



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 069/2023



**Terreno Urbano sem Benfeitoria**  
**Rua Venezuela, S/N – Santo Antônio**  
**Cruz Alta/RS**



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



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

## LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 069/2023

### FICHA RESUMO

**Objeto**

Terreno urbano objeto da **matrícula nº 11.096** e **GPE nº 29.266**

**Objetivo**

Determinação do **valor de mercado** do imóvel

**Finalidade**

Instruir processo **PROA nº 23/1300-0002556-2**.

**Localização<sup>1</sup>**

Rua Venezuela, S/N  
Santo Antônio – Cruz Alta/RS

**Área avalianda**

Área do terreno<sup>2</sup>: 300,00 m<sup>2</sup>

**Proprietário**

Instituto da Previdência do Estado do Rio Grande do Sul - IPERGS

**Resultado da avaliação**

Valor de mercado do imóvel **R\$ 60.000,00**

**Avaliadores**

Arquiteta Urbanista Marina Nobre Cerqueira  
Engenheiro Civil Rafael Parmeggiani Gering  
Arquiteta Urbanista Thaís Wölfle Danelon

Porto Alegre – RS, Agosto de 2023

<sup>1</sup> Conforme Certidão de Matrícula nº 11.096

<sup>2</sup> Conforme Certidão de Matrícula nº 11.096





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

Instituto da Previdência do Estado do Rio Grande do Sul- IPERGS

## 2 OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinação do **valor de mercado** do imóvel.

## 3 FINALIDADE

Instruir processo **PROA nº 23/1300-0002556-2. - 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 11.096**, referência livro 02, às fls 01 a 02, datada de 19/04/2023, obtida junto ao Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Cruz Alta - RS.
- na **Ficha cadastral GPE nº 29.266**;
- no **PROA: 23/1300-0002556-2**;
- 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 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

➤ **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/SP<sup>3</sup>, 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.

➤ **Vistoria/Localização:**

Devido à modificação da nomeação das ruas nº 5 e nº 6 não foi possível encontrar a localização do imóvel somente por meio da matrícula. Dessa forma, foi realizada uma consulta na Prefeitura de Cruz Alta, na qual constatou-se que as ruas passaram a ser denominadas, respectivamente, Rua Santiago Pereira e Rua Lucídio Arnaldo Beskov. A documentação fornecida pela prefeitura encontra-se nos anexos.

## 5 PROPRIETÁRIO

Instituto da Previdência do Estado do Rio Grande do Sul – IPERGS

## 6 ENDEREÇO

Rua Venezuela, S/N  
Bairro Santo Antônio, Cruz Alta - RS

<sup>3</sup> Fonte: Engenharia de avaliações. Ibape SP, 2014. Volume 1, pag.215.







## 7 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

### 7.1 TERRENO



Latitude: 28°39'41.0"S

Fonte: Google Earth 08/05/2023 (Acesso em julho de 2023)

Longitude: 53°35'51.1"W

#### Identificação

Descrição conforme a Matrícula nº 11.096:

**Imóvel:** Um terreno sem benfeitorias, constituído de parte do lote nº 6 da Quadra de prefixo "M" do Loteamento da Vila Santo Antonio, zona urbana desta cidade, localizado dito terreno no lado ímpar da Rua Venezuela no quarteirão formado por mais as Ruas nº 6, Rua Germano Zenkner e Rua nº 5, com a superfície de 300,00 m<sup>2</sup>., medindo 15,00 m. de frente, por 20,00 m. de extensão da frente aos fundos, confrontando: ao Norte, com parte do lote nº 6; ao Sul, com o lote nº 7; a Leste, com a mencionada Rua Venezuela, para onde faz frente; e, ao Oeste, com o lote nº 5; a face Norte deste terreno fica afastada 15m. da esquina formada com a Rua nº 5. TELMO





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

Características da região e entorno
<b>Atividade predominante:</b> Residencial
<b>Padrão construtivo do entorno:</b> Baixo/Normal
<b>Zoneamento:</b> Bairro
<b>Tráfego de pedestres:</b> Baixo
<b>Tráfego de veículos:</b> Baixo
<b>Pavimentação logradouro:</b> Pedra irregular
<b>Pavimentação passeio:</b> Sem pavimentação
<b>Infraestrutura:</b> <input checked="" type="checkbox"/> <b>Acessibilidade</b> , <input checked="" type="checkbox"/> <b>Água potável</b> , <input checked="" type="checkbox"/> <b>Energia elétrica</b> , <input type="checkbox"/> Esgoto pluvial, <input type="checkbox"/> Esgoto sanitário, <input type="checkbox"/> Gás canalizado, <input checked="" type="checkbox"/> <b>Iluminação pública</b> , <input checked="" type="checkbox"/> <b>Logradouro</b> , <input type="checkbox"/> Meio fio/sarjetas, <input type="checkbox"/> Passeio público, <input checked="" type="checkbox"/> <b>Pavimentação</b> , <input type="checkbox"/> Sem infraestrutura, <input checked="" type="checkbox"/> <b>Telefone</b>
<b>Serviços públicos:</b> <input checked="" type="checkbox"/> <b>Coleta de lixo</b> , <input type="checkbox"/> Comércio, <input checked="" type="checkbox"/> <b>Correios</b> , <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,
<b>Influências valorizantes:</b> <input type="checkbox"/> Clubes, <input type="checkbox"/> Comércio, <input type="checkbox"/> Empreendimentos, <input type="checkbox"/> Escolas, <input type="checkbox"/> Estações, <input type="checkbox"/> Hospital, <input checked="" type="checkbox"/> <b>Mercados e ou supermercados</b> , <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
<b>Influências desvalorizantes:</b> <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"/> <b>Sem influências desvalorizantes</b>

Características do imóvel	
<b>Formato do terreno:</b> Regular	
<b>Situação de quadra:</b> Meio de quadra	
<b>Cota:</b> Acima	
<b>Vegetação:</b> Médio porte	
<b>Uso do solo:</b> Residencial	
<b>Acesso:</b> Regular	
<b>Topografia:</b> Plano	
<b>Tipo de cercamento:</b> <input type="checkbox"/> Arame, <input type="checkbox"/> Gradil, <input type="checkbox"/> Muro, <input checked="" type="checkbox"/> <b>Sem cerca</b> , <input type="checkbox"/> Tela	
<b>Superfície:</b> <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"/> <b>Seca</b>	
<b>Área do terreno:</b> 300,00 m <sup>2</sup>	
Medida da frente do terreno: 15,00 m	Confrontação da frente:Leste
Medida lateral 1 do terreno: 20,00 m	Confrontação da lateral 1:Norte
Medida lateral 2 do terreno: 20,00 m	Confrontação da lateral 2:Sul
Medida dos fundos do terreno: 15,00 m	Confrontação dos fundos:Oeste

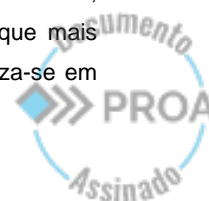
Condição de ocupação*		
<input type="checkbox"/> Ocupado	<input type="checkbox"/> Ocupado (não autorizado)	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Desocupado</b>

\*Conforme verificado na data de vistoria

## 8 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O município de Cruz Alta localiza-se na região Noroeste do estado do Rio Grande do Sul e possui população estimada de 58.913 de pessoas<sup>4</sup>. Segundo agentes imobiliários locais, a economia da cidade é baseada fortemente no cultivo agrícola. Um dos fatores que mais influenciam nas transações de venda é a sua localização. O imóvel avaliando localiza-se em

<sup>4</sup> Fonte: IBGE, 2021. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/rs/>





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

um bairro predominantemente residencial, dessa forma, identificou-se as seguintes características de mercado:

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

## 9 METODOLOGIA

**MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO:** identifica o valor do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

- Tratamento dos dados:

**Metodologia científica** – inferência estatística: dados utilizados **25/37**.

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

$$\text{Unitário} = -69,980991 - 0,046938216 * \text{Área} + 132,34594 * \ln(\text{RendaBairro}) + 130,21234 *$$

$$\text{Vocação} + 65,13522 * \text{Esquina}$$

#### 11.1.2 DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Variáveis do modelo de cálculo	Parâmetros do imóvel
Área (m²)	300,00
Frente/Testada (m)*	15,00
Renda Bairro (Fonte: Média em salários mínimos do bairro – CENSO 2010 IBGE)	3,17
Vocação (1 – unifamiliar, residenciais/lotes pequenos; 2 - multifamiliar padrão normal ou mista.)	1,00
Esquina (0- Meio de Quadra; 1- Esquina)	0,00

\*Variável não utilizada no modelo.







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 <sup>2</sup> )	Total
Mínimo	-9,86%	179,24	R\$ 53.772,00
Calculado	-	<b>198,84</b>	<b>R\$ 59.652,00</b>
Máximo	9,86%	218,45	R\$ 65.535,00

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

	Amplitude	Unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	Total
Mínimo	-15%	169,01	R\$ 50.703,00
Calculado	-	<b>198,84</b>	<b>R\$ 59.652,00</b>
Máximo	+15%	228,67	R\$ 68.601,00
Valor calculado <b>R\$ 59.652,00</b>			





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 (arredondado<sup>5</sup>) de mercado:

<p style="text-align: center;"><b>VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL</b></p> <p style="text-align: center;"><b>R\$ 60.000,00</b></p> <p style="text-align: center;">(sessenta mil reais)</p> <p style="text-align: center;">data de referência da avaliação: julho/2023</p>
---

## 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**

**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, Agosto de 2023

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





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

**14 ANEXOS**

**14.1 DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA**

Figura 1: Vista Frontal



Fonte: Vistoria (24/07/2023)

Figura 2: Vista Frontal



Fonte: Vistoria (24/07/2023)

Figura 3: Vista Frontal



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 11.096**

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:

 ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL PODER JUDICIÁRIO Livro Nº 2 REGISTRO GERAL	<b>CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS</b> CRUZ ALTA	
	matrícula	folha
	11.096	1
Data: 30/6.1980 Imóvel: Um terreno sem benfeitorias, constituído de parte do lote nº 6 da Quadra de prefixo "M" do Loteamento da Vila Santo Antonio, zona urbana desta cidade, localizado dito terreno no lado ímpar da Rua Venezuela no quarteirão formado por mais as Ruas nº 6, Rua Germano Zenkner e Rua nº 5, com a superfície de 300,00 m <sup>2</sup> , medindo 15,00 m. de frente, por 20,00 m. de extensão da frente aos fundos, confrontando: ao Norte, com parte do lote nº 6; ao Sul, com o lote nº 7; a Leste, com a mencionada Rua Venezuela, para onde faz frente; e, ao Oeste, com o lote nº 5; a face Norte deste terreno fica afastada 15m. da esquina formada com a Rua nº 5.		
TELMO Proprietários: JOSÉ SENANDES ZANCHI, CPF 143 118 790/91, funcionário público municipal e s/m IOLANDA TEREZINHA OLIVEIRA ZANCHI, telefonista, brasileiros, casados, residentes e domiciliados à Rua Dr. Noronha, nº 214, nesta cidade.		
Título aquisitivo: Escritura de compra e venda, lavrada em 03/02/1972, no Tabelionato de Cruz Alta. Registro anterior: Matrícula nº 2.343 do Lº 2, procedida em 28/7/1976.		
R\$100,00 O Oficial: <i>Juliet Maria Lucas</i> Ajudante:		
Data: 30/6.1980 R 1/11.096 - COMPRA E VENDA Transmitedores: Telmo José Senandes Zanchi e s/m Iolanda Terezinha Oliveira Zanchi; - acima qualificados.		
Adquirentes: ARNILDO MERENCIA, CPF 096 260 000/82, brasileiro, casado pelo regime da comunhão universal de bens com Dª Iolanda da Silva Merencia, motorista, residente e domiciliado à Avenida Presidente Vargas, nº 372, nesta cidade.		
Imóvel: O imóvel acima descrito e matriculado. Valor: R\$30.000,00. Forma do título: Escritura de compra e venda, lavrada em 27/6/1980, no Tabelionato de Cruz Alta. Dou fé.		
R\$306,00 O Oficial: <i>Juliet Maria Lucas</i> Ajudante: PIK		
Data: 12/05.1982 R 2/11.096 - COMPRA E VENDA Transmitedores: ARNILDO MERENCIA, motorista, e s/m IOLANDA DA SILVA MERENCIA, do lar, brasileiros, residentes e domiciliados em Cruz Alta-RS, inscritos no CPF sob nº 096 260 000/82.		
Adquirentes: OSVALDIR DIAS BARBOSA, funcionário público estadual, e s/m ZAIRA PADILHA BARBOSA, do lar, brasileiros, residentes e domiciliados em Cruz Alta-RS, inscritos no CPF sob nº 331 415 920/04.		
Imóvel: O imóvel matriculado, acima descrito. Valor: Cr\$450.000,00.		

Continua na Próxima Página .....







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

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

CONTINUAÇÃO DO ANVERSO	
matricula	folha
11.096	1v
<p><b>Forma do Título:</b> Contrato particular de compra e venda de terreno e mútuo com obrigações e hipoteca, firmado em 06/5/1982, cuja cópia fica arquivada em Cartório; com caráter de escritura pública, na forma do art. 1º da Lei nº 5.049, de 29/06/1966. - Dou fé.</p> <p>O Oficial: <i>Juliete Jovana Basso</i> Ajudante:</p>	
<p>Data: 12/05.1982 R 3/11.096 - <b>HIPOTECA (( C ))</b> Em hipoteca de 1º grau. <b>Devedores:</b> Osvaldir Dias Barbosa e s/m Zaira Padilha Barbosa; - qualificações no anverso. <b>Credor:</b> INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL-IPERGS, autarquia de previdência social, com sede em Porto Alegre, inscrito no CGC sob nº 92 829 100/0001-43, representado por seu procurador, Luiz Augusto Steigleder, brasileiro, casado, advogado, residente e domiciliado em Porto Alegre, inscrito no CPF sob nº 135 627 380/72. <b>Valor da dívida:</b> Cr\$450.000,00, equivalente a 267,35744 UPC. <b>Prazo:</b> 6 meses. <b>Taxa de juros:</b> Nominal de 1,0% a.a., e efetiva de 1,005% a.a. <b>Garantia hipotecária:</b> O imóvel matriculado, descrito no anverso, avaliado por Cr\$600.000,00, equivalente a 356,47658 UPC.</p>	
<p><b>Forma do Título:</b> Contrato particular de compra e venda de terreno e mútuo com obrigações e hipoteca, firmado em 06/5/1982, cuja cópia fica arquivada em Cartório; com caráter de escritura pública, na forma do art. 1º da Lei nº 5.049, de 29/06/1966. - Dou fé.</p> <p>O Oficial: <i>Juliete Jovana Basso</i> Ajudante: <i>Juliete Jovana Basso</i> GPG</p>	
<p>Data: 21/12.1982 AV 4/11.096 - <b>CANCELAMENTO DE HIPOTECA</b> De conformidade com o contrato particular de financiamento e mútuo com obrigações e hipoteca, firmado em 30/11/1982, cuja cópia fica arquivada em Cartório, fica cancelada a hipoteca no valor de Cr\$450.000,00, registrada sob nº R 3/11.096, acima mencionada. - Dou fé.</p> <p>O Oficial: <i>Juliete Jovana Basso</i> Ajudante: <i>Juliete Jovana Basso</i> GPG</p>	
<p>Data: 21/12.1982 R 5/11.096 - <b>HIPOTECA ((( C )))</b> Em hipoteca de 1º grau. <b>Devedores:</b> OSVALDIR DIAS BARBOSA, funcionário público estadual, e s/m ZAIRA PADILHA BARBOSA, do lar, brasileiros, residentes e domiciliados em Cruz Alta-RS, inscritos no CPF sob nº 331 415 920/04. <b>Credor:</b> INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL-IPERGS, autarquia de previdência social, com sede em Porto Alegre, inscrito no</p> <p>( continua à folha 2 )</p>	

Continua na Próxima Página








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

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

 <b>ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL</b> PODER JUDICIÁRIO Livro N.º 2 REGISTRO GERAL	<b>CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS</b> CRUZ ALTA - RS.	
	matricula <b>11.096</b>	folha <b>2</b>

**CONTINUAÇÃO DA FOLHA 1.**  
 CGC sob nº 92 829 100/0001-43, representado por seu procurador, Luiz Augusto Steigleder, brasileiro, casado, advogado, residente e domiciliado em Porto Alegre, inscrito no CPF sob nº 135 627 380/72.  
**Valor da dívida:** Cr\$2.305.784,65, equivalente a 961,32440 UPC.  
**Prazo:** 300 meses.  
**Taxa de juros:** Nominal de 8,0% a.a., e efetiva de 8,300% a.a.  
**Forma de pagamento:** Pagável em 300 prestações mensais e consecutivas de Cr\$24.379,97 cada uma, vencendo-se a primeira prestação 30 dias após a apuração do saldo devedor.  
**Garantia hipotecária:** O imóvel matriculado, descrito à folha 1; e, o prédio que será edificado sobre o mesmo; avaliado para fins do art.818 do Código Civil, em Cr\$2.834.999,99, equivalente a 1181,94610 UPC.  
**Forma do Título:** Contrato particular de financiamento e mútuo com obrigações e hipoteca, firmado em 30/11/1982, cuja cópia fica arquivada em Cartório; com caráter de escritura pública, na forma do art. 1.º da Lei nº 5.049, de 29/06/1966.- Dou fé.  
 O Oficial: *Juliet Bonea Bucco*  
 Ajudante: \_\_\_\_\_ GPG

**Data:** 21/12.1982  
**AV 6/11.096 - CAUÇÃO (( C ))**  
 O credor, Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul - IPERGS, - em garantia do refinanciamento recebido do BNH, cauciona ao Banco Nacional da Habitação (BNH), - o crédito hipotecário de que se tornou titular, conforme registro nº R 5/11.096 do Livro 2, no valor de Cr\$2.305.784,65. - Dou fé.  
 O Oficial: *Juliet Bonea Bucco*  
 Ajudante: \_\_\_\_\_ GPG

**Data:** 23 de novembro de 1988.  
**R 7/11.096 - PENHORA ((( C )))**  
**Devedores:** OSVALDIR DIAS BARBOSA e s/m ZAIRA PADILHA BARBOSA.  
**Credor:** INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL.  
**Valor:** não consta.  
**Imovel:** O imóvel matriculado, descrito à folha 1.  
**Forma do Título:** Auto de penhora e avaliação, firmado em 22.11.1988, pelo Oficial de Justiça, Jorge Corrêa da Silva. - Dou fé.  
 O Oficial Ajudante: *Juliet Bonea Bucco*  
 \_\_\_\_\_ GPG

**Data:** 06 de outubro de 1993.

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página





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

**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

CONTINUAÇÃO DO ANVERSO	
matricula	folha
11.096	2v
<p>Data: 06 de outubro de 1993. <b>AV 8/11.096 - CANCELAMENTO DE CAUÇÃO</b> Por instrumento particular, firmado em 07.07.1993, arquivado em Cartório, a Caixa Econômica Federal - CEF, sucessora do Banco Nacional da Habitação (BNH), autoriza o cancelamento da caução constante da AV 6 desta matrícula. - Dou fé. Oficial Ajudante em exercício: <i>Juliet Boniz Bucas</i> GPG</p>	
<p>Data: 06 de outubro de 1993. <b>R 9/11.096 - ADJUDICAÇÃO</b> <b>Transmitentes:</b> Osvaldir Dias Barbosa e sua esposa Zaira Padilha Barbosa; - já qualificados. <b>Adquirente:</b> INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL - IPERGS, autarquia de previdência social, com sede em Porto Alegre-RS, inscrito no CGCMF sob nº 92 829 100/0001-43. <b>Imóvel:</b> O imóvel matriculado, descrito na folha 1. <b>Valor:</b> CR\$150.000,00. <b>Forma do título:</b> Carta de adjudicação, firmada em 03.11.1992, pelo Juiz de Direito da 1ª Vara Cível, Dr. Paulo Ivan Alves Medeiros. - Dou fé. CR\$2.892,00. Oficial Ajudante em exercício: <i>Juliet Boniz Bucas</i> GPG</p>	
<p>Data: 31 de julho de 2019. Prenotado sob nº 219760 do Livro I-AP, em 31/07/2019. <b>Av 16/ii.096 - RETIFICAÇÃO/CANCELAMENTO DE HIPOTECA E PENHORA</b> De conformidade com o Art. 213 § 1º "A" da Lei 6.015/73, fica cancelada a Hipoteca constante do <b>R 5</b> e da Penhora constante do <b>R7</b>. em virtude de que este imóvel ter sido ADJUDICADO, pelo Credor INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL. Dou fé. E=NIHIL. Selo: 0158.04.1600001.24956 - NIHIL. Registrador Substituto: <i>JRB</i> JRB</p>	

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

Cruz Alta - RS, 19 de abril de 2023.

Total: NIHIL

Certidão Matrícula 11.096 - 4 páginas: NIHIL (0158.03.1900007.49729 = NIHIL)  
Busca em livros e arquivos: NIHIL (0158.02.2200001.32730 = NIHIL)

Ass: Luiz Tarcísio Kühn Somavilla - Escrivente

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 00013917 66**

Documento assinado por ISABELA CRISTINA MURAD SILVA VILLAS BOAS:13209007632. O hash SHA256 do documento é DBBE18278030185AA721329654A68955229313F5D090ACD8C2324156ED4CC3A3





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

-GPE nº 29.266



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 29266**

**DADOS GERAIS**

Número do Cadastro:	29266	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:	EM REGULARIZACAO	Índice de Destinação (%):	0,000000
Descrição:	EX-MUTUÁRIO: OSVALDIR DIAS BARBOSA - CONTRATO Nº 843385		
Em Alienação:	Não	Nº Incorporação PROA/SPI:	17/2442-0001485-1
Lei Autorizativa de Alienação:		Nº Alienação PROA/SPI:	
Data Lei Autorizativa Alienação:		NIRF:	
Nº tombo antigo do imóvel:		CCIR:	
Uso Irregular:		CAR:	
Tombo Patr. Histórico:	Não	<b>VALOR DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL</b>	
Nº Inscrição Municipal:	11096	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
14/06/2021	19130000059155	14/06/2021	Participação em		Ativo
11/07/2022	22130000003903	11/07/2022	Imóveis		Ativo
12/05/2023	23130000025562	10/04/2023	Alienar Bens	Venda	Ativo

**LOCALIZAÇÃO**

Zona:	Urbana
Unidade da Federação:	Rio Grande do Sul
Município:	CRUZ ALTA
Bairro/Distrito:	SANTO ANTONIO
Logradouro/Localidade:	RUA VENEZUELA
Numero/Lote:	6
Quadra:	M
Complemento:	PARTE LOTE 06
CEP:	98050040
Ponto Referência:	





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 29266

PROPRIEDADE

Situação regularização Estado: EM REGULARIZACAO  
Tipo de Registro: Matrícula  
Número do Registro: 11096  
Livro: 2RG  
Folha: 01  
Cartório: RI DE CRUZ ALTA  
Comarca: CRUZ ALTA  
Data do Registro: 06/10/1993  
Forma de Incorporação: INCORPORAÇÃO AO PATRIMÔNIO PÚBLICO  
Valor de Incorporação: R\$ 150.000,00  
Propriedade / Posse: ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
Data registro patrimônio União:  
Certidão autorizativa transf.:

TERRENO

Matriculada

Área Total (m²):	300,00
Frente (m):	15,00
Área com fração (m²):	0,0000
Fração Ideal (m²):	0,000000
Profundidade Equivalente (m):	
Área Disponível (m²):	300,00

Situação terra rural:

EDIFICAÇÕES/BENFEITÓRIAS

HISTÓRICO

Data	Tipo	Nº de Processo	Anexo
14/06/2021	Classificação	19130000059155	Ficha.pdf

HISTÓRICO DE SOLICITAÇÕES





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 29266**

---

**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:**







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

### 14.3 DOCUMENTAÇÃO MUNICÍPIO

-Localização do Terreno:





**14.4 MEMÓRIA DE CÁLCULO**

**CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA**

DADOS		VARIÁVEIS	
Total da Amostra	: 37	Total	: 7
Utilizados	: 25	Utilizadas	: 5
Outlier	: 0	Grau Liberdade	: 20

**MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: y**

COEFICIENTES		VARIÇÃO	
Correlação	: 0,89683	Total	: 157483,59738
Determinação	: 0,80430	Residual	: 30818,78277
Ajustado	: 0,76517	Desvio Padrão	: 39,25480

F-SNEDECOR		D-WATSON	
F-Calculado	: 20,54994	D-Calculado	: 2,22693
Significância	: < 0,01000	Resultado Teste	: Não auto-regressão 90%

**NORMALIDADE**

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	72
-1,64 a +1,64	90	96
-1,96 a +1,96	95	100

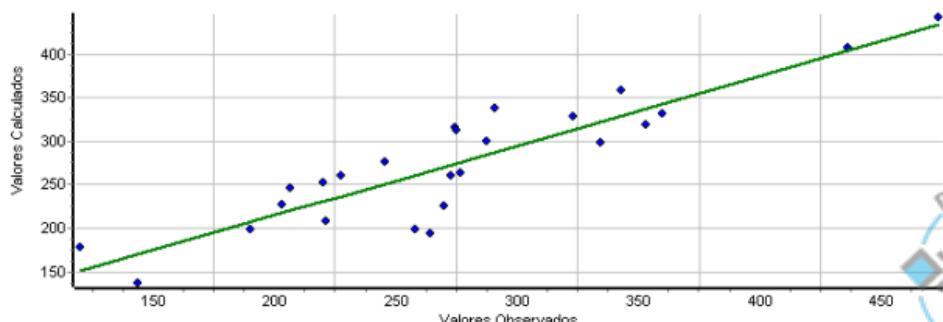
**MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR**

$$Y = -69,980991 + -0,046938 * X_1 + 132,345944 * \ln(X_2) + 130,212345 * X_3 + 65,135220 * X_4$$

**MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES**

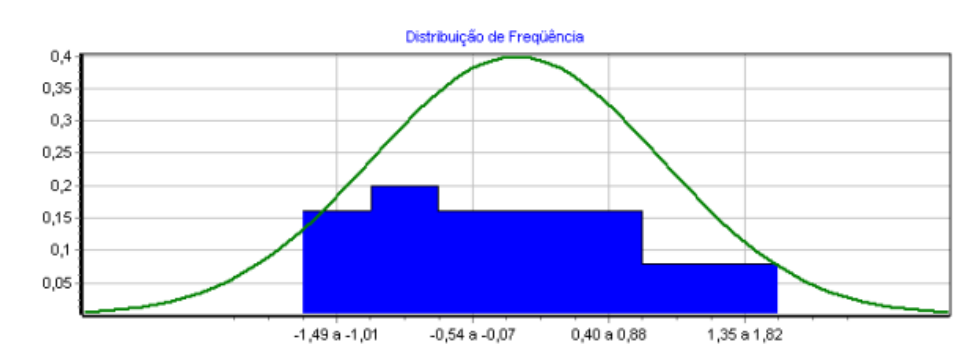
AMOSTRA		MODELO	
Média	: 274,87	Coefic. Aderência	: 0,80430
Varição Total	: 157483,60	Varição Residual	: 30818,78
Variância	: 6299,34	Variância	: 1540,94
Desvio Padrão	: 79,37	Desvio Padrão	: 39,25

**GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)**

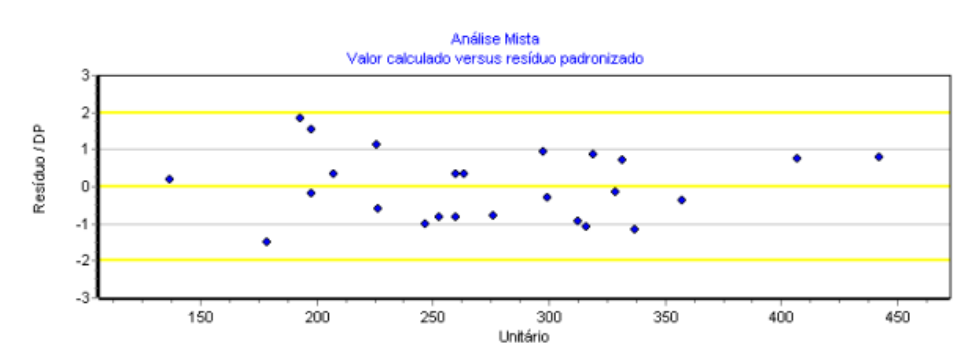




**Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão**



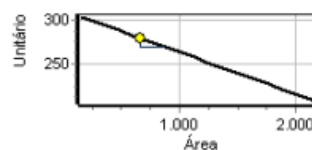
**Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados**



**DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS**

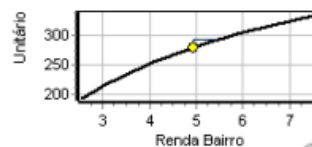
**X<sub>1</sub> Área**

Área do lote em m<sup>2</sup>.  
 Tipo: Quantitativa  
 Amplitude: 152,00 a 2310,00  
 Impacto esperado na dependente: Negativo  
 10% da amplitude na média: -3,62 % na estimativa



**X<sub>2</sub> Renda Bairro**

Média em salários mínimos do bairro, CENSO 2010 IBGE.  
 Tipo: Quantitativa  
 Amplitude: 2,54 a 7,64  
 Impacto esperado na dependente: Positivo  
 10% da amplitude na média: 4,66 % na estimativa

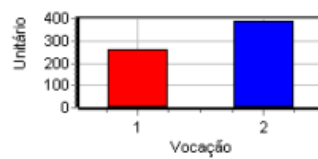




### X<sub>3</sub> Vocação

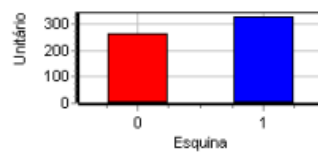
Conforme entorno verificado:  
 1 - unifamiliar (residências/lotes pequenos);  
 2 - multifamiliar padrão normal ou mista (pequenos comércios).

Tipo: Dicotômica Isolada  
 Amplitude: 1,00 a 2,00  
 Impacto esperado na dependente: Positivo  
 Diferença entre extremos: 50,30 % na estimativa  
 Micronumerosidade: atendida.



### X<sub>4</sub> Esquina

Localização do lote em relação a quadra, sendo:  
 0- Meio de Quadra  
 1- Esquina  
 Tipo: Dicotômica Isolada  
 Amplitude: 0,00 a 1,00  
 Impacto esperado na dependente: Positivo  
 Diferença entre extremos: 24,90 % na estimativa  
 Micronumerosidade: atendida.



### Y Unitário

Valor em R\$ do m<sup>2</sup> multiplicado pelo Fator Oferta.  
 Tipo: Dependente  
 Amplitude: 120,00 a 473,68

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

## PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,76517)
X <sub>1</sub> Área	x	-2,71	1,34	0,69401
X <sub>2</sub> Renda Bairro	ln(x)	4,03	0,07	0,59511
X <sub>3</sub> Vocação	x	5,42	0,01	0,44769
X <sub>4</sub> Esquina	x	2,94	0,81	0,67982

## MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Área	Renda Bairro	Vocação	Esquina	Unitário
X <sub>1</sub>	x		29	47	58	52
X <sub>2</sub>	ln(x)	10		34	10	67
X <sub>3</sub>	x	-2	23		64	77
X <sub>4</sub>	x	41	35	-27		55
Y	y	-11	69	61	24	





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	300,00			152,00	2.310,00
Renda Bairro	3,17			2,54	7,64
Vocação	1,00			1,00	2,00
Esquina	0,00			0,00	1,00
<b>Unitário</b>	<b>198,84</b>			120,00	473,68

### 2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	179,24	<b>198,84</b>	218,45	-9,86%	9,86%	19,72%
Predição (80%)	143,26	<b>198,84</b>	254,43	-27,95%	27,96%	55,91%
Campo de Arbitrio	169,01	<b>198,84</b>	228,67	-15,00%	15,00%	30,00%

### 3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80 %)	53.772,00	59.652,00	65.535,00
Predição (80%)	42.978,00	59.652,00	76.329,00
Campo de Arbitrio	50.703,00	59.652,00	68.601,00

### 4. VALOR UNITÁRIO 198,84

### 5. VALOR DE AVALIAÇÃO

**R\$ 59.652,00** (cinquenta e nove mil, seiscentos e cinquenta e dois reais)

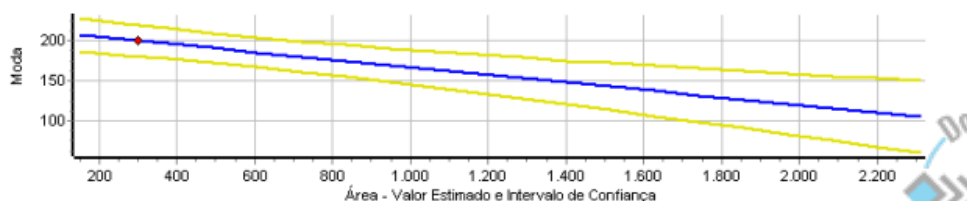
### 6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

Mínimo (R\$):	53.772,00
<b>Arbitrado (R\$):</b>	<b>59.652,00</b>
Máximo (R\$):	65.535,00

### 7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO

Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 19,72 %  
Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão

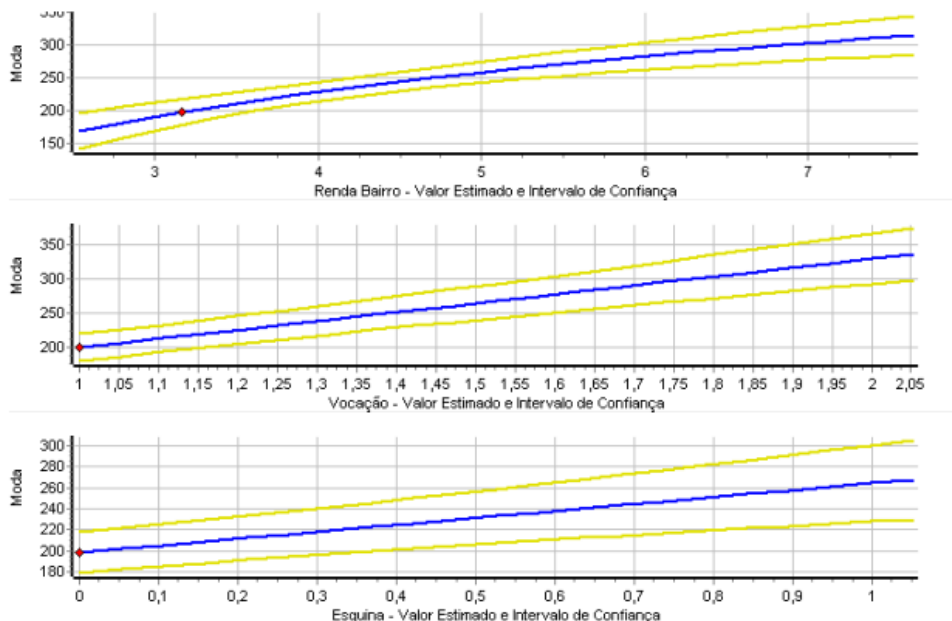
### 8. COMPORTAMENTO DO MODELO NO PONTO DE ESTIMAÇÃO



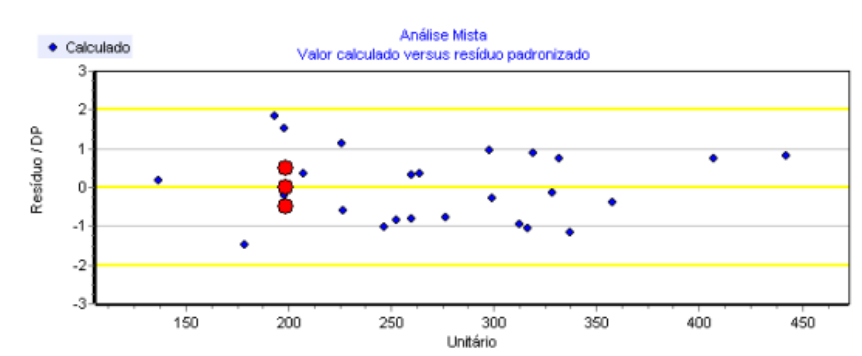




Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**



**9. VALOR ESTIMADO PARA O IMÓVEL NO CONTEXTO DA AMOSTRA**





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

-Dados

Dador	Endereço	Observação	Área	Frente	Renda Barl	Vocação	Esquina	Oferta	Unitário
1	Avenida Presidente Vargas - Malheiros (28°38'39.8"S 53°37'15.3"W)	Imobiliaria: Marquesan, Cod.: 1	427,20	12,00	3,54	1,00	0,00	105.000,00	221,21
2	Rua Margarida Pardiñas esq. Rua Ricardo Vidal - Jardim Petropolis (28°38'10,0"S 53°34'41,7"W)	Imobiliaria: Távola, Cod.: 77	630,00	18,00	5,67	1,00	1,00	120.000,00	171,43
3	Rua Antonio Machado Soares - Vila Toribio Verissimo (28°39'17,0"S 53°37'31,4"W)	Imobiliaria: Távola, Cod.: 211	1.000,00	20,00	2,54	1,00	0,00	160.000,00	144,00
4	Rua Padre Pompeu esq. Rua Padre Conego Massa - São Miguel (28°38'03,5"S 53°35'28,2"W)	Imobiliaria: Domingos, Cod.: 1678	228,20	14,00	5,04	1,00	1,00	92.000,00	323,40
5	Rua Procopio Gomes - São Miguel (28°38'13,1"S 53°36'05,6"W)	Imobiliaria: Dca, Cod.: 2439	997,00	15,00	5,04	2,00	0,00	380.000,00	343,03
6	Rua Coronel Estelano - Arco Iris (28°37'03,9"S 53°36'29,0"W)	Imobiliaria: E1, Cod.: 10	759,00	13,30	3,96	1,00	0,00	60.000,00	71,15
7	Rua Colinha Alves de Souza esq. Rua Gabriel Carvalho - Jardim Petropolis (28°37'57,4"S 53°35'07,1"W)	Imobiliaria: Dca, Cod.: 2067	525,00	21,00	5,10	1,00	1,00	160.000,00	274,29
8	Rua General Câmara - Centro (28°38'23,2"S 53°36'15,5"W)	Imobiliaria: Master Cruz, Cod.: 834	395,00	11,00	7,02	2,00	0,00	635.000,00	1.443,18
9	Rua Padre Almeida - De Fátima (28°38'12,6"S 53°35'13,4"W)	Imobiliaria: Master Cruz, Cod.: 918	600,00	12,00	3,02	1,00	0,00	80.000,00	120,00
10	Rua Domingos Estelano - Arco Iris (28°37'03,9"S 53°36'29,0"W)	Imobiliaria: E1, Cod.: 10	759,00	13,30	3,96	1,00	0,00	60.000,00	71,15
11	Rua Selvino dos Santos Franco - Emílio Droppa (28°37'29,5"S 53°36'04,5"W)	Imobiliaria: E1, Cod.: 56	288,00	12,00	3,89	1,00	0,00	65.000,00	203,13
12	Travessa José Sampaio Neto - Bonini II (28°38'34,7"S 53°35'13,4"W)	Imobiliaria: E1, Cod.: 83	330,00	11,00	5,75	1,00	0,00	90.000,00	245,45
13	Rua Coronel Martins esq. Rua Doutor Cândido Machado - Licabel (28°38'15,8"S 53°36'57,4"W)	Imobiliaria: E1, Cod.: 101	831,80	31,50	3,55	2,00	1,00	225.000,00	243,51
14	Rua Margarida Pardiñas - Jardim Petropolis (28°38'07,9"S 53°34'43,8"W)	Imobiliaria: E1, Cod.: 109	465,00	12,00	6,24	1,00	0,01	110.000,00	474,75
15	Rua Lúcia Dias de Costa - Jardim América (28°38'37,1"S 53°35'20,6"W)	Imobiliaria: E1, Cod.: 69	360,00	12,00	7,64	1,00	0,00	90.000,00	275,00
16	Rua Hélio Castro - Emílio Droppa (28°37'31,1"S 53°36'01,0"W)	Imobiliaria: Personal, Cod.: 100521	300,00	12,00	3,89	1,00	0,00	90.000,00	270,00
17	Rua Luciano Spinola Restrepo - Santa Antonia (28°38'43,1"S 53°36'51,8"W)	Imobiliaria: Personal, Cod.: 100455	360,00	12,00	3,17	1,00	0,01	90.000,00	125,00
18	Rua General Felipe Portinho esq. Rua General Andrade Neves - Centro (28°38'28,1"S 53°36'36,8"W)	Imobiliaria: Personal, Cod.: 100012	152,00	8,00	7,08	2,00	0,00	80.000,00	473,68
19	Rua Bento Gonçalves esq. Rua Voluntários da Pátria - Rocha (28°37'53,3"S 53°36'11,3"W)	Imobiliaria: Personal, Cod.: 100340	408,00	17,00	4,99	1,00	1,00	160.000,00	362,94
20	Rua General João Manoel - São José (28°38'34,4"S 53°37'11,2"W)	Imobiliaria: Personal, Cod.: 100221	336,18	12,93	5,10	1,00	0,00	85.000,00	227,56
21	Rua Charuaus - Malheiros (28°38'40,6"S 53°37'14,1"W)	Imobiliaria: Personal, Cod.: 2033	634,59	12,00	3,54	1,00	0,00	134.000,00	190,04
22	Rua Fabricio Verissimo Fonseca - Bonini II (28°38'44,3"S 53°35'17,5"W)	Imobiliaria: Di.Bento, Cod.: 510	330,00	11,00	5,75	1,00	0,00	200.000,00	545,45
23	Rua Baão do Rio Branco - Centro (28°38'30,7"S 53°36'29,6"W)	Imobiliaria: Di.Bento, Cod.: 772	594,00	11,00	7,08	2,00	0,00	850.000,00	1.287,98
24	Rua Passo Fundo, 213 - Vila Hilda (28°39'18,1"S 53°35'25,3"W)	Imobiliaria: Di.Bento, Cod.: 665	436,00	12,00	3,30	1,00	0,00	125.000,00	258,03
25	Rua Antonio da Costa - Vila Rica - Bonini I (28°38'39,9"S 53°34'52,8"W)	Imobiliaria: Di.Bento, Cod.: 590	330,00	11,00	5,09	1,00	0,00	100.000,00	272,73
26	Rua Alberto Rosa esq. Rua Ricardo Vidal - Petropolis II (28°38'11,8"S 53°34'44,2"W)	Imobiliaria: Perfil, Cod.: 319	500,00	20,00	5,67	1,00	1,00	200.000,00	360,00
27	Rua Toribio Verissimo - São José (28°38'18,4"S 53°37'02,3"W)	Imobiliaria: Perfil, Cod.: 287	490,45	13,70	5,10	1,00	0,00	120.000,00	220,20
28	Rua Alberto Rosa esq. Rua Virgilio da Silva - Petropolis II (28°38'04,3"S 53°34'50,3"W)	Imobiliaria: Perfil, Cod.: 668	2.310,00	33,00	5,67	1,00	1,00	930.000,00	206,49
29	Rua Bernardino José Lopes - Azambua (28°39'01,4"S 53°37'04,4"W)	Imobiliaria: Perfil, Cod.: 682	1.225,00	25,00	4,21	1,00	0,00	360.000,00	264,49
30	Rua Doutor Cândido Machado - São José (28°38'29,3"S 53°36'57,5"W)	Imobiliaria: Cruz Alta, Cod.: 29856	260,00	13,00	5,10	1,00	0,00	80.000,00	276,92
31	Rua Marechal Deodoro da Fonseca - Licabel (28°38'18,4"S 53°36'45,8"W)	Imobiliaria: Cruz Alta, Cod.: 31996	348,48	13,20	3,55	1,00	0,00	120.000,00	309,32
32	Travessa Júlio Tim - Jardim América (28°38'35,7"S 53°35'43,3"W)	Imobiliaria: RG, Cod.: 3180	1.534,00	29,50	7,64	2,00	0,00	371.000,00	217,67
33	Rua Alberto Rosa esq. Rua José Bonifácio da Costa - Petropolis II (28°38'01,7"S 53°34'54,3"W)	Imobiliaria: RG, Cod.: 3537	1.190,00	34,00	5,67	1,00	1,00	380.000,00	287,39
34	Rua Charamus - Malheiros (28°38'40,6"S 53°37'14,1"W)	Imobiliaria: RG, Cod.: 3987	595,00	14,00	4,21	1,00	0,01	212.000,00	346,71
35	Rua Mateo e Barros - Boa Parada (28°38'47,3"S 53°37'00,4"W)	Imobiliaria: RG, Cod.: 3288	588,00	12,00	3,73	2,00	0,00	190.000,00	290,82
36	Rua Domingos Verissimo - Garibaldi (28°38'53,9"S 53°36'43,8"W)	Imobiliaria: Personal, Cod.: 100532	804,00	24,00	6,83	2,00	0,00	390.000,00	436,57
37	Rua Francisco Ribeiro esq. Rua José Laureano da Rosa - Garibaldi (28°38'59,8"S 53°36'50,2"W)	Imobiliaria: E1, Cod.: 86	1.750,00	41,66	6,83	1,00	1,00	650.000,00	334,29





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

14.5 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

**ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO**

Segundo ABNT NBR 14.653-2:2011

**FUNDAMENTAÇÃO**

Item	Descrição	Pontos obtidos					
		III	Ptos	II	Ptos	I	Ptos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a 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%	
		<b>PONTUAÇÃO</b>		<b>16 Pontos</b>			
<b>Item 9.2.1.1 da NBR 14.653-2:2011</b> (Assinalar com "X" caso o item seja atendido)							
a)	Apresentação do laudo na modalidade completa.						X
b)	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
<b>GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO</b>				<b>GRAU II</b>			

**PRECISÃO**

(para um intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa)

<b>Valor central estimado no modelo de regressão</b>		<b>198,84</b>
Valores do intervalo de confiança	MAX	218,45
	MÍN	179,24
Desvios relativos do Intervalo de confiança	MAX	9,86%
	MÍN	-9,86%
<b>Amplitude do intervalo de confiança</b>		<b>19,72%</b>
<b>GRAU DE PRECISÃO</b>		<b>GRAU III</b>





**Nome do documento:** Laudo 069 2023 GPE 29266 Cruz Alta.pdf

<b>Documento assinado por</b>	<b>Órgão/Grupo/Matrícula</b>	<b>Data</b>
Marina Nobre Cerqueira	SPGG / DIAVA/DEAPE / 4860110	11/08/2023 08:43:19
Rafael Parmeggiani Gering	SPGG / DIAVA/DEAPE / 4859502	11/08/2023 10:25:40
Thais Wolffe Danelon	SPGG / DIAVA/DEAPE / 4819101	11/08/2023 11:32:25
Leandro Peixoto Maia	SPGG / DIAVA/DEAPE / 450607301	15/08/2023 10:53:09

