



**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 095/2022



**Terreno Urbano
Rua Jorge Guilherme Moojen, 503 – Vila Progresso
Montenegro/RS**



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



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO 095/2022

FICHA RESUMO

Objeto

Terreno urbano de matrícula nº 5244 e GPE nº 29310

Objetivo

Determinação do valor de mercado do imóvel

Finalidade

Instruir processo **PROA nº 18/2442-0025728-8 - Alienação**

Localização

Rua Jorge Guilherme Moojen, 503
Vila Progresso, Montenegro - RS

Área avalianda

300,00m²

Proprietário

Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul

Resultados da avaliação

Valor de mercado do imóvel R\$ 138.018,00

Avaliadores

Arquiteto Urbanista Ricardo Salerno Wilkens
Engenheiro Civil Cláudio Beust Amador

Porto Alegre/RS, Julho de 2022

Laudo nº 095 / 2022





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.....	4
6. ENDEREÇO.....	4
7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO.....	5
8. DIAGNÓSTICO DE MERCADO.....	7
9. METODOLOGIA.....	7
10. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.....	7
11. AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS.....	7
12. CONCLUSÃO.....	8
13. RESPONSÁVEIS PELO LAUDO.....	9
14. COLABORADORES.....	9
15. ANEXOS.....	10

Laudo nº 095 / 2022





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

1. SOLICITANTE

SEPLAG/ DEAPE

2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinação do **valor de mercado**.

3. FINALIDADE

Instruir processo **18/2442-0025728-8** 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 5244**, 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 29310**;

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

- 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 Jorge Guilherme Moojen, 503
Vila Progresso, Montenegro - RS

Laudo nº 095 / 2022

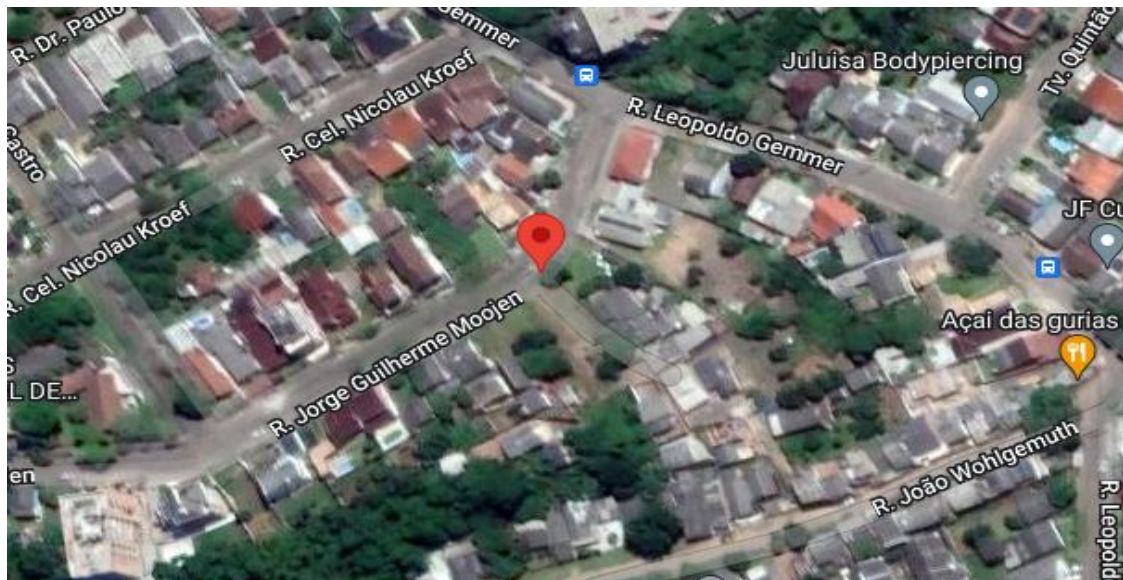




Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

7.1 TERRENO



Latitude: 29.67135° S

Fonte: Google Earth (2022)

Longitude: 51.46737° O

Identificação
<h2 style="margin: 0;">Registro de Imóveis</h2> <p style="margin: 5px 0 0 0;">MUNICÍPIO DE MONTENEGRO</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="text-align: center;">  <small>LUIZ ROCHA ALDANA - 208 847003 ADVOGADO F. 00.02.804</small> </div> <div style="text-align: center;"> <p>11/12/81</p> <h3 style="margin: 0;">CERTIDÃO</h3> </div> <div style="text-align: center;"> <p>781215</p> <p>72</p> </div> </div> <p style="margin: 10px 0 0 0;">NARCISO ALDANA - Oficial do Registro de Imóveis de Montenegro, Estado do Rio Grande do Sul, Brasil.</p> <p style="margin-top: 20px;">CERTIFICO, que foi feito na matrícula sob o nº 5.244, fls. 01, do livro 2-RG, o registro R.7-5.244 e R.8-5.244 seguinte: Montenegro, 04 de abril de 1979.-IMÓVEL: UM TERRENO urbano, com a superfície de 300,00m², medindo 10m de frente por 30m de frente a fundos, situado nesta cidade, na Vila Progresso, correspondente ao Lote nº 18, da quadra "P", dentro do quarteirão formado pelas ruas: Dr. Jorge Guilherme Moojen, Leopoldo Gemmer, Cel. Nicolau Kroeff e Major Alfredo-Castro, distante 80m da esquina desta última, com as seguintes confrontações: frente, a SUDESTE, com a rua Guilherme Moojen, lado ímpar; fundos, a NOROESTE, com o lote 17 de Roberto dos Santos; por um lado, a NORDESTE, com o lote 20 de Noerci Pinheiro; e pelo outro lado a SUDOESTE, com o lote 16 de Pedro Sérgio Neis, contendo uma casa de madeira com 40,50m², sob o nº 503, na rua Jorge Guilherme Moojen, e mais um aumento de construção de alvenaria, com 12,84m².-R.7-5244-Montenegro, 1º de dezembro de 1981.-TRANSMITENTES: IRENA MARIA KEMPFER, brasileira, viúva, do lar, CIC 240.990.150/68, residente nesta cidade.-ADQUIRENTES: RONI CARLOS DA COSTA BOECK, funcionário público</p>

Laudo nº 095 / 2022





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

Características da região e entorno
Atividade predominante: Residencial
Padrão construtivo do entorno: Normal
Zoneamento: Bairro
Tráfego de pedestres: Baixo
Tráfego de veículos: Baixo
Pavimentação do logradouro: Pedra irregular
Pavimentação do passeio: Sem pavimentação
Infraestrutura: <input checked="" type="checkbox"/> Acessibilidade, <input checked="" type="checkbox"/> Água potável, <input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica, <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto pluvial, <input type="checkbox"/> Esgoto sanitário, <input type="checkbox"/> Gás canalizado, <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública, <input checked="" type="checkbox"/> Logradouro, <input type="checkbox"/> Meio fio/sarjetas, <input type="checkbox"/> Passeio público, <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação, <input type="checkbox"/> Sem infraestrutura, <input checked="" type="checkbox"/> Telefone
Serviços públicos: <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de lixo, <input type="checkbox"/> Comércio, <input checked="" type="checkbox"/> Correios, <input type="checkbox"/> Educação, <input type="checkbox"/> Lazer, <input type="checkbox"/> Rede bancária, <input type="checkbox"/> Saúde, <input type="checkbox"/> Segurança, <input type="checkbox"/> Sem serviços públicos, <input checked="" type="checkbox"/> Transporte coletivo
Influências valorizantes: <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 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 checked="" type="checkbox"/> Sem influências valorizantes, <input type="checkbox"/> Shopping, <input type="checkbox"/> Universidades/faculdades, <input type="checkbox"/> Zona incorporação
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 checked="" type="checkbox"/> Sem influências desvalorizantes, <input type="checkbox"/> Sub-habitação, <input type="checkbox"/> Unidades carentes

Características do imóvel	
Formato do terreno: Regular	
Situação de quadra: Meio de quadra	
Cota: Acima	
Vegetação: Médio porte	
Uso do solo: Residencial	
Acesso: Regular	
Topografia: Aclive acentuado	
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: 300,00 m ²	
Medida da frente do terreno: 10,00 m	Confrontação da frente: Sudeste
Medida lateral 1 do terreno: 30,00 m	Confrontação da lateral 1: Nordeste
Medida lateral 2 do terreno: 30,00 m	Confrontação da lateral 2: Sudoeste
Medida dos fundos do terreno: 10,00 m	Confrontação dos fundos: Noroeste

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

*Conforme verificado na data de vistoria



Laudo nº 095 / 2022



8. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

- desempenho do mercado desaquecido normal aquecido
- número de ofertas baixo médio alto
- liquidez baixa média alta
- absorção pelo mercado demorada normal 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: 50/41 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 DOS IMÓVEIS

11.1 AVALIAÇÃO DO TERRENO

11.1.1 EQUAÇÃO DE REGRESSÃO

$vunit = -303,8518 + 99629,686 * 1/area + 77,602179 * n^{\circ}frentes + -71,69534 * 1/data + 237,29637 * atratividade + 27,949522 * renda bairro$

11.1.2 DADOS DO IMÓVEL AVALIADO

Variáveis do modelo de cálculo	Parâmetros do imóvel
Área (m²)	300,00
Frente (m)	10,00
Nº de Frentes	1,00
Data	39,00
Atratividade	1,00
Renda/Bairro (Fonte: Média em salários-mínimos do bairro – CENSO 2010 IBGE)	6,99

Laudo nº 095 / 2022





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

11.1.3 RESULTADOS

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

	Intervalo de Confiança	Unitário (R\$/m ²)	Total
Mínimo	-14,28%	460,06	R\$ 138.018,00
Calculado	-	536,67	R\$ 161.001,00
Máximo	14,28%	613,29	R\$ 183.985,66

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

	Amplitude	Unitário (R\$/m ²)	Total
Mínimo	-15%	456,17	R\$ 136.850,85
Calculado	---	536,67	R\$ 161.001,00
Máximo	+15%	617,17	R\$ 185.151,15
Valor calculado: R\$ 161.001,00			

Justificativa para não adoção do valor central: devido à topografia em aclave acentuado, tanto do terreno avaliando como do logradouro. Portanto, atribuiu-se para o valor do imóvel o mínimo do intervalo de confiança de **R\$ 138.018,00**

12. CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em estudo o seguinte valor (arredondado¹) de mercado:

<p>VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL</p> <p>R\$ 138.018,00</p> <p>(Cento e trinta e oito mil e dezoito reais)</p> <p>data de referência da avaliação Julho/2022</p>
--

1

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

Laudo nº 095 / 2022





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

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

ID4705157

De acordo,

BRUNO SILVA PERES

Engenheiro Agrônomo – CREA(RS) 209223

Analista Engenheiro DIAVA/DEAPE

ID 437638/01

14. COLABORADORES

Priscila da Silva Flor – estagiária de arquitetura e urbanismo

Porto Alegre, Julho de 2022

Laudo nº 095 / 2022





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

15. ANEXOS

15.1 DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Laudo nº 095 / 2022





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

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 4

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	
TLS.	MATRÍCULA
1	5.244
MONTENEGRO, 04 de abril de 1979	
<p>IMÓVEL:UM TERRENO urbano, sem benfeitorias, com a superfície de - 300,00m²(TREZENTOS METROS QUADRADOS), medindo 10m de frente por 30m de frente a fundos, situado nesta cidade, na Vila Progresso, correspondente ao Lote nº 18 da Quadra "P", dentro do quarteirão formado pelas ruas números 01, 07, 04, e 06, distante 49,20m. da rua número 07, tendo as seguintes confrontações atuais:frente a LESTE, com a rua número 01; fundos, a OESTE, com terreno de Roberto dos Santos; por um lado ao NORTE, com terreno de Noerci Pinheiro; e ao SUL, com ditos de Pedro Sérgio Neis.-PROPRIETÁRIOS:NOERCI PINHEIRO, motorista, CPF 075.995.360-00 e sua mulher Ilca Rosa Pinheiro, brasileiros, residentes na Vila Progresso rua nº 01- prédio nº 513, em Montenegro-RS.-REG.ANTERIOR:LIVRO 3-BB fls III número 55.392.- Custas-CR\$45,00- O Oficial: <i>Narciso Aldana</i></p> <p>R.1-5.244-Montenegro, 04 de abril de 1979.-PROMITENTES VENDEDORES: NOERCI PINHEIRO e sua mulher Ilca Rosa Pinheiro, acima qualificados.-PROMITENTES COMPRADORES:JULIO LUÇANI, brasileiro, casado, aposentado, CPF nº .076.709.400-00, residente nesta cidade, na rua Buarque de Macedo 135.-TÍTULO:Promessa de Compra e Venda.-FORMA DO TÍTULO:Instrumento Particular, lavrado em 07.08.1978, pelas partes assinadas e devidamente legalizadas.-CONDIÇÕES:Os Promitentes Vendedores, se obrigam a outorgar a Escritura definitiva, ao Promitente Comprador, até o prazo de 30 dias, após lhe ser exigida pelo mesmo.-VALOR:CR\$50.000,00(CINQUENTA MIL CRUZEIROS).- Custas-CR\$150,15- O Oficial: <i>Narciso Aldana</i></p> <p>R.2-5.244 - Montenegro, 28 de setembro de 1979.CEDENTES: JULIO LUÇANI, e sua mulher, MARIA EVA LUÇANI, ele ferroviário aposentado, ela do lar, brasileiros,residentes nesta cidade, CIC.076709400-00. CESSIONÁRIA: IRENA MARIA KEMPEFER, brasileira,viúva, do lar, residente nesta cidade, CIC. 240.990.150/68.TÍTULO: Cessão. FORMA DO TÍTULO: Instrumento Particular, devidamente assinado e legalizado pelas partes aos 20 de agosto de 1979. VALOR R\$50.000,00.JUROS: -</p>	

Continua na Próxima Página



Dire: Cassiano Perfeira 1666 - Centro - Montenegro - RS - CEP: 95780-000 - Fone: (51) 3632-6446



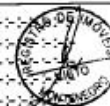
Laudo nº 095 / 2022



Continuação da Página Anterior

REGISTRO DE IMÓVEIS - MONTENEGRO					
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL	<table border="1"> <tr> <td>FILE</td> <td>MATRÍCULA</td> </tr> <tr> <td>02</td> <td>5.244</td> </tr> </table>	FILE	MATRÍCULA	02	5.244
FILE	MATRÍCULA				
02	5.244				
<p>MONTENEGRO, 07 de Outubro de 1981.</p> <p>AV.5-5.244-Montenegro, 07 de Outubro de 1.981.-No terreno objeto - da presente matrícula foi edificado Um aumento de construção de alvenaria, com 12,84m2, no valor de Cr\$150.000,00.-A averbação foi feita conforme Certidão da Prefeitura Municipal desta cidade.-Custas:Cr\$.529,00.</p> <p>O oficial: <i>Narciso Aldana</i> Narciso Aldana</p>					
<p>AV.6-5.244 - Montenegro, 1º de dezembro de 1981. O número correto do prédio é 503, e não conforme constou por engano.</p> <p>O oficial: <i>Narciso Aldana</i> Narciso Aldana</p>					
<p>R.7-5.244 - Montenegro, 1º de dezembro de 1981.-TRANSMITENTES: IRENA MARIA KEMPFER, brasileira, viúva, do lar, cic n. 240 990 150/68, residente nesta cidade.- ADQUIRENTES: RONI CARLOS DA COSTA BOECK, funcionário público, e sua mulher CARMELINDA LEMOS BOECK, operária, cic n. 252 176 740/91, brasileiros, residentes nesta cidade.-TÍTULO:Compra e venda.-FORMA DO TÍTULO: Escritura particular lavrada em 26 de novembro de 1981.- VALOR: Cr\$.1.110.000,01.</p> <p>O oficial: <i>Narciso Aldana</i> Narciso Aldana</p>					
<p>R.8-5.244 - Montenegro, 1º de dezembro de 1981.-DEVEDORES: RONI CARLOS DA COSTA BOECK e sua mulher CARMELINDA LEMOS BOECK.-CREDOR: INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, com sede em Porto Alegre, neste Estado, cgc n. 92 829 100/0001-43.-TÍTULO: Hipoteca.- FORMA DO TÍTULO: Escritura particular lavrada em 26 de novembro de 1981.-VALOR: Cr\$.1.033.535,01. Os valores constantes no contrato estão sujeitos a correção monetária.-PRAZO: A dívida será paga em 300 prestações mensais consecutivas, vencendo-se a primeira prestação 30 dias após a data do título.-JUROS: Nominal de 7,2% ao ano, correspondente a taxa efetiva de 7,443% ao ano.-</p> <p>O oficial: <i>Narciso Aldana</i> Narciso Aldana</p>					
<p>AV.9-5.244 - Montenegro, 1º de dezembro de 1981. O IPERGS caucionou ao Banco Nacional da Habitação, os seus direitos creditórios de que que se tornou titular, na conformidade do contrato.</p>					

Continua na Próxima Página



Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul - Rua... Montenegro, RS - CEP: 95780-000 - Fone: (51) 3637-6446





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 29310

DADOS GERAIS

Número do Cadastro:	29310	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 REGULARIZAÇÃO	Índice de Destinação (%):	0,00000
Descrição:	EX-MUTUÁRIO: RONI CARLOS DA COSTA BOECK - CONTRATO Nº 781215 - TRAMITA PROA ALIENACAO 18/2442-0025728-8 A BENFEITORIA AVERBADA SOFREU SINISTRO E NÃO EXISTE MAIS. Tramita Notificação Limpeza Terreno 19/2442-0002037-2 Legislação: Lei Estadual nº 15.754/2016 e Lei Estadual nº 15.144/2018. TRAMITA 20/1300-0001478-5 notificação		
Em Alienação:	Sim	Nº Incorporação PROA/SPI:	17/2442-0001485-1
Lei Autorizativa de Alienação:	15754	Nº Alienação PROA/SPI:	18/2442-0025728-8
Data Lei Autorizativa Alienação:	15/12/2021	NIRF:	
Nº Tombo antigo do Imóvel:		CCIR:	
Uso Irregular:		CAR:	
Tombo Pat. Histórico:	Não	VALOR DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL	
Nº Inscrição Municipal:	619400	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:	VL PROGRESSO
Logradouro/Localidade:	RUA JORGE GUILHERME MOOJEN
Número/Lote:	503
Quadra:	
Complemento:	
CEP:	
Ponto Referência:	

GEORREFERÊNCIA

DATUM:	Coordenadas Geodésicas do Maro
Fuso:	Latitude grau:
Meridiano Central:	Latitude minuto:
	Latitude segundo:
Coordenadas Planas UTM do Maro	Longitude grau:
Altitude ortométrica:	Longitude minuto:
Este:	Longitude segundo:
Norte:	

PROPRIEDADE

Situação regularização Estado: EM REGULARIZAÇÃO

13/05/2022



Laudo nº 095 / 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 29310

Tipo de Registro:	Matrícula
Número do Registro:	5244
Livro:	2RG
Folha:	01
Cartório:	RI DE MONTENEGRO
Comarca:	MONTENEGRO
Data do Registro:	04/04/1979
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):	300,00
Frente (m):	10,00
Área com fração (m²):	0,0000
Fração Ideal (m²):	0,000000
Profundidade Equivalente (m):	
Área Disponível (m²):	300,00

Situação terra rural:

TERRENO REGISTRADO

Frente/Lateral	Confrontação da Frente/Lateral	Confrontante
10,00		

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/BENFEITÓRIAS

13/05/2022

pag. 2 de 3



Laudo nº 095 / 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 29310

VISTORIA

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
12/03/2020	VISTORIA /	026 GPE 29310 MONTENEGRO.PDF
28/11/2019	LEI / DECRETO /	RESOLUCAO 10-2019.PDF
31/07/2019	LAUDO DE	LAUDO 123 2019 GPE 21570.PDF
05/06/2019	VISTORIA /	013 GPE 29310 MONTENEGRO.PDF
06/04/2018	LEI / DECRETO /	LEI COMPLEMENTAR NA 15144-
01/11/1981	MATRÍCULA	Matr 5244.pdf

IMAGENS

HISTÓRICO

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

Pertence ao Estado do RS:

13/05/2022

pag. 3 de 3

Laudos nº 095 / 2022





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

15.3 MEMÓRIA DE CÁLCULO

MODELO: MODELO0

Data: 19/07/2022

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS		VARIÁVEIS	
Total da Amostra	: 50	Total	: 10
Utilizados	: 41	Utilizadas	: 6
Outlier	: 0	Grau Liberdade	: 35

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: y

COEFICIENTES		VARIAÇÃO	
Correlação	: 0,90467	Total	: 2464549,66589
Determinação	: 0,81842	Residual	: 14028119,44939
Ajustado	: 0,79249	Desvio Padrão	: 113,07401

F-SNEDECOR		D-WATSON	
F-Calculado	: 31,55156	D-Calculado	: 1,60379
Significância	: < 0,01000	Resultado Teste	: Não auto-regressão 98%

NORMALIDADE

Intervalo	Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1		68	68
-1,64 a +1,64		90	92
-1,96 a +1,96		95	97

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

$$\text{vunit} = -303,8518 + 99629,686 * 1/\text{area} + 77,602179 * \text{n}^\circ\text{frentes} + -71,69534 * 1/\text{data} + 237,29637 * \text{atratividade} + 27,949522 * \text{renda bairro}$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA		MODELO	
Média	: 541,25	Coefic. Aderência	: 0,81842
Varição Total	: 2464549,67	Varição Residual	: 447500,64
Variância	: 60110,97	Variância	: 12785,73
Desvio Padrão	: 245,18	Desvio Padrão	: 113,07

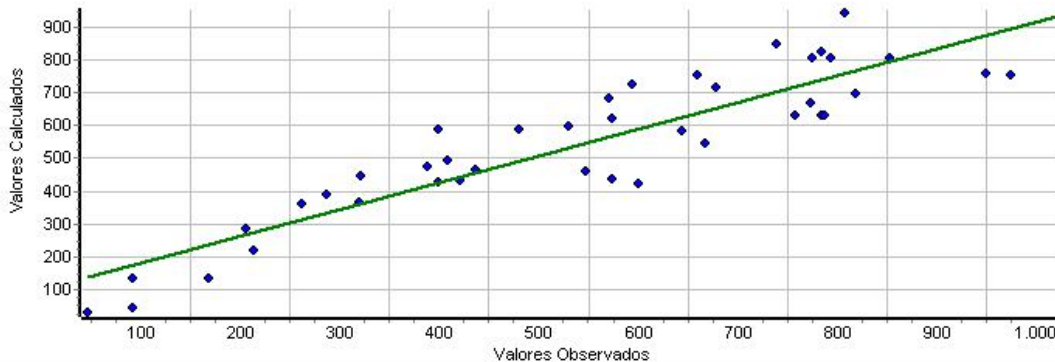
Laudos nº 095 / 2022



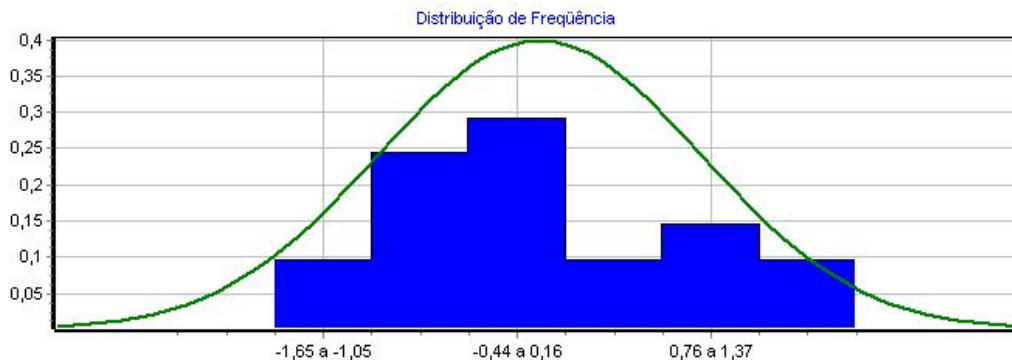


Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

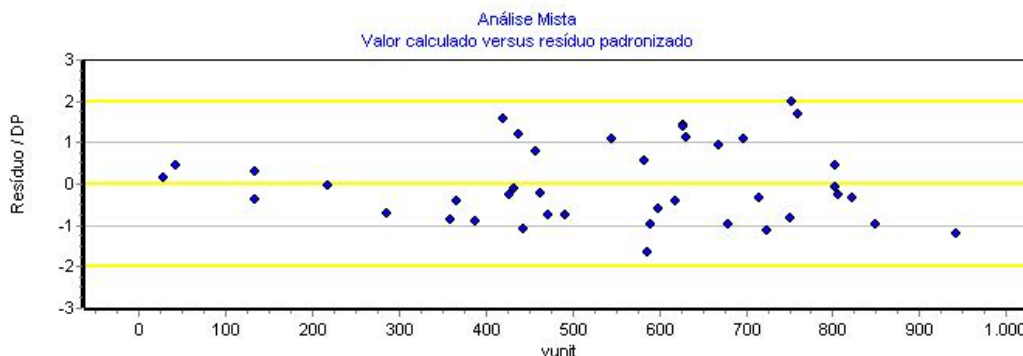
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



Laudo nº 095 / 2022

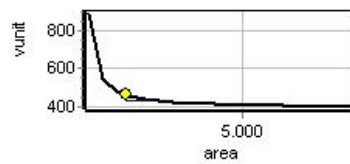




DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

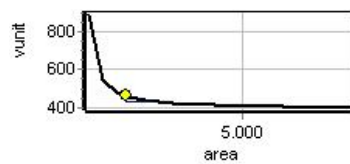
*** valor**

Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 106000,00 a 1350000,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo



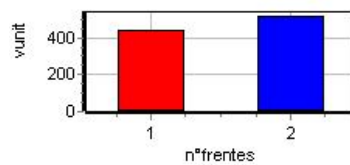
X₁ area

área total em m²
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 200,00 a 8856,00
 Impacto esperado na dependente: Negativo
 10% da amplitude na média: -6,17 % na estimativa



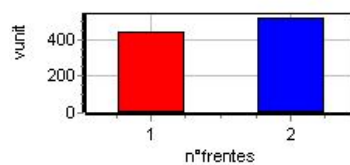
*** frente**

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



X₂ 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
 Diferença entre extremos: 17,60 % na estimativa
 Micronumerosidade: atendida.



*** evento**

0 = transação
 1 = oferta
 Tipo: Dicotômica Isolada

Laudo nº 095 / 2022



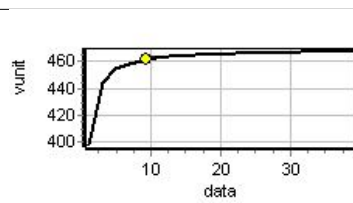


Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

Amplitude: 1,00 a 1,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

Micronumerosidade: atendida.



X₃ data

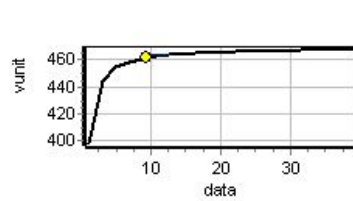
36 = abril 2022

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 1,00 a 39,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 0,49 % na estimativa



*** porte**

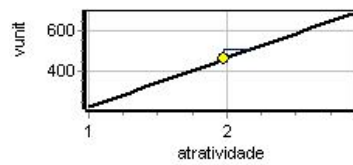
1= até 1000m²

0 = acima de 1001m²

Tipo: Dicotômica Isolada

Amplitude: 0,00 a 1,00

Impacto esperado na dependente: Positivo



Micronumerosidade: atendida.

X₄ 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: 10,30 % na estimativa

Micronumerosidade: atendida.

X₅ renda bairro

renda bairro lbge 2010.

Tipo: Proxy

Amplitude: 2,79 a 6,99

Impacto esperado na dependente: Positivo

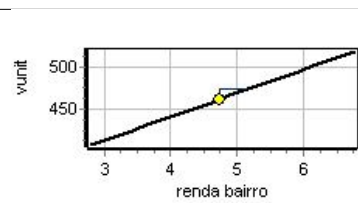
Laudo nº 095 / 2022





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

10% da amplitude na média: 2,54 % na estimativa



Y vunit

Tipo: Dependente

Amplitude: 46,82 a 975,61

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	ESCALA LINEAR	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,79249)
X ₁ area	1/x	6,31	0,01	0,56851
X ₂ n°frentes	x	1,72	9,45	0,78123
X ₃ data	1/x	-1,63	11,29	0,78301
X ₄ atratividade	x	7,16	0,01	0,50301
X ₅ renda bairro	x	2,05	4,78	0,77399

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

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

Variável	Forma Linear	area	n°frentes	data	atratividade	renda bairro	vunit
X ₁	1/x		6	11	64	10	73
X ₂	x	35		30	12	25	28
X ₃	1/x	-6	24		32	5	27
X ₄	x	-7	11	24		6	77
X ₅	x	11	-4	3	49		33
Y	y	54	35	3	66	52	



Laudo nº 095 / 2022



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

DADOS

Endereço	Observação	area	frente	nºfrentes	data	atratividade	renda bairro	vunit
Estrada Cylon Rosa. - Aeroclube	Teto Imoveis - (51) 3632 5500	4859	41	1	1	2	3,168	205,8
Rua João Pessoa, ao lado da Estação Rodoviária. - centro	Teto Imoveis - (51) 3632 5500	621,3	24	1	1	3	6,632	949,62
Rua Capitão Cruz - centro	Teto Imoveis - (51) 3632 5500	854,31	22	1	1	3	6,632	678,91
Rua Santos Dumont. centro	Teto Imoveis - (51) 3632 5500	802,77	21,4	1	1	3	6,632	594,19
Rua Capitão Cruz, próximo ao Ed. Fernanda. centro	Teto Imoveis - (51) 3632 5500	483,27	11	1	1	3	6,632	775,96
Rua Bruno Rodolpho Kauer; correspondentes aos lotes 11 e 12 da quadra "H" do Loteamento Residencial	Teto Imoveis - (51) 3632 5500	600	20	1	1	2	2,792	600
rua Licínio Faustino da Silva. senai	Teto Imoveis - (51) 3632 5500	901,6	22	1	18	2	2,792	421,47
Loteamento Jardins da Serra, a poucos metros da Buarque de Macedol - centenário	Teto Imoveis - (51) 3632 5500	479,25	17,68	1	1	2	5,786	667,7
Rua Amaury Daudt Lampert, esquina com Rua Pedro Bez Machado. - senai	Teto Imoveis - (51) 3632 5500	337,5	12,5	2	1	2	2,792	788,14
Rua Dr. Chagas Carvalho. rui barbosa	Teto Imoveis - (51) 3632 5500	411,1	13,9	1	1	2	5,841	644,61
Rua Dr. Schmitz, próximo à 100m da Rua Buarque de Macedo - rui barbosa	Teto Imoveis - (51) 3632 5500	330	11	1	1	2	5,481	757,57
Rua Flores da Cunha.rui barbosa	Teto Imoveis - (51) 3632 5500	612	12	1	1	2	5,481	408,49
Rua José Lerch, bairro São João.	Teto Imoveis - (51) 3632 5500	307,5	12	1	18	2	6,605	975,61
Rua Dr. Schmitz, esquina com a Rua Dona Flora. rui barbosa	Teto Imoveis - (51) 3632 5500	252	14	2	1	2	5,481	853,17
Ruas Tramandaí e Copacabana. centenário	Teto Imoveis - (51) 3632 5500	230	10	2	1	2	5,786	739,13
Esquina da Rua Juvenal Alves de Oliveira com Rua E, situado no Loteamento Mão de Pão - santa rita	Teto Imoveis - (51) 3632 5500	297,91	11	2	1	2	3,267	570,64
Rua Osvaldo Aranha, esquina com Rua José Lerch, em frente ao Mercado Boi Bom - são joão	Teto Imoveis - (51) 3632 5500	318,49	16,3	2	1	2	6,605	659,36
RS-287 - Santa Rita - proximo a RS 124	Imobiliária Marques - (51) 3057.4177	8080	40	1	1	1	3,267	92,82
Rua Juvenal Alves de Oliveira - santa rita	Imobiliária Marques - (51) 3057.4177	3760	34,39	2	1	1	3,267	169,14
Rua Osvaldo Aranha (Olaría) e Rua Paulo Ribeiro Campos	Imobiliária Marques - (51) 3057.4177	850	20	2	1	2	3,1	547,05
Rua Torbjorn Weibull, Próximo ao Grêmio Gaúcho - timbaúva	Imobiliária Marques - (51) 3057.4177	821	23	1	1	3	4,787	774,66
Rua Osvaldo Aranha - olaría	Imobiliária Marques - (51) 3057.4177	1031	15	1	1	2	3,1	261,88
Rua Arthur Renner, esq. Rua Aloys Kerber - são joão	Imobiliária Marques - (51) 3057.4177	522,99	25	1	18	2	6,605	573,62
Rua Amaury Daudt Lampert x Rua Pedro Bez Machado.	Imobiliária Marques - (51) 3057.4177	337,5	12,5	2	1	2	2,792	785,18
Estrada Mauricio CArdozo. - Senai em fente a Mecanica Diesel	Sollos Imoveis - (51) 3057-2822	8500	40	1	1	1	2,792	46,82
Assis Brasil esquina rua São João. - Centro	Sollos Imoveis - (51) 3057-2822	688,16	18,7	2	1	3	6,632	784,7
Rua Apolinario de Moraes, - Bela Vista	Sollos Imoveis - (51) 3057-2822	580	13,2	1	1	2	4,425	387,93
Rua das Amarantas, Loteamento Bela Vista, Bairro São Paulo	Sollos Imoveis - (51) 3057-2822	607,5	15	1	1	1	4,089	213,99
Rua Dr. Schmitz esquina rua Dona Flora, - Rui Barbosa -	Sollos Imoveis - (51) 3057-2822	252	14	2	1	2	5,481	793,65
Rua Pedro José Francisco, - Senai	Sollos Imoveis - (51) 3057-2822	300	10	1	1	2	2,792	400
Rua José Lerch, - São João	Sollos Imoveis - (51) 3057-2822	436,39	12,76	1	1	2	6,605	481,22
Rua Montevideo - progresso	Sollos Imoveis - (51) 3057-2822	1400	20	1	1	2	6,99	321,42
R. Severo Fabrasil - São Paulo - próximo ao Clube Cantegril	Sollos Imoveis - (51) 3057-2822	726	22	1	1	2	4,089	399,44
Rua Engenheiro Ernesto Zietlow - Santo Antonio, Montenegro	https://www.vivareal.com.br/imovel/	8856	40	1	36	1	4,103	92,03
Rua Jorge Guilherme Moojen, 320 - Progresso, Montenegro	https://www.vivareal.com.br/imovel/	427,5	10	1	36	1	6,99	574,37
Rua Capitão Cruz, 100 - Rui Barbosa, Montenegro	https://www.vivareal.com.br/imovel/	1647	20	1	36	3	5,481	819,67
Rua Ramiro Barcelos esq. Rua Dom Pedro II	https://www.zapimoveis.com.br/imove	455	45	2	36	3	5,786	807,69
Rua Coronel Apolinário de Moraes, 1275	https://www.zapimoveis.com.br/imove	1938	50	1	36	2	3,244	287,37
airro Santa Rita - Montenegro	Auxiliadora predial - 51 99563-2792	275	11	1	39	1	3,267	436,36
Rua Rev.ernesto bernhoeft - B Santa Rita Motenegro	Saga Imob- 98472-0203	375	12,5	1	39	1	3,267	320
Bairro Santa Rita - montenegro	Saga Imobiliária REF 566 98472-0203	200	10	1	39	1	3,267	530

Laudos nº 095 / 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	Extrapolção	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 a 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 a 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				16 Pontos			
Item 9.2.1.1 da NBR 14.653-2:2011 (Assinalar com "X" caso o item seja atendido)							
a)	Apresentação do laudo na modalidade completa.						X
b)	Apresentação da análise do modelo no laudo de avaliação, com verificação da coerência do comportamento das variações das variáveis em relação ao mercado, bem como suas elasticidades em torno do ponto de estimação.						X
c)	Identificação completa dos endereços dos dados de mercado usados no modelo, bem como das fontes de informação.						X
d)	Adoção da estimativa central.						
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		536,67
Valores do Intervalo de confiança	MAX	613,29
	MIN	460,06
Desvios relativos do Intervalo de confiança	MAX	14,28%
	MIN	-14,28%
Amplitude do intervalo de confiança		28,55%
GRAU DE PRECISÃO		GRAU III

Laudo nº 095 / 2022





Nome do documento: Laudo 095 2022 Montenegro GPE 29310__.pdf

Documento assinado por	Órgão/Grupo/Matrícula	Data
Ricardo Salerno Wilkens	SPGG / DIAVA/DEAPE / 4705157	19/07/2022 16:58:41
Claudio Beust Amador	SPGG / DIAVA/DEAPE / 291180903	20/07/2022 09:16:31
Bruno Silva Peres	SPGG / DIAVA/DEAPE / 437638201	21/07/2022 17:37:22

