



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 117/2023



Terreno urbano
Rua da Produção, S/N – Centro
Fortaleza dos Valos/RS



DIVISÃO DE AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS – DIAVA
AGOSTO / 2023



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 117/2023

FICHA RESUMO

Objeto

Terreno urbano objeto da **matrícula nº 18.272** e **GPE nº 18.212**

Objetivo

Determinação do **valor de mercado** do imóvel

Finalidade

Instruir processo **PROA nº 23/1300-0003637-8**.

Localização

Rua da Produção, S/N¹

Centro – Fortaleza dos Valos/RS

Área avalianda

Área do terreno²: 1150,00 m²

Proprietário

Estado do Rio Grande do Sul

Resultado da avaliação

Valor de mercado do imóvel **R\$ 195.000,00**

Avaliadores

Arquiteta Urbanista Marina Nobre Cerqueira

Engenheiro Civil Rafael Parmeggiani Gering

Porto Alegre – RS, Agosto de 2023

¹ Conforme GPE nº 18.212

² Conforme Certidão de Matrícula nº 18.272





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	7
9	METODOLOGIA	8
10	ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	8
11	AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS	8
12	CONCLUSÃO	10
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.

3 FINALIDADE

Instruir processo PROA nº **23/1300-0003637-8**. - **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 18.272**, referência livro 02, às fls 01 a 02, datada de 10/05/2023, obtida junto ao Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Cruz Alta - RS.
- na **Ficha cadastral GPE nº 18.212**;
- no **PROA: 23/1300-0003637-8**;
- nas informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, intermediários, agentes imobiliários, etc.).
- nas informações constatadas "in loco", conforme vistoria ao imóvel realizada no dia **24/07/2023**

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.

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

➤ **Vistoria/ localização:**

O imóvel avaliando encontra-se muito próximo da principal avenida do município, Gerônimo Stefanello, sendo uma região valorizada. Verificou-se na vistoria que existe uma benfeitoria no terreno, de área desconhecida, semiacabada e que não possui averbação em matrícula. A benfeitoria encontra-se sem as janelas e o telhado, apresentando somente a estrutura das paredes. Dessa forma, foi desconsiderada nesta avaliação. Além disso, a benfeitoria aparenta estar sendo ocupada como depósito, conforme fotos em anexo.

➤ **Fator prévio:**

No setor imobiliário, durante as negociações de compra e venda, é comum que seja fornecido um desconto sobre o valor de oferta como forma de barganha entre comprador e vendedor. Segundo o Ibape/SP³, esse fator de fonte ou oferta pode ser aplicado a fim de atender a natural elasticidade dos negócios. Nesse sentido, a fim de ajustar os resultados dos estudos às práticas reais de mercado, o item 9.2.1.2 da NBR 14653-2:2011 permite que sejam realizados ajustes prévios nos atributos dos dados de mercado, sem prejuízo do grau de fundamentação, desde que devidamente justificados. Algumas das situações previstas pela NBR 14653-2:2011 para utilização desse fator de ajuste são: conversão de valores a prazo em valores à vista; adequação às taxas de desconto praticadas no mercado; conversão de valores para a moeda nacional na data de referência da avaliação; conversão de áreas reais de construção em áreas equivalentes, desde que com base em coeficientes publicados ou inferidos no mercado; incorporação de luvas ao aluguel, com a consideração do prazo remanescente do contrato e taxas de desconto praticadas no mercado financeiro. Neste estudo, por terem sido utilizados dados de oferta de mercado obtidos diretamente do site de imobiliárias, aplicou-se um fator prévio de **0,9** aos dados a fim de considerar a aplicação de taxas de desconto de mercado, e assim, adequar os preços de oferta e venda.

5 PROPRIETÁRIO

Estado do Rio Grande do Sul

6 ENDEREÇO

Rua da Produção, S/N
Centro, Fortaleza dos Valos/RS

³ Fonte: Engenharia de avaliações. Ibape SP, 2014. Volume 1, pag.215.





7 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

7.1 TERRENO



Latitude: 28°47'40.2"S

Fonte: Google Earth 19/07/2019 (Acesso em julho de 2023)

Longitude: 53°13'43.1"W

Identificação
<p>Descrição conforme a Matrícula nº 18.272:</p> <p>Imóvel: O terreno situado na cidade de Fortaleza dos Valos, medindo 23,00 m. de frente, por 50,00 m. de extensão da frente aos fundos, de forma retangular, e superfície de 1.150,00 m²., confrontando: Ao Norte, com a Travessa Cotricruz; ao Sul, com terrenos de João Rubin; a Leste, com terreno da Cooperativa Triticola de Produtores Cruzaltense Ltda. - Cotricruz; e, ao Oeste, com terrenos de João Pedro de Melo Lima.</p>





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

Características da região e entorno
Atividade predominante: Mista
Padrão construtivo do entorno: Baixo/Normal
Zoneamento: Centro
Tráfego de pedestres: Baixo
Tráfego de veículos: Baixo
Pavimentação logradouro: Asfalto
Pavimentação passeio: Sem pavimentação
Infraestrutura: <input type="checkbox"/> Acessibilidade, <input checked="" type="checkbox"/> Água potável, <input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica, <input type="checkbox"/> Esgoto pluvial, <input type="checkbox"/> Esgoto sanitário, <input type="checkbox"/> Gás canalizado, <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública, <input checked="" type="checkbox"/> Logradouro, <input 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 type="checkbox"/> Educação, <input type="checkbox"/> Lazer, <input type="checkbox"/> Rede bancária, <input type="checkbox"/> Saúde, <input type="checkbox"/> Segurança, <input type="checkbox"/> Transporte coletivo, <input type="checkbox"/> Sem serviços públicos,
Influências valorizantes: <input type="checkbox"/> Clubes, <input type="checkbox"/> Comércio, <input checked="" type="checkbox"/> Empreendimentos, <input 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 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 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: Abaixo	
Vegetação: Grande porte	
Uso do solo: Mista	
Acesso: Bom	
Topografia: Declive leve (até 10%)	
Tipo de cercamento: <input type="checkbox"/> Arame, <input type="checkbox"/> Gradil, <input type="checkbox"/> Muro, <input checked="" type="checkbox"/> Sem cerca, <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: 1.150,00 m ²	
Medida da frente do terreno: 23,00 m	Confrontação da frente:Norte
Medida lateral 1 do terreno: 50,00 m	Confrontação da lateral 1:Leste
Medida lateral 2 do terreno: 50,00 m	Confrontação da lateral 2:Oeste
Medida dos fundos do terreno: 23,00 m	Confrontação dos fundos:Sul

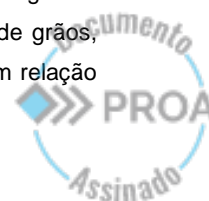
Condição de ocupação*		
<input type="checkbox"/> Ocupado	<input type="checkbox"/> Ocupado (não autorizado)	<input checked="" type="checkbox"/> Desocupado

*Conforme verificado na data de vistoria

8 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O município de Fortaleza dos Valos localiza-se na região Noroeste do estado do Rio Grande do Sul e possui população estimada de 4.477 de pessoas⁴. Segundo agentes imobiliários locais, a economia da cidade é baseada fortemente no cultivo agrícola de grãos, principalmente da soja. Por conta disso, justifica-se o aumento do valor do terreno em relação

⁴ Fonte: IBGE, 2022. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/rs/>





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

ao Laudo nº 143/2019, visto que houve um crescimento econômico e a consequente valorização dos imóveis. Dessa forma, identificou-se as seguintes características de mercado:

- | | | | |
|------------------------------|--|---|-----------------------------------|
| 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 type="checkbox"/> Baixa | <input checked="" type="checkbox"/> Média | <input type="checkbox"/> Alta |
| Absorção pelo mercado | <input type="checkbox"/> Demorada | <input checked="" 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:

(X) **Metodologia científica** – inferência estatística: dados utilizados **26/27**.

() 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: 16

Grau de Precisão

Grau I

Grau II

Grau III

11 AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

11.1 AVALIAÇÃO DO TERRENO

11.1.1 EQUAÇÃO DE REGRESSÃO

Unitário = $32,782797 + 23914,455 * 1/\text{Área} + 5,7689769 * \ln(\text{Data}) + -511,44237 * 1/\text{Frente} + 57,186441 * \text{Localização}$

11.1.2 DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Variáveis do modelo de cálculo	Parâmetros do imóvel
Área (m²)	1150,00
Data (Coleta do dado em escala mensal: 1- Maio/2018; 63 – Julho/2023)	63,00
Frente/Testada (m)	23,00
Localização (Atratividade: 1- Regular; 2- Bom)	2,00





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

11.1.3 RESULTADOS

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

	Intervalo de Confiança	Unitário (R\$/m ²)	Total
Mínimo	-7,68%	156,60	R\$ 180.090,00
Calculado	-	169,62	R\$ 195.063,00
Máximo	7,67%	182,63	R\$ 210.024,50

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

	Amplitude	Unitário (R\$/m ²)	Total
Mínimo	-15%	144,18	R\$ 165.807,00
Calculado	-	169,62	R\$ 195.063,00
Máximo	+15%	195,06	R\$ 224.319,00
Valor calculado R\$ 195.063,00			





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 (arredondado⁵) de mercado:

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 195.000,00

(cento e noventa e cinco mil reais)

data de referência da avaliação: Julho/2023

13 RESPONSÁVEIS PELO LAUDO

MARINA NOBRE CERQUEIRA

Arquiteta Urbanista – CAU (BA) A150907-1

Analista Arquiteta DIAVA/DEAPE

ID 4860110/01

RAFAEL PARMEGGIANI GERING

Engenheiro Civil - CREA (RS) 256.932

Analista Engenheiro DIAVA/DEAPE

ID 4859502/01

De acordo,

LEANDRO PEIXOTO MAIA

Engenheiro Civil – CREA(RS) 82.744

Analista Engenheiro DIAVA/DEAPE

ID 4506073/01

Porto Alegre, Agosto de 2023

⁵Conforme item 6.8.1 na NBR 14.653-1:2019 o resultado final pode ser arredondado até 1%.





14 ANEXOS

14.1 DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

Figura 1: Vista Frontal



Fonte: Vistoria (24/07/2023)

Figura 2: Vista Lateral



Fonte: Vistoria (24/07/2023)

Figura 3: Benfeitoria semiacabada



Fonte: Vistoria (24/07/2023)

Figura 4: Benfeitoria semiacabada



Fonte: Vistoria (24/07/2023)





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

14.2 DOCUMENTAÇÃO DOS IMÓVEIS

-Certidão de Matrícula nº 18.272



Valide aqui a certidão.

REGISTRO DE IMÓVEIS
CRUZ ALTA


Dra. Flávia Bernardes de Oliveira
Registradora

CERTIDÃO

Rua Voluntários da Pátria, 192
CEP 98005-104 - Centro - Cruz Alta/RS
www.ricruzalta.com.br
(55) 3322-5549

CERTIFICO e dou fé, a pedido de parte interessada, que, revendo nos livros deste Cartório, o Lº 2 - Registro Geral, verifiquei constar o inteiro teor seguinte:

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JHTSX-FVPT-FJARE-JTJJ9>

 ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL PODER JUDICIÁRIO Livro Nº 9 REGISTRO GERAL	CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS CRUZ ALTA - RS	
	matricula 18.272	folha 1
<p>Data: 10/10.1985 Imóvel: O terreno situado na cidade de Fortaleza dos Valos, medindo 23,00 m. de frente, por 50,00 m. de extensão da frente aos fundos, de forma retangular, e superfície de 1.150,00 m2., confrontando: Ao Norte, com a Travessa Cotricruz; ao Sul, com terrenos de João Rubin; a Leste, com terreno da Cooperativa Tritícola de Produtores Cruzaltense Ltda. - Cotricruz; e, ao Oeste, com terrenos de João Pedro de Melo Lima. Proprietários: REINALDO MARTINS GARCIA e s/m IDA MATES GARCIA, brasileiros, agricultores, residentes em Fortaleza dos Valos, CPF 180 113 810/91. Valor: Cr\$16.100.000 Forma do título: Mandado firmado em 7/10.1985, pelo Juiz de Direito, substituto, Almedorino Furtado, extraído pelo Escrivão, Paulo Sergio Notari. O Oficial: <i>[Signature]</i></p> <hr/> <p>Data: 22.09.1987 R 1/18.272 - COMPRA E VENDA Transmitentes: REINALDO MARTINS GARCIA, agricultor, e s/m IDA MATES GARCIA, do lar, brasileiros, residentes e domiciliados em Fortaleza dos Valos-RS, inscritos no CPF sob nº 180 113 810/91. Adquirente: ERNANI FLAVIO TEMP, CPF 290 868 680/53, brasileiro, casado pelo regime da comunhão universal de bens com Dª Jane Maria Rossato Temp, advogado, residente e domiciliado em Fortaleza dos Valos-RS. Imóvel: O imóvel matriculado, acima descrito, localizado no lado par da Travessa Cotricruz, no quarteirão formado por mais a Avenida Geronimo Stefanello, Rua Mateus Pinto e uma Rua Sem Denominação; a face Leste deste terreno fica afastada 48,50m. de esquina formada com a Avenida Geronimo Stefanello. Valor: Cz\$50.000,00. - Avaliação Exatoria: Cz\$150.000,00. Forma do Título: Escritura de compra e venda, lavrada em 08.09.1987, no Tabelionato de Fortaleza dos Valos-RS. - Dou fe. Cz\$650,00. O Oficial Ajudante: <i>[Signature]</i> GPC</p> <hr/> <p>Data: 02 de dezembro de 1988. R 2/18.272 - COMPRA E VENDA Transmitentes: Ernani Flavio Temp e s/m Jane Maria Rossato Temp; - acima qualificados. Adquirente: CEPRA TRATORES S/A, com sede nesta cidade de Cruz Alta, no Km. 158 da BR Cruz Alta/Santa Maria, inscrita no CGCMF sob nº 88 438 601/0001-12, representada por Diretor Administrativo, Waldomiro Antonio Dallepiane. Imóvel: O imóvel matriculado, acima descrito. Valor: Cz\$1.500.000,00. - Avaliação Exatoria: Cz\$1.500.000,00. Forma do Título: Escritura de compra e venda, lavrada em 30.11.1988, no</p>		

CONTINUA NO VERSO
Continua na Próxima Página

onr

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado





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



Valide aqui a certidão.

REGISTRO DE IMÓVEIS
CRUZ ALTA

Dra. Flávia Bernardes de Oliveira
Registradora

CERTIDÃO

Rua Voluntários da Pátria, 192
CEP 98005-104 - Centro - Cruz Alta/RS
www.ricruzalta.com.br
(55) 3322-5549

Continuação da Página Anterior

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JHTSX-FVPT-FJARE-JTJ9>

CONTINUAÇÃO DO ANVERSO	
matricula	folha
18.272	1v
<p>Tabelionato de Cruz Alta. Dou fé. Cz\$9.949,00. O Oficial Ajudante: <i>Juliet Bonez Bucco</i> GPG</p> <p>Data: 31 de agosto de 1992. R 3/18.272 - <u>PENHORA</u> (((C))) Devedora: CEPRA TRATORES S/A. Credor: ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL. Valor: não consta. Imóvel: O imóvel matriculado, descrito no anverso. Forma do título: Mandado de registro de penhora, firmado em 24.05.1992, pelo Juiz de Direito da 1ª Vara Cível, Dr. Paulo Ivan Alves Medeiros, extraído pelo escrivão, Paulo Sergio Notari, Execução fiscal nº 14092-870/89. - Dou fé. Nihil. Oficial Ajudante em exercício: <i>Juliet Bonez Bucco</i> GPG</p> <hr/> <p>Data: 29 de abril de 1993. R 4/18.272 - <u>PENHORA</u> (((C))) Devedora: CEPRA TRATORES S/A. Credor: ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL. Valor: Cr\$3.947.364,11. Imóvel: O imóvel matriculado, descrito no anverso. Forma do título: Mandado de registro de penhora, firmado em 15.03.1993, pela Oficial Ajudante, Cleidi Margarete Almeida Nascimento. Execução fiscal nº 14.937/801/91. - Dou fé. Oficial Ajudante em exercício: <i>Juliet Bonez Bucco</i> GPG</p> <hr/> <p>Data: 29 de julho de 1993. AV 5/18.272 - <u>PENHORA</u> (((C))) Devedora: CEPRA TRATORES S/A. Credor: ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL. Valor: Cr\$2.838.457,92. Imóvel: O imóvel matriculado, descrito no anverso. Forma do título: Auto de penhora, avaliação e depósito, firmado em ... 29.07.1993, pelo Oficial de Justiça, Jorge Corrêa da Silva. Execução Fiscal nº 412. - Dou fé. Oficial Ajudante em exercício: <i>Juliet Bonez Bucco</i> GPG</p> <hr/> <p>Data: 27 de Março de 2001.- Prenotado sob nº 93.865 do Livro 1-K. AV 6/18.272 - <u>CANCELAMENTO DE PENHORAS</u> Em conformidade com o Mandado de Registro de Penhora datado de 06.03.2001, arquivado em Cartório, e firmado pelo Dr. Ricardo Luiz da Costa Tja-</p>	

Continua na Próxima Página

ONR

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado





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



Valide aqui a certidão.

REGISTRO DE IMÓVEIS
CRUZ ALTA

Dra. Flávia Bernardes de Oliveira
Registradora

CERTIDÃO

Rua Voluntários da Pátria, 192
CEP 98005-104 - Centro - Cruz Alta/RS
www.ricruzalta.com.br
(55) 3322-5549

Continuação da Página Anterior

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL Poder Judiciário Livro Nº 2 - Registro Geral	CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS CRUZ ALTA-RS
MATRÍCULA 18.272	FOLHA 2
((CONTINUAÇÃO DA FOLHA 1))	
<p>...der, Juiz de Direito da 2ª Vara Cível desta Comarca, foi determinado o cancelamento de todas as penhoras constantes nesta matrícula, onde o credor seja o Estado do Rio Grande do Sul, cancelando, portanto, o R 3, R 4 e a AV 5 desta matrícula. - Dou fé. R\$66,60.</p> <p>Oficial: <i>Ricardo Luiz da Costa Tjader</i> Substituto: _____ FCM</p> <p>Data: 27 de Março de 2001. - Prenotado sob nº 93.865 do Livro 1-K. R 7/18.272 - PENHORA ((C)) Devedora: CÉPRA TRATORES S/A. Credor: ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL. Valor: Cr\$3.947.364,11 - em 10.07.1991. Imóvel: O imóvel matriculado, descrito na folha 1. Depositário: Antônio Carlos Vogel. Juiz do Feito: Dr. Ricardo Luiz da Costa Tjader. Forma do Título: Mandado de Registro de Penhora datado de 06.03.2001, arquivado em Cartório, extraído dos autos do Processo de Execução Fiscal nº 7.907, que tramita na 2ª Vara Cível da Comarca de Cruz Alta, e firmada pelo Dr. Ricardo Luiz da Costa Tjader. Dou fé. Emolumentos sobre R\$18.441,86 = R\$98,90 (Provimento nº 62/94).</p> <p>Oficial: <i>Ricardo Luiz da Costa Tjader</i> Substituto: _____ FCM</p> <p>Data: 27 de abril de 2001. - Prenotado sob nº 94.162 do livro 1-L. AV 8/18.272 - CANCELAMENTO DE PENHORA Em cumprimento ao que dispõe a Carta de Adjudicação, datada de 03.11.1999, extraída dos autos do Processo de Execução Fiscal nº 7.907, da 2ª Vara Cível da Comarca de Cruz Alta, fica determinado o cancelamento da Penhora constante do R 7 desta matrícula. - Dou fé. Nihil</p> <p>Oficial: <i>Juliet Bonina Bucco</i> Substituto: _____ MSA</p> <p>Data: 27 de abril de 2001. - Prenotado sob nº 94.162 do livro 1-L. R 9/18.272 - ADJUDICAÇÃO Transmitente: CEPRA TRATORES S/A; já qualificada. Adquirente: ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL. Imóvel: O imóvel matriculado e descrito na folha 1. Valor: R\$ 8.172,00. Avaliação Municipal: R\$ 8.172,00. Forma do Título: Carta de Adjudicação, datada de 03.11.1999, firmada pelo Exmo. Dr. Ricardo Luiz da Costa Tjader, extraída dos autos do Processo de Execução Fiscal nº 7.907,</p>	
(CONTINUA NO VERSO)	

Continua na Próxima Página

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JHTSX-F7VPT-FJARE-JTJJ9>

onr

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado





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



Valide aqui a certidão.

REGISTRO DE IMÓVEIS CRUZ ALTA

Dra. Flávia Bernardes de Oliveira Registradora

CERTIDÃO

Rua Voluntários da Pátria, 192 CEP 98005-104 - Centro - Cruz Alta/RS www.ricruzalta.com.br (55) 3322-5549

Continuação da Página Anterior

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/JHT SX-F7VPT-FJARE-JTJJ9

MATRÍCULA 18.272 FOLHA 2-V

(CONTINUAÇÃO DO ANVERSO)

pelo Escrivão Adelci Ferreira Porto, da 2ª Vara Cível da Comarca de Cruz Alta. Dou fé.
Nihil

Oficial: *Juliet Bonina Bucco* MSA

(CONTINUA NA FOLHA _____)



Documento assinado digitalmente www.registradores.onr.org.br



Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Nada mais constava. O referido é verdade e dou fé.

Cruz Alta - RS, 10 de maio de 2023.

Total: R\$ 68,50

Certidão digital (Procedimento CNJ 127/2022): Matrícula 18.272 - 1 página: R\$ 41,30 (0158.04.1900007.57307 = R\$ 4,40)

Busca em livros e arquivos: R\$ 12,10 (0158.02.2200001.34651 = R\$ 2,50)

Protocolamento eletrônico de dados: R\$ 6,40 (0158.01.2100001.75813 = R\$ 1,80)

Ass: Esta certidão foi assinada digitalmente

Luiz Tarcísio Kühn Somavilla - Escrevente



A consulta estará disponível em até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta Chave de autenticidade para consulta 097238 53 2023 00016349 28





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

-GPE nº 18.212



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 18212

DADOS GERAIS

Número do Cadastro:	18212	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 Processo de alienação nº 006029-24.00/15-6 Legislação: Lei Estadual nº 14.954/2016 e Lei Estadual nº 15.242/2018; Resolução nº 07/2018.		
Em Alienação:	Sim	Nº Incorporação PROA/SPI:	18/2400-0005779-7
Lei Autorizativa de Alienação:	14954	Nº Alienação PROA/SPI:	0006029-2400/156
Data Lei Autorizativa Alienação:	01/12/2016	NIRF:	
Nº tomo antigo do imóvel:	6900	CCIR:	
Uso irregular:		CAR:	
Tombado Patr. Histórico:	Não	VALOR DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL	
Nº Inscrição Municipal:	0	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
24/06/2021	60292400156	04/12/2015	IMOVEIS		AGUARD
04/10/2022	21130000106804	30/12/2021	Contratação de	Solicitação de	Ativo
04/10/2022	21130000105891	23/12/2021	Contratação de	Solicitação de	Ativo
12/05/2023	23130000036378	12/05/2023	Alienar Bens	Venda	Ativo

LOCALIZAÇÃO

Zona:	Urbana
Unidade da Federação:	Rio Grande do Sul
Município:	FORTALEZA DOS VALOS
Bairro/Distrito:	CENTRO
Logradouro/Localidade:	RUA DA PRODUCAO
Numero/Lote:	coord
Quadra:	
Complemento:	Atual R da Produção
CEP:	
Ponto Referência:	Posto BR.





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



DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 18212

PROPRIEDADE

Situação regularização Estado: REGULARIZADO
 Tipo de Registro: Matrícula
 Número do Registro: 18272
 Livro: 2RG
 Folha: 01
 Cartório: RI DE CRUZ ALTA
 Comarca: CRUZ ALTA
 Data do Registro: 03/11/1999
 Forma de Incorporação: ADJUDICAÇÃO
 Valor de Incorporação: R\$ 8.172,00
 Propriedade / Posse: RIO GRANDE DO SUL GOVERNO DO ESTADO
 Data registro patrimônio União:
 Certidão autorizativa transf.:

TERRENO

Matriculada

Área Total (m²):	1.150,00
Frente (m):	23,00
Área com fração (m²):	0,0000
Fração Ideal (m²):	0,000000
Profundidade Equivalente (m):	
Área Disponível (m²):	1.150,00

Situação terra rural:

EDIFICAÇÕES/BENFEITÓRIAS

HISTÓRICO

HISTÓRICO DE SOLICITAÇÕES

Número Solicitação	Tipo Solicitação	Situação Solicitação	Situação Destinação
27910	D	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 18212

VISTORIA

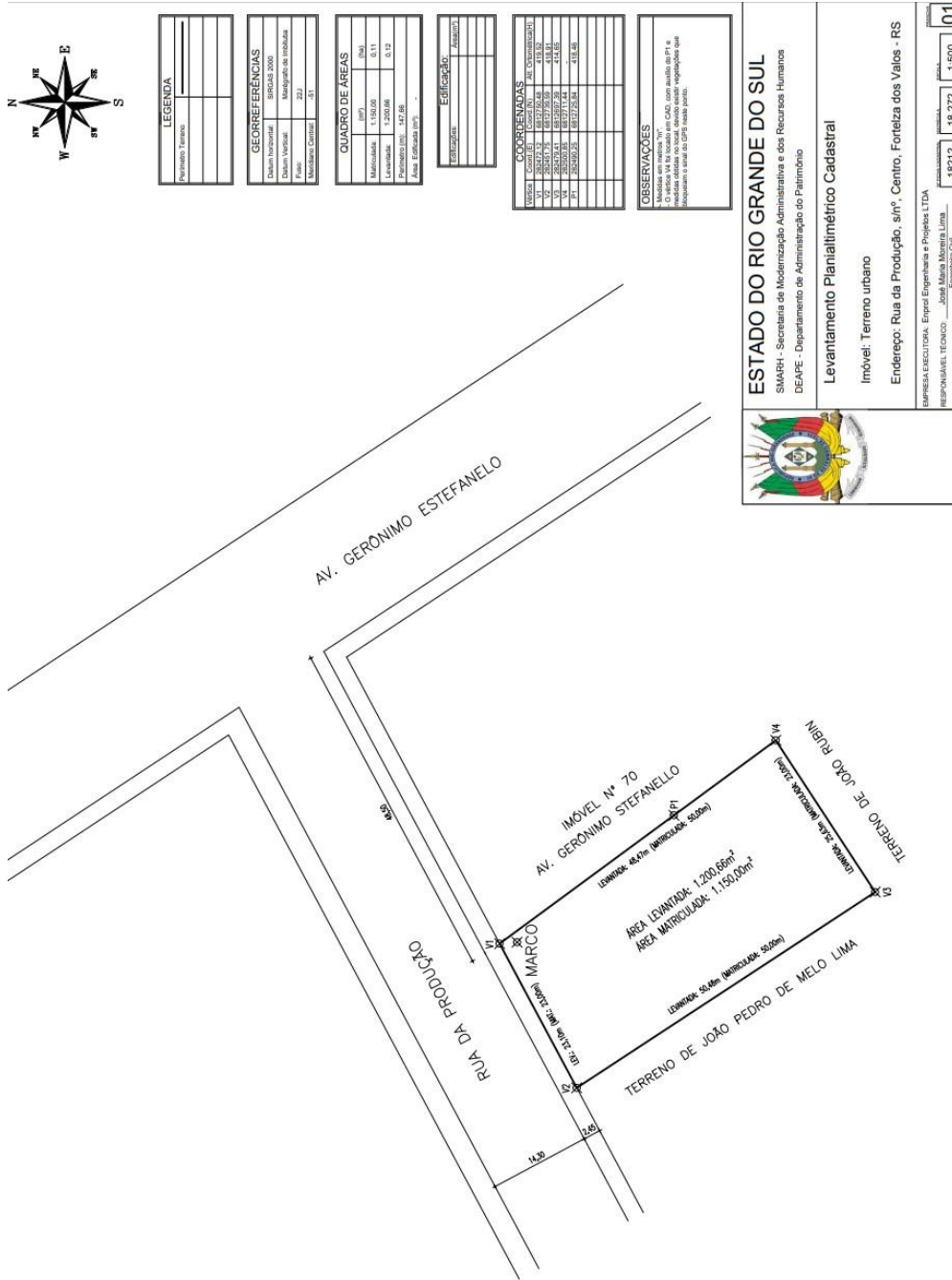
Data da vistoria:	02/12/2015
Empresa vistoriadora:	EMPRESA 1
Vistoriador (a):	VISTORIADOR 1
Observações da vistoria:	
Situação de localização:	Localizado
Obstruído:	Não
Motivo da obstrução:	
Contato no local:	João Paulo - Coordenador de cadastro imobiliário da prefeitura.
Telefone do contato:	(55)-3328-1133
Pertence ao Estado do RS:	Pertence





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

- Levantamento Planialtimétrico



LEGENDA

Paralelo Técnico	
------------------	--

GEORREFERÊNCIAS

Datum Horizontal	SIRGAS 2000
Datum Vertical	Metragem de Imbuída
Fuso	22J
Mostrada Central	-81

QUADRO DE ÁREAS

Matriculada	1.150,00	0,11
Licenciada	1.200,68	0,12
Perímetro (m)	147,86	
Área Encoberta (m²)		

Edificação

Edificação	Assim.
------------	--------

COORDENADAS

Verde	Amarelo	Cinza (m)	Verde (m)	Amarelo (m)	Cinza (m)
10	252471,75	89177,99	18,32		
11	252471,75	89177,99	18,32		
12	252471,75	89177,99	18,32		
13	252471,75	89177,99	18,32		
14	252471,75	89177,99	18,32		
15	252471,75	89177,99	18,32		
16	252471,75	89177,99	18,32		
17	252471,75	89177,99	18,32		
18	252471,75	89177,99	18,32		
19	252471,75	89177,99	18,32		
20	252471,75	89177,99	18,32		

OBSERVAÇÕES

1 - O terreno não possui edificação.

2 - O terreno não possui matrícula.

3 - O terreno não possui matrícula em CAD, com auxílio de PI e medição obtida no local. Devem ser realizadas negociações que impliquem a matrícula do terreno.

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
 SMARH - Secretaria de Modernização Administrativa e dos Recursos Humanos
 DEAPE - Departamento de Administração do Patrimônio

Levantamento Planialtimétrico Cadastral

Imóvel: Terreno urbano
 Endereço: Rua da Produção, s/nº, Centro, Fortaleza dos Valos - RS

EMPRESA EXECUTORA: Enpro Engenharia e Projetos LTDA
 RESPONSÁVEL TÉCNICO: José Maria Moreira Lima, Engenheiro Civil, CREA 17.978/RS

18.212 | 18.272 | 1.500 | 01





14.3 MEMÓRIA DE CÁLCULO

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS		VARIÁVEIS	
Total da Amostra	: 27	Total	: 7
Utilizados	: 26	Utilizadas	: 5
Outlier	: 0	Grau Liberdade	: 21

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: y

COEFICIENTES		VARIÇÃO	
Correlação	: 0,87783	Total	: 27093,70779
Determinação	: 0,77059	Residual	: 6215,56367
Ajustado	: 0,72689	Desvio Padrão	: 17,20405

F-SNEDECOR		D-WATSON	
F-Calculado	: 17,63481	D-Calculado	: 1,76969
Significância	: < 0,01000	Resultado Teste	: Não auto-regressão 90%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	73
-1,64 a +1,64	90	88
-1,96 a +1,96	95	100

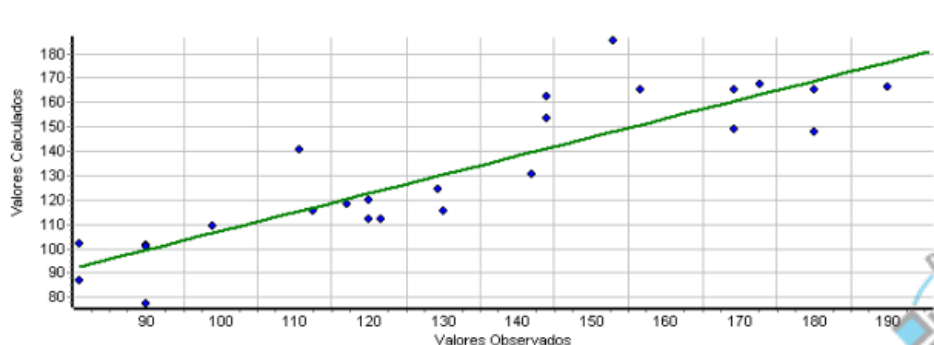
MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

$$Y = 32,782797 + 23914,454552 * 1/X_1 + 5,768977 * \ln(X_2) + -511,442367 * 1/X_3 + 57,186441 * X_4$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

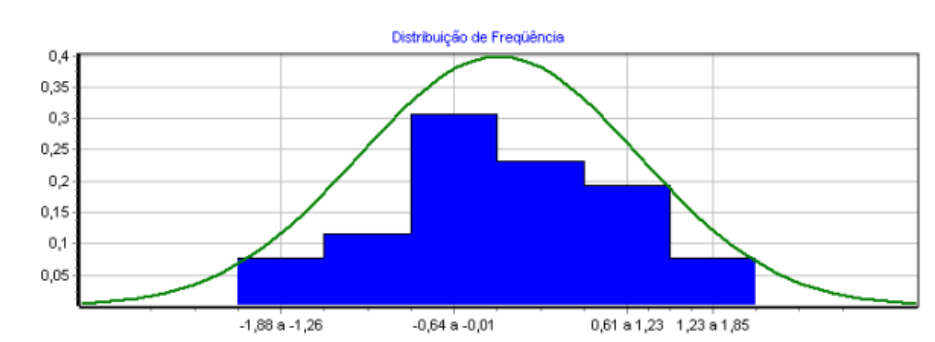
AMOSTRA		MODELO	
Média	: 131,16	Coefic. Aderência	: 0,77059
Varição Total	: 27093,71	Varição Residual	: 6215,56
Variância	: 1042,07	Variância	: 295,98
Desvio Padrão	: 32,28	Desvio Padrão	: 17,20

GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)

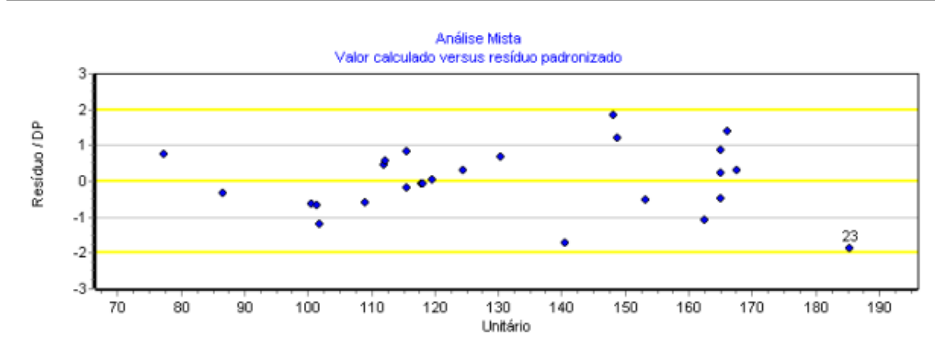




Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



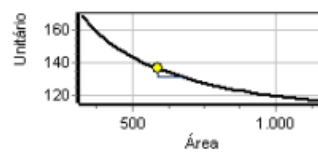
Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

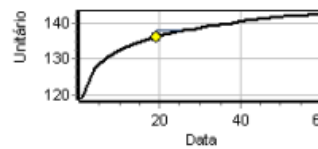
X₁ Área

Área do imóvel em m².
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 325,00 a 1200,00
 Impacto esperado na dependente: Negativo
 10% da amplitude na média: -3,87 % na estimativa



X₂ Data

Período de coleta dos dados em escala mensal, sendo:
 1- Maio de 2018
 63 - Julho de 2023
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 1,00 a 63,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: 1,17 % na estimativa

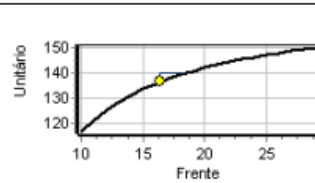




Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

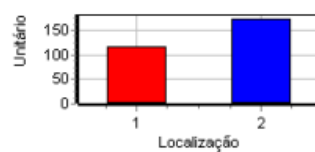
X3 Frente

Frente/Testada do lote em m.
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 10,00 a 30,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: 2,50 % na estimativa



X4 Localização

Atratividade quanto à localização do terreno em relação ao centro comercial, sendo:
 1-Regular
 2-Bom
 Tipo: Dicotômica Isolada
 Amplitude: 1,00 a 2,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 Diferença entre extremos: 49,10 % na estimativa
 Micronumerosidade: atendida.



Y Unitário

Valor em R\$ do m² multiplicado pelo Fator Oferta.
 Tipo: Dependente
 Amplitude: 81,00 a 190,00

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,72689)
X ₁ Área	1/x	3,47	0,23	0,59019
X ₂ Data	ln(x)	3,03	0,64	0,62543
X ₃ Frente	1/x	-1,84	8,02	0,69736
X ₄ Localização	x	7,77	0,01	-0,01088

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Área	Data	Frente	Localização	Unitário
X ₁	1/x		39	69	54	60
X ₂	ln(x)	-15		17	59	55
X ₃	1/x	64	-13		33	37
X ₄	x	-1	-26	1		86
Y	y	25	8	2	75	





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

1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Extp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Área	1.150,00			325,00	1.200,00
Data	63,00			1,00	63,00
Frente	23,00			10,00	30,00
Localização	2,00			1,00	2,00
Unitário	169,62			81,00	190,00

2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	156,60	169,62	182,63	-7,68%	7,67%	15,34%
Predição (80%)	143,40	169,62	195,83	-15,46%	15,45%	30,91%
Campo de Arbitrio	144,18	169,62	195,06	-15,00%	15,00%	30,00%

3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80 %)	180.090,00	195.063,00	210.024,50
Predição (80%)	164.910,00	195.063,00	225.204,50
Campo de Arbitrio	165.807,00	195.063,00	224.319,00

4. VALOR UNITÁRIO 169,62

5. VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 195.063,00 (cento e noventa e cinco mil, sessenta e três reais)

6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

Mínimo (R\$):	180.090,00
Arbitrado (R\$):	195.063,00
Máximo (R\$):	210.024,50

7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO

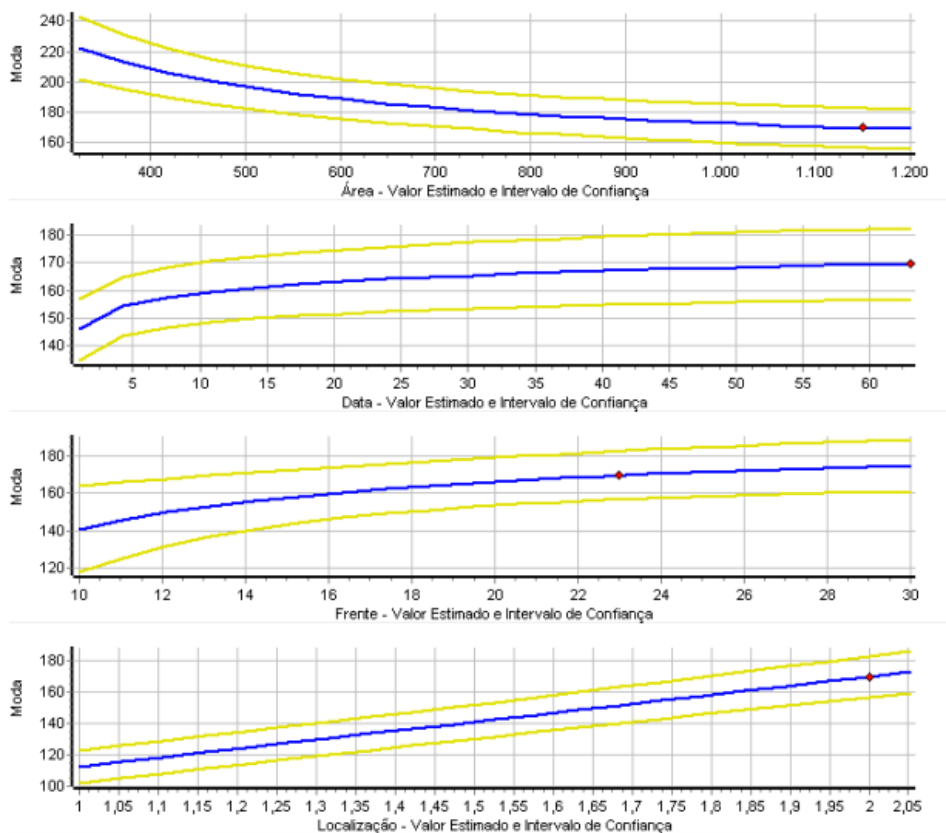
Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 15,34 %
Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão



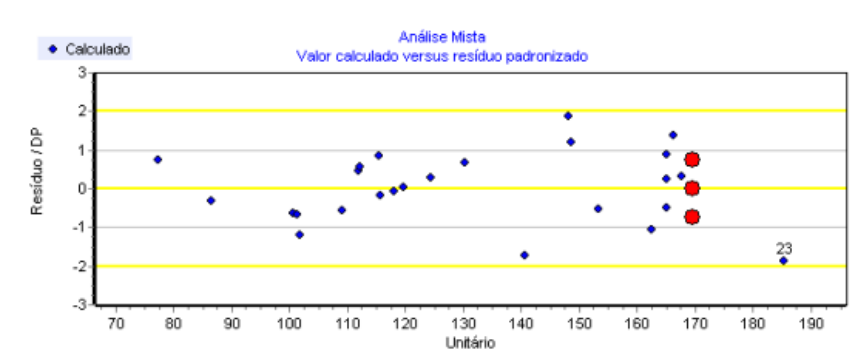


Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

8. COMPORTAMENTO DO MODELO NO PONTO DE ESTIMAÇÃO



9. VALOR ESTIMADO PARA O IMÓVEL NO CONTEXTO DA AMOSTRA





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

-Dados:

Dado	Endereço	Observação	Área	Data	Frente	Localização	Orienta	Transação	Unitário
1	Rua Schaeffer próximo Rua Went	Laudo nº 68/2018 - PROA 23/1300-0003637-8, fl. 40	750,00	1,00	25,00	1,00	75.000,00	1,00	90,00
2	Avenida Geronimo Stefanello próximo ao Porto BR	Laudo nº 68/2018 - PROA 23/1300-0003637-8, fl. 40	520,00	1,00	20,00	2,00	99.840,00	1,00	172,80
3	Rua Schaeffer próximo a Rua Joaquim	Laudo nº 68/2018 - PROA 23/1300-0003637-8, fl. 40	450,00	1,00	15,00	1,00	49.500,00	1,00	99,00
4	Rua Faco próximo Jorge B. Frias	Laudo nº 68/2018 - PROA 23/1300-0003637-8, fl. 40	400,00	1,00	15,00	1,00	50.000,00	1,00	112,50
5	Rua Padre Pompeu esq. Rua Joaquim	Laudo nº 68/2018 - PROA 23/1300-0003637-8, fl. 40	460,00	1,00	15,00	2,00	80.040,00	1,00	156,60
6	Avenida Geronimo Stefanello próximo a Rua Oito de Dezembro	Laudo nº 68/2018 - PROA 23/1300-0003637-8, fl. 40	585,00	1,00	13,00	2,00	109.980,00	1,00	169,20
7	Avenida Geronimo Stefanello próximo a Rua da Produção	Laudo nº 68/2018 - PROA 23/1300-0003637-8, fl. 40	425,00	1,00	24,00	2,00	99.975,00	2,00	239,93
8	Rua Rubim próximo a Rua Libreloto	Laudo nº 68/2018 - PROA 23/1300-0003637-8, fl. 40	395,00	1,00	15,00	1,00	50.050,00	1,00	117,00
9	Rua Emancipação próximo ao Baristul	Laudo nº 68/2018 - PROA 23/1300-0003637-8, fl. 40	380,00	1,00	10,00	1,00	34.200,00	1,00	81,00
10	Rua Joaquim esq. Rua Papa João XXII	Laudo nº 68/2018 - PROA 23/1300-0003637-8, fl. 40	560,00	1,00	14,00	2,00	89.600,00	1,00	144,00
11	Rua XV de Novembro próximo a Rua Libreloto	Laudo nº 68/2018 - PROA 23/1300-0003637-8, fl. 40	1.000,00	1,00	14,00	1,00	100.000,00	1,00	90,00
12	Rua "B" quadra 3 - Loteamento próximo a Prefeitura	Laudo nº 68/2018 - PROA 23/1300-0003637-8, fl. 40	385,00	1,00	14,00	1,00	50.050,00	2,00	130,00
13	Rua "A" esq. Rua Libreloto	Laudo nº 68/2018 - PROA 23/1300-0003637-8, fl. 40	412,50	1,00	12,00	2,00	66.000,00	1,00	144,00
14	Avenida Geronimo Stefanello - Centro	Laudo nº 68/2018 - PROA 23/1300-0003637-8, fl. 40	550,00	1,00	20,00	2,00	110.000,00	1,00	180,00
15	Rua Santa Barbara próximo a Rua do Engenho	Laudo nº 68/2018 - PROA 23/1300-0003637-8, fl. 40	1.200,00	1,00	22,00	1,00	108.000,00	1,00	81,00
16	Avenida Leopoldo Meinen próximo a Rua Treze de Maio	Laudo nº 68/2018 - PROA 23/1300-0003637-8, fl. 40	450,00	1,00	15,00	2,00	85.500,00	2,00	190,00
17	Rua Weber Pereira próximo a Rua Schaeffer	Laudo nº 68/2018 - PROA 23/1300-0003637-8, fl. 40	390,00	1,00	13,00	1,00	46.800,00	2,00	120,00
18	Rua Libreloto esq. Rua "B"	Laudo nº 143/2019 - PROA 23/1300-0003637-8, fl. 104	585,00	17,00	13,00	2,00	109.980,00	1,00	169,20
19	Rua "d" próximo a Rua Rupert - quadra 7 - Loteamento próximo a Prefeitura	Laudo nº 143/2019 - PROA 23/1300-0003637-8, fl. 104	325,00	17,00	13,00	1,00	39.975,00	1,00	110,70
20	Rua Carmeliano de Miranda a 15 m da Rua Joaquim	Laudo nº 143/2019 - PROA 23/1300-0003637-8, fl. 104	1.200,00	17,00	20,00	1,00	120.000,00	1,00	90,00
21	Rua XV de Novembro - Centro (28°47'15,6"S 53°13'56,3"W)	Lucas Lima Consultor de Imóveis	325,00	63,00	13,00	1,00	85.000,00	1,00	180,00
22	Rua Rupert (28°47'38,2"S 53°13'36,7"W)	Edital nº 710017692579 - Justiça Federal (22/05/2023)	707,40	60,00	30,00	1,00	100.500,00	2,00	142,07
23	Avenida Geronimo Stefanello	Sebastião Santos Corretor (55) 991287719	600,00	63,00	20,00	2,00	102.000,00	1,00	153,00
24	Rua Alto Alegre	Sebastião Santos Corretor (55) 991287719	903,90	63,00	23,00	1,00	117.507,00	1,00	117,00
25	Rua Rosa	Sebastião Santos Corretor (55) 991287719	600,00	63,00	15,00	1,00	80.000,00	1,00	120,00
26	Rua Rupert	Sebastião Santos Corretor (55) 991287719	417,63	63,00	10,95	1,00	60.000,00	1,00	129,30
27	Rua Rupert	Sebastião Santos Corretor (55) 991287719	739,50	63,00	15,00	1,00	100.000,00	1,00	121,70





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

14.4 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Segundo ABNT NBR 14.653-2:2011

FUNDAMENTAÇÃO

Item	Descrição	Pontos obtidos					
		III	Ptos	II	Ptos	I	Ptos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	X	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo		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			16 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.						
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		169,62
Valores do intervalo de confiança	MAX	182,63
	MIN	156,60
Desvios relativos do Intervalo de confiança	MAX	7,67%
	MIN	-7,68%
Amplitude do intervalo de confiança		15,35%
GRAU DE PRECISÃO		GRAU III





Nome do documento: Laudo 117 2023 GPE 18212 Fortaleza dos Valos.pdf

Documento assinado por	Órgão/Grupo/Matrícula	Data
Marina Nobre Cerqueira	SPGG / DIAVA/DEAPE / 4860110	04/08/2023 15:13:33
Rafael Parmeggiani Gering	SPGG / DIAVA/DEAPE / 4859502	07/08/2023 08:57:49
Leandro Peixoto Maia	SPGG / DIAVA/DEAPE / 450607301	07/08/2023 12:10:32

