto de 2003. O apartamento acima descrito, constante da matrícula, com todas as suas características, medidas e confrontações. REUS: VICENTE DE PAULO JACQUES MACHADO e MARIA REGINA DA CRUZ JACQUES MACHADO. AUTOR: ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL. TÍTULO: Penhora. FORMA DO TÍTULO: Auto de Penhora e Depósito extraído dos autos de execução nº 41.549, em 31 de junho de 2000, assinado pelo Oficial de Justiça da 2ª Vara Cível da Comarca de Alegrete-RS. VALOR: R\$120.000,00. Substituto (a) *Neuza Costa* C.O. P. 109.905 T. 1496/69865 N.F. Custas: 28,39 URE

R. 6 - 3.018 - Alegrete, 21 de agosto de 2003. O apartamento acima descrito, constante da matrícula, com todas as suas características, medidas e confrontações. TRANSMITENTES: Vicente de Paulo Jacques Machado, médico veterinário e sua esposa Mara Regina da Cruz-Jacques Machado, do lar, brasileiros, CPF 059 283 030/68, residentes nesta cidade. ADQUIRENTE: ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 87.934.675/0001-96, com sede na Av. Borges de Medeiros, 1501/12º andar, Porto Alegre-RS. TÍTULO: Adjudicação. FORMA DO TÍTULO: Carta de Adjudicação extraída do Processo nº 41549 - Execução Hipotecária, em 26 de junho de 2003, assinada pelo Sr. Evandro Cademartori, Escrivão Substituto do 2º Cartório Cível da Comarca de Alegrete-RS. VALOR: R\$120.000,00 em 23.04.2001. Substituto (a) *Neuza Costa* C.O. P. 109.905 T. 1496/69865 N.F. Custas: 28,39 URE

ESTA É UMA CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR. O referido é verdade e dou fé. Alegrete/RS, 09 de Setembro de 2014.

() Elaine Aliatti - Registradora () Jorge Tadeu Pillar Maggio - Subst. () Celia Maria Abreu Poleto - Esc. Autorizada
 (x) Fátima Rosane de Oliveira Severo - Esc. Autorizada.
 Emolumentos/Selos - Total R\$ 0,00 -
 Guia Nº 59968 | Recibo Nº 87433.
 Isento: Busca em livros e arquivos - Valor fixo..... R\$ 0,00 0750.01.1400001.02506(1 ato) R\$ 0,00
 Isento: Certidão 4 Páginas - Valor fixo..... R\$ 0,00 0750.03.1300001.07115(1 ato) R\$ 0,00
 Isento: Processamento eletrônico de dados - Valor fixo..... R\$ 0,00 0750.01.1400001.02610(1 ato) R\$ 0,00


REGISTRO DE IMÓVEIS DE ALEGRETE
 Fátima Rosane de Oliveira Severo
Fátima Severo
 Escrevente Autorizada

Página 4 de 4
 REGISTRO DE IMÓVEIS DE ALEGRETE/RS - Rua Nossa Senhora do Carmo nº 143, Centro, Alegrete/RS, CEP 97541-410
 CERTIDÃO VÁLIDA POR TRINTA (30) DIAS.





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 21466

DADOS GERAIS

Número do Cadastro:	21466	Classificação:	PROPRIO
Nome de Referência do Imóvel:		Nome de Referência das	
Classificação do Bem Público:	DOMINIAL	Unidade Associada:	
Tipo do Imóvel:	APARTAMENTO	Situação de Destinação:	NAO DESTINADO
Situação de Regularização:	REGULARIZADO	Índice de Destinação (%):	0,000000
Descrição:	E.A. 004494-10.00/11-9, cuida de ação judicial de imissão na posse n. 002/1.11.0004376-1 - Reintegração de posse realizada em 30/08/2016. SPI 000876-24.00/16-7 - ALIENAÇÃO digitalizado 20/1300-0007490-7; PROA 19/2400-0000602-0 COND 2019; PROA 20/1300-0001827-6 COND 2020; Notificação - 046-2016 - constataram que imóvel está desocupado e em bom estado Legislação: Lei Estadual nº 14.954/2016 e Lei Estadual nº 15.242/2016; Resolução nº 02/2019.		
Em Alienação:	Sim	Nº Incorporação PROA/SPI:	18/2400-0005779-7
Lei Autorizativa de Alienação:	14954	Nº Alienação PROA/SPI:	0000876-2400/167
Data Lei Autorizativa Alienação:	01/12/2016	NIRF:	
Nº tomo antigo do imóvel:	8414	CCIR:	
Uso Irregular:		CAR:	
Tombado Patr. Histórico:	Não	VALOR DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL	
Nº Inscrição Municipal:	1217	Tipo de Valor	Esfera Competente Legislação Número/Ano

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
06/06/2020	8762400167	06/06/2020	IMOVEIS		AGUARD
12/05/2021	21130000006672	12/05/2021	Programação		Ativo
12/05/2021	20130000018276	12/05/2021	Programação		Ativo
22/06/2021	19240000006020	06/02/2019	Programação		Arquivad
23/06/2021	20130000015722	17/03/2020	Programação		Arquivad
24/06/2021	21130000014861	02/03/2021	Programação		Arquivad
06/01/2022	22130000001463	06/01/2022	Programação		Ativo

LOCALIZAÇÃO


Zona:	Urbana
Unidade da Federação:	Rio Grande do Sul
Município	ALEGRETE
Bairro/Distrito:	CENTRO
Logradouro/Localidade:	RUA GEN SAMPAIO
Numero/Lote:	930
Quadra:	
Complemento:	Ap. 81
CEP:	
Ponto Referência:	Colégio Divina Coração

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 21466

PROPRIEDADE

Situação regularização Estado: **REGULARIZADO**

Tipo de Registro: Matrícula

Número do Registro: 3018

Livro: 2RG

Folha: 01

Cartório: RI

Comarca:

Data do Registro: 21/08/2003

Forma de Incorporação: ADJUDICAÇÃO

Valor de Incorporação: R\$ 120.000,00

Propriedade / Posse: RIO GRANDE DO SUL GOVERNO DO ESTADO

Data registro patrimônio União:

Certidão autorizativa transf.:

TERRENO

Matriculada

<p>Área Total (m²): 1.584,28</p> <p>Frente (m): 36,00</p> <p>Área com fração (m²): 68,1240</p> <p>Fração Ideal (m²): 0,043000</p> <p>Profundidade Equivalente (m):</p> <p>Área Disponível (m²): 1.584,28</p>	<p>Situação terra rural:</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------

EDIFICAÇÕES/BENFEITORIAS

Espécie	Data baixa	Nome referência	Área útil (m ²)	Área total (m ²)	Averbação	Nº pavimentos	Área dispo
APARTAMENTO			181,68	225,94		0	225,94

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 21466

VISTORIA

Data da vistoria:	22/10/2018
Empresa vistoriadora:	EMPRESA 1
Vistoriador (a):	VISTORIADOR 1
Observações da vistoria:	O apartamento encontra-se desocupado e fechado a mais de 8 anos. A porteira, Senhora Cleoni Nicola Ferreira, informou que a última pessoa a visitar o apartamento foi o Senhor Hélio Soares dos Santos - Chefe de divisão da Smarh em 2011, e que desde então o imóvel ficou fechado.
Situação de localização:	Localizado
Obstruído:	Não
Motivo da obstrução:	
Contato no local:	
Telefone do contato:	Cleoni Nicola Ferreira Porteira (55) 99959-5753
Pertence ao Estado do RS:	Pertence

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	0,8947	1,0000	0,8947	4.797,34	1	4.797,34
2	350.000,00	76,99	4.546,04	1,0000	0,8982	1,0000	0,8982	4.083,43	2	4.083,43
3	600.000,00	153,00	3.921,57	1,0000	0,9580	1,0000	0,9580	3.756,69	3	3.756,69
4	480.000,00	85,00	5.647,06	1,0000	0,9094	1,0000	0,9094	5.135,54	4	5.135,54
5	390.000,00	65,10	5.990,78	1,0000	0,8796	1,0000	0,8796	5.269,48	5	5.269,48
6	320.000,00	59,00	5.423,73	1,0000	0,8688	1,0000	0,8688	4.712,39	6	4.712,39
7	750.000,00	132,00	5.681,82	1,0000	0,9232	1,0000	0,9232	5.245,71	7	5.245,71
8	245.000,00	43,00	5.697,67	1,0000	0,8352	1,0000	0,8352	4.758,48	8	4.758,48
9									9	
10									10	
11									11	
12									12	

Imóvel Paradigma =	Imóvel Avaliando	Valor Final do Avaliando (R\$)	Tratamento Estatístico
Área	181,68	Área (m²)	181,68
F. Fonte	1,00	F. Área	1,00
F. Área	1,00	F. Transp.	1,00
F. Transp.	1,00	V. Unit =	4.427,55
		Mínimo	4.719,88
		Médio	5.012,22
		Máximo	5.012,22
		V. Total =	804.396,42
		857.508,02	910.619,61
		Ampl.	-6,19%
			6,19%
		Campos de arbitrio: +- 15% NBR 14653:2	
		Mínimo	-15%
			4.011,90
		Máximo	15%
			5.427,86
			966.134,22
		Média =	4.719,88
		D. Padrão :	546,64
		n-1 =	7,00
		t Student =	1,41
		C.V. =	11,58%

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		Adoção de situação paradigma	X
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	X	0,50 a 2,00		0,40 2,50 ^a	
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							
PONTUAÇÃO				8 Pontos			
Item 9.2.2.1 da NBR 14.653-2:2011							
(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
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO				GRAU II			
PRECISÃO							
(para um intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa)							
Valor central estimado no modelo de regressão				4.719,88			
Valores do intervalo de confiança				MAX	5.012,22		
				MIN	4.427,55		
Desvios relativos do intervalo de confiança				MAX	6,19%		
				MIN	-6,19%		
Amplitude do intervalo de confiança				12,39%			
GRAU DE PRECISÃO				GRAU III			





Nome do documento: Laudo 077 2023 GPE 21466 Ap Alegrete.pdf

Documento assinado por	Órgão/Grupo/Matrícula	Data
Luiz Fernando Daruy Oliveira	SPGG / DIAVA/DEAPE / 450750901	19/04/2023 14:51:59
Leandro Peixoto Maia	SPGG / DIAVA/DEAPE / 450607301	27/04/2023 10:34:13
Thais Wolffe Danelon	SPGG / DIAVA/DEAPE / 4819101	27/04/2023 15:15:42
Patricia Furni Cousseau	SPGG / DIAVA/DEAPE / 4819110	27/04/2023 15:22:05

