



**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 096/2022



**Terreno - Rua Otaviano Moojen, 356
Bairro 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 096/2022

FICHA RESUMO

Objeto

Terreno urbano matrícula nº 1197 e GPE nº 29307

Objetivo

Determinação do valor de mercado do imóvel

Finalidade

Instruir processo **PROA nº 19/1300-0003077-7**

Localização

Rua Otaviano Moojen, 356, lote N° 46
Vila Industrial, Montenegro - RS

Área avalianda

501,00 m²

Área construída

Não Informada

Proprietário

Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul

Resultados da avaliação

Valor de mercado do imóvel R\$ 90.370,00

Avaliadores

Arquiteto Urbanista Ricardo Salerno Wilkens
Engenheiro Civil Cláudio Beust Amador

Porto Alegre/RS, julho de 2022

Laudo nº 096 / 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 DOS IMÓVEIS.....	7
12. CONCLUSÃO.....	8
13. RESPONSÁVEIS PELO LAUDO.....	8
14. COLABORADORES.....	9
15. ANEXOS.....	10

Laudo nº 096 / 2022





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

1. SOLICITANTE

SEPLAG / ATIVOS/ DEAPE

2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinação do **valor de mercado**.

3. FINALIDADE

Instruir processo **19/1300-0003077-7 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 1197**, referência livro 02, às fls. 1, datada de 16/03/2020, obtida junto ao Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Montenegro/RS.

- na ficha cadastral **GPE nº 29307**;

- 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.

- Na vistoria foi constatada a existência de uma edificação de padrão popular, mista com sinais externos de mau estado de conservação, construída com madeira nova e reaproveitada, sendo a parte de alvenaria inacabada. Não tendo sido informado na PROA a ser instruído referência a existência de edifício ou sua grandeza, e considerando que na matrícula não consta averbação de área edificada sobre o lote não foi avaliado neste trabalho as benfeitorias.

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, 356
Vila Industrial, Montenegro – RS

Laudo nº 096 / 2022





7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO


7.1 TERRENO



Latitude: -29.69681 S

Fonte: Google Earth (2022)

Longitude: -51.46375 O

Identificação	
 REGISTRO DE IMÓVEIS - MONTENEGRO LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL MONTENEGRO, 1.º de setembro de 1976	
FLS.	MATRICULA
1	1.197
<p>IMÓVEL: UM TERRENO sem benfeitorias, correspondente ao lote quarenta e seis (46) da quadra "H" da Vila Industrial, nesta cidade, zona urbana, sem quarteirão formado, com a superfície total de quarenta e seis (46) metros quadrados, de formato irregular, com as seguintes confrontações e medidas: frente, a LESTE, na largura de dez e seis (12) metros, com a rua "A", lado ímpar; fundos, a OESTE, com a mesma largura da frente, com terrenos de José Germano Berwanger; -ao SUL, na extensão de quarenta e cinco metros e sessenta centímetros (41,60m), com o lote quarenta e cinco (45) de propriedade de Ademar Rocha e ao NORTE na extensão de quarenta e um metros e noventa centímetros (41,90m), com terrenos de Waldir Perroni, distante cento e vinte e oito (128) metros da esquina formada pelas ruas "A" e Dr. Bruno de Andrade. PROPRIETÁRIOS: WALTER JOÃO FULLER, CPF 150 266 550, comerciante e sua mulher ADELAIDE NUNES FULLER, do lar, ambos brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade a rua Santa Terezinha nº 101. REGISTRO ANTERIOR: Livro 3-BC, fls. 269, nº 57.120, deste Oficial. Custas CR\$30,00</p>	

Laudo nº 096 / 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: Escolha uma opção.
Tráfego de veículos: Médio
Pavimentação do logradouro: Pedra irregular
Pavimentação do passeio: Cimento
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 checked="" type="checkbox"/> Meio fio/sarjetas, <input checked="" 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 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 type="checkbox"/> Sem influências desvalorizantes, <input type="checkbox"/> Sub-habitação, <input checked="" type="checkbox"/> Unidades carentes

Características do imóvel	
Formato do terreno: Irregular	
Situação de quadra: Meio de quadra	
Cota: Abaixo	
Vegetação: Rasteira	
Uso do solo: Residencial	
Acesso: Regular	
Topografia: Plano	
Tipo de cercamento: <input type="checkbox"/> Arame, <input checked="" type="checkbox"/> Gradil, <input checked="" type="checkbox"/> Muro, <input 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 type="checkbox"/> Seca	
Área do terreno: 501,00 m ²	
Medida da frente do terreno: 12 m	Confrontação da frente: Leste
Medida lateral 1 do terreno: 41,60 m	Confrontação da lateral 1: Sul
Medida lateral 2 do terreno: 41,90 m	Confrontação da lateral 2: Norte
Medida dos fundos do terreno: 12,00 m	Confrontação dos fundos: Oeste

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

*Conforme verificado na data de vistoria



Laudo nº 096 / 2022



8. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

- | | | | |
|-------------------------|--------------------------------------|--|-----------------------------------|
| - desempenho do mercado | <input type="checkbox"/> desaquecido | <input checked="" type="checkbox"/> normal | <input type="checkbox"/> aquecido |
| - número de ofertas | <input type="checkbox"/> baixo | <input checked="" type="checkbox"/> médio | <input type="checkbox"/> alto |
| - liquidez | <input type="checkbox"/> baixa | <input checked="" type="checkbox"/> média | <input type="checkbox"/> alta |
| - absorção pelo mercado | <input type="checkbox"/> demorada | <input checked="" type="checkbox"/> normal | <input type="checkbox"/> rápida |

9. METODOLOGIA

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

- Tratamento dos dados:

(x) metodologia científica – inferência estatística: 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

EQUAÇÃO DE REGRESSÃO

$V_{unit} = 7070,3359 * area^{-0,36727675} * e^{(0,0076688788 * data)} * e^{(-1,7068462 * 1/atratividade)} * renda_{bairro}^{0,32242507}$

11.1.1 DADOS DO IMÓVEL AVALIADO

Variáveis do modelo de cálculo	Parâmetros do imóvel
Área (m²)	501,00
Data	39,00
Atratividade	1,00
Renda/Bairro (Fonte: Média em salários-mínimos do bairro – CENSO 2010 IBGE)	3,24
Frente	12,00
Nº de Frentes	1,00
Evento	1,00
Porte	1,00



Laudu nº 096 / 2022



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

11.1.2 RESULTADOS

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

	Intervalo de Confiança	Unitário (R\$/m ²)	Total
Mínimo	-13,40%	223,16	R\$ 111.803,16
Calculado	-	257,68	R\$ 129.097,68
Máximo	15,47%	297,55	R\$ 149.072,55

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

	Amplitude	Unitário (R\$/m ²)	Total
Mínimo	-15%	219,03	R\$ 109.734,03
Calculado	---	257,68	R\$ 129.097,68
Máximo	+15%	296,33	R\$ 148.461,33
Valor calculado: R\$ 129.097,68			

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\$ 129.097,68 x (1-30%) = R\$ 90.368,38.

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\$ 90.370,00</p> <p>(noventa mil trezentos e setenta 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 096 / 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 096 / 2022





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

15. ANEXOS

15.1 DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Laudo nº 096 / 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 Nº. 2 - REGISTRO GERAL	FLS. MATRICULA
MONTENEGRO, 1º de setembro de 1976	1 1.197
<p>IMÓVEL: UM TERRENO sem benfeiterias, correspondente ao lote quarenta e seis (46) da quadra "H" da Vila Industrial, nesta cidade, zona urbana, sem quarteirão formado, com a superfície total de quarenta e um (41) metros quadrados, de formato irregular, com as seguintes confrontações e medidas: frente, a LESTE, na largura de doze (12) metros, com a rua "A", lado ímpar; fundos, a OESTE, com a mesma largura da frente, com terrenos de José Germano Berwanger; - ao SUL, na extensão de quarenta e um metros e sessenta centímetros (41,60m), com o lote quarenta e cinco (45) de propriedade de Ademir Roche e ao NORTE na extensão de quarenta e um metros e noventa centímetros (41,90m), com terrenos de Waldir Perroni, distante cento e vinte e oito (128) metros da esquina formada pelas ruas "A" e Dr. Bruno de Andrade. PROPRIETÁRIOS: WALTER JOÃO FULLER, CPF 150 266 550, comerciante e sua mulher ADELAIDE NUNES FULLER, do lar, ambos brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade a rua Santa Terezinha nº 101. REGISTRO ANTERIOR: Livro 3-BC, fls. 269, nº 57.120, deste Ofício. O Oficial <i>Narciso Aldana</i>. Custas CR\$30,00</p> <p>R.1-1.197 - Montenegro 1º de setembro de 1976. TRANSMITENTES: WALTER JOÃO FULLER e sua mulher ADELAIDE NUNES FULLER, acima qualificados. ADQUIRENTE: ADEMIR ROEHE, CPF 113 785 490, brasileiro, desquitado, residente a rua Arthur Renner 135, nesta cidade, comerciante. TÍTULO COMPRA E VENDA. FORMA DO TÍTULO: ESCRITURA PÚBLICA lavrada em 30 de agosto de 1976 pelo Oficial Ajudante do Tabelionato desta cidade Sr. Adamir E. Agonges. VALOR: Cr\$3.000,00 (TRÊS MIL CHUZEIROS). O Oficial <i>Narciso Aldana</i>. Custas CR\$38,00</p> <p>R.2-1.197-Montenegro, 12 de janeiro de 1979.-TRANSMITENTES:ADEMIR-ROEHE, CPF 113.785.490-15, brasileiro, desquitado, comerciante, residente e domiciliado nesta cidade.-ADQUIRENTE:PEDRO HENRIQUE STIEHL, CPF 241.046.200-68, brasileiro, solteiro, 20 anos de idade.-aux de escritório, no ato, assistido por seu pai, Nelson Stiehl, -</p>	

Continua na Próxima Página



Laudo nº 096 / 2022



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

Continuação da Página Anterior

brasileiro, casado, pedreiro, residentes nesta cidade, à rua João Pessoa 2.664.-TITULO:Compra e Venda.FORMA DO TITULO:Escritura Pública, lavrada em 21.12.78, pelo Of.Ajudante do Tabelionato, - Sr. Adamiir E.Agendes.VALOR:CR\$7.500,00(SETE MIL E QUINHENTOS CRUZEIROS), valor êste correspondente a metade no Terreno retro matriculado, avaliado em CR\$15.000,00.- Custas- CR\$109,20

O Oficial: Narciso Aldana

R.3-1.197-Montenegro, 02 de janeiro de 1979.-TRANSMITENTE:ADEMIR ROEHE, retro qualificado.-ADQUIRENTE:MARIA LOURDES EIDELWEIN, - CPF 382.305.267-53, brasileira, solteira, maior, aux de enferma - gem, residente à rua Tiradentes 231, na Vila Rui Barbosa.-TITULO- Compra e Venda.-FORMA DO TITULO:Escritura Pública, lavrada em 21. 12.78, pelo Of.Ajudante do Tabelionato, Sr. Adamiir E.Agendes.VA - LOR:CR\$7.500,00(SETE MIL E QUINHENTOS CRUZEIROS), valor êste cor - respondente a outra metade no Terreno retro matriculado, avaliado em CR\$15.000,00.- Custas- CR\$109,20.-

O Oficial: Narciso Aldana

AV.4-1.197-Montenegro, 01 de Fevereiro de 1.982.-Conforme Escri - tu ra Pública de Retificação e Ratificação, lavrada em 01 de Feverei - ro de 1.982, pelo Tabelionato desta cidade, o terreno dista 158m - da esquina formada pelas ruas: Otaviano Moojen e Dr. Bruno de An - drade e não como constou.

O Oficial: Narciso Aldana

AV.5-1.197 - Montenegro, 29 de março de 1982. A adquirente contra - íu matrimônio com Pedro Henrique Stiehl, passando a assinar MARIA LOURDES STIEHL, sendo que o cic do marido é 241 046 200/68.-

O oficial: Narciso Aldana

R.6-1.197 - Montenegro, 29 de março de 1982.-TRANSMITENTES: PEDRO HENRIQUE STIEHL e sua mulher MARIA LOURDES STIEHL.- ADQUIRENTES: ADOALDO ARTUR DE ALMEIDA, funcionário público e sua mulher MARIA ELIANE ZANETTE DE ALMEIDA, auxiliar de contabilidade, brasileiros, cic n. 075 977 460/91, residentes nesta cidade.-TÍTULO: Comprá e venda.-FORMA DO TÍTULO: Escritura particular lavrada em 22 de mar - ço de 1982.-VALOR: Cr\$.500.000,00.


continua às fls. 2

Continua na Próxima Página






Continuação da Página Anterior ~~~~~

 <p>REGISTRO DE IMÓVEIS - MONTENEGRO</p> <p>LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL</p> <p>MONTENEGRO, 29 de março de 1982</p> <p>O oficial: <i>Narciso Aldana</i> Narciso Aldana</p>	<p>FLS. 2</p>	<p>MATRÍCULA 1.197</p>
	<p>R.7-1.197 - Montenegro, 29 de março de 1982.-DEVEDORES: ADOALDO ARTUR DE ALMEIDA e sua mulher MARIA ELIANE ZANETTE DE ALMEIDA.- CREDITOR: 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 22 de março de 1982.-VALOR: Cr\$.500.000,00. Os valores constantes no contrato estão sujeitos a correção monetária.-PRAZO: A dívida será paga em 6 meses, a contar da data do título.-JUROS: Nominal de 1,5% ao ano, efetiva de 1,511% ao ano.-</p> <p>O oficial: <i>Narciso Aldana</i> Narciso Aldana</p> <p>R.8-1.197-Montenegro, 21 de setembro de 1989.-AUTOR:INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL.-RÉUS:ADOALDO ARTUR DE ALMEIDA e MARIA ELIANE ZANETTE DE ALMEIDA.-TÍTULO:Penhora.-FORMA DO TÍTULO:Auto de Penhora lavrado em 11 de setembro de 1989, pelo Oficial de Justiça Claudio Luiz Koshler, na 2ª Cartório Judicial desta cidade.-VALOR:NCz\$4.040,34.-Custas:NCz\$79,23.</p> <p>O Oficial Ajudante: <i>Narciso Aldana</i> Luiz Américo Alves Aldana</p> <p>R.9-1.197 - Montenegro, 04 de outubro de 1994.-TRANSMITENTES:ADOALDO ARTUR DE ALMEIDA e sua mulher MARIA ELIANE ZANETTE DE ALMEIDA .-ADQUIRENTE:INSTITUTO DE PREVIDENCIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL-IPE, CGCMF 92.829.100/0001-43, com sede na Av. Borges de Medeiros , nº 1945, em Porto Alegre.RS.-TÍTULO:Adjudicação.-FORMA DO TÍTULO: -Carta de Adjudicação lavrada em 05 de novembro de 1993 pelo 2º Cartório Judicial desta cidade.- (Processo nº 6750).-VALOR:..... Cr\$600.000,00 (R\$0,21) pela adjudicação e R\$1.000,00 para efeitos fiscais.-Emols.:R\$22,89.-PROTOCOLO:LO 1-E, fls. 042, nº 65.707.-</p> <p>O Oficial: <i>Narciso Aldana</i> Narciso Aldana</p>	



Montenegro-RS, 16 de março de 2020.
Total: Não
Sem Cessão e paginas. Nº 01079 03 000002 07058 - N4841
Banco em Força e autôgrafos. Nº 01079 02 200001 02251 - N482
Processos em eletrônico de dados. Nº 01079 01 150004 45380 - N480

 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 2020 00006915 05

Narciso Aldana - NARCISO ALDANA - OFICIAL
OBRIGADO A MANEJAR O RPSF - Registrador Substituto





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 29307

DADOS GERAIS			
Número do Cadastro:	29307	Classificação:	PRÓPRIO
Nome de Referência do Imóvel:		Nome de Referência das	
Classificação do Bem Público:	DOMINIAL	Unidade Associada:	
Tipo do Imóvel:	AREA/TERRENO/GLEBA	Situação de Destinação:	NAO DESTINADO
Situação de Regularização:	EM REGULARIZACAO	Índice de Destinação (%):	0,000000
Descrição:	EX-MUTUÁRIO: ADOALDO ARTUR DE ALMEIDA - CONTRATO Nº 793469 TRAMITA ALIENAÇÃO 19/1300-0003077-7 19/1300-0008287-4: Regularização de Uso: Roseli dos Santos Godoy (companheira Adoaldo) - fone: 997352653 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:	19/1300-0003077-7
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:	279600	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
02/04/2020	17244200014851	02/04/2020	Imóveis		Ativo
02/04/2020	19130000059155	02/04/2020	Participação em		Ativo
02/04/2020	19130000059155	02/04/2020	Participação em		Ativo
21/05/2021	19130000030777	05/05/2019	Alienar Bens		Ativo
22/05/2021	19130000082874	12/12/2019	Imóveis		Ativo

LOCALIZAÇÃO

Zona:	Urbana
Unidade da Federação:	Rio Grande do Sul
Município:	MONTENEGRO
Bairro/Distrito:	VL INDUSTRIAL
Logradouro/Localidade:	RUA OTAVIANO MOOJEN
Número/Lote:	348
Quadra:	H
Complemento:	LOTE Nº 46
CEP:	
Ponto Referência:	

GEORREFERÊNCIA

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

05/05/2022

pag. 1 de 4



Laudu nº 096 / 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 29307

PROPRIEDADE

Situação regularização Estado: EM REGULARIZAÇÃO
 Tipo de Registro: Matrícula
 Número do Registro: 1197
 Livro: 2RG
 Folha: 01
 Cartório: RI DE MONTENEGRO
 Comarca: MONTENEGRO
 Data do Registro: 04/11/1994
 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):	501,00
Frente (m):	12,00
Área com fração (m ²):	0,0000
Fração Ideal (m ²):	0,000000
Profundidade Equivalente (m):	
Área Disponível (m ²):	501,00

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 (Vistoria)

Área Total (m²):
 Frente (m):

CONFRONTANTES VISTORIA

Leste:
 Oeste:
 Norte:
 Sul:

EDIFICAÇÕES/BENFEITÓRIAS

05/05/2022

pag. 2 de 4

Laudo nº 096 / 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 29307**

VISITORIA

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-
02/04/2020	HISTÓRICO	Ficha.pdf
02/04/2020	HISTÓRICO	Ficha.pdf
02/04/2020	HISTÓRICO	Ficha.pdf
16/03/2020	MATRÍCULA	MAT 1197.PDF
04/06/2019	VISITORIA /	010 GPE 29307 MONTENEGRO.PDF
06/04/2018	LEI / DECRETO /	LEI COMPLEMENTAR NA 15144-
05/10/1994	MATRÍCULA	Matr 1197.pdf

IMAGENS

HISTÓRICO

Data	Tipo	Nº de Processo	Anexo
02/04/2020	Classificação	17244200014851	Ficha.pdf
02/04/2020	Classificação	19130000059155	Ficha.pdf
02/04/2020	Classificação	19130000059155	Ficha.pdf

HISTÓRICO DE SOLICITAÇÕES

VISITORIA

Data da vistoria:
Empresa vistoriadora:
Vistoriador (a):
Observações da vistoria:
Situação de localização:
Obstruído:
Motivo da obstrução:
Contato no local:
Telefone do contato:

05/05/2022



Laudo nº 096 / 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 29307

Pertence ao Estado do RS:

05/05/2022



Laudos nº 096 / 2022



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

15.3 MEMÓRIA DE CÁLCULO

MODELO: MODELO0

Data: 11/07/2022

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS		VARIÁVEIS	
Total da Amostra	: 50	Total	: 10
Utilizados	: 44	Utilizadas	: 5
Outlier	: 1	Grau Liberdade	: 39

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

COEFICIENTES		VARIAÇÃO	
Correlação	: 0,91981	Total	: 21,22534
Determinação	: 0,84605	Residual	: 14486284,63515
Ajustado	: 0,83026	Desvio Padrão	: 0,28945

F-SNEDECOR		D-WATSON	
F-Calculado	: 53,58359	D-Calculado	: 2,60570
Significância	: < 0,01000	Resultado Teste	: Região não conclusiva 98%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	63
-1,64 a +1,64	90	90
-1,96 a +1,96	95	97

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)

$$Y = 7070,335891 * X_1^{-0,367277} * 2,718^{(0,007669 * X_2)} * 2,718^{(-1,706846 * 1/X_3)} * X_4^{0,322425}$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA		MODELO	
Média	: 522,62	Coefic. Aderência	: 0,75735
Variação Total	: 2758108,97	Varição Residual	: 669260,88
Variância	: 62684,29	Variância	: 17160,54
Desvio Padrão	: 250,37	Desvio Padrão	: 131,00

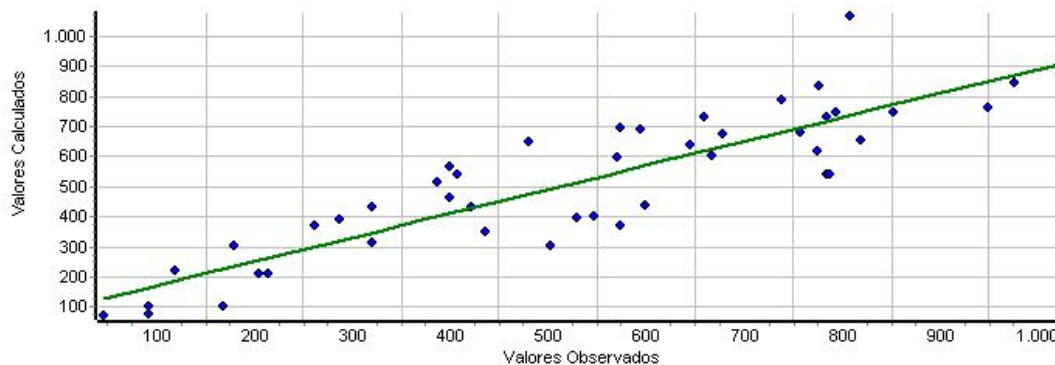
Laudu nº 096 / 2022



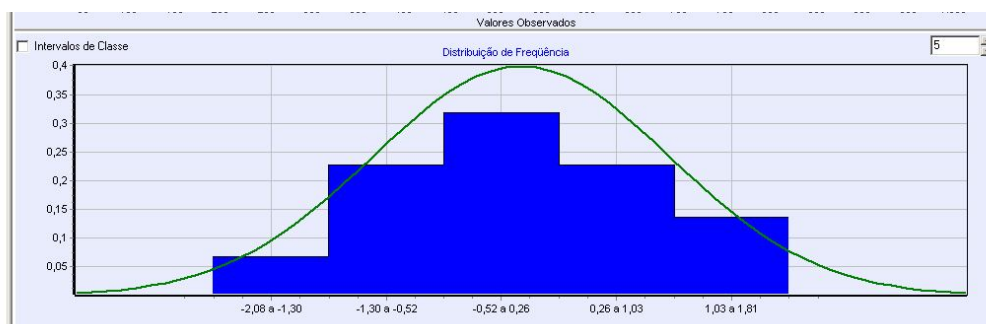


Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

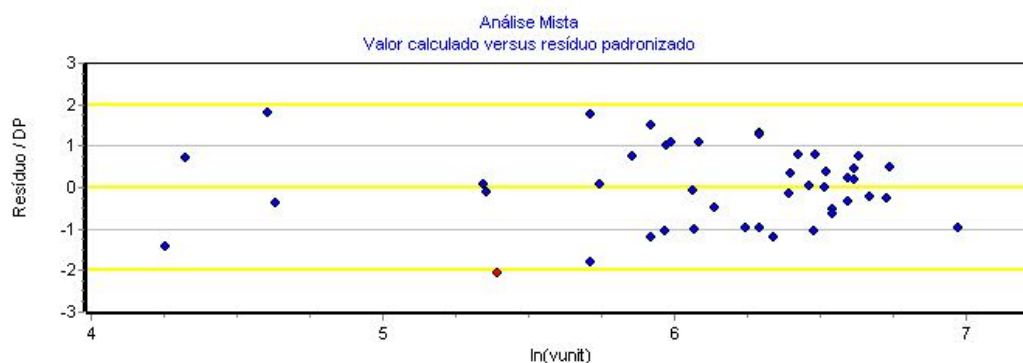
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



Laudo nº 096 / 2022

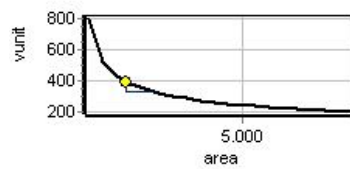




DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

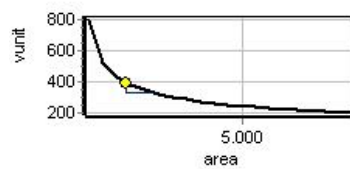
*** valor**

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



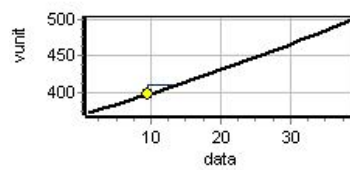
X₁ area

área total em m²
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 200,00 a 8856,00
 Impacto esperado na dependente: Negativo
 10% da amplitude na média: -16,60 % na estimativa



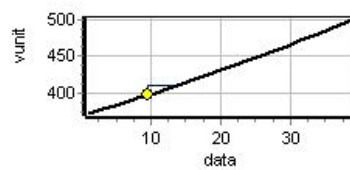
*** frente**

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



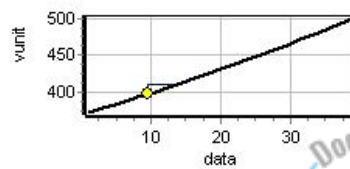
*** n°frentes**

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 096 / 2022





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

X₂ data

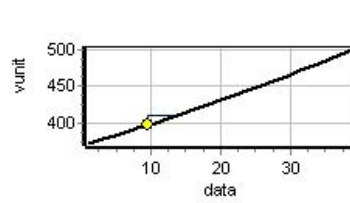
36 = abril 2022

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 1,00 a 39,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 2,96 % na estimativa



*** porte**

1= até 1000m²

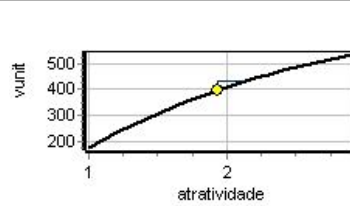
0 = acima de 1001m²

Tipo: Dicotômica Isolada

Amplitude: 0,00 a 1,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

Micronumerosidade: atendida.



X₃ 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

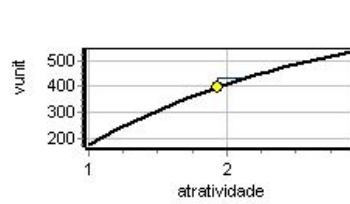
Tipo: Código Alocado

Amplitude: 1,00 a 3,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 8,64 % na estimativa

Micronumerosidade: atendida.



X₄ renda bairro

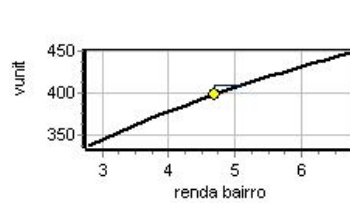
renda bairro lbge 2010.

Tipo: Proxy

Amplitude: 2,79 a 6,99

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 2,80 % na estimativa



Y vunit

Tipo: Dependente

Amplitude: 46,82 a 975,61

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

Laudu nº 096 / 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 = 0,83026)
X ₁ area	ln(x)	-7,94	0,01	0,56681
X ₂ data	x	2,32	2,58	0,81171
X ₃ atratividade	1/x	-7,64	0,01	0,58651
X ₄ renda bairro	ln(x)	2,19	3,46	0,81416

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

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

Variável	Forma Linear	area	data	atratividade	renda bairro	vunit
X ₁	ln(x)		20	54	19	79
X ₂	x	-3		51	4	35
X ₃	1/x	21	40		1	77
X ₄	ln(x)	-21	-10	-45		33
Y	ln(y)	-68	-8	-71	51	

Laudos nº 096 / 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.	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	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 de cada regressor (teste bicaudal)	10%	X	20%		30%	
6	Nível de Significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	x	2%		5%	
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.						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.						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		257,68
Valores do intervalo de confiança	MAX	297,55
	MIN	223,16
Desvios relativos do intervalo de confiança	MAX	15,47%
	MIN	-13,40%
Amplitude do intervalo de confiança		28,87%
GRAU DE PRECISÃO		GRAU III



Laudo nº 096 / 2022



Nome do documento: Laudo 096 2022 GPE 29307 Montenegro.pdf

Documento assinado por	Órgão/Grupo/Matrícula	Data
Leandro Peixoto Maia	SPGG / DIAVA/DEAPE / 450607301	14/07/2022 17:27:37
Claudio Beust Amador	SPGG / DIAVA/DEAPE / 291180903	19/07/2022 09:55:36
Ricardo Salerno Wilkens	SPGG / DIAVA/DEAPE / 4705157	19/07/2022 10:11:00

