



**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 097/2022



**Rua Otaviano Moojen, 200 – Vila Industrial
Montenegro/RS**



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



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO 097/2022

FICHA RESUMO

Objeto

Terreno urbano matrícula nº 6052 e GPE nº 29308

Objetivo

Determinação do valor de mercado do imóvel

Finalidade

Instruir processo **PROA nº 19/1300-0003080-7 - Alienação**

Localização

Rua Otaviano Moojen, 200
Vila Industrial, Montenegro - RS

Área avalianda

420,00m²

Área construída

Não Informada

Proprietário

Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul

Resultados da avaliação

Valor de mercado do imóvel R\$ 79.344,86

Avaliadores

Arquiteto Urbanista Ricardo Salerno Wilkens
Engenheiro Civil Cláudio Beust Amador

Porto Alegre/RS, Julho de 2022

Laudo nº 097 / 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.....	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 097 / 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 pela autorização de utilização** do imóvel.

3. FINALIDADE

Instruir processo **19/1300-0003080-7** 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 6052**, referência livro 02, às fls. 1, datada de 21/10/2019, obtida junto ao Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Montenegro/RS.

- na ficha cadastral **GPE nº 29308**;

- 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 Otaviano Moojen, 200
Vila Industrial, Montenegro - RS

Laudo nº 097 / 2022





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

7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

7.1 TERRENO



Latitude: 29°41'53,09" S
Longitude: 51°27'45,82" O

Fonte: Google Earth (2022)

Oswaldo Aranha
Identificação

Otaviano Moojen 200
REGISTRO DE IMÓVEIS - MONTENEGRO

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
1	6.052

MONTENEGRO, 28 de novembro de 1979

IMÓVEL: UM TERRENO, sem benfeitorias, com a superfície de QUATRO-CENTOS E VINTE METROS QUADRADOS (420,00m²), medindo 12 metros de frente, por 35 metros de frente a fundos, situado na zona urbana desta cidade, na Vila Industrial, dentro do quarteirão formado pelas ruas: Otaviano Moojen, Frederico Hamann, Adelmo Boos e Egidio Hervê, distante 24 metros da esquina desta última, confrontando-se: frente, a OESTE, com a rua Otaviano Moojen, lado ímpar, fundos a LESTE, com Lei José Chagas Carvalho e José Evaristo Ferreira; por um lado, ao SUL, com Pedro Levino Nascimento; e, pelo outro lado, ao NORTE, com Dorvalino Vieira. **PROPRIETÁRIO:** DORVALINO VIEIRA, operário, CIC. 231.168.200/82, e sua mulher, ZILDA DA SILVA VIEIRA, do lar, brasileiros, residentes na Vila Industrial, nesta cidade. **REG. ANTERIOR:** Livro 3-AP, fls 158 nº 41.318.

O Oficial *Narciso Aidana*
Narciso Aidana

Laudo nº 097 / 2022





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

Características da região e entorno
Atividade predominante: Residencial
Padrão construtivo do entorno: Baixo
Zoneamento: Bairro
Tráfego de pedestres: Médio
Tráfego de veículos: Médio
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 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 checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Unidades carentes

Características do imóvel	
Formato do terreno: Regular	
Situação de quadra: Meio de quadra	
Cota: Abaixo	
Vegetação: Pequeno porte	
Uso do solo: Residencial	
Acesso: Desfavorável	
Topografia: Plano	
Tipo de cercamento: <input type="checkbox"/> Arame, <input type="checkbox"/> Gradil, <input type="checkbox"/> Muro, <input type="checkbox"/> Sem cercamento, <input type="checkbox"/> Tela <input checked="" type="checkbox"/> cerca de madeira	
Superfície: <input checked="" 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 type="checkbox"/> Seca	
Área do terreno: 420 m ²	
Medida da frente do terreno: 12 m	Confrontação da frente: Oeste
Medida lateral 1 do terreno: 35,00 m	Confrontação da lateral 1: Sul
Medida lateral 2 do terreno: 35,00 m	Confrontação da lateral 2: Norte
Medida dos fundos do terreno: 12,00 m	Confrontação dos fundos: Leste

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

*Conforme verificado na data de vistoria

Laudo nº 097 / 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: 50/44 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: 17
- 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

$V_{unit} = 5116,1235 * area^{-0,34366116} * e^{(0,19074272 * n^{\circ}frentes)} * e^{(0,0087677559 * data)} * e^{(-1,6592239 * 1/atratividade)} * e^{(0,080292591 * renda\ bairro)}$

11.1.2 DADOS DO IMÓVEL AVALIADO

Variáveis do modelo de cálculo	Parâmetros do imóvel
Área (m²)	420,00
Data	39,00
Atratividade	1,00
Nºde frentes	1,00
Renda/Bairro (Fonte: Média em salários-mínimos do bairro – CENSO 2010 IBGE)	3,24

Laudo nº 097 / 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	-13,37%	233,79	R\$ 98.191,80
Calculado	-	269,88	R\$ 113.349,60
Máximo	15,43%	311,53	R\$ 130.842,60

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

	Amplitude	Unitário (R\$/m ²)	Total
Mínimo	-15%	229,40	R\$ 96.348,00
Calculado	---	269,88	R\$ 113.349,60
Máximo	+15%	310,37	R\$ 130.355,40
Valor calculado: R\$ 113.349,60			

Conforme item 10.5.3 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP:2011, pode-se utilizar depreciação do imóvel devido a inundações periódicas. Na ocasião da vistoria verificou-se que parte do terreno é atingido por inundações periodicamente.

No caso em tela, a depreciação para terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação é de 30%.

Portanto o Valor calculado para o terreno deve ser depreciado em 30%. Resultando em:

Valor atribuído = R\$ 113.349,80 x (1-30%) = **R\$ 79.344,86.**

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\$ 79.344,86</p> <p>(setenta e nove mil trezentos e quarenta e quatro reais e oitenta e seis centavos)</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 097 / 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,

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

Laudo nº 097 / 2022





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

15. ANEXOS

15.1 DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Laudo nº 097 / 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 3

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
1	6.052
MONTENEGRO, 28 de novembro de 1979	
<p>IMÓVEL: UM TERRENO, sem benfeitorias, com a superfície de QUATRO-CENTOS E VINTE METROS QUADRADOS (420,00m²), medindo 12 metros de frente, por 35 metros de frente a fundos, situado na zona urbana desta cidade, na Vila Industrial, dentro do quarteirão formado pelas ruas: Otaviano Moojen, Frederico Hamann, Adelmo Boos e Egidio Hervé, distante 24 metros da esquina desta última, confrontando-se: frente, a OESTE, com a rua Otaviano Moojen, lado ímpar, fundos a LESTE, com Lei José Chagas Carvalho e José Evaristo Ferreira; por um lado, ao SUL, com Pedro Levino Nascimento; e, pelo outro lado, ao NORTE, com Dorvalino Vieira. PROPRIETÁRIO: DORVALINO VIEIRA, operário, CIC. 231.168.200/82, e sua mulher, ZILDA DA SILVA VIEIRA, do lar, brasileiros, residentes na Vila Industrial, nesta cidade. REG.. ANTERIOR: Livro 3-AP, fls 158 nº 41.318.</p> <p>O Oficial <i>Narciso Aldana</i> Narciso Aldana</p> <p>R.1-6.052 - Montenegro, 28 de novembro de 1979. TRANSMITENTES: DORVALINO VIEIRA, e sua mulher, ZILDA DA SILVA VIEIRA, acima qualificados. ADQUIRENTE: PEDRO LEVINO NASCIMENTO, brasileiro, motorista, casado com Marília Mathilde Nascimento, residente nesta cidade, - CIC. 084.125.290/42. TÍTULO: Compra e Venda. FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública, lavrada aos 17 de outubro de 1979, pelo Oficial Adjunto do Tabelionato desta cidade, Adamir E. Agendes. VALOR R\$ 30.000,00 para a venda e R\$40.000,00 para efeitos fiscais. C</p> <p>O Oficial <i>Narciso Aldana</i> Narciso Aldana</p> <p>AV.2-6.052-Montenegro, 07 de Outubro de 1980.-Sobre o terreno acima descrito, foi edificado um prédio de madeira, sob o nº194, com 40,87 m², no valor de R\$80.000,00, conforme certidão fornecida pela Prefeitura Municipal desta cidade.-Custas: R\$197,00</p> <p>O Oficial: <i>Narciso Aldana</i> Narciso Aldana</p> <p>AV.3-6.052-Montenegro, 06 de Agosto de 1.981.-O terreno objeto da</p>	

Continua na Próxima Página



Laudo nº 097 / 2022



Continuação da Página Anterior

da presente matrícula, localiza-se no lado par da rua Otaviano Mo-
ojem, conforme Certidão da Prefeitura Municipal desta cidade.-Cus-
tas:Cr\$.56,00.
O Oficial: *Narciso Aldana*
Narciso Aldana

AV.4-6.052-Montenegro, 12 de Agosto de 1.981.-Conforme Certidão da
Prefeitura Municipal desta cidade, o prédio de madeira edificado -
sobre o terreno objeto da presente matrícula, possui o nº 200; e
não o nº 194, como constou na AV.2-6.052.-Custas:Cr\$.56,00.
O Oficial: *Narciso Aldana*
Narciso Aldana

R.5-6.052 - Montenegro, 1º de dezembro de 1981.-TRANSMITENTES:PEDRO
LEVINO NASCIMENTO e sua mulher MARILIA MATHILDE NASCIMENTO.- ADQUI-
RENTES: JOSÉ ANTONIO DA SILVA, funcionário público, e sua mulher HE-
LENA DA SILVA, do lar, brasileiros, cic n. 268 160 320/04, residen-
tes em Feliz, neste Estado.-TÍTULO: Compra e venda.-FORMA DO TÍTU-
LO: Escritura particular lavrada em 26 de novembro de 1981.-VALOR:
Cr\$.815.518,62.
O oficial: *Narciso Aldana*
Narciso Aldana

R.6-6.052 - Montenegro, 1º de dezembro de 1981.-DEVEDORES: JOSÉ AN-
TÔNIO DA SILVA e sua mulher HELENA DA SILVA.- CREDOR: INSTITUTO DE
PREVIDÊNCIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, com sede em Porto Ale-
gre, 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\$.815.518,62. Os valores constantes no contrato es-
tão sujeitos a correção monetária.-PRAZO: A dívida será paga em 300
prestações mensais consecutivas, vencendo-se a primeira 30 dias a
contar da data do título.-JUROS: Nominal 6,0% ao ano, efetiva de
6,168% ao ano.
O oficial: *Narciso Aldana*
Narciso Aldana

AV.7-6.052 - Montenegro, 1º de dezembro de 1981. O IPERGS caucionou
ao Banco Nacional da Habitação os seus direitos creditórios de que
se tornou titular, na conformidade do contrato.-
O oficial: *Narciso Aldana*
Narciso Aldana


AV.8-6.052 - Montenegro, 04 de junho de 1991.-Fica cancelada a hipo-
teca referida no R.6-6.052 em virtude de Carta de Adjudicação lavra-
Continua fls. 02

Continua na Próxima Página





Continuação da Página Anterior -----



REGISTRO DE IMÓVEIS - MONTENEGRO


LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
02	6.052

MONTENEGRO, **04** de **junho** de 19 **91**

lavrada em 1º de julho de 1986 pela Quarta Vara da Fazenda Pública ,
Porto Alegre-RS.-
O Oficial: *Narciso Aldana*
Narciso Aldana

R.9-6.052 - Montenegro, 04 de junho de 1991.-TRANSMITENTES: JOSÉ ANTÔNIO DA SILVA e sua mulher Helena da Silva.-ADQUIRENTE: INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, CGCMF 92.829.100/0001-43 com sede na Av. Brojes de Medeiros nº 1945, na cidade de Porto Alegre-RS.-TÍTULO: Adjudicação.-FORMA DO TÍTULO: Carta de Adjudicação lavrada em 1º de julho de 1986 pela Quarta Vara da Fazenda Pública, Porto Alegre-RS.-VALOR: Cr\$81.412,38 pela adjudicação e Cr\$1.100.000,00- para efeitos fiscais.-
O Oficial: *Narciso Aldana*
Narciso Aldana



Montenegro-RS, 21 de outubro de 2019.
 Total: Nihil
 Selos/Cerâmico: 3 paginas: Nihil (0370.02.190002.01950 - Nihil)
 Banca em livro e arquivos: Nihil (0370.02.190002.07958 - Nihil)
 Processamento eletrônico de dados: Nihil (0370.01.190002.10224 - Nihil)



A consulta estará disponível em até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS
<http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta>
 Chave de autenticação para consulta
100230 53 2019 00034534 28

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

Documento assinado por NARCISO ALDANA em 2019.10.21 10:05:00. Documento assinado eletronicamente por NARCISO ALDANA em 2019.10.21 10:05:00. Documento assinado eletronicamente por NARCISO ALDANA em 2019.10.21 10:05:00.
 Rua: Cantão Porfirio, 1666 - Centro - Montenegro - RS - CEP: 95780-000 - Fone: (51) 3632-6446





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 29308

DADOS GERAIS			
Número do Cadastro:	29308	Classificação:	PRÓPRIO
Nome de Referência do Imóvel:		Nome de Referência das	
Classificação do Bem Público:	DOMINIAL	Unidade Assolada:	
Tipo do Imóvel:	AREA/TERRENO/GLEBA	Situação de Destinação:	NAO DESTINADO
Situação de Regularização:	EM REGULARIZAÇÃO	Índice de Destinação (%):	0,000000
Descrição:	EX-MUTUÁRIO: JOSÉ ANTÔNIO DA SILVA - CONTRATO Nº 774758 TRAMITA ALIENAÇÃO 19/1300-0003080-7 Legislação: Lei Estadual nº 15.764/2016 e Lei Estadual nº 15.144/2018.		
Em Alienação:	Sim	Nº Incorporação PROA/SPi:	17/2442-0001485-1
Lei Autorizativa de Alienação:	15764	Nº Alienação PROA/SPi:	19/1300-0003080-7
Data Lei Autorizativa Alienação:	15/12/2021	NIRF:	
Nº Tombo antigo do Imóvel:		CCIR:	
Uso Irregular:		CAR:	
Tombado Patr. Histórico:	Não	VALOR DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL	
Nº Inscrição Municipal:	313900	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 INDUSTRIAL
Logradouro/Localidade:	RUA OTAVIANO MOOJEN
Número/Lote:	200
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
Tipo de Registro:	Matrícula

12/05/2022

pag. 1 de 3



Laudo nº 097 / 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 29308**

Número do Registro: 6052
Livro: 2RG
Folha: 01
Cartório: RI DE MONTENEGRO
Comarca: MONTENEGRO
Data do Registro: 04/05/1992
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

Matriculada

Área Total (m ²):	420,00
Frente (m):	12,00
Área com fração (m ²):	0,0000
Fração Ideal (m ²):	0,000000
Profundidade Equivalente (m):	
Área Disponível (m ²):	420,00

Situação terra rural:

TERRENO REGISTRADO

Frente/Lateral	Confrontação da Frente/Lateral	Confrontante
12,00		

TERRENO VISTORIA

Informações complementares

Vegetação:
Uso do solo:
Situação de quadra

Levantada (Victoria)

Área Total (m²):
Frente (m):

CONFRONTANTES VISTORIA

Leste:
Oeste:
Norte:
Sul:

EDIFICAÇÕES/BENFEITÓRIAS

VISTORIA

12/05/2022

pag. 2 de 3



Laudos nº 097 / 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 29308**

INFRAESTRUTURA

Serviços e Instalações

Pavimentação do logradouro:

Pavimentação passeio:

Zonamento:

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
04/06/2019	VISTORIA /	011 GPE 29308 MONTENEGRO.PDF
06/04/2018	LEI / DECRETO /	LEI COMPLEMENTAR NA 15144-
04/06/1991	MATRÍCULA	Matr 6052.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:

12/05/2022





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

15.3 MEMÓRIA DE CÁLCULO

MODELO: MODELO0

Data: 20/07/2022

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS		VARIÁVEIS	
Total da Amostra	: 50	Total	: 10
Utilizados	: 44	Utilizadas	: 6
Outlier	: 0	Grau Liberdade	: 38

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

COEFICIENTES		VARIÁVEL	
Correlação	: 0,92637	Total	: 21,22534
Determinação	: 0,85817	Residual	: 14485939,66842
Ajustado	: 0,83951	Desvio Padrão	: 0,28146

F-SNEDECOR		D-WATSON	
F-Calculado	: 45,98543	D-Calculado	: 2,39925
Significância	: < 0,01000	Resultado Teste	: Não auto-regressão 98%

NORMALIDADE			
Intervalo	Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1		68	70
-1,64 a +1,64		90	93
-1,96 a +1,96		95	100

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)

$$Y = 5116,123506 * X_1^{-0,343661} * 2,718^{(0,190743 * X_2)} * 2,718^{(0,008768 * X_3)} * 2,718^{(-1,659224 * 1/X_4)} * 2,718^{(0,080293 * X_5)}$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA		MODELO	
Média	: 522,62	Coefic. Aderência	: 0,71718
Variação Total	: 2758108,97	Varição Residual	: 780055,30
Variância	: 62684,29	Variância	: 20527,77
Desvio Padrão	: 250,37	Desvio Padrão	: 143,28

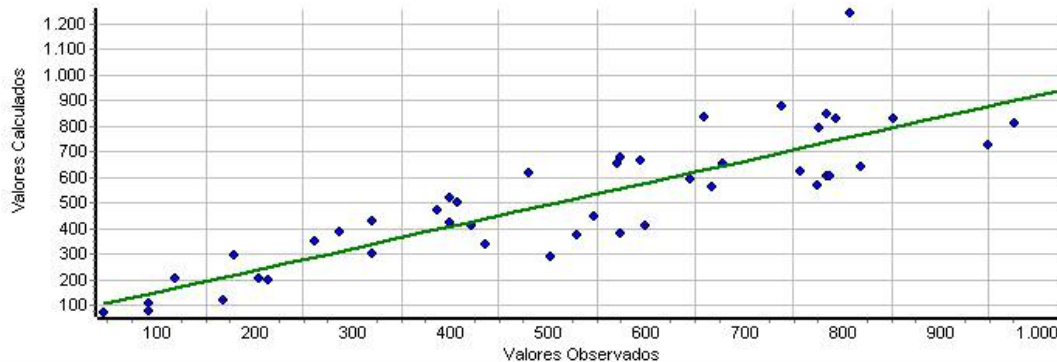
Lauda nº 097 / 2022



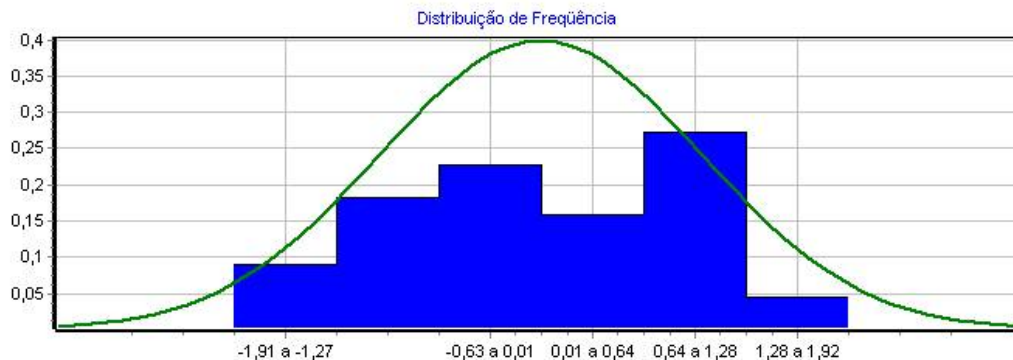


Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

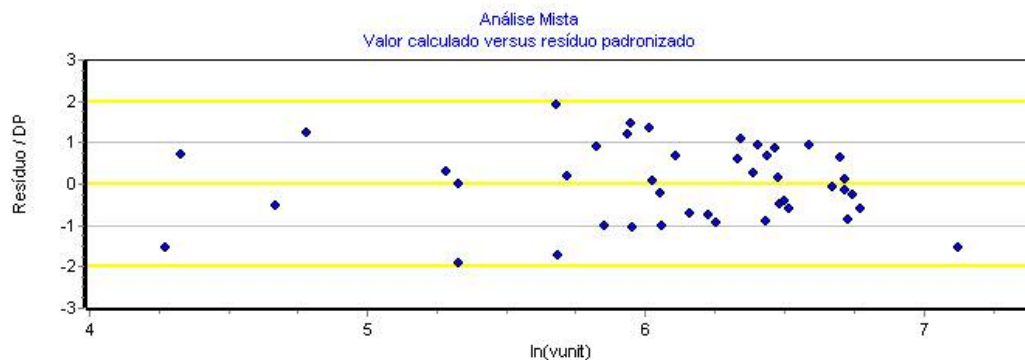
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



Laudo nº 097 / 2022

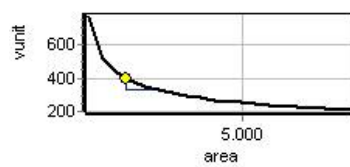




DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

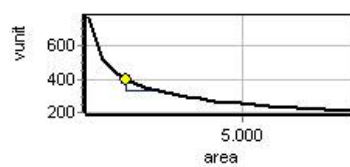
*** valor**

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



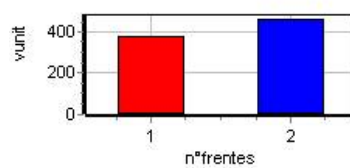
X₁ area

área total em m²
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 200,00 a 8856,00
 Impacto esperado na dependente: Negativo
 10% da amplitude na média: -15,60 % na estimativa



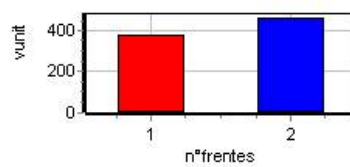
*** frente**

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



X₂ nºfrentes

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: 21,00 % na estimativa
 Micronumerosidade: atendida.



*** evento**

0 = transação
 1 = oferta
 Tipo: Dicotômica Isolada

Laudu nº 097 / 2022



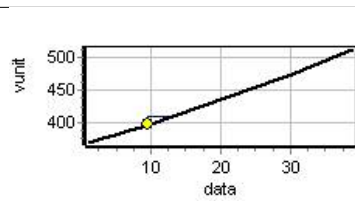


Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

Amplitude: 1,00 a 1,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

Micronumerosidade: atendida.



X₃ data

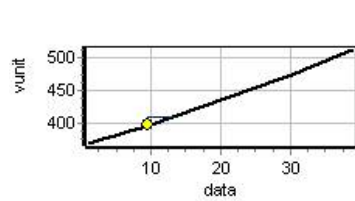
36 = abril 2022

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 1,00 a 39,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 3,39 % na estimativa



*** porte**

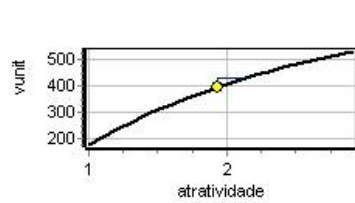
1= até 1000m²

0 = acima de 1001m²

Tipo: Dicotômica Isolada

Amplitude: 0,00 a 1,00

Impacto esperado na dependente: Positivo



Micronumerosidade: atendida.

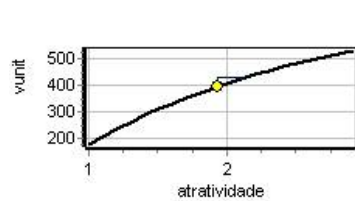
X₄ atratividade

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: 8,39 % na estimativa

Micronumerosidade: atendida.

X₅ renda bairro

renda bairro lbge 2010.

Tipo: Proxy

Amplitude: 2,79 a 6,99

Impacto esperado na dependente: Positivo

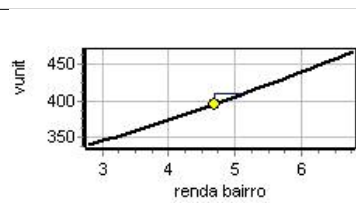
Laudo nº 097 / 2022





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

10% da amplitude na média: 3,43 % 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 = 0,83951)
X ₁ area	ln(x)	-7,35	0,01	0,62148
X ₂ n°frentes	x	1,81	7,89	0,83020
X ₃ data	x	2,68	1,08	0,81401
X ₄ atratividade	1/x	-7,57	0,01	0,60778
X ₅ renda bairro	x	2,50	1,70	0,81798

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	ln(x)		5	21	54	19	77
X ₂	x	-26		27	15	24	28
X ₃	x	-3	-21		53	11	40
X ₄	1/x	21	-19	40		4	78
X ₅	x	-21	-2	-11	-45		38
Y	ln(y)	-68	31	-8	-71	52	

Laudo nº 097 / 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 avaliado.	Completa quanto a todas as variáveis analisadas.	X	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo.		Adoção de situação paradigma.	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados.	5 (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	Extrapoliação.	Não admitida.	I	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliado 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 avaliado 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%	X	20%		30%	
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor.	1%	I	2%		5%	
		PONTUAÇÃO		17 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.						I
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.						I
c)	Identificação completa dos endereços dos dados de mercado usados no modelo, bem como das fontes de informação.						I
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		269,88
Valores do intervalo de confiança	MAX	311,53
	MIN	233,79
Desvios relativos do intervalo de confiança	MAX	15,43%
	MIN	-13,37%
Amplitude do intervalo de confiança		28,81%
GRAU DE PRECISÃO		GRAU III

Laudo nº 097 / 2022





Nome do documento: Laudo 097 Montenegro GPE 29308___.pdf

Documento assinado por

Ricardo Salerno Wilkens
Claudio Beust Amador
Leandro Peixoto Maia

Órgão/Grupo/Matrícula

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

Data

01/08/2022 15:13:59
05/08/2022 10:03:00
05/08/2022 12:07:11

