



**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 024/2023



**Terreno Urbano sem Benfeitorias
Rua João Fernandes Barbosa, s/n, Lote 12, Quadra 16 – Prado
Santana do Livramento/RS**



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



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 024/2023

FICHA RESUMO

Objeto

Terreno urbano objeto da **Matrícula nº 15.961** e **GPE nº 17.363**

Objetivo

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

Finalidade

Instruir processo **PROA nº 21/1300-0004120-6 - Alienação.**

Localização

Rua João Fernandes Barbosa, s/n, Lote 12, Quadra 16
Bairro: Prado – Santana do Livramento/RS

Área avalianda

Área do terreno: 360,00¹ m²

Proprietário

Estado do Rio Grande do Sul

Resultado da avaliação

Valor de mercado do imóvel **R\$ 59.000,00**

Avaliadores

Arquiteta Urbanista Patricia Furni Cousseau
Arquiteta Urbanista Thaís Wölfle Danelon
Arquiteta Urbanista Marina Nobre Cerqueira

Porto Alegre – RS, Fevereiro de 2023

¹ Conforme a Matrícula nº 15.961





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	7
12	CONCLUSÃO	8
13	RESPONSÁVEIS PELO LAUDO	9
14	ANEXOS	10





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

1 SOLICITANTE

SPGG/DICAD/DEAPE

2 OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

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

3 FINALIDADE

Instruir processo **PROA nº 21/1300-0004120-6 – Alienação.**

4 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

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

- na **Certidão de Matrícula nº 15.961**, referência livro nº 02, às fls 01, datada de 03/02/2023, obtida junto ao Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Santana do Livramento - RS.

- na **ficha cadastral GPE nº 17.363**;

- em informações constatadas "in loco" quando da vistoria ao imóvel, realizada no dia **17/02/2023**

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

Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos analisados

Investigações envolvendo aspectos legais não fazem parte do presente trabalho.

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

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

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

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

Não estão contemplados neste estudo máquinas e/ou equipamentos.

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





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

4.1 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Constatou-se na vistoria que o mercado imobiliário de Santana do Livramento é muito peculiar devido a sua localização próxima à fronteira com a cidade de Rivera, no Uruguai, que atrai muitos turistas em busca de Free Shops. Nesse sentido, quanto mais próximo o imóvel da Praça Internacional e da divisa seca entre os dois países, maior é o valor agregado desse.

Além disso, muitos uruguaios moram em Santana do Livramento e trabalham em Rivera, assim, uma grande quantidade dos imóveis brasileiros são comprados com dólar.

Dessa forma, como o imóvel avaliando encontra-se em um bairro afastado do centro da cidade, esse não é tão valorizado em comparação com outros imóveis localizados mais próximos a essa área.

5 PROPRIETÁRIO

Estado do Rio Grande do Sul.

6 ENDEREÇO

Rua João Fernandes Barbosa, s/n, Lote 12, Quadra 16

Bairro: Prado – Santana do Livramento/RS

7 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

7.1 TERRENO



Latitude: 30°51'23.78" S

Longitude: 55°32'44.98" O

Fonte: Google Earth Janeiro/2023 (Acesso em Fevereiro de 2023)





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

Identificação
Descrição conforme a Matrícula nº 15.961: IMÓVEL= Um terreno, situado nos subúrbios desta cidade, na Vila do Registro, lote 12 da quadra 16, medindo 12,00 metros de frente para uma rua sem denominação, por 30,00 metros de frente a fundos em ambos os lados, tendo na face dos fundos a mesma metragem da frente, lindando pelo lado esquerdo com o lote 10, pelo lado direito com o lote 14 e nos fundos linda com o lote 13, todos da proprietária, com a área total de 360,00 metros quadrados.
Características da região e entorno
Atividade predominante:Residencial
Padrão construtivo do entorno:Baixo/Normal
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 type="checkbox"/> Esgoto pluvial, <input type="checkbox"/> Esgoto sanitário, <input type="checkbox"/> Gás canalizado, <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública, <input checked="" type="checkbox"/> Logradouro, <input type="checkbox"/> Meio fio/sarjetas, <input type="checkbox"/> Passeio público, <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação, <input type="checkbox"/> Telefone, <input type="checkbox"/> Sem infraestrutura
Serviços públicos: <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de lixo, <input type="checkbox"/> Comércio, <input checked="" type="checkbox"/> Correios, <input checked="" type="checkbox"/> Educação, <input type="checkbox"/> Lazer, <input type="checkbox"/> Rede bancária, <input type="checkbox"/> Saúde, <input type="checkbox"/> Segurança, <input checked="" type="checkbox"/> Transporte coletivo, <input type="checkbox"/> Sem serviços públicos,
Influências valorizantes: <input type="checkbox"/> Clubes, <input 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 type="checkbox"/> Parques/praças, <input type="checkbox"/> Posto policial, <input type="checkbox"/> Posto saúde, <input type="checkbox"/> Shopping, <input type="checkbox"/> Universidades/faculdades, <input type="checkbox"/> Zona incorporação, <input type="checkbox"/> Sem influências valorizantes
Influências desvalorizantes: <input type="checkbox"/> Aeroporto, <input type="checkbox"/> Área inundável, <input type="checkbox"/> Aterro sanitário, <input type="checkbox"/> Estação tratamento esgoto, <input type="checkbox"/> Indústria, <input type="checkbox"/> Presídio, <input type="checkbox"/> Sub-habitação, <input type="checkbox"/> Unidades carentes, <input checked="" type="checkbox"/> Sem influências desvalorizantes

Características do imóvel	
Formato do terreno: Regular	
Situação de quadra: Meio de quadra	
Cota: No nível	
Vegetação: Médio porte	
Uso do solo: Residencial	
Acesso: Regular	
Topografia: Plano	
Tipo de cercamento: <input checked="" type="checkbox"/> Arame, <input type="checkbox"/> Gradil, <input type="checkbox"/> Muro, <input type="checkbox"/> Tela, <input type="checkbox"/> Sem cercamento	
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: 360,00 m ²	
Medida da frente do terreno: 12,00 m (Rua João Fernandes Barbosa)	Confrontação da frente:Sudeste
Medida lateral 1 do terreno: 30,00 m	Confrontação da lateral 1:Nordeste
Medida lateral 2 do terreno: 30,00 m	Confrontação da lateral 2:Sudoeste
Medida dos fundos do terreno: 12,00 m	Confrontação dos fundos:Noroeste

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

*Conforme verificado na data de vistoria





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

8 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Desempenho do mercado	<input type="checkbox"/> Desaquecido	<input type="checkbox"/> Normal	<input checked="" type="checkbox"/> Aquecido
Número de ofertas	<input type="checkbox"/> Baixo	<input checked="" 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: **20/43** 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

11 AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

11.1 AVALIAÇÃO DO TERRENO

11.1.1 EQUAÇÃO DE REGRESSÃO

Unitário = $11496,175 * e^{(318,26668 * 1/\text{Área})} * e^{(-0,92996553 * \text{Esquina})} * e^{(-10,253463 * 1/\text{Renda-Bairro})}$

11.1.2 DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Variáveis do modelo de cálculo	Parâmetros do imóvel
Área do terreno, em metros quadrados (m ²)	360,00
Esquina (dicotômica: 1 – esquina; 0 – meio de quadra)	2,00
Renda/bairro (Atratividade medida através da renda média conforme setores censitários – IBGE/2010)	3,14 rendimento nominal mensal domiciliar em salários-mínimos
Unitário (Valor unitário do terreno, em R\$/m ²)	165,42

11.1.3 RESULTADOS

11.1.3.1 Resultados da moda para 80% de confiança.

	Intervalo de Confiança	Unitário (R\$/m ²)	Total
Mínimo	-33,33%	140,53	R\$ 50.590,80
Calculado	-	165,42	R\$ 59.551,20
Máximo	33,33%	194,72	R\$ 70.099,20





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

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

	Amplitude	Unitário (R\$/m2)	Total
Mínimo	-15%	140,61	R\$ 50.619,60
Calculado	-	165,42	R\$ 59.551,20
Máximo	+15%	190,23	R\$ 68.482,80
Valor calculado R\$ 59.551,20			

12 CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em estudo o seguinte valor (arredondado²) de mercado:

<p>VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL</p> <p>R\$ 59.000,00</p> <p>(cinquenta e nove mil reais)</p> <p>data de referência da avaliação: FEVEREIRO/2023</p>

²Conforme 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

MARINA NOBRE CERQUEIRA

Arquiteta Urbanista – CAU (BA) A150907-1

Analista Arquiteta DIAVA/DEAPE

ID 4860110/01

De acordo,

LEANDRO PEIXOTO MAIA

Engenheiro Civil – CREA(RS) 82.744

Analista Engenheiro DIAVA/DEAPE

ID 4506073/01

Porto Alegre, Março de 2023





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

14 ANEXOS

14.1 DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Figura 1 – Fachada do Terreno




Figura 2 – Fachada do Terreno





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

14.2 DOCUMENTAÇÃO DOS IMÓVEIS
CERTIDÃO DE MATRÍCULA 15.961

PARTE	15961 MATRÍCULA	REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SANT'ANA DO LIVRAMENTO	FLS. 01	MATRÍCULA 15961
		LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL		
	GRA	SANT'ANA DO LIVRAMENTO, 10 DE fevereiro DE 1.98 4		
		<p>IMÓVEL= Um terreno, situado nos subúrbios desta cidade, na Vila do Registro, lote 12 da quadra 16, medindo 12,00 metros de frente para uma rua sem denominação, por 30,00 metros de frente a fundos em ambos os lados, tendo na face dos fundos a mesma metragem da frente, lindando pelo lado esquerdo com o lote 10, pelo lado direito com o lote 14 e nos fundos linda com o lote 13, todos da proprietária, com a área total de 360,00 metros quadrados.</p> <p>PROPRIETÁRIA= IRENE VELOSO DA FONTOURA RODRIGUES, labores, casada, e seu marido CARLOS JOAQUIM DA FONTOURA RODRIGUES, militar, com CPF.009.193.300/73, ambos brasileiros, residentes nesta cidade.</p> <p>REGISTRO ANTERIOR= Transcrição número 49.700, fls 127, livro 3-AQ, de 25/05/73. C= R\$ 1.521,00 A Oficial: <i>Terezinha Thalheimer Moraes</i> Terezinha Thalheimer Moraes.</p>		
SR		<p>R-1-15961, 10 de fevereiro de 1984. TÍTULO= COMPRA E VENDA. TRANSMITENTES= IRENE VELOSO DA FONTOURA RODRIGUES e seu marido CARLOS JOAQUIM DA FONTOURA RODRIGUES, já qualificados. ADQUIRENTE= HELINETE MAZZINI COVOLO ABREU DA CUNHA, brasileira, casada, professora, portadora de C.I. 5003438404, CPF 262.607.270/20 e seu esposo SERGIO ABREU DA CUNHA, administrador de empresa, brasileiros, residentes nesta cidade, a rua dos Andradas, nº 375, aptº 1.300. FORMA DO TÍTULO= Escritura pública nº 26.799/32 do livro 290-A, lavrada em 02 de janeiro de 1980, por Walter Tentardini, Ajudante Substituto do 1º Tabelionato local. VALOR= R\$ 15.000,00 (quinze mil cruzeiros). IMÓVEL= O todo desta matrícula. CONDIÇÕES= Não constam. Prot. nº 31,820 O referido é verdade e dou fé. C= R\$ 2.282,96. A Oficial: <i>Terezinha Thalheimer Moraes</i> Terezinha Thalheimer Moraes.</p>		
DM		<p>R-2-15961, 24 de março de 1988 TÍTULO: COMPRA E VENDA TRANSMITENTES: HELINETE MAZZINI COVOLO ABREU DA CUNHA, professora e seu esposo SERGIO ABREU DA CUNHA, administrador de empresas, casados pelo Regime da Comunhão Parcial de Bens, residentes e domiciliados nesta cidade, na rua Rivadavia Correa, nº 924, portadores dos CIC's nºs 262.607.270/20 e 221.136.570/15, brasileiros. ADQUIRENTE: CARLOS CLEBER MACEDO LOPES, brasileiro, engenheiro civil, casado pelo Regime da Comunhão Universal de Bens com Marlene-Silva Lopes, do lar, residente e domiciliado nesta cidade, a Aveni</p>		

Visualização disponibilizada pelo SAEC (www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em:03/02/2023 09:55:12





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

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SANT'ANA DO LIVRAMENTO

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

PARA SIMPLIFICAR



FLS.	MATRÍCULA
1vº	15961

de Iamandare nº 2765, portador do CIC nº 123.995.230/91.
FORMA DO TÍTULO: Escritura pública nº 7.237-008/88, do Livro 149-8 lavrada em 07 de janeiro de 1988, por Cezar Augusto E. Garcez, Tabelião do 2º Tabelionato local.
VALOR: Cz\$1.500,00 (hum mil e quinhentos cruzados) e para fins fiscais Cz\$30.000,00.
IMÓVEL: O todo constante desta matrícula.
CONDIÇÕES: Não constam.
 Prot:47.584
 O referido é verdade e dou fé.
 C=Cz\$726,00
 A Oficial: *Terezinha Thalheimer Moraes* Terezinha Thalheimer Moraes

F R-3-15961 - 23 de janeiro de 1998.
TÍTULO: Dação em pagamento.
TRANSMITENTES: CARLOS CLEBER MACEDO LOPES, inscrito no CPF nº 123.995.230-91, portador de C.I. nº 2809774452, expedida pela SSP/RS, engenheiro civil e comerciante, sócio de empresa, casado, e MARLENE DA SILVA LOPES, que também se assina MARLENE DA SILVA LOPES, inscrita no CPF nº 342.516.770-72, portadora de C.I. nº 3011601578, expedida pela SSP/RS, comerciante, sócia de empresa, casada, ambas brasileiras, residentes e domiciliados na rua Miguel Luiz de Cunha, nº 411, nesta cidade, casados p/comunhão de bens univ. ant. à Lei 6.515/77.
ADQUIRENTE: CAIXA ECONÔMICA ESTADUAL DO RIO GRANDE DO SUL, autarquia de crédito, inscrita no CGC/MF sob nº 92.816.400/8001-27, com sede na Avenida Borges de Medeiros, nº 521, na cidade de Porto Alegre/RS, representada por seu procurador substahelecedor Nery de Oliveira Savi.
FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública nº 11.228-389, do livro nº 171, lavrada em 29/12/97, por Maria Helena Sajuete Savi, Tabelião Designada do 2º Tabelionato local.
VALOR: R\$4.320,00 (quatro mil e trezentos e vinte reais) e para fins fiscais o mesmo valor.
IMÓVEL: O todo constante desta matrícula.
CONDIÇÕES: As da Escritura.
 Protocolado sob o nº 77239, em 23/01/98.
 O referido é verdade e dou fé.
 C=R\$50,27 - Recibo: 126614 - Talão: 2533.
 A Oficial: *Terezinha Thalheimer Moraes* Terezinha Thalheimer Moraes.

R-4-15961 - 16 de agosto de 1999.
TÍTULO: TRANSFERÊNCIA DE BEM IMÓVEL.
TRANSMITENTE: CAIXA ECONÔMICA ESTADUAL DO RIO GRANDE DO SUL.
ADQUIRENTE: ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL.
FORMA DO TÍTULO: Ofício nº 01.DIESC/Circular/789/99, datado de 05/08/99, assinado por Suzana Maria Petrarca Guatimozin, Diretora do Departamento de Patrimônio do Estado e que fica arquivado neste Ofício, juntamente com cópias das folhas do Diário Oficial do Estado.

Visualização disponibilizada pelo SAEC (www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em:03/02/2023 09:55:12





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

15961/2 MATRÍCULA

Registro de Imóveis da Comarca de Sant'Ana do Livramento
LIVRO Nº 2 - REGISTRO-GERAL

SANT'ANA DO LIVRAMENTO, 16 DE agosto DE 1999 FLS. MATRÍCULA
02 15961/2

onde foram publicados, a Lei nº 10.959 de 27/05/97 e Decreto nº 37.575, de 15/07/97.
VALOR: Não consta.
IMÓVEL: O todo constante desta matrícula.
CONDIÇÕES: Não constam.
Protocolado sob nº 81545, em 16/08/99.
O referido é verdade e dou fé.
E=R\$18,70.
A Oficial: *Terezinha Thalheimer Moraes* Terezinha Thalheimer Moraes.

CONTINUA NO VERSO

Visualização disponibilizada pelo SAEC (www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em:03/02/2023 09:55:12





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

GPE 17.363



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 17363

DADOS GERAIS					
Número do Cadastro:	17363	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 exp:001074-24.00/16-3 - VENDA				
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:	6342	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
28/05/2021	21130000041222	28/05/2021	Alienar Bens		Ativo
23/06/2021	20130000030217	22/05/2020	Programação		Ativo
LOCALIZAÇÃO					
Zona:	Urbana				
Unidade da Federação:	Rio Grande do Sul				
Município	SANTANA DO LIVRAMENTO				
Bairro/Distrito:	VL JOAO SOUTO DUARTE				
Logradouro/Localidade:	RUA JOAO FERNANDES BARBOSA				
Numero/Lote:	140				
Quadra:					
Complemento:	--				
CEP:					
Ponto Referência:	Cerro do Registro				
PROPRIEDADE					
Situação regularização Estado:	REGULARIZADO				
Tipo de Registro:	Matrícula				
Número do Registro:	15961				
Livro:	2RG				
Folha:	01				
Cartório:	RI				
Comarca:	SANTANA DO LIVRAMENTO				
Data do Registro:	16/08/1999				
Forma de Incorporação:	INCORPORAÇÃO AO PATRIMÔNIO PÚBLICO				
Valor de Incorporação:	R\$ 1,00				
Propriedade / Posse:	RIO GRANDE DO SUL GOVERNO DO ESTADO				
Data registro patrimônio União:					
Certidão autorizativa transf.:					

27/01/2023

pag. 1 de 2





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 17363

TERRENO

Matriculada

Área Total (m ²):	360,00
Frente (m):	12,00
Área com fração (m ²):	0,0000
Fração Ideal (m ²):	0,000000
Profundidade Equivalente (m):	
Área Disponível (m ²):	360,00

Situação terra rural:

EDIFICAÇÕES/BENFEITORIAS

HISTÓRICO

HISTÓRICO DE SOLICITAÇÕES

Número Solicitação	Tipo Solicitação	Situação Solicitação	Situação Destinação
27694	D	AUTORIZADA	

VISTORIA

Data da vistoria:	11/12/2018
Empresa vistoriadora:	EMPRESA 1
Vistoriador (a):	VISTORIADOR 1
Observações da vistoria:	
Situação de localização:	Localizado
Obstruído:	Sim
Motivo da obstrução:	O local está ocupado por moradores, que já possuem uma residência edificada
Contato no local:	Maria Jane Brandão Cremonine (Moradora)
Telefone do contato:	(55) 99671-3727
Pertence ao Estado do RS:	Pertence

27/01/2023

pag. 2 de 2



Laudo de Avaliação nº 023 / 2023

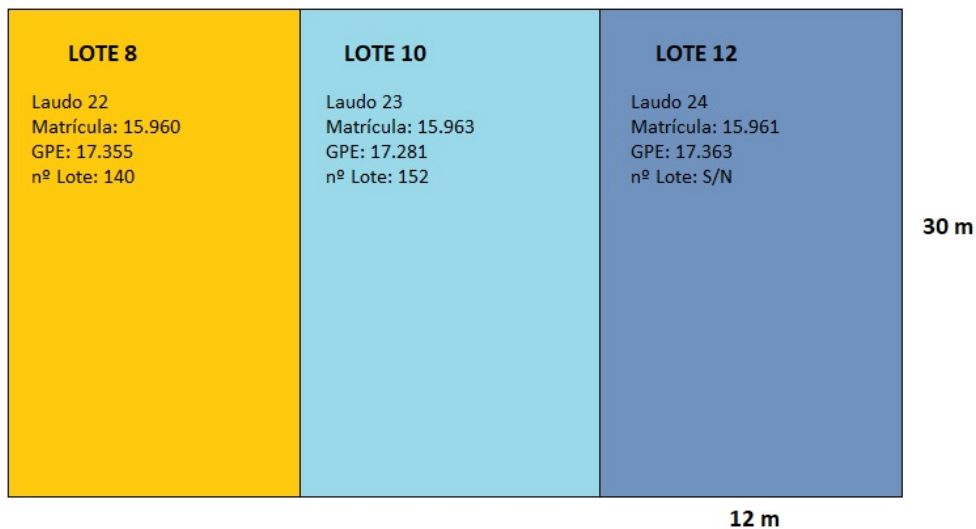
15





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

CROQUI DOS LOTES 8, 10 E 12





14.3 MEMÓRIA DE CÁLCULO

MODELO:

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS		VARIÁVEIS	
Total da Amostra	: 43	Total	: 6
Utilizados	: 20	Utilizadas	: 4
Outlier	: 0	Grau Liberdade	: 16

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

COEFICIENTES		VARIÇÃO	
Correlação	: 0,89636	Total	: 15,93708
Determinação	: 0,80346	Residual	: 681,00647
Ajustado	: 0,76661	Desvio Padrão	: 0,44245

F-SNEDECOR		D-WATSON	
F-Calculado	: 21,80289	D-Calculado	: 1,59321
Significância	: < 0,01000	Resultado Teste	: Não auto-regressão 95%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	65
-1,64 a +1,64	90	100
-1,96 a +1,96	95	100

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)

$$Y = 11496,174882 * 2,718^{(318,266681 * 1/X_1)} * 2,718^{(-0,929966 * X_2)} * 2,718^{(-10,253463 * 1/X_3)}$$

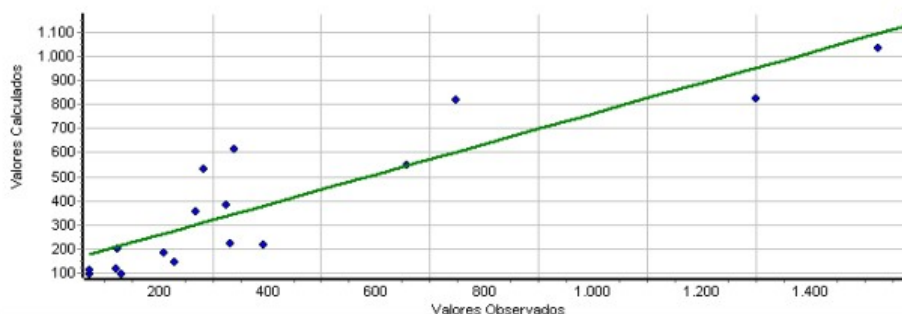
MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA		MODELO	
Média	: 483,37	Coefic. Aderência	: 0,76992
Varição Total	: 4142234,84	Varição Residual	: 953061,45
Variância	: 207111,74	Variância	: 59566,34
Desvio Padrão	: 455,10	Desvio Padrão	: 244,06

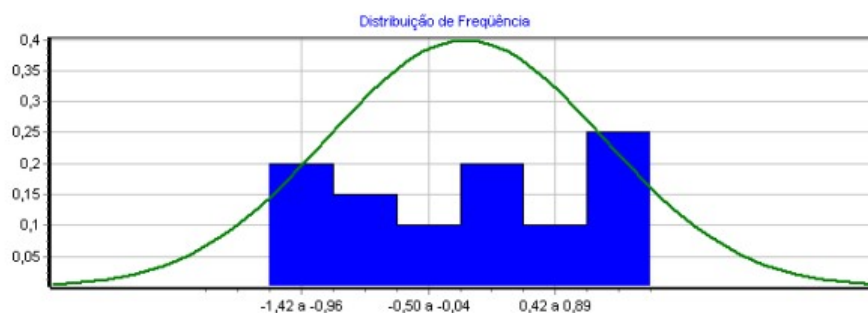




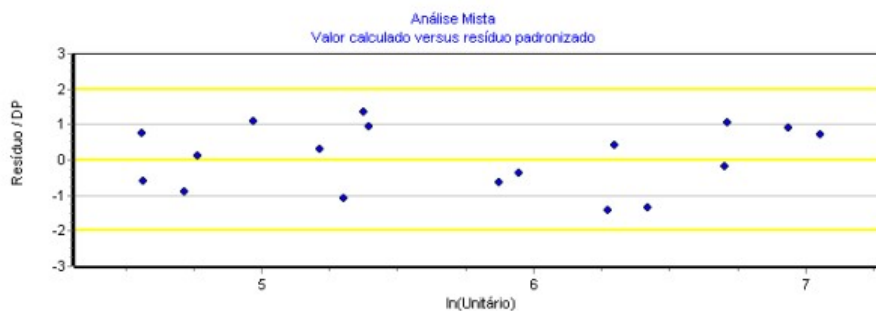
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados

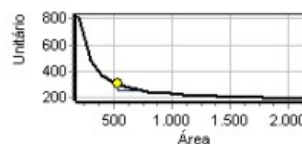




DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

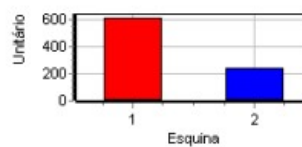
X₁ Área

Área total do terreno, em metros quadrados (m²).
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 200,00 a 2172,00
 Impacto esperado na dependente: Negativo
 10% da amplitude na média: -15,00 % na estimativa



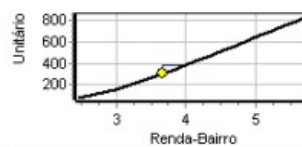
X₂ Esquina

Esquina - 1
 Meio de Quadra - 2
 Tipo: Dicotômica Isolada
 Amplitude: 1,00 a 2,00
 Impacto esperado na dependente: Negativo
 Diferença entre extremos: -60,50 % na estimativa
 Micronumerosidade: atendida.



X₃ Renda-Bairro

Atratividade medida através da renda média conforme setores censitários (IBGE) 2010
 Tipo: Proxy
 Amplitude: 2,45 a 5,94
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: 27,70 % na estimativa



Y Unitário

Valor unitário do terreno, em R\$/m².
 Tipo: Dependente
 Amplitude: 73,66 a 1578,95
 Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,76661)
X ₁ Área	1/x	3,45	0,33	0,61719
X ₂ Esquina	x	-4,04	0,09	0,55623
X ₃ Renda-Bairro	1/x	-6,19	0,01	0,25473





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

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- **MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS**
- **MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS**

Variável	Forma Linear	Área	Esquina	Renda-Bairro	Unitário
X ₁	1/x		49	61	65
X ₂	x	7		56	71
X ₃	1/x	15	11		84
Y	ln(y)	25	-50	-69	





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

DADOS

Dador	Endereço	Observação	Área	Frete	Esquina	Renda	Oferta	Unitário
1	Rua Nazareno Cenereli esq. Rua Alberto Pasqualine - 30°53'42.0"S 55°29'33.6"W	Barro Industrial do Amour; Imobiliaria: Ronaldo Dach; Cod:	280,00	14,00	1,00	3,08	95.000,00	339,29
2	Rua Alberto Pasqualine - 30°53'41.2"S 55°29'33.7"W	Barro Industrial do Amour; Imobiliaria: Ronaldo Dach; Cod:	370,00	10,00	2,00	3,08	78.000,00	210,81
3	Rua Nazareno Cenereli - 30°53'42.1"S 55°29'33.9"W	Barro Industrial do Amour; Imobiliaria: Ronaldo Dach; Cod:	200,00	10,00	2,00	3,08	85.000,00	325,00
* 4	Rua General Daltro Filho - 30°53'06.4"S 55°30'55.5"W	Barro Prado; Imobiliaria: Brunet; Cod: 3105	304,60	10,91	2,00	4,15	240.000,00	787,92
* 5	Rua Leonardo Bato - 30°53'55.9"S 55°30'56.1"W	Barro Urubu; Imobiliaria: Brunet; Cod: 3042	300,00	10,00	2,00	5,41	270.000,00	900,00
7	Avenida General Daltro Filho - 30°53'41.3"S 55°31'47.8"W	Barro Hidráulica; Imobiliaria: Brunet; Cod: 3023	281,75	11,50	2,00	5,46	430.000,00	1.526,18
8	Rua dos Andrades - 30°53'02.0"S 55°31'31.5"W	Barro Centro; Imobiliaria: Brunet; Cod: 2675	423,00	9,00	2,00	5,34	650.000,00	1.300,24
* 9	Avenida Paulo Lobato - 30°52'59.4"S 55°30'23.9"W	Barro Urubu; Imobiliaria: Brunet; Cod: 412071	334,48	12,85	2,00	9,31	250.000,00	633,71
10	Rua Francisco Reyerbel esq. Rua Aquiles Gasparin - 30°52'51.5"S 55°30'51.9"W	Barro Jardim Atenas; Imobiliaria: Brunet; Cod: VT806	567,55	22,30	1,00	4,15	425.000,00	748,83
* 11	Rua Waldemar Ripoll - 30°52'28.4"S 55°32'07.0"W	Barro Prado; Imobiliaria: Chanua; Cod: 7157	324,00	11,50	2,00	3,14	170.000,00	524,69
* 12	Rua Silvio Pavesi Cadernatos - 30°52'19.0"S 55°30'54.9"W	Barro Jardim Europa; Imobiliaria: Chanua; Cod: 17145	295,00	12,00	2,00	4,15	230.000,00	580,91
* 13	Rua Vitorino Ribeiro - 30°52'07.0"S 55°31'08,7"W	Barro Argiles; Imobiliaria: Chanua; Cod: VT808	934,00	17,00	2,00	3,38	850.000,00	208,87
* 14	Rua Conesço Casales - 30°52'19.4"S 55°30'41.1"W	Barro Jardim Europa; Imobiliaria: Chanua; Cod: 6554	526,50	16,60	2,00	4,15	20.000,00	37,99
* 15	Avenida Marechal Malek - 30°52'17.5"S 55°32'45.1"W	Barro Parque das Águas; Imobiliaria: Chanua; Cod: 5171	23.736,00	121,00	2,00	2,30	4.250.000,00	179,05
* 16	Rua Pedro da Costa Vargas - 30°52'36.0"S 55°30'53.0"W	Barro Argiles; Imobiliaria: Chanua; Cod: 5050	250,00	10,00	2,00	3,05	85.000,00	349,00
17	Rua João Souto Figueiroa - 30°51'28.6"S 55°29'36.1"W	Barro Carajás; Imobiliaria: Chanua; Cod: VT3939	300,00	10,00	2,00	2,45	40.000,00	133,33
* 18	Rua Manoel de Moraes - 30°52'09.3"S 55°30'59.0"W	Barro Argiles; Imobiliaria: Chanua; Cod: 412071	719,00	14,00	2,00	3,34	600.000,00	144,24
19	Rua Dr. Luis Melo Guimaraes - 30°52'09.3"S 55°32'09.0"W	Barro Nova Livramento; Imobiliaria: Paulo Severo; Cod: 43a	360,00	12,00	2,00	3,14	45.000,00	125,00
20	Rua Eráclim F. Cunha - 30°52'55.4"S 55°30'52.2"W	Barro Argiles; Imobiliaria: Chagas; Cod: 927	300,00	10,00	2,00	3,06	100.000,00	333,33
21	Rua Bazilio Vasconcelos - 30°53'29.8"S 55°29'14.1"W	Barro Industrial do Amour; Imobiliaria: Chagas; Cod: 372	519,75	19,20	2,00	3,08	130.000,00	230,88
* 22	Rua Santa Catarina - 30°52'43.2"S 55°30'37.7"W	Barro Parque Universitário; Imobiliaria: Chagas; Cod: 933	1.629,90	78,00	2,00	3,14	1.200.000,00	341,11
23	Rua Clóvis Civot esq. Rua Pio Pereira Martini - 30°53'52.2"S 55°31'14.3"W	Barro Jardim Atenas; Imobiliaria: Chagas; Cod: 645	950,00	17,00	1,00	5,41	1.500.000,00	1.578,95
* 24	Rua Santa Catarina - 30°52'43.2"S 55°30'37.7"W	Barro Parque Universitário; Imobiliaria: Chagas; Cod: 933	1.629,90	30,00	2,00	3,06	650.000,00	397,33
* 25	Rua Marechal Curado - 30°51'48.0"S 55°32'32.1"W	Barro Prado; Imobiliaria: Chagas; Cod: 777	1.468,00	15,80	2,00	3,14	800.000,00	258,86
26	Rua Vítorino Soares Pinto - 30°52'32.3"S 55°31'50.9"W	Barro Jardim dos Platanos; Imobiliaria: Chagas; Cod: 824	1.072,00	10,00	2,00	3,14	80.000,00	74,63
* 27	Rua Henrique Bentes do Amaral - 30°52'50.1"S 55°30'47.5"W	Barro Argiles; Imobiliaria: Balsa; Cod: 194	358,00	11,12	2,00	3,05	130.000,00	369,17
* 28	Rua General João Manoel - 30°53'05.1"S 55°31'43.3"W	Barro Centro; Imobiliaria: Balsa; Cod: 122	353,30	4,40	2,00	5,34	120.000,00	339,64
29	Rua Diamantino Menezes - 30°53'14.4"S 55°30'37.7"W	Barro Argiles; Imobiliaria: Janete Bada; Cod: TE0049/IBIO	305,00	11,50	2,00	3,06	160.000,00	393,44
30	BR 293 - 30°51'16.3"S 55°32'34.0"W	Barro Prado; Imobiliaria: Janete Bada; Cod: TE0028/IBIO	2.172,00	15,00	2,00	3,14	160.000,00	73,66
31	Rua Marcos Rodrigues - 30°53'38.1"S 55°29'35.5"W	Barro Amour; Imobiliaria: Makrolar; Cod:	780,00	15,00	2,00	3,08	95.000,00	123,08
32	Rua Dr. Antonio da Vaga Cabral - 30°53'26.2"S 55°30'44.9"W	Barro Jardim; Imobiliaria: Makrolar; Cod:	463,00	14,00	2,00	4,15	130.000,00	269,15
* 33	Rua José Alves de Oliveira - 30°53'14.1"S 55°29'59.5"W	Barro Marechal da Cunha; Imobiliaria: Makrolar; Cod:	300,00	10,00	2,00	3,34	85.000,00	234,11
* 34	Rua Alaliba Gomes - 30°52'58.7"S 55°32'50.5"W	Barro Divisa; Imobiliaria: Filippi; Cod: 1547	472,50	10,50	2,00	3,23	250.000,00	629,10
* 35	Avenida Brasília - 30°52'30.2"S 55°30'12.2"W	Barro Brankia; Imobiliaria: Filippi; Cod: 1544	600,00	10,00	2,00	2,45	175.000,00	291,67
* 36	Rua Dr. Pio M. Salgado - 30°52'33.2"S 55°32'18.3"W	Barro Prado; Imobiliaria: Pereira; Cod: 459	200,00	10,00	2,00	3,14	100.000,00	333,33
* 37	Rua Vasco Alves esq. Rua Invereados Tobiasão Baretto - 30°52'43.2"S 55°31'48.0"W	Barro Centro; Imobiliaria: Marcelo Ferraz; Cod: ter17	2.800,00	42,00	1,00	5,34	5.300.000,00	1.932,86
* 38	Rua Francisco Argiles - 30°52'59.1"S 55°30'48.9"W	Barro Argiles; Imobiliaria: Marcelo Ferraz; Cod: ter18	350,00	10,00	2,00	3,06	110.000,00	305,56
39	Rua Luiz Alberto Serrata - 30°53'21.0"S 55°30'34.5"W	Barro Jardim Europa; Imobiliaria: Marcelo Ferraz; Cod: ter15	300,00	20,00	2,00	4,15	85.000,00	283,33
40	Rua Ildoro Fernandes esq. Rua Castro Alves - 30°52'47.2"S 55°32'18.9"W	Barro Prado; Imobiliaria: Trento; Cod: V00026	334,60	12,00	1,00	3,14	220.000,00	657,50
* 41	Rua Francisco Argiles - 30°52'59.1"S 55°30'48.9"W	Barro Argiles; Imobiliaria: Marcelo Ferraz; Cod: ter18	350,00	10,00	2,00	3,06	110.000,00	305,56
42	Rua Luiz Alberto Serrata - 30°53'21.0"S 55°30'34.5"W	Barro Jardim Europa; Imobiliaria: Marcelo Ferraz; Cod: ter15	300,00	20,00	2,00	4,15	85.000,00	283,33
43	Rua Ildoro Fernandes esq. Rua Castro Alves - 30°52'47.2"S 55°32'18.9"W	Barro Prado; Imobiliaria: Trento; Cod: V00026	334,60	12,00	1,00	3,14	220.000,00	657,50





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

14.4 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Segundo ABNT NBR 14.653-2:2011

FUNDAMENTAÇÃO

Item	Descrição	Pontos obtidos					
		III	Ptos	II	Ptos	I	Ptos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas		Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	X	Adoção de situação paradigma	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes		4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	X	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo		Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	X	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	
4	Extrapolação	Não admitida	X	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo		Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	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		165,42
Valores do intervalo de confiança	MAX	194,72
	MIN	140,53
Desvios relativos do Intervalo de confiança	MAX	17,71%
	MIN	-15,05%
Amplitude do intervalo de confiança		32,76%
GRAU DE PRECISÃO		GRAU II





Nome do documento: Laudo 024 2023 GPE 17355 Santana do Livramento FINAL FINAL.pdf

Documento assinado por	Órgão/Grupo/Matrícula	Data
Thais Wolffe Danelon	SPGG / DIAVA/DEAPE / 4819101	07/03/2023 09:35:40
Patricia Furni Cousseau	SPGG / DIAVA/DEAPE / 4819110	07/03/2023 09:37:55
Leandro Peixoto Maia	SPGG / DIAVA/DEAPE / 450607301	08/03/2023 08:30:03
Marina Nobre Cerqueira	SPGG / DIAVA/DEAPE / 4860110	08/03/2023 09:10:00

