



**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 149/2022



**Terreno urbano sem Benfeitorias
Lote nº 7, Quadra “G”,
Rua São Jorge esquina com a Rua São Rafael – Bairro Glória
Ijuí/RS**



**DIVISÃO DE AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS – DIAVA
SETEMBRO/2022**



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO 149/2022

FICHA RESUMO

Objeto

Terreno urbano sem benfeitoria **matrícula nº 4902 e GPE nº 29303**

Objetivo

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

Finalidade

Instruir processo **PROA nº 20/1300-0004986-4 - Alienação**

Localização

Lote nº 7, Quadra "G"
Rua São Jorge esquina com a Rua São Rafael
Bairro Glória, Ijuí/RS

Área avalianda

348,75¹ m²

Proprietário

Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul

Resultados da avaliação

Valor de mercado do imóvel R\$ 162.000,00

Avaliadores

Arquiteta Urbanista Thaís Wölfle Danelon
Arquiteta Urbanista Patricia Furni Cousseau

Porto Alegre/RS, Setembro de 2022



¹ Conforme Matrícula 4902 e GPE nº 29303



Sumário

1. SOLICITANTE.....	4
2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO.....	4
3. FINALIDADE.....	4
4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES.....	4
5. PROPRIETÁRIO.....	4
6. ENDEREÇO.....	5
7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO.....	5
8. DIAGNÓSTICO DE MERCADO.....	6
9. METODOLOGIA.....	6
10. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.....	7
11. AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS.....	7
12. CONCLUSÃO.....	8
13. RESPONSÁVEIS PELO LAUDO.....	8
14. ANEXOS.....	9





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

1. SOLICITANTE

SEPLAG/DIACO/DEAPE

2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

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

3. FINALIDADE

Instruir processo **PROA nº 20/1300-0004986-4 - 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 4902**, referência livro 02, às fls. 01, datada de 27/09/2022, obtida junto ao Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Ijuí/RS.

- na ficha cadastral **GPE nº 29.303**;

- em informações constatadas "*in loco*" quando da vistoria ao imóvel, realizada no dia **15/09/2022**;

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

- Conforme constatado na vistoria, o terreno não possui benfeitorias. Assim sendo, a casa de madeira, designada pelo nº 145, com área de 54,60 m², conforme descrito na **Certidão de Matrícula nº 4902**, não foi encontrada no terreno. Além disso, o nº 145 não corresponde ao terreno avaliando, pertencendo, assim, a outro imóvel.

Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos analisados.

Investigações envolvendo aspectos legais não fizeram 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 encontrava-se 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 Nº15.764 de 15 de dezembro de 2021.

5. PROPRIETÁRIO

Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul.





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

6. ENDEREÇO

Lote nº 7, Quadra "G"
Rua São Jorge esquina com a Rua São Rafael
Bairro Glória, Ijuí/RS

7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

7.1 TERRENO



Latitude: 28°22'41.65" S
Longitude: 53°54'18.82" O

Fonte: Google Earth 1985 (Acesso em Setembro de 2022)

Identificação
<p>IMÓVEL - UM TERRENO urbano, de forma retangular, com a área de trezentos e quarenta e oito metros quadrados e setenta e cinco decímetros quadrados (348,75m²), constituído do lote número sete (7) da quadra "G", situado à rua São Jorge, esquina com a rua São Rafael, nesta cidade, sem benfeitorias, com estas confrontações e dimensões: ao norte, na extensão de quinze metros (15m), com a rua São Jorge; ao sul, na mesma extensão, com o lote número oito (8); ao leste, na extensão de vinte e três metros e vinte e cinco centímetros (23,25m), com o lote número seis (6); e ao oeste, na mesma extensão, com a rua São Rafael.</p>

Características da região e entorno
Atividade predominante: Residencial
Padrão construtivo do entorno: Baixo/Normal
Zoneamento: Bairro
Tráfego de pedestres: Baixo
Tráfego de veículos: Baixo





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

Pavimentação do logradouro: Pedra irregular
Pavimentação do 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 type="checkbox"/> Meio fio/sarjetas, <input type="checkbox"/> Passeio público, <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação, <input checked="" type="checkbox"/> Telefone, <input type="checkbox"/> Sem infraestrutura
Serviços públicos: <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de lixo, <input checked="" type="checkbox"/> Comércio, <input checked="" type="checkbox"/> Correios, <input checked="" type="checkbox"/> Educação, <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Comércio, <input type="checkbox"/> Empreendimentos, <input checked="" type="checkbox"/> Escolas, <input type="checkbox"/> Estações, <input type="checkbox"/> Hospital, <input type="checkbox"/> Mercados e ou supermercados, <input type="checkbox"/> Orla/praias/lagos, <input type="checkbox"/> Parques/praças, <input type="checkbox"/> Posto policial, <input type="checkbox"/> Posto saúde, <input type="checkbox"/> Shopping, <input checked="" type="checkbox"/> Universidades/faculdades, <input type="checkbox"/> Zona incorporação, <input type="checkbox"/> Sem influências valorizantes
Influências desvalorizantes: <input type="checkbox"/> Aeroporto, <input type="checkbox"/> Área inundável, <input type="checkbox"/> Aterro sanitário, <input type="checkbox"/> Estação tratamento esgoto, <input type="checkbox"/> Indústria, <input type="checkbox"/> Presídio, <input type="checkbox"/> Sub-habitação, <input type="checkbox"/> Unidades carentes, <input checked="" type="checkbox"/> Sem influências desvalorizantes

Características do imóvel	
Formato do terreno: Regular	
Situação de quadra: Esquina	
Cota: No nível	
Vegetação: Grande porte	
Uso do solo: Residencial	
Acesso: Bom	
Topografia: Plano	
Tipo de cercamento: <input type="checkbox"/> Arame, <input type="checkbox"/> Gradil, <input type="checkbox"/> Muro, <input checked="" type="checkbox"/> Sem cercamento, <input type="checkbox"/> Tela	
Superfície: <input type="checkbox"/> Alagadiça, <input type="checkbox"/> Arenoso, <input type="checkbox"/> Argiloso, <input type="checkbox"/> Com aterro, <input type="checkbox"/> Com entulhos, <input type="checkbox"/> Pantanosa, <input checked="" type="checkbox"/> Seca	
Área do terreno: 348,75 m ²	
Medida da frente do terreno: 15,00 m	Confrontação da frente: Norte
Medida lateral 1 do terreno: 23,25 m	Confrontação da lateral 1: Leste
Medida lateral 2 do terreno: 23,25 m	Confrontação da lateral 2: Oeste
Medida dos fundos do terreno: 15,00 m	Confrontação dos fundos: Sul

Condição de ocupação*	
<input type="checkbox"/> Ocupado	<input checked="" type="checkbox"/> Desocupado

*Conforme verificado na data de vistoria.

8. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

- | | | | |
|-------------------------|--------------------------------------|--|-----------------------------------|
| - desempenho do mercado | <input type="checkbox"/> desaquecido | <input checked="" type="checkbox"/> normal | <input type="checkbox"/> aquecido |
| - número de ofertas | <input type="checkbox"/> baixo | <input checked="" type="checkbox"/> médio | <input type="checkbox"/> alto |
| - liquidez | <input 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 18/31

() metodologia clássica – fatores de homogeneização





10. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Método comparativo direto de dados de mercado Grau I **Grau II** Grau III
Grau de Fundamentação
 Pontuação obtida: 13
Grau de Precisão (MCDDM) Grau I Grau II **Grau III**

11. AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

11.1 AVALIAÇÃO DO TERRENO

11.1.1 EQUAÇÃO DE REGRESSÃO

Unitário = $-163,95106 + 105906,59 * 1/\text{Área} - 49,997864 * \text{Esquina} + 103,73263 * \text{Renda-Bairro}$

11.1.2 DADOS DO IMÓVEL AVALIADO

Variáveis do modelo de cálculo	Parâmetros do imóvel
Área (m ²)	348,75
Esquina (dicotômica: 0 – meio de quadra, 1 – de esquina)	1,00
Renda/Bairro (Atratividade medida através da renda média conforme setores censitários (IBGE) 2010)	3,64 rendimento nominal mensal domiciliar em salários-mínimos
Unitário (Valor unitário do imóvel, em R\$/m ²)	467,31

11.1.3 RESULTADOS

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

	Intervalo de Confiança	Unitário (R\$/m ²)	Total
Mínimo	-8,73%	426,50	R\$ 148.741,88
Calculado	-	467,31	R\$ 162.974,36
Máximo	8,73%	508,12	R\$ 177.206,85

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

	Amplitude	Unitário (R\$/m ²)	Total
Mínimo	-15%	397,21	R\$ 138.526,99
Calculado	---	467,31	R\$ 162.974,36
Máximo	+15%	537,41	R\$ 187.421,74
Valor calculado: R\$ 162.974,36			





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 (arredondado²) de mercado:

<p style="text-align: center;">VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL</p> <p style="text-align: center;">R\$ 162.000,00</p> <p style="text-align: center;">(cento e sessenta e dois mil reais)</p> <p style="text-align: center;">data de referência da avaliação Setembro/2022</p>

13. RESPONSÁVEIS PELO LAUDO

THAÍS WÖLFLE DANELON
Arquiteta Urbanista – CAU(RS) A150365-0
Analista Arquiteta DIAVA/DEAPE
ID 4819101/01

PATRICIA FURNI COUSSEAU
Arquiteta Urbanista – CAU(RS) A115526-1
Analista Arquiteta DIAVA/DEAPE
ID 4819110/01

De acordo,

LEANDRO PEIXOTO MAIA
Engenheiro Civil – CREA(RS) 82.744
Analista Engenheiro DIAVA/DEAPE
ID 4506073/01

Porto Alegre, Setembro de 2022



² 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



Vista de Frente



Vista de Esquina



Vista de Esquina



Vista Lateral





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

14.2 DOCUMENTAÇÃO DOS IMÓVEIS
MATRÍCULA Nº 4902

Número **4902**
Folha **1**

REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE IJUÍ
RIO GRANDE DO SUL - BRASIL
REGISTRO GERAL (Livro N.º 2)

Matrícula número **4902** Ijuí, 1.º de outubro de 1.976

IMÓVEL - UM TERRENO urbano, de forma retangular, com a área de trezentos e quarenta e oito metros quadrados e setenta e cinco decímetros quadrados (348,75m²), constituído do lote número sete (7) da quadra "G", situado à rua São Jorge, esquina com a rua São Rafael, nesta cidade, sem benfeitorias, com estas confrontações e dimensões: ao norte, na extensão de quinze metros (15m), com a rua São Jorge; ao sul, na mesma extensão, com o lote número oito (8); ao leste, na extensão de vinte e três metros e vinte e cinco centímetros (23,25m), com o lote número seis (6); e ao oeste, na mesma extensão, com a rua São Rafael.

PROPRIETÁRIO - DIONISIO DAVID DE MARCHI, que também assina **DIONIZIO DE MARCHI**, agricultor, CPF nº 053 620 080; CI RS nº 13.425, casado com Adélia Paulina de Marchi, de afazeres domésticos, brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade. **ORIGEM** - Livro 3-N, fls. 250, nº 12.831. Matrícula feita de acordo com a escritura referida no R. 1/ 4.902. O oficial *[assinatura]* (JOÃO JOSÉ CAVALCANTE)

R. 1/ 4.902 - O imóvel constante da matrícula, foi vendido pelo casal de Dionisio David de Marchi, acima qualificado, para **ISOLDE JOSEFINA HENZ**, brasileira, solteira, maior, de afazeres domésticos, residente e domiciliada à rua São Jorge, nesta cidade, pelo preço de cinco mil cruzeiros (Cr\$5.000,00), conforme escritura pública de compra e venda lavrada a 10 de julho de 1975, no Tabelionato desta cidade. Consta da escritura o Certificado de Quitação do **FUNRURAL**, datado de 3 de julho de 1975, referente ao vendedor. Ijuí, 1.º de outubro de 1976. O oficial *[assinatura]* (JOÃO JOSÉ CAVALCANTE)

Av.2/4.902 - Certifico, que sobre o imóvel constante da matrícula, existe uma casa de madeira, designada pelo nº 145, com a área de 54,60m², construída em 1.981, conforme requerimento do interessado datado de 30 de novembro de 1.981, instruído com certidão da Prefeitura Municipal desta cidade, que ficam arquivados neste cartório. Cr\$6,00. Ijuí, 02 de dezembro de 1.981. A suboficial *[assinatura]* (LEWISA BOUTONDI)

R.3/4.902 - O imóvel constante da matrícula e a casa referida na averbação 2/4.902, foram vendidos por Isolda Josefina Henz, acima qualificada, para **PEDRO CARDOSO VILLA REAL**, que também assina **PEDRO CARDOSO VILA REAL**, funcionário público estadual, CPF nº 045 142 380/15, casado com Regina de Souza Villa Real, do lar, brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, pelo preço de um milhão, trezentos e cinquenta mil cruzeiros (Cr\$1.350.000,00), sendo Cr\$250.000,00 pagos diretamente pelos compradores a vendedora e Cr\$1.100.000,00 mediante financiamento, conforme instrumento particular de compra e venda, com hipoteca e caução, assinado a 11 de fevereiro de 1.982, na cidade de Porto Alegre. O imposto de transmissão, no valor de Cr\$19.500,00, foi pago con-

Continua no verso

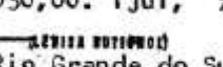
Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em:27/09/2022 09:13:23

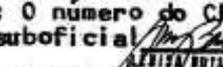
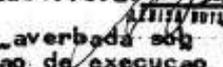


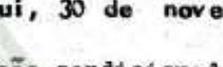


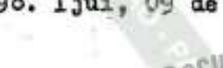
Continuação do anverso

forme guia nº 0677, autenticada a 24 de fevereiro de 1.982, que fica.. arquivada juntamente com a negativa estadual, datada de 25 de fevereiro corrente, referente à vendedora. Foi dispensada a apresentação da negativa municipal e fica arquivado também o Certificado de Quitação do IAPAS, datado de 22 de janeiro de 1.982, referente a vendedora. Cr\$... 1.140,00. Ijuí, 25 de fevereiro de 1.982. A suboficial 

R.4/4.902 - O imóvel constante da matrícula e a casa averbada na averbação 2/4.902, foram dados em primeira e especial hipoteca pelo casal de PEDRO CARDOSO VILLA REAL, retro qualificado, ao INSTITUTO DE PREVIDENCIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL - IPERGS, com sede na cidade de Porto Alegre, Capital deste Estado, inscrito no CGC sob o nº 92 829 100/0001-43, como garantia da dívida no valor de um milhão, cento e trinta e seis mil, oitocentos e oitenta e oito cruzeiros e cinquenta centavos (Cr\$1.136,888,50), equivalente a 781,92556 UPC's, ao prazo de trezentos (300) meses e juros a taxa nominal de 6,8% ao ano, devendo o pagamento ser feito em trezentas (300) prestações mensais, vencendo-se a primeira, cujo valor será de Cr\$9.995,87, trinta (30) dias após 11 de fevereiro de 1.982, sendo os valores reajustáveis de acordo com o Plano de Equivalência Salarial (PES), sessenta (60) dias após o aumento dos vencimentos dos funcionarios publicos do Estado do Rio Grande do Sul, conforme instrumento particular de compra e venda, com hipoteca e caução, assinado a 11 de fevereiro de 1.982, na cidade de Porto Alegre. O imóvel foi avaliado (artigo 818 do Código Civil), por Cr\$2.050.623,35, equivalente a 1.410,37123 UPC's. Cr\$1.050,00. Ijuí, 25 de fevereiro de 1.982. A suboficial 

Av.5/4.902 - O Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul - IPERGS, acima caracterizado, em virtude da disposição do § 2º da cláusula décima (10ª), deu em caução ao BANCO NACIONAL DA HABITAÇÃO (BNH), todos os seus direitos creditórios decorrentes da hipoteca registrada sob nº 4/4.902, supra. Cr\$657,00. Ijuí, 25 de fevereiro de 1.982. A suboficial  EM TEMPO: O número do CPF da vendedora é 254.368.130/20. Data supra. Dou fe. A suboficial 

R.6/4.902 - O terreno constante da matrícula e a casa averbada sob nº 2/4.902, foram penhorados nos autos da ação de execução fiscal nº 28408/581 (2979), movida pelo INSTITUTO DE PREVIDENCIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL - IPE, contra Pedro Cardoso Villa Real, retro qualificado, conforme mandado datado de 27 de agosto de 1993, instruído com auto de penhora datado de 30 de novembro corrente, cuja ação tramita no 1º Cartório Civil desta Comarca. Nihil. Ijuí, 30 de novembro de 1993. A oficial 

Av.7/4.902 - Certifico, em virtude do termo de liberação condicionada de caução, assinado em 04 de março de 1.997, que a Caixa Econômica Federal, sucessora do BNH, autorizou o cancelamento da caução constante da Av.5/4.902, por essa razão fica a mesma cancelada para todos os efeitos de direito. A CEF. condicionou o presente cancelamento à averbação de nova caução quando vendido o imóvel. R\$9,40. Protocolado no livro 1-K, sob nº 140.410, em 20 de maio de 1.998. Ijuí, 09 de junho de 1.998. A Oficial 

- continua na folha 2 -





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


REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE IJUÍ
 RIO GRANDE DO SUL - BRASIL
 REGISTRO GERAL

Número **4902**

(Livro N.º 2) *43* Folha 2

Continuação da folha 1 - R.8/4.902 - O terreno constante da matrícula e a casa da Av.2/4.902, foram adjudicados pelo INS TITUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL - IPERGS, Autarquia Estatal, com sede em Porto Alegre, na Avenida Borges de Medeiros, nº 1945, inscrito no CGC sob nº 92 829 100/0001-43, conforme carta de adjudicação, datada de 14 de junho de 1.996, extraída dos autos do processo nº 2979, movido pelo adquirente contra a sucessão de Pedro Cardoso Vila Real e Regina de Souza Villa Real, cujo feito foi processado pelo 1º Cartório Cível desta Comarca. O imposto de transmissão calculado sobre R\$13.000,00, foi declarado isento de tributação conforme guia nº 422, datada de 20/05/98. 75,90. Protocolado no livro 1-K, sob nº 140.411, em 20.05.98. Ijuí, 09 de junho de 1.998. A Oficial *Lenisa Butignol* **LENISA BUTIGNOL**

Av.9/4.902 - Certifico que tendo sido os imóveis desta matrícula, adjudicados pelo credor, declaro canceladas a hipoteca e a penhora constantes dos registros 4 e 6/4.902, para todos os efeitos de direito. R\$9,40. Protocolado no livro 1-K, sob nº 140.411, em 20.05.98. Ijuí, 09 de junho de 1.998. A Oficial *Lenisa Butignol* **LENISA BUTIGNOL**

*cancelado o imóvel nº 202 de matrícula
 e hipoteca constantes e não vale
 a 687 de matrícula nº 7*

Visualização disponibilizado pela Central Registradores de Imóveis/www.registradores.br/rg.org.br/Visualizado em:27/09/2022 09:15

Documento Assinado

PROA



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

GPE Nº 29.303



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 29303

DADOS GERAIS					
Número do Cadastro:	29303	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: PEDRO CARDOSO VILA REAL - CONTRATO Nº 787809				
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 tomo antigo do imóvel:		CCIR:			
Uso Irregular:		CAR:			
Tombado Patr. Histórico:	Não	VALOR DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL			
Nº Inscrição Municipal:	1432001000	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
24/06/2021	21130000036687	19/05/2021	Programação		Arquivad
14/07/2022	20130000049864	10/08/2020	Alienar Bens		Ativo
14/07/2022	19244200089003	16/08/2019	Imóveis		Arquivad
14/07/2022	22130000003903	14/07/2022	Imóveis		Ativo
LOCALIZAÇÃO					
Zona:	Urbana				
Unidade da Federação:	Rio Grande do Sul				
Município	IJUI				
Bairro/Distrito:	GLORIA				
Logradouro/Localidade:	RUA SAO JORGE				
Numero/Lote:	145				
Quadra:	G				
Complemento:					
CEP:					
Ponto Referência:					
GEORREFERÊNCIA					
DATUM:			Coordenadas Geodésicas do Marco		
Fuso:			Latitude grau:		
Meridiano Central:			Latitude minuto:		
			Latitude segundo:		
Coordenadas Planas UTM do Marco			Longitude grau:		
Altitude ortométrica:			Longitude minuto:		
Este:			Longitude segundo:		
Norte:					
PROPRIEDADE					

19/08/2022

pag. 1 de 3





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



GOVERNO DO ESTADO
RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO,
GOVERNANÇA E GESTÃO

DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 29303

Situação regularização Estado: EM REGULARIZACAO
Tipo de Registro: Matrícula
Número do Registro: 4902
Livro: 2RG
Folha: 01
Cartório: RI DE IJUÍ
Comarca: IJUÍ
Data do Registro: 20/05/1998
Forma de Incorporação: INCORPORAÇÃO AO PATRIMÔNIO PÚBLICO
Valor de Incorporação: R\$ 1,00
Propriedade / Posse: ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
Data registro patrimônio União:
Certidão autorizativa transf.:

TERRENO

Matriculada

Área Total (m²): 348,75
Frente (m): 15,00
Área com fração (m²): 0,0000
Fração Ideal (m²): 0,000000
Profundidade Equivalente (m):
Área Disponível (m²): 348,75

Situação terra rural:

TERRENO REGISTRADO

Frente/Lateral Confrontação da Frente/Lateral Confrontante
15,00

TERRENO VISTORIA

Informações complementares

Vegetação:
Uso do solo:
Situação de quadra

Levantada (Vistoria)

Área Total (m²):
Frente (m):

CONFRONTANTES VISTORIA

Leste:
Oeste:
Norte:
Sul:

EDIFICAÇÕES/BENFEITORIAS

19/08/2022

pag. 2 de 3





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



GOVERNO DO ESTADO
RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO,
GOVERNANÇA E GESTÃO

DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 29303

VISTORIA

INFRAESTRUTURA

Serviços e Instalações

Pavimentação do logradouro:

Tráfego de pedestres:

Pavimentação passeio:

Tráfego de veículos:

Zoneamento:

Atividade predominante:

Largura logradouro (m):

DOCUMENTOS

Data	Tipo Documento	Nome Documento
15/12/2021	LEI / DECRETO /	LEI 15764-2021 - GESTAO DE
14/06/2021	HISTÓRICO	Ficha.pdf
01/06/2021	LEI / DECRETO /	DECRETO ESTADUAL NA 55916-
24/04/2020	MATRÍCULA	MAT 4902.PDF
06/04/2018	LEI / DECRETO /	LEI COMPLEMENTAR NA 15144-
08/01/2018	MATRÍCULA	Matr 4902.pdf

IMAGENS

HISTÓRICO

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

HISTÓRICO DE SOLICITAÇÕES

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:

19/08/2022

pag. 3 de 3





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

14.3 MEMÓRIA DE CÁLCULO

Relatório Completo



MODELO: MODELO IJUÍ

Data: 28/09/2022

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS		VARIÁVEIS	
Total da Amostra	: 31	Total	: 8
Utilizados	: 18	Utilizadas	: 4
Outlier	: 0	Grau Liberdade	: 14

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: y

COEFICIENTES		VARIÇÃO	
Correlação	: 0,91317	Total	: 386493,22240
Determinação	: 0,83388	Residual	: 64202,55703
Ajustado	: 0,79829	Desvio Padrão	: 67,71925

F-SNEDECOR		D-WATSON	
F-Calculado	: 23,42622	D-Calculado	: 1,72628
Significância	: < 0,01000	Resultado Teste	: Não auto-regressão 90%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	66
-1,64 a +1,64	90	100
-1,96 a +1,96	95	100

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

$$Y = -163,951063 + 105906,586860 * 1/X_1 + -49,997864 * X_2 + 103,732629 * X_3$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA		MODELO	
Média	: 436,43	Coefic. Aderência	: 0,83388
Varição Total	: 386493,22	Varição Residual	: 64202,56
Variância	: 21471,85	Variância	: 4585,90
Desvio Padrão	: 146,53	Desvio Padrão	: 67,72



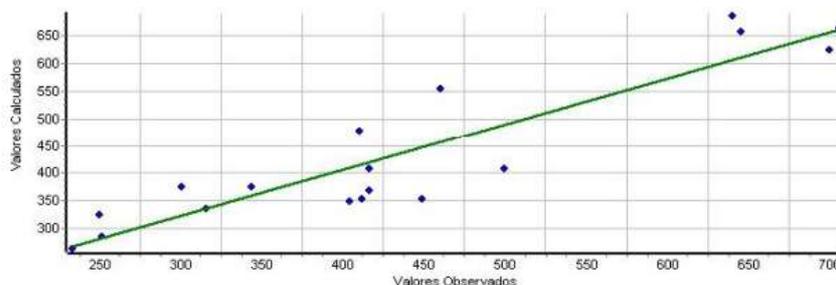


Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

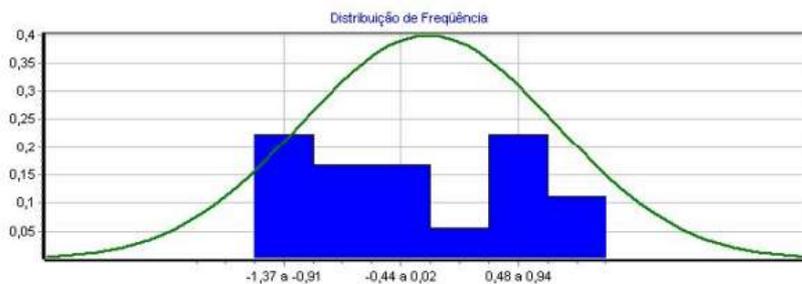
Relatório Completo



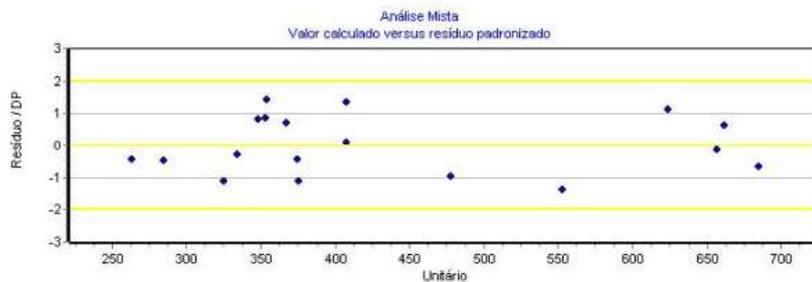
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados





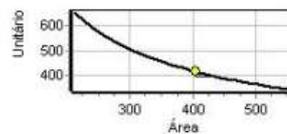
Relatório Completo



DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

X₁ Área

Área total do terreno, em metros quadrados (m²).
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 212,50 a 556,50
 Impacto esperado na dependente: Negativo
 10% da amplitude na média: -4,92 % na estimativa

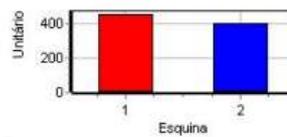


*** Frente**

Frente do imóvel para a via pública, em metros (m).
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 8,50 a 33,12
 Impacto esperado na dependente: Positivo

X₂ Esquina

Esquina - 1
 Meio de Quadra - 0
 Tipo: Dicotômica Isolada
 Amplitude: 1,00 a 2,00
 Impacto esperado na dependente: Negativo
 Diferença entre extremos: -11,10 % na estimativa
 Micronumerosidade: atendida.



*** Localização**

1 - localização ruim
 2 - localização média
 3 - localização boa
 Tipo: Código Alocado
 Amplitude: 1,00 a 3,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo

Micronumerosidade: atendida.

*** Oferta**

Valor ofertado pelo imóvel em R\$.
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 95000,00 a 350000,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo

X₃ Renda-Bairro



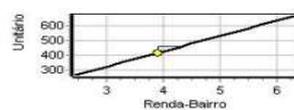


Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

Relatório Completo



Tipo: Proxy
 Amplitude: 2,46 a 6,52
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: 10,10 % na estimativa



*** Frente/Área**

Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 0,02 a 0,09
 Impacto esperado na dependente: Positivo

Y Unitário

Valor unitário do terreno, em R\$/m².
 Tipo: Dependente
 Amplitude: 233,71 a 705,88

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,79829)
X ₁ Área	1/x	5,12	0,02	0,45887
X ₂ Esquina	x	-1,37	19,09	0,78633
X ₃ Renda-Bairro	x	6,83	0,01	0,18432





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

Relatório Completo



MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Área	Esquina	Requisição	Unitário
X ₁	1/x		18	73	81
X ₂	x	-19		33	34
X ₃	x	-11	9		88
Y	y	52	-19	68	





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		Adoção de situação paradigma	X
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados.	$8 (k+1)$, 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%		20%	X	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		13 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		467,31
Valores do intervalo de confiança	MAX	508,12
	MIN	426,50
Desvios relativos do intervalo de confiança	MAX	8,73%
	MIN	-8,73%
Amplitude do intervalo de confiança		17,47%
GRAU DE PRECISÃO		GRAU III





Nome do documento: Laudo 149 2022 GPE 29303 Ijuí-Final.pdf

Documento assinado por	Órgão/Grupo/Matrícula	Data
Patricia Furni Cousseau	SPGG / DIAVA/DEAPE / 4819110	11/10/2022 15:28:22
Thais Wolffe Danelon	SPGG / DIAVA/DEAPE / 4819101	11/10/2022 15:30:16
Leandro Peixoto Maia	SPGG / DIAVA/DEAPE / 450607301	11/10/2022 15:48:50

