



**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 092/2022**



**Rua Helmuth da Costa Viana, 35 – São Paulo  
Montenegro/RS**



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



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

## LAUDO DE AVALIAÇÃO 092/2022

### FICHA RESUMO

**Objeto**

Terreno urbano matrícula nº 10173 e GPE nº 29311

**Objetivo**

Determinação do valor de mercado do imóvel

**Finalidade**

Instruir processo **PROA nº 19/1300-0003088-2**

**Localização**

Rua Helmuth da Costa Viana, 35  
São Paulo, Montenegro - RS

**Área do avaliando**

363,00m<sup>2</sup>

**Área construída**

Sem Área construída

**Proprietário**

Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul

**Resultados da avaliação**

Valor atribuído ao imóvel: R\$ 146.700,00

**Avaliadores**

Arquiteto Urbanista Ricardo Salerno Wilkens  
Engenheiro Civil Cláudio Beust Amador

Porto Alegre/RS, Julho de 2022

Laudo nº 092 / 2022





## Sumário

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

Laudo nº 092 / 2022





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

**1. SOLICITANTE**

SEPLAG/ DEAPE/ SEPLAG

**2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO**

Determinação do **valor de mercado** .

**3. FINALIDADE**

Instruir processo **19/1300-0003088-2** para fins de **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 10173**, referência livro 02, às fls. 1, datada de 09/10/2019, obtida junto ao Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Montenegro/RS.

- na ficha cadastral **GPE nº 29311**;

- em informações constatadas "*in loco*" quando da vistoria ao imóvel, realizada no dia **01/04/2022**;

- o modelo leva a data de 05/07/2022.

- em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local

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 09 de dezembro de 2021.

**5. PROPRIETÁRIO**

Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul

**6. ENDEREÇO**

Rua Helmuth da Costa Viana, 35  
São Paulo, Montenegro - RS

Laudo nº 092 / 2022





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


## 7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

### 7.1 TERRENO



Latitude: -29.70228 S  
Longitude: -51.49450 O

Fonte: Google Earth (2022)

Identificação					
 <p><b>REGISTRO DE IMÓVEIS - MONTENEGRO</b> <b>LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL</b></p>					
MONTENEGRO, 05 de abril de 1982	<table border="1"> <tr> <th>FLS.</th> <th>MATRICULA</th> </tr> <tr> <td>01</td> <td>10.173</td> </tr> </table>	FLS.	MATRICULA	01	10.173
FLS.	MATRICULA				
01	10.173				
<p>IMÓVEL: UM TERRENO, sem benfeitorias, situado nesta cidade, zona urbana, na VILA SÃO PAULO, correspondente ao lote 19 da Quadra AE, no quarteirão formado pelas ruas ns. 11 e 12, Luiz Mádrich e Carlos Petry, distante 22,00m da esquina desta última, com a superfície de 363,00m<sup>2</sup>, medindo 11,00m de frente por 33,00m da frente aos fundos, confrontando-se: a LESTE, com a rua n. 11; ao OESTE, com o lote 20; ao NORTE, com o lote 17 e ao SUL, com os lotes 21 e 22.- PROPRIETÁRIOS: JOÃO BAPTISTA MACHADO ROSA, engenheiro civil, casado com GLAUCES FERREIRA ROSA, do lar, brasileiros, cic n. 001 821 840-72, residentes em Porto Alegre, neste Estado.- REGISTRO ANTERIOR: Livro 3 x n. 50. 545. <i>Narciso Alcena</i></p> <p>O oficial: <i>Narciso Alcena</i></p>					

Laudo nº 092 / 2022





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> Normal
<b>Zoneamento:</b> Bairro
<b>Tráfego de pedestres:</b> Baixo
<b>Tráfego de veículos:</b> Baixo
<b>Pavimentação do logradouro:</b> Pedra irregular
<b>Pavimentação do passeio:</b> Sem pavimentação
<b>Infraestrutura:</b> <input type="checkbox"/> Acessibilidade, <input checked="" type="checkbox"/> Água potável, <input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica, <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto pluvial, <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto sanitário, <input type="checkbox"/> Gás canalizado, <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública, <input checked="" type="checkbox"/> Logradouro, <input checked="" type="checkbox"/> Meio fio/sarjetas, <input type="checkbox"/> Passeio público, <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação, <input type="checkbox"/> Sem infraestrutura, <input checked="" type="checkbox"/> Telefone
<b>Serviços públicos:</b> <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de lixo, <input type="checkbox"/> Comércio, <input type="checkbox"/> Correios, <input type="checkbox"/> Educação, <input checked="" type="checkbox"/> Lazer, <input type="checkbox"/> Rede bancária, <input type="checkbox"/> Saúde, <input type="checkbox"/> Segurança, <input type="checkbox"/> Sem serviços públicos, <input checked="" type="checkbox"/> Transporte coletivo
<b>Influências valorizantes:</b> <input checked="" type="checkbox"/> Clubes, <input type="checkbox"/> Comércio, <input type="checkbox"/> Empreendimentos, <input type="checkbox"/> Escolas, <input type="checkbox"/> Estações, <input type="checkbox"/> Hospital, <input type="checkbox"/> Mercados e ou supermercados, <input type="checkbox"/> Orla/praias/lagos, <input type="checkbox"/> Parques/praças, <input type="checkbox"/> Posto policial, <input type="checkbox"/> Posto saúde, <input type="checkbox"/> Sem influências valorizantes, <input type="checkbox"/> Shopping, <input type="checkbox"/> Universidades/faculdades, <input type="checkbox"/> Zona incorporação
<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 checked="" type="checkbox"/> Sem influências desvalorizantes, <input type="checkbox"/> Sub-habitação, <input type="checkbox"/> Unidades carentes

Características do imóvel	
<b>Formato do terreno:</b> Regular	
<b>Situação de quadra:</b> Meio de quadra	
<b>Cota:</b> Acima	
<b>Vegetação:</b> Pequeno porte	
<b>Uso do solo:</b> Residencial	
<b>Acesso:</b> Muito bom	
<b>Topografia:</b> Aclive acentuado	
<b>Tipo de cercamento:</b> <input type="checkbox"/> Arame, <input checked="" type="checkbox"/> Gradil, <input checked="" type="checkbox"/> Muro, <input type="checkbox"/> Sem cercamento, <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"/> Seca	
<b>Área do terreno:</b> 363,00 m <sup>2</sup>	
Medida da frente do terreno: 11,00 m	<b>Confrontação da frente:</b> Leste
Medida lateral 1 do terreno: 33,00 m	<b>Confrontação da lateral 1:</b> Sul
Medida lateral 2 do terreno: 33,00 m	<b>Confrontação da lateral 2:</b> Norte
Medida dos fundos do terreno: 11,00 m	<b>Confrontação dos fundos:</b> Oeste

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   |

Laudo nº 092 / 2022





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

## 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: 50/45 dados utilizados

( ) 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: 16  
**Grau de Precisão (MCDDM)**  Grau I  Grau II  **Grau III**

## 11. AVALIAÇÃO DO TERRENO

### 11.1.1 EQUAÇÃO DE REGRESSÃO

$V_{unit} = (-9,8169967 + 213,58516 * 1/area^{1/2} + -1,5716161 * 1/data^2 + 16,352675 * atratividade^{1/2} + 0,06426089 * renda\bairro^2) ^ 2$

### 11.1.2 DADOS DO IMÓVEL AVALIADO

Variáveis do modelo de cálculo	Parâmetros do imóvel
Área (m²)	363,00
Data	39,00
Atratividade	1,00
Renda/Bairro (Fonte: Média em salários-mínimos do bairro – CENSO 2010 IBGE)	4,09

### 11.1.3 RESULTADOS

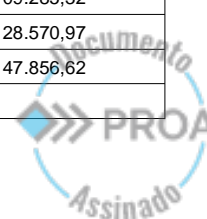
#### 11.1.3.1 Resultados da **moda** para 80% de confiança

	Intervalo de Confiança	Unitário (R\$/m²)	Total
Mínimo	-13,19%	307,47	R\$ 111.611,85
Calculado	-	354,19	R\$ 128.570,97
Máximo	14,12%	404,21	R\$ 146.728,64

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

	Amplitude	Unitário (R\$/m²)	Total
Mínimo	-15%	301,06	R\$ 109.285,32
Calculado	---	354,19	R\$ 128.570,97
Máximo	+15%	407,32	R\$ 147.856,62
<b>Valor calculado: R\$ 128.570,97</b>			

Laudo nº 092 / 2022





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

## 12. CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, e considerando a influência valorizante do clube de lazer na frente do imóvel, atribuímos ao imóvel em estudo dentro do intervalo de confiança o seguinte valor (arredondado<sup>1</sup>) de mercado:

### VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

**R\$ 146.700,00**

(cento e quarenta e seis mil e setecentos reais)

Data de referência da avaliação Julho de 2022

## 13. RESPONSÁVEIS PELO LAUDO

### CLÁUDIO BEUST AMADOR

Engenheiro Civil – CREA(RS) 239933

Analista Engenheiro DIAVA/DEAPE

ID 2911809/03

### RICARDO SALERNO WILKENS

Arquiteto Urbanista – CAL(RS) A8286-4

Analista Arquiteto DIAVA/DEAPE

ID 4705157/01

De acordo,

### LEANDRO PEIXOTO MAIA

**Chefe de Divisão**

Engenheiro Civil – CREA(RS) 82.744

Analista Engenheiro DIAVA/DEAPE

ID 4506073/01

## 14. COLABORADORES

Priscila da Silva Flor – Estagiária de Arquitetura e Urbanismo

Porto Alegre Julho de 2022

1

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

Laudo nº 092 / 2022







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

**15. ANEXOS**

**15.1 DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA**



Laudo nº 092 / 2022





15.2 DOCUMENTAÇÃO DOS IMÓVEIS



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
Comarca de Montenegro  
REGISTRO DE IMÓVEIS DE MONTENEGRO  
Narciso Aldana - Oficial

Página 1 de 2

CERTIFICO, usando a faculdade que me confere a Lei e por assim ter sido pedido, que revendo neste Ofício, o Livro nº 2 - Registro Geral, verifiquei constar na matrícula o inteiro teor seguinte:

**REGISTRO DE IMÓVEIS - MONTENEGRO**

**LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL**

FLS.	MATRÍCULA
01	10.173

MONTENEGRO, 05 de abril de 1982

**IMÓVEL:** UM TERRENO, sem benfeitorias, situado nesta cidade, zona urbana, na VILA SÃO PAULO, correspondente ao lote 19 da Quadra AE, no quarteirão formado pelas ruas ns. 11 e 12, Luiz Hedrich e Carlos Petry, distante 22,00m da esquina desta última, com a superfície de 363,00m<sup>2</sup>, medindo 11,00m de frente por 33,00m da frente, aos fundos, confrontando-se: a LESTE, com a rua n. 11; ao OESTE, com o lote 20; ao NORTE, com o lote 17 e ao SUL, com os lotes 21 e 22.- PROPRIETÁRIOS: JOÃO BAPTISTA MACHADO ROSA, engenheiro civil, casado com GLADES PEREIRA ROSA, de lar, brasileiros, c/c n. 001 821 840-72, residentes em Porto Alegre, neste Estado.- REGISTRO ANTERIOR: Livro 3-AX n. 50. 345.

O oficial: *Narciso Aldana*  
Narciso Aldana

R.1-10.173 - Montenegro, 06 de outubro de 1982.-TRANSMITENTE: GLADES PEREIRA ROSA, desquitada.- ADQUIRENTE: JOÃO BAPTISTA MACHADO ROSA, desquitado.- TÍTULO: Desquite.- FORMA DO TÍTULO: Certidão lavrada em 14 de outubro de 1974, pelo 2º cartório judicial de São Leopoldo, neste Estado.- VALOR: Cr\$.3.050,84.

O oficial: *Narciso Aldana*  
Narciso Aldana

R.2-10.173 - Montenegro, 06 de outubro de 1982.-TRANSMITENTE: JOÃO BAPTISTA MACHADO ROSA e sua mulher LEONILDA CASAGRANDE ROSA, ela casada.- ADQUIRENTE: SONIA CLAIR DA SILVA MACHADO, brasileira, solteira, c/c n. 227 417 200/53, funcionária pública estadual, maior, residente nesta cidade.- TÍTULO: Compra e venda.- FORMA DO TÍTULO: Escritura particular lavrada em 28 de setembro de 1982.- VALOR: Cr\$. 435.600,00.

O oficial: *Narciso Aldana*  
Narciso Aldana

R.3-10.173 - Montenegro, 06 de outubro de 1982.-DEVEDORA: SONIA CLAIR DA SILVA MACHADO.- CREDOR: INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, com sede em Porto Alegre, neste Estado, c/c n. 92 829 100/0001-43.- TÍTULO: Hipoteca.- FORMA DO TÍTULO: Escritura particular lavrada em 28 de setembro de 1982,-VALOR:R\$.430.000,01.0s

Continua na Próxima Página



Rua Cosme e Damião, 1666 - Centro - Montenegro, RS - CEP-95780-000 - Fone: (51) 3617.6446





Continuação da Página Anterior -

Os valores constantes no contrato estão sujeitos a correção monetária.- PRAZO: A dívida será paga em 6 meses.- JUROS: Nominal de 2,0% ao ano. Efetiva 2,01% ao ano.-  
 O oficial: *Narciso Aldana*  
 Narciso Aldana

R.4-10.173 - Montenegro, 09 de janeiro de 1992.-TRANSMITENTE:SONIA-CLAIR DA SILVA MACHADO.-ADQUIRENTE:INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL-IPERGS.-TÍTULO:Adjudicação.-FORMA DO TÍTULO Carta de Adjudicação datada de 30 de junho de 1988, assinada pelo Sr. Dr. Leonello Pedro Paludo, Juiz de Direito da Segunda Vara da Fazenda Pública.-VALOR:Cr\$3.251.298,43 da ação e Cr\$2.200.000,00 para efeitos fiscais

O Oficial: *N. Aldana*  
 Narciso Aldana



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 100230 53 2019 00033112 08

Montenegro-RS, 09 de outubro de 2019.  
 Total: N44  
 Setor Cartório 2 páginas: N42 (0379 01 1900002 (0439 + N42))  
 Risco em troca e entrega: N43 (0470 02 1900003 (0461 + N43))  
 Processamento eletrônico de dados: N44 (0379 01 1900001 (0363 + N44))

*Narciso Aldana*  
 NARCISO ALDANA - OFICIAL  
 RODRIGO ALDANA SCHOELLKOPF - Registrador Substituto  
 ANA CRISTINA ALVES ALDANA - Registradora Substituta  
 JUDITH ALDANA FELL - Escrevente Autorizada

Documento assinado por NARCISO ALDANA (03791921204). O hash SHA256 do documento é 9C5D967C58D6E793E8D46D70ACF71700B54022026A5C4E7E9D2FC181.  
 Data: Curitiba, Dez 09, 2019. - Centro - Montenegro - RS - CEP: 95700-000 - Fone: (51) 3612.6446





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



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

**DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO  
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 29311**

**DADOS GERAIS**

Número do Cadastro:	29311	Classificação:	PRÓPRIO
Nome de Referência do Imóvel:		Nome de Referência das	
Classificação do Bem Público:	DOMINIAL	Unidade Asscolada:	
Tipo do Imóvel:	AREA/TERRENO/GLEBA	Situação de Destinação:	NAO DESTINADO
Situação de Regularização:	EM REGULARIZACAO	Índice de Destinação (%):	0,000000
Descrição:	EX-MUTUÁRIO: SONIA CLAIR DA SILVA MACHADO - CONTRATO Nº 657109 TRAMITA ALIENAÇÃO 191300-0003088-2 Legislação: Lei Estadual nº 14.954/2016 e Lei Estadual nº 15.242/2018. Resolução nº 10/2019.		
Em Alienação:	Sim	Nº Incorporação PROA/SP:	17/2442-0001485-1
Lei Autorizativa de Alienação:	15754	Nº Alienação PROA/SP:	191300-0003088-2
Data Lei Autorizativa Alienação:	15/12/2021	NIRF:	
Nº tomo antigo do imóvel:		CCIR:	
Uso Irregular:		CAR:	
Tombado Patr. Histórico:	Não	VALOR DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL	
Nº inscrição Municipal:	185400	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
12/05/2020	19130000059155	12/05/2020	Participação em		Ativo

**LOCALIZAÇÃO**

Zona:	Urbana
Unidade da Federação:	Rio Grande do Sul
Município:	MONTENEGRO
Bairro/Distrito:	SAO PAULO
Logradouro/Localidade:	RUA HELMUTH C VIANA
Numero/Lote:	35
Quadra:	E
Complemento:	LOTE Nº 19
CEP:	
Ponto Referência:	EM FRENTE AO CLUBE CANTEGRIL

**GEORREFERÊNCIA**

<b>DATUM:</b>	<b>Coordenadas Geodésicas do Marco</b>
<b>Fuso:</b>	Latitude grau:
<b>Meridiano Central:</b>	Latitude minuto:
	Latitude segundo:
<b>Coordenadas Planas UTM do Marco</b>	Longitude grau:
Altitude ortométrica:	Longitude minuto:
Este:	Longitude segundo:
Norte:	

**PROPRIEDADE**

Situação regularização Estado:	EM REGULARIZACAO
Tipo de Registro:	Matricula

12/05/2022

pag. 1 de 3



Laudo nº 092 / 2022





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



**DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO  
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 29311**

Número do Registro: 10173  
 Livro: 2RG  
 Folha: 01  
 Cartório: RI DE MONTENEGRO  
 Comarca: MONTENEGRO  
 Data do Registro: 09/01/1992  
 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**

**Matrikulada**

Área Total (m <sup>2</sup> ):	363,00
Frente (m):	11,00
Área com fração (m <sup>2</sup> ):	0,0000
Fração Ideal (m <sup>2</sup> ):	0,000000
Profundidade Equivalente (m):	
Área Disponível (m <sup>2</sup> ):	363,00

Situação terra rural:

**TERRENO REGISTRADO**

Frente/Lateral      Confrontação da Frente/Lateral      Confrontante  
 11,00

**TERRENO VISTORIA**

**Informações complementares**

Vegetação:  
 Uso do solo:  
 Situação de quadra

**Levantada (Vistoria)**

Área Total (m<sup>2</sup>):  
 Frente (m):

**CONFRONTANTES VISTORIA**

Leste:  
 Oeste:  
 Norte:  
 Sul:

**EDIFICAÇÕES/BENFEITÓRIAS**

**VISTORIA**

12/05/2022

pag. 2 de 3



Laudo nº 092 / 2022



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



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

**DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO  
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 29311**

**INFRAESTRUTURA**

**Serviços e Instalações**

Pavimentação do logradouro:  
Pavimentação passeio:  
Zoneamento:  
Largura logradouro (m):

Tráfego de pedestres:  
Tráfego de veículos:  
Atividade predominante:

**DOCUMENTOS**

Data	Tipo Documento	Nome Documento
15/12/2021	LEI / DECRETO /	LEI 15764-2021 - GESTAO DE
01/06/2021	LEI / DECRETO /	DECRETO ESTADUAL NA 55916-
12/05/2020	HISTÓRICO	Ficha.pdf
28/11/2019	LEI / DECRETO /	RESOLUCAO 10-2019.PDF
05/06/2019	VISTORIA /	014 GPE 29311 MONTENEGRO.PDF
06/04/2018	LEI / DECRETO /	LEI COMPLEMENTAR NA 15144-
09/01/1992	MATRÍCULA	Matr 10173.pdf

**IMAGENS**

**HISTÓRICO**

Data	Tipo	Nº de Processo	Anexo
12/05/2020	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:

Laudo nº 092 / 2022

12/05/2022





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

### 15.3 MEMÓRIA DE CÁLCULO

**MODELO: MODELO0**

**Data: 05/07/2022**

#### CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS	VARIÁVEL
Total da Amostra : 50	Total : 10
Utilizados : 45	Utilizadas : 5
Outlier : 1	Grau Liberdade : 40

#### MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: $y^{1/2}$

COEFICIENTES	VARIAÇÃO
Correlação : 0,90312	Total : 1755,01496
Determinação : 0,81562	Residual : 22870,80261
Ajustado : 0,79719	Desvio Padrão : 2,84422

F-SNEDECOR	D-WATSON
F-Calculado : 44,23684	D-Calculado : 2,09887
Significância : < 0,01000	Resultado Teste : Não auto-regressão 90%

NORMALIDADE			
Intervalo	Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1		68	68
-1,64 a +1,64		90	93
-1,96 a +1,96		95	97

#### MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

$V_{unit} = (-9,8169967 + 213,58516 * 1/area^{1/2} + -1,5716161 * 1/data^2 + 16,352675 * atratividade^{1/2} + 0,06426089 * renda\ bairro^2) ^ 2$

#### MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA	MODELO
Média : 515,43	Coefic. Aderência : 0,78975
Varição Total : 2860545,78	Varição Residual : 601417,90
Variância : 63567,68	Variância : 15035,45
Desvio Padrão : 252,13	Desvio Padrão : 122,62

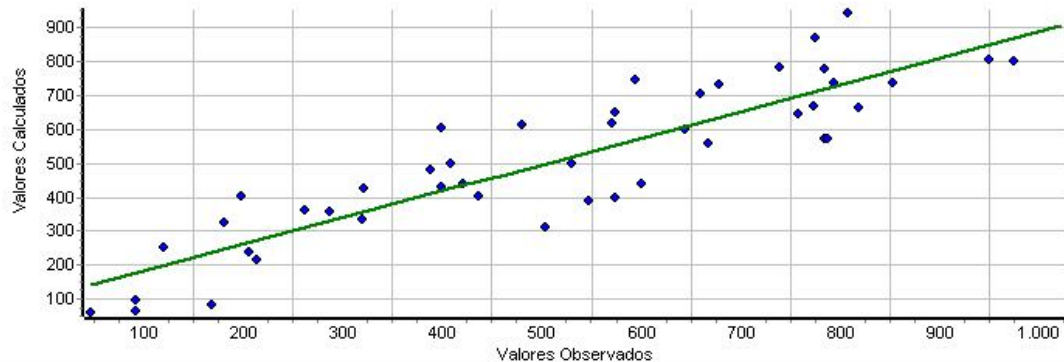
Laudos nº 092 / 2022



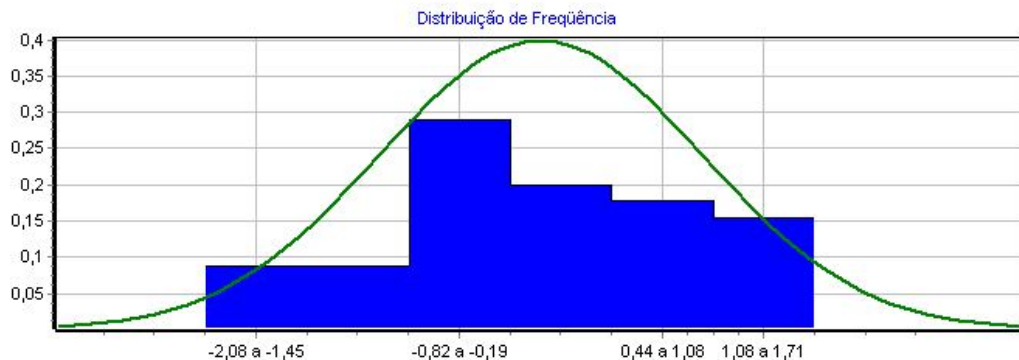


Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

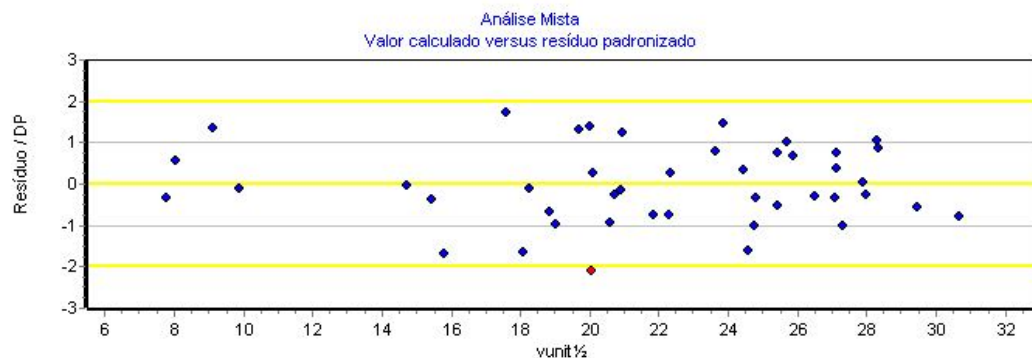
**GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)**



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



**Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados**



Laudo nº 092 / 2022



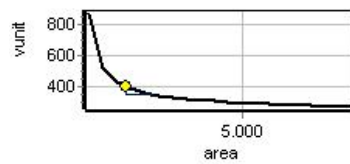




**DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS**

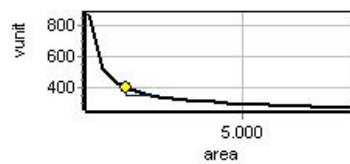
**\* valor**

Tipo: Quantitativa  
 Amplitude: 53000,00 a 1500000,00  
 Impacto esperado na dependente: Positivo



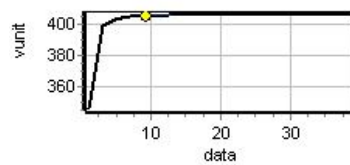
**X<sub>1</sub> area**

área total em m<sup>2</sup>  
 Tipo: Quantitativa  
 Amplitude: 200,00 a 8856,00  
 Impacto esperado na dependente: Negativo  
 10% da amplitude na média: -12,30 % na estimativa



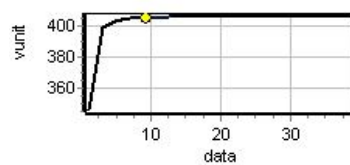
**\* frente**

medida frente em metros  
 Tipo: Quantitativa  
 Amplitude: 10,00 a 50,00  
 Impacto esperado na dependente: Positivo



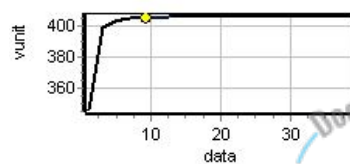
**\* n°frentes**

número de frentes existentes no imóvel  
 1= uma frente; 2= 2 frentes ou mais  
 Tipo: Dicotômica Isolada  
 Amplitude: 1,00 a 2,00  
 Impacto esperado na dependente: Positivo  
 Micronumerosidade: atendida.



**\* evento**

0 = transação  
 1 = oferta  
 Tipo: Dicotômica Isolada  
 Amplitude: 1,00 a 1,00  
 Impacto esperado na dependente: Positivo  
 Micronumerosidade: atendida.



Laudo nº 092 / 2022





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

**X<sub>2</sub> data**

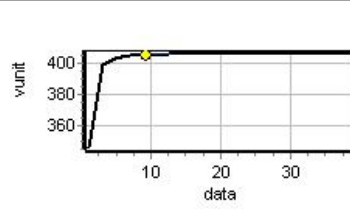
36 = abril 2022

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 1,00 a 39,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 0,09 % na estimativa



**\* porte**

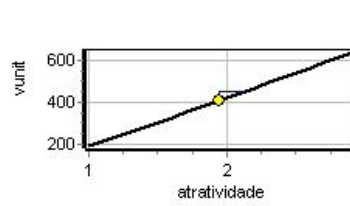
1= até 1000m<sup>2</sup>

0 = acima de 1001m<sup>2</sup>

Tipo: Dicotômica Isolada

Amplitude: 0,00 a 1,00

Impacto esperado na dependente: Positivo



Micronumerosidade: atendida.

**X<sub>3</sub> atratividade**

atratividade do imóvel em relação a sua inserção na cidade

3- imóveis localizados em eixo comercial pelo PDDUA

2- imóveis localizados em zona mista

1- imóveis localizados em zona predominantemente residencial

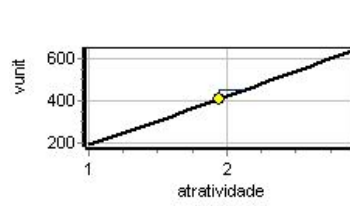
Tipo: Código Alocado

Amplitude: 1,00 a 3,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 11,70 % na estimativa

Micronumerosidade: atendida.



**X<sub>4</sub> renda bairro**

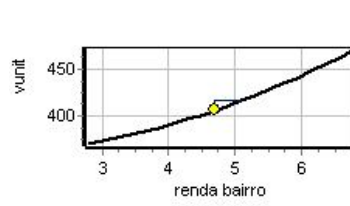
renda bairro lbge 2010.

Tipo: Proxy

Amplitude: 2,79 a 6,99

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 2,65 % na estimativa



**Y vunit**

Tipo: Dependente

Amplitude: 46,82 a 975,61

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

Laudo nº 092 / 2022





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

**PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES**

VARIÁVEL	ESCALA LINEAR	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,79719)
X <sub>1</sub> area	1/x <sup>1/2</sup>	7,67	0,01	0,51102
X <sub>2</sub> data	1/x <sup>2</sup>	-1,56	12,64	0,79008
X <sub>3</sub> atratividade	x <sup>1/2</sup>	7,69	0,01	0,50955
X <sub>4</sub> renda bairro	x <sup>2</sup>	1,86	7,03	0,78503

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

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	area	data	atratividade	renda bairro	vunit
X <sub>1</sub>	1/x <sup>1/2</sup>		14	61	13	77
X <sub>2</sub>	1/x <sup>2</sup>	-8		36	2	24
X <sub>3</sub>	x <sup>1/2</sup>	3	27		9	77
X <sub>4</sub>	x <sup>2</sup>	14	5	50		28
Y	y <sup>1/2</sup>	58	3	69	53	

Laudo nº 092 / 2022





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

15.4 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Segundo ABNT NBR 14.653-2:2011

FUNDAMENTAÇÃO

Item	Descrição	Pontos obtidos					
		III	Ptos	II	Ptos	I	Ptos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	X	Completa quanto as 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	X	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes		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 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%	
<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 variação 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.						
<b>GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO</b>				<b>GRAU II</b>			

PRECISÃO

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

Valor central estimado no modelo de regressão		354,19
Valores do intervalo de confiança	MAX	146.728,64
	MIN	111.611,85
Desvios relativos do intervalo de confiança	MAX	14,12%
	MIN	-13,19%
Amplitude do intervalo de confiança		27,31%
<b>GRAU DE PRECISÃO</b>		<b>GRAU III</b>

Laudo nº 092 / 2022





**Nome do documento:** Laudo 092 Montenegro GPE 29311.pdf

**Documento assinado por**

Leandro Peixoto Maia  
Ricardo Salerno Wilkens  
Claudio Beust Amador

**Órgão/Grupo/Matrícula**

SPGG / DIAVA/DEAPE / 450607301  
SPGG / DIAVA/DEAPE / 4705157  
SPGG / DIAVA/DEAPE / 291180903

**Data**

05/07/2022 15:34:32  
05/07/2022 15:39:52  
05/07/2022 15:47:24

