



**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 083/2023



**Terreno Urbano Sem Benfeitorias
Rua Maria Margarida Zambon Benini– Bairro Planalto
Bento Gonçalves/RS**



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



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 083/2023

FICHA RESUMO

Objeto

Terreno urbano sem benfeitorias, objeto da **matrícula nº 21.564** e **GPE nº 28.029**

Objetivo

Determinação do **valor de mercado** do imóvel para fins de alienação

Finalidade

Instruir processo **PROA nº17/2400-0005265-0 – Alienação.**

Localização

Rua Maria Margarida Zambon Benini

Bairro Planalto, Bento Gonçalves/RS

Área avalianda

Área do terreno: 1.372,375¹ m²

Proprietário

Estado do Rio Grande do Sul

Resultado da avaliação

Valor de mercado do imóvel: **R\$ 1.510.000,00**

Avaliadores

Arquiteta Urbanista Patricia Furni Cousseau

Arquiteta Urbanista Thaís Wölfle Danelon

Porto Alegre – RS, Maio de 2023

¹ Conforme **Certidão de Matrícula nº 21.564**





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	6
8	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	8
9	METODOLOGIA	8
10	ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	8
11	AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS	9
12	CONCLUSÃO	9
13	RESPONSÁVEIS PELO LAUDO	10
14	ANEXOS	11





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 para fins de alienação

3 FINALIDADE

Instruir processo **PROA nº17/2400-0005265-0 – 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:

- Na **Certidão de Matrícula nº 21.564**, referência livro 02, às fls01, datada de 08/05/2023, obtida junto ao Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Bento Gonçalves - RS.
- na **Ficha cadastral GPE nº 28.029**;
- no **PROA: 17/2400-0005265-0**;
- nas informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, intermediários, corretores de imóveis etc.).
- nas informações constatadas "in loco", conforme vistoria ao imóvel realizada no dia **19/05/2023**;

Considerando a sua finalidade, esta avaliação tem **prazo de validade limitado a dois anos** a partir de sua lavratura, conforme determinado pela Lei N° 15.764 de 15 de dezembro de 2021.

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;

4.3 JUSTIFICATIVAS – PARÂMETROS ADOTADOS

➤ **Área utilizada– Área Matriculada:**

Para o cálculo do valor do imóvel, foi considerada como área do terreno a que consta na **Certidão de Matrícula nº 21.564** do Livro nº 2 fls. 1 do Registro Geral da Comarca de Bento Gonçalves. Assim, o imóvel avaliando constitui-se de um terreno urbano de formato irregular, sem benfeitorias, com área de 1.372,375 m².

➤ **Vistoria/ localização:**

O imóvel avaliando tem acesso pela Rua Hery Dreher, que é uma importante via comercial, principalmente relacionada ao setor turístico e gastronômico de Bento Gonçalves. Assim, a partir dessa rua é acessada a Rua Maria Margarida Zambon Benini, que é caracterizada por ter um formato de rótula. Além disso, a área avalianda encontra-se a apenas poucos metros do renomado Hotel Dall'Onder.

No GPE 28029 consta como endereço do imóvel Rua Erny Hugo Dreher, porém como descrito acima o imóvel localiza-se na Rua Maria Margarida Zambon Benini, s/n.

De acordo com a vistoria realizada no dia 19/05/2023, o entorno imediato da Rua Margarida Zambon Benini compõe-se de residências unifamiliares de padrão normal/alto, sendo que o imóvel avaliando encontra-se sem uso ou destinação.

5 PROPRIETÁRIO

Estado do Rio Grande do Sul

6 ENDEREÇO

Rua Maria Margarida Zambon Benini
Bairro Planalto, Bento Gonçalves/RS





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

Características da região e entorno
Atividade predominante: Mista
Padrão construtivo do entorno: Normal/Alto
Zoneamento: Bairro
Tráfego de pedestres: Baixo
Tráfego de veículos: Baixo
Pavimentação logradouro: Pedra regular
Pavimentação passeio: Sem pavimentação
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 type="checkbox"/> Passeio público, <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação , <input checked="" type="checkbox"/> Telefone , <input type="checkbox"/> Sem infraestrutura
Serviços públicos: <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de lixo , <input checked="" type="checkbox"/> Comércio , <input checked="" type="checkbox"/> Correios , <input type="checkbox"/> Educação, <input checked="" type="checkbox"/> Lazer , <input checked="" type="checkbox"/> Rede bancária , <input type="checkbox"/> Saúde, <input type="checkbox"/> Segurança, <input 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 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 checked="" type="checkbox"/> Parques/praças , <input type="checkbox"/> Posto policial, <input type="checkbox"/> Posto de saúde, <input type="checkbox"/> Shopping, <input type="checkbox"/> Universidades/faculdades, <input type="checkbox"/> Zona incorporação, <input checked="" type="checkbox"/> Hotel , <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: Irregular	
Situação de quadra: Meio de quadra	
Cota: No nível	
Vegetação: Grande porte	
Uso do solo: Sem uso do solo	
Acesso: Muito bom	
Topografia: Declive acentuado	
Tipo de cercamento: <input checked="" type="checkbox"/> Arame , <input type="checkbox"/> Gradil, <input type="checkbox"/> Muro, <input type="checkbox"/> Tela, <input type="checkbox"/> Sem cerca	
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: 1.372,37 m ²	
Medida da frente do terreno: 12,726 m (R. Maria Margarida Zambon Benini)	Confrontação da frente: Sul
Medida lateral 1 do terreno: 27,165 m	Confrontação da lateral 1: Norte
Medida lateral 2 do terreno: 38,636 m	Confrontação da lateral 2: Leste
Medida dos fundos do terreno: 33,814 m	Confrontação dos fundos: Noroeste
Medida dos fundos do terreno: 33,779 m	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





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

8 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O município de Bento Gonçalves localiza-se na região nordeste do estado do Rio Grande do Sul e possui população estimada de 123.090 mil². Segundo agentes imobiliários locais, a economia da cidade é baseada fortemente na produção de uva e vinho que movimentam o turismo local, sendo o maior produtor de uva do Rio Grande do Sul, além de ser referência no setor moveleiro.

Ademais, a cidade, a qual é acessada pela RS-431, RS-453, RS-444 e BR-470, possui como pólos de influência Caxias do Sul, que está distante aproximadamente 41 km, e Porto Alegre, capital do Estado do Rio Grande do Sul que está a cerca de 110 km.

O bairro Planalto e o Centro fazem parte da região mais valorizada da cidade. Ademais, verificou-se que a área central possui infraestrutura consolidada com lojas, hotéis, hospitais, farmácias e restaurantes. O “Chafariz de Vinho” também fica localizado no Centro, sendo que nessa região os terrenos disponíveis para venda são escassos.

Desempenho do mercado	<input type="checkbox"/> Desaquecido	<input checked="" type="checkbox"/> Normal	<input type="checkbox"/> Aquecido
Número de ofertas	<input checked="" type="checkbox"/> Baixo	<input 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: **28/28** dados utilizados.

Metodologia clássica – fatores de homogeneização.

10 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Método comparativo direto de dados de mercado

Grau de Fundamentação	<input type="checkbox"/> Grau I	<input checked="" type="checkbox"/> Grau II	<input type="checkbox"/> Grau III
Pontos obtidos: 15			
Grau de Precisão	<input type="checkbox"/> Grau I	<input checked="" type="checkbox"/> Grau II	<input type="checkbox"/> Grau III

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





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

11 AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

11.1 AVALIAÇÃO DO TERRENO

11.1.1 EQUAÇÃO DE REGRESSÃO

Unitário = $30,576092 * e^{(-0,00055339071 * \text{Área})} * e^{(0,03108569 * \text{Frente})} * e^{(0,47130349 * \text{Renda-Bairro})} * e^{(0,3310482 * \text{Topografia})}$

11.1.2 DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Variáveis do modelo de cálculo	Parâmetros do imóvel
Área (Área do terreno, em metros quadrados)	1372,38
Frente do imóvel para a via pública, em metros (m)	12,73
Renda/bairro (Fonte: Média em salários mínimos do bairro – CENSO 2010 IBGE)	7,68 (rendimento nominal mensal domiciliar em salários-mínimos)
Topografia do terreno (1 – acive ou declive; 2 – plano)	1,00
Unitário (Valor unitário do terreno, em R\$/m ²)	1104,49

11.1.3 RESULTADOS

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

	Intervalo de Confiança	Unitário (R\$/m ²)	Total
Mínimo	-17,70%	909,03	R\$ 1.247.534,59
Calculado	-	1.104,49	R\$ 1.515.779,98
Máximo	21,50%	1.341,99	R\$ 1.841.720,23

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

	Amplitude	Unitário (R\$/m ²)	Total
Mínimo	-15%	938,82	R\$ 1.288.417,79
Calculado	-	1.104,49	R\$ 1.515.779,98
Máximo	+15%	1.270,16	R\$ 1.743.142,18
Valor calculado R\$ 1.515.779,98			

12 CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em estudo o seguinte valor (arredondado³) de mercado:

<p>VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL</p> <p>R\$ 1.510.000,00</p> <p>(um milhão, quinhentos e dez mil reais)</p> <p>data de referência da avaliação: Maio/2023</p>
--

³Conforme 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**

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

De acordo,

LEANDRO PEIXOTO MAIA

Engenheiro Civil – CREA(RS) 82.744

Analista Engenheiro DIAVA/DEAPE

ID 4506073/01

Porto Alegre, Maio de 2023





14 ANEXOS

14.1 DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

Figura 1: Terreno



Fonte: Vistoria (19/05/2023)

Figura 2: Terreno



Fonte: Vistoria (19/05/2023)

Figura 3: Terreno



Fonte: Vistoria (19/05/2023)

Figura 4: Terreno



Fonte: Vistoria (19/05/2023)





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

MATRÍCULA



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BENTO GONÇALVES

LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
01v	21.564

to desta cidade (Lº 19, fls. 030/036/v).-Devedores: RICARDO BESSA JOHNSON, médico e sua mulher PATRICIA MOOJEN WENNHOLZ JOHNSON, professora, brasileiros, portadores dos cics nºs 262.966.590/91 e 405.626.460/00, respectivamente, domiciliados e residentes nesta cidade, tendo como intervenientes hipotecantes Luvitor Colau, dirigente-de-empresa e sua mulher Susana Gironi Colau, do lar, brasileiros, portadores do cic nº 179.140.000/00, domiciliados e residentes nesta cidade, na rua Cândido Costa, nº 187, apto 402.-Credora: CAIXA ECONÔMICA ESTADUAL DO RIO GRANDE DO SUL, Autarquia de Crédito, com sede na cidade de Porto Alegre, Capital do Estado, na Avenida Borges de Medeiros, nº 521 e Agência nesta cidade, na rua Marechal Floriano, nº 142, inscrita no cgc nº 92.818.400/0001-97.-Valor: CZ\$ 8.165.631,25, sendo avaliado para fins do art. 818 do CCB em CZ\$ 11.665.187,50.-Prazo: 120 meses, com juros à taxa nominal de 12,00% ao ano, correspondente à taxa efetiva de 12,682% ao ano, e à comissão de administração de 6,00% ao ano, prestações estas com vencimentos em 22 de outubro do corrente ano e, as demais, em igual dia dos meses subsequentes, prestações estas calculadas em conformidade com o Sistema de Amortização PRICE, reajustadas segundo o Plano de Reajustamento PES.-Sobre os valores reajustados das prestações e dos acessórios, pagos em atraso, incidirão juros moratórios de um por cento (1%) ao mês.-OBS: Fica eleito o Foro da cidade de Porto Alegre, com renúncia a qualquer outro, para dirimir qualquer questão emergente da presente escritura, podendo a credora optar pelo foro da situação do imóvel.-Dou fé. (Hilário de Souza Marques-Of.Ajud).-CZ\$ 25.923,39.-

Av.3-21.564.- Bento Gonçalves, 11 de setembro de 2017.- (Prot. nº 192.566-21.08.17).- **Título:** PENHORA.- **Devedor:** LUVITOR COLAU, CPF nº 179.140.000-00.- **Credor:** ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, CNPJ nº 87.934.675/0001-96.- **Forma do Título:** Termo de Penhora expedido pela 2ª Vara Cível desta Comarca, aos 04 dias do mês de agosto do ano de 2017, assinado digitalmente pela Exma. Sra. Dra. Romani Terezinha Bortolas Dalcin, MM. Juíza de Direito da mesma vara, extraído dos autos do **Processo nº 005/1.03.0003424-4 - Execução de Sentença.- Valor da Causa:** R\$ 40.810,50.- **Imóvel:** A totalidade do imóvel objeto da presente matrícula.- **Condições:** Não constam.- Eu, Michelle Krüger Pastore, Escrevente que digitei, o Registrador ou Substituto, que confere, dá fé e assina.- Emol: NIHIL. Sel: 0042.06.1100003.15895 - NIHIL.-

Getúlio Fagundes da Rocha
Oficial do Registro de Imóveis
Bento Gonçalves - RS

R.4-21.564.- Bento Gonçalves, 26 de setembro de 2017.- (Prot. nº 192.879-01.09.17).- **Título:** ADJUDICAÇÃO.- **Transmitentes:** LUVITOR COLAU, dirigente de empresa, inscrito no CPF sob nº 179.140.000-00, portador da Carteira de Identidade nº 11189564 e sua esposa **SUSANA GIRONDI COLAU**, do lar, portadora da Carteira de Identidade nº 1005974165, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de

02

Visualização disponibilizada pelo SAEC (www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em:08/05/2023 10:09:42





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

MATRICULA



**REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BENTO GONÇALVES
LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL**

Getúlio Fagundes da Rocha
OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS
Bento Gonçalves - RS

FLS.	MATRICULA
02	21.564

bens, residentes e domiciliados na Rua Cândido Costa, nº 187, apto. 402, neste município.- **Adquirente:** ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ sob nº 87.182.846/0001-78, com sede em Porto Alegre / RS.- **Forma do Título:** Carta de Adjudicação extraída dos autos do Processo nº 005/1.03.0001429-4 - Execução Hipotecária, expedida pela 1ª Vara Cível desta Comarca, acompanhada do Ofício nº 881 / 2017 expedido aos 25.08.2017, assinado digitalmente pela Exma. Sra. Dra. Christiane Tagliani Marques, MM. Juíza de Direito da mesma vara, da decisão de fls. 159, do Auto de Adjudicação de 17.08.2004 e do Encerramento datado de 30.09.2015.- **Imóvel:** A totalidade do imóvel objeto da presente matrícula.- **Valor da Ação:** R\$ 287.744,97.- **Condições:** Não constam.- Eu, Michelle Krüger Pastore, Escrevente que digitei, o Registrador ou Substituto, que confere, dá fé e assina.- Emol: R\$ 1.292,40. Selo: 0042.08.0700008.09154 - NIHIL.-

Av.5-21.564.- Bento Gonçalves, 26 de setembro de 2017.- (Prot. nº 192.879-01.09.17).- **AVERBAÇÃO DE CANCELAMENTO DE HIPOTECA:** Cfe. determinação constante na Carta de Adjudicação acima descrita e caracterizada, fica **CANCELADO** o **R.2** da presente matrícula.- Eu, Michelle Krüger Pastore, Escrevente que digitei, o Registrador ou Substituto, que confere, dá fé e assina.- Emol: R\$ 67,30. Selo: 0042.04.1100003.26816 - NIHIL.-

Av.6-21.564.- Bento Gonçalves, 26 de setembro de 2017.- (Prot. nº 192.879-01.09.17).- **AVERBAÇÃO DE CANCELAMENTO DE PENHORA:** Cfe. determinação constante na Carta de Adjudicação acima descrita e caracterizada, fica **CANCELADA** a **Av.3** da presente matrícula.- Eu, Michelle Krüger Pastore, Escrevente que digitei, o Registrador ou Substituto, que confere, dá fé e assina.- Emol: R\$ 142,60. Selo: 0042.06.1100003.16004 - NIHIL.-

CONTINUA NO VERSO

Visualização disponibilizada pelo SAEC (www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em:08/05/2023 10:09:42





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

FICHA GPE Nº 28.029



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 28029

DADOS GERAIS

Número do Cadastro:	28029	Classificação:	PROPRIO
Nome de Referência do Imóvel:		Nome de Referência das	
Classificação do Bem Público:	DOMINIAL	Unidade Associada:	
Tipo do Imóvel:	AREA/TERRENO/GLEBA	Situação de Destinação:	NAO DESTINADO
Situação de Regularização:	REGULARIZADO	Índice de Destinação (%):	0,000000
Descrição:	Tramita Venda 17/2400-0005265-0 Conforme Laudo de Avaliação nº 89/0219, o imóvel está localizado nas coordenadas 29°10'02,64"S,		
Em Alienação:	Não	Nº Incorporação PROA/SPI:	18/2400-0005779-7
Lei Autorizativa de Alienação:		Nº Alienação PROA/SPI:	
Data Lei Autorizativa Alienação:		NIRF:	
Nº tomo antigo do imóvel:		CCIR:	
Uso Irregular:		CAR:	
Tombado Patr. Histórico:	Não	VALOR DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL	
Nº Inscrição Municipal:	1	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
06/03/2020	17240000052650	06/03/2020	Alienar Bens		Ativo
17/06/2021	17240000052650	26/10/2017	Alienar Bens		Ativo

LOCALIZAÇÃO

Zona:	Urbana
Unidade da Federação:	Rio Grande do Sul
Município	BENTO GONCALVES
Bairro/Distrito:	PLANALTO
Logradouro/Localidade:	RUA MARIA MARGARIDA ZAMBON BENINI
Numero/Lote:	1
Quadra:	
Complemento:	Lote 10
CEP:	
Ponto Referência:	

05/05/2023





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 28029

PROPRIEDADE

Situação regularização Estado: REGULARIZADO
Tipo de Registro: Matrícula
Número do Registro: 21564
Livro: 2RG
Folha: 01
Cartório: RI
Comarca: BENTO GONCALVES
Data do Registro: 26/09/2017
Forma de Incorporação: ADJUDICAÇÃO
Valor de Incorporação: R\$ 287.744,97
Propriedade / Posse: RIO GRANDE DO SUL GOVERNO DO ESTADO
Data registro patrimônio União:
Certidão autorizativa transf.:

TERRENO

Matriculada

Área Total (m ²):	1.372,37
Frente (m):	71706,00
Área com fração (m ²):	0,0000
Fração Ideal (m ²):	0,000000
Profundidade Equivalente (m):	
Área Disponível (m ²):	1.372,37

Situação terra rural:

EDIFICAÇÕES/BENFEITORIAS

HISTÓRICO

HISTÓRICO DE SOLICITAÇÕES

05/05/2023

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 28029

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:

05/05/2023

pag. 3 de 3



Laudo de Avaliação nº 083 / 2023

17



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

14.3 MEMÓRIA DE CÁLCULO

MODELO: MODELO

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS	VARIÁVEIS
Total da Amostra : 28	Total : 7
Utilizados : 28	Utilizadas : 5
Outlier : 0	Grau Liberdade : 23

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

COEFICIENTES	VARIACÃO
Correlação : 0,85700	Total : 11,83736
Determinação : 0,73445	Residual : 92577111,55929
Ajustado : 0,68826	Desvio Padrão : 0,36969

F-SNEDECOR	D-WATSON
F-Calculado : 15,90295	D-Calculado : 1,75803
Significância : < 0,01000	Resultado Teste : Não auto-regressão 90%

NORMALIDADE			
Intervalo	Classe	% Padrão	% Modelo
-1	a 1	68	75
-1,64	a +1,64	90	92
-1,96	a +1,96	95	100

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)

$$Y = 30,576092 * 2,718^{(-0,000553 * X_1)} * 2,718^{(0,031086 * X_2)} * 2,718^{(0,471303 * X_3)} * 2,718^{(0,331048 * X_4)}$$

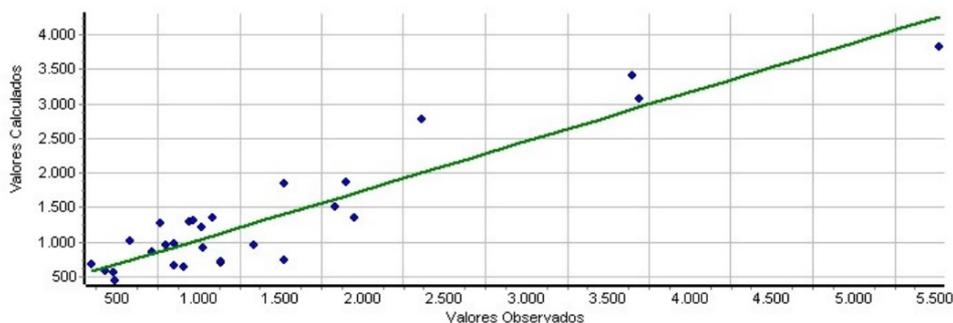
MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA	MODELO
Média : 1423,43	Coefic. Aderência : 0,82719
Variacão Total : 36433369,96	Variacão Residual : 6296151,04
Variância : 1301191,78	Variância : 273745,70
Desvio Padrão : 1140,70	Desvio Padrão : 523,21





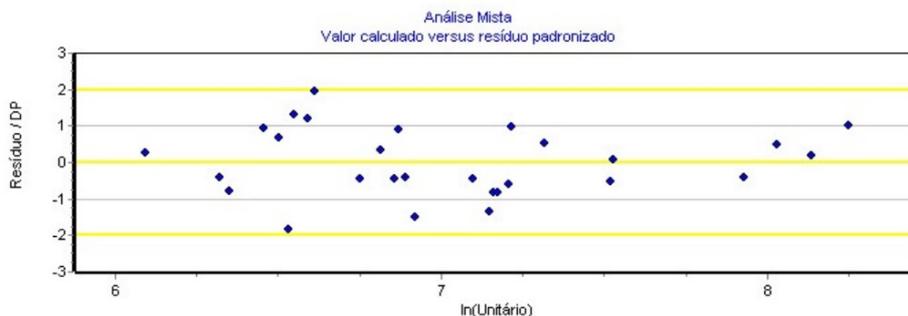
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados

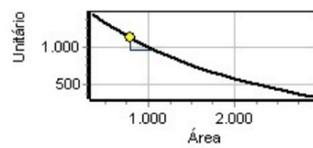




DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

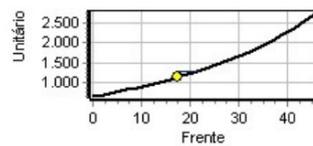
X₁ Área

Área total do terreno, em metros quadrados (m²).
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 360,00 a 3083,00
 Impacto esperado na dependente: Negativo
 10% da amplitude na média: -14,00 % na estimativa



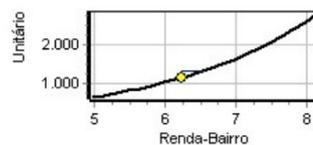
X₂ Frente

Frente do imóvel para a via pública, em metros (m).
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 0,00 a 46,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: 15,40 % na estimativa



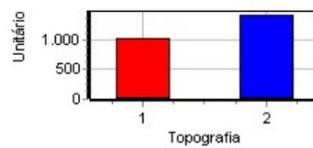
X₃ Renda-Bairro

Atratividade medida através da renda média conforme setores censitários (IBGE) 2010
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 4,98 a 8,30
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: 16,90 % na estimativa



X₄ Topografia

Topografia do terreno:
 1 - Aclive ou Declive
 2 - Plano
 Tipo: Código Alocado
 Amplitude: 1,00 a 2,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: 39,20 % na estimativa
 Micronumerosidade: atendida.



Y Unitário

Valor unitário do terreno, em R\$/m².
 Tipo: Dependente
 Amplitude: 347,03 a 5525,00
 Micronumerosidade para o modelo: atendida.





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

Avaliação

Endereço: Rua Maria Margarida Zambon Benino – Bairro Planalto
Município: Bento Gonçalves/RS

1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Extp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Área	1.372,37	1.372,38		360,00	3.083,00
Frente	12,73	12,73		0,00	46,00
Renda-Bairro	7,68	7,68		4,98	8,30
Topografia	1,00	1,00		1,00	2,00
Unitário	1.104,49	1.104,49		347,03	5.525,00

2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	909,03	1.104,49	1.341,99	-17,70%	21,50%	39,20%
Predição (80%)	653,32	1.104,49	1.867,25	-40,85%	69,06%	109,91%
Campo de Arbitrio	938,82	1.104,49	1.270,16	-15,00%	15,00%	30,00%

3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80 %)	1.247.525,50	1.515.768,94	1.841.706,82
Predição (80%)	896.596,77	1.515.768,94	2.562.557,88
Campo de Arbitrio	1.288.408,40	1.515.768,94	1.743.129,48

4. VALOR UNITÁRIO: 1.104,49

5. VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 1.515.768,94 (um milhão, quinhentos e quinze mil, setecentos e sessenta e oito reais com noventa e quatro centavos)

6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

Mínimo (R\$):	1.288.408,40
Arbitrado (R\$):	1.515.768,94
Máximo (R\$):	1.743.129,48

7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO

Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 39,20 %
Classificação para a estimativa: Grau II de Precisão

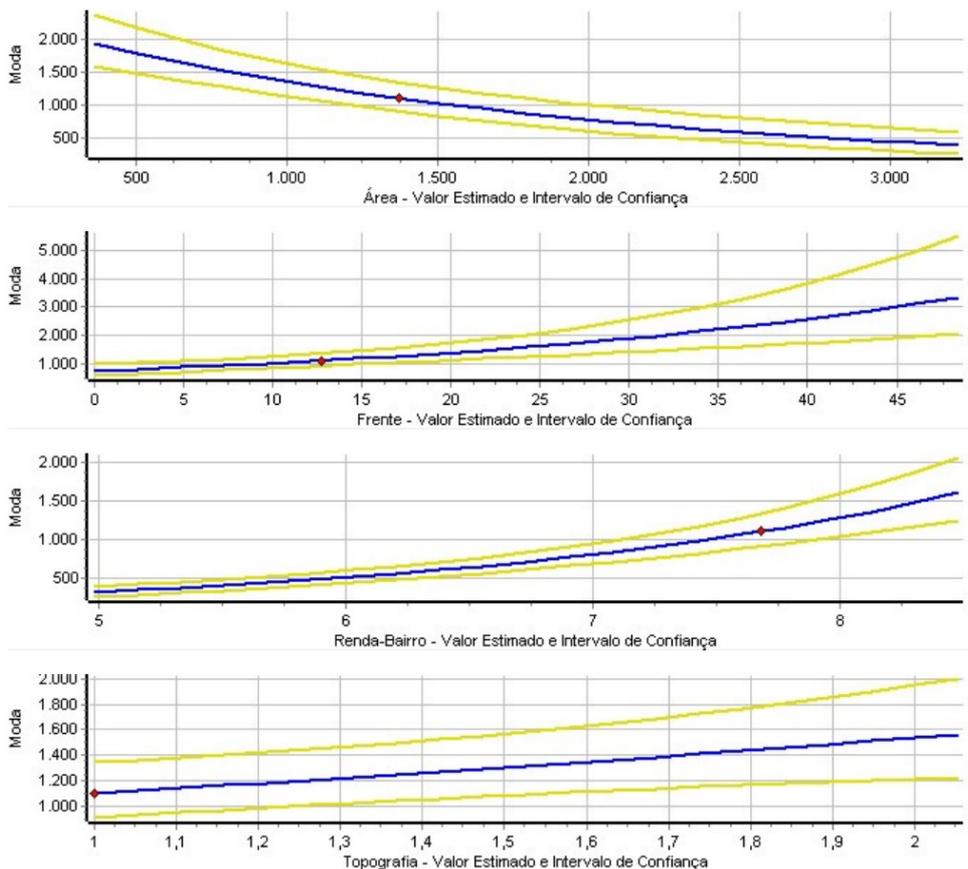




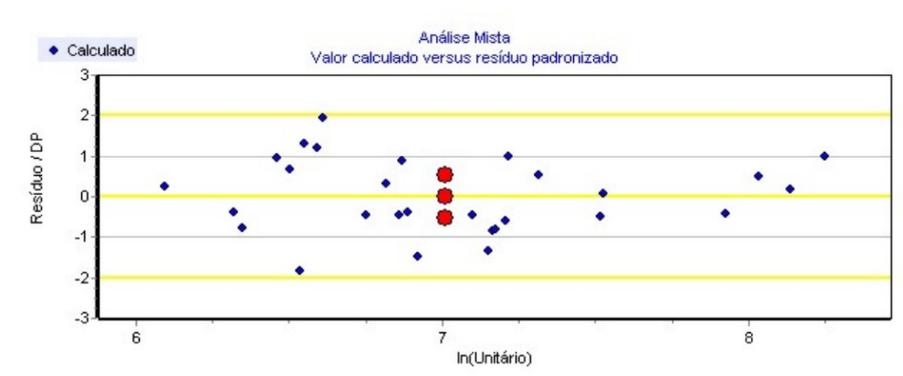
Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

Avaliação

8. COMPORTAMENTO DO MODELO NO PONTO DE ESTIMAÇÃO



9. VALOR ESTIMADO PARA O IMÓVEL NO CONTEXTO DA AMOSTRA





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%	X	20%		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%	
		PONTUAÇÃO		15 Pontos			
Item 9.2.1.1 da NBR 14.653-2:2011 (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.						X
d)	Adoção da estimativa 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		1.104,49
Valores do intervalo de confiança	MAX	1.341,99
	MIN	909,03
Desvios relativos do Intervalo de confiança	MAX	21,50%
	MIN	-17,70%
Amplitude do intervalo de confiança		39,20%
GRAU DE PRECISÃO		GRAU II





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

14.5 DADOS DA AMOSTRA

Dador	Endereço	Observação	Área	Frente	Esquina	Renda Ba	Topografia	Oferta	Unitário
1	Rua Jirihai Shikihing, 29°10'32.7"S 51°31'45.7"W	Bairro Jardim Góbia, Brevia Investimentos Imobiliários, cód. BR122	357,25	13,00	2,00	5,31	1,00	418.000,00	1.139,15
2	Rua Plauto de Abreu, 29°11'41.5"S 51°29'54.4"W	Bairro Santo Antônio, Brevia Investimentos Imobiliários, cód. BR152	434,00	14,00	2,00	5,91	1,00	580.000,00	1.336,41
3	Rua Aurino Azeiteiro Zandonai, 29°10'40.0"S 51°30'12.0"W	Bairro Santa Maria, Brevia Investimentos Imobiliários, cód. BR153	690,00	15,00	2,00	4,98	1,00	330.000,00	478,26
4	Rua Aurino Azeiteiro Zandonai, 29°10'38.5"S 51°29'39.1"W	Bairro Santa Maria, Brevia Investimentos Imobiliários, cód. BR155	468,00	12,00	2,00	4,98	1,00	200.000,00	427,35
5	Rua Coralina Leite Zorzi, 29°11'46.3"S 51°30'27.6"W	Bairro Santo Antônio, Brevia Investimentos Imobiliários, cód. BR163	1.095,00	15,00	2,00	5,91	1,00	380.000,00	347,03
6	Rua João Casagrande, 29°10'25.4"S 51°30'26.1"W	Bairro Imigrante, Brevia Investimentos Imobiliários, cód. BR160	720,00	12,00	2,00	6,49	1,00	420.000,00	563,33
7	Rua Carlos Rians, 29°10'48.8"S 51°30'03.8"W	Bairro Santa Maria, Brevia Investimentos Imobiliários, cód. BR128	496,00	16,00	1,00	4,98	1,00	450.000,00	907,25
8	Rua Caetano da Rocha, 29°09'08.8"S 51°31'10.0"W	Bairro Progresso, Brevia Investimentos Imobiliários, cód. BR172	360,00	12,00	2,00	5,84	1,00	370.000,00	1.027,78
9	Rua Domênico Zanetti esq. Rua Giuseppe Signor, 29°10'34.4"S 51°30'12.5"W	Bairro Imigrante, Brevia Investimentos Imobiliários, cód. BR199	480,00	15,00	1,00	6,49	1,00	370.000,00	770,83
10	Rua Marcos Nardon, 29°10'04.4"S 51°29'56.5"W	Bairro Fenavinho, Brevia Investimentos Imobiliários, cód. BR166	600,00	15,00	2,00	5,36	1,00	680.000,00	1.133,33
11	Rua Ver. Lucindo João Andreola, 29°11'26.8"S 51°30'07.7"W	Bairro Santo Antônio, Brevia Investimentos Imobiliários, cód. BR146	590,00	13,00	2,00	5,91	1,00	425.000,00	720,34
12	Rua Caetano Leonardo Lopes, 29°11'38.8"S 51°29'48.1"W	Bairro Santo Antônio, Brevia Investimentos Imobiliários, cód. BR157	510,00	15,00	2,00	5,91	1,00	410.000,00	803,92
13	Rua Edão Michelin, 29°11'43.1"S 51°30'20.8"W	Bairro Santo Antônio, Brevia Investimentos Imobiliários, cód. BR152	553,25	15,00	2,00	5,91	2,00	530.000,00	947,53
14	Rua Henrique Ericsoni, 29°11'37.0"S 51°30'06.3"W	Bairro Santo Antônio, Brevia Investimentos Imobiliários, cód. BR143	420,00	14,00	2,00	5,91	2,00	455.000,00	1.083,33
15	Rua Gáspar Carnei, 29°11'33.0"S 51°29'49.6"W	Bairro Santo Antônio, Brevia Investimentos Imobiliários, cód. BR101	2.280,00	46,00	1,00	5,91	2,00	200.000,00	964,91
16	Rua Assis Brasil esq. Rua Carlos Dreher Filho	Bairro São Francisco, Raffle, cód. RAF3926	630,00	31,50	1,00	6,97	2,00	300.000,00	3.650,79
17	Rua Xingu, 29°10'14.3"S 51°30'16.1"W	Bairro São Bento, Raffle, cód. RAF4009	520,00	13,00	2,00	8,30	2,00	873.000,00	5.525,00
18	Rua Achylles Brogoli, 29°09'44.7"S 51°30'38.9"W	Bairro São Francisco, Raffle, cód. RAF4036	577,50	11,00	2,00	6,97	2,00	100.000,00	1.904,76
19	Rua Ulisses de Gasperi, 29°11'29.5"S 51°29'57.0"W	Bairro Santo Antônio, Raffle, cód. RAF3649	971,10	33,75	1,00	5,91	2,00	478.000,00	1.523,02
20	Rua Ivone Theresa Michelson, 203, 29°09'33.4"S 51°30'47.6"W	Bairro Humaitá, Raffle, cód. RAF4068	384,00	15,00	2,00	6,52	1,00	750.000,00	1.953,13
21	Rua Victor Reak, 29°11'51.0"S 51°30'18.3"W	Bairro Santo Antônio, Raffle, cód. RAF3899	853,00	22,11	2,00	5,91	1,00	723.000,00	847,60
22	Rua Fiorelo Ross, 29°10'06.2"S 51°29'57.1"W	Bairro Fenavinho, Raffle, cód. RAF3797	822,50	17,50	2,00	5,36	1,00	700.000,00	851,06
23	Rua Vereador Lucindo João Andreola, 29°11'25.8"S 51°29'50.9"W	Bairro Santo Antônio, Raffle, cód. RAF873	675,00	15,00	2,00	5,91	2,00	650.000,00	1.022,22
24	Rua Uliem Miguel, 29°09'29.3"S 51°30'41.9"W	Bairro Borgo, Tomasi Imóveis, cód. TMSV910	1.301,00	30,00	1,00	5,33	2,00	300.000,00	1.525,91
25	Rua Angelo Dalton, 106, 29°09'38.6"S 51°30'59.9"W	Bairro Humaitá, Tomasi Imóveis, cód. TMSV111	708,00	24,00	2,00	6,52	1,00	300.000,00	1.836,16
26	Rua São Paulo, 29°09'31.5"S 51°30'38.1"W	Bairro Centro, Tomasi Imóveis, cód. TMSV119	3.083,00	0,00	2,00	8,30	1,00	500.000,00	486,54
27	Rua Senador Joaquim Pedro Salgado Filho, 29°10'18.4"S 51°30'07.9"W	Bairro São Bento, Zanetti Imóveis, cód. 3440811	672,00	16,00	1,00	8,30	1,00	500.000,00	2.366,07
28	Rua Parnaíba, 29°10'08.0"S 51°30'26.7"W	Bairro São Bento, Una Imobiliaria, cód. 2266	460,15	15,56	2,00	8,30	1,00	700.000,00	3.694,45





Nome do documento: Laudo 083 GPE 28029 Bento Goncalves.pdf

Documento assinado por

Leandro Peixoto Maia
Patricia Furni Cousseau
Thais Wolffe Danelon

Órgão/Grupo/Matrícula

SPGG / DIAVA/DEAPE / 450607301
SPGG / DIAVA/DEAPE / 4819110
SPGG / DIAVA/DEAPE / 4819101

Data

31/05/2023 16:27:19
01/06/2023 13:20:55
01/06/2023 15:08:35

