



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 044/2023



**Terreno sem benfeitoria**  
**Rua Senador Alberto Pasqualini – S/N, Santa Terezinha**  
**Santo Antônio da Patrulha/RS**

**DIVISÃO DE AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS – DIAVA**  
**Março / 2023**





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

## LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 044/2023

### FICHA RESUMO

**Objeto**

Terreno urbano sem benfeitoria objeto da matrícula nº 6.176 e GPE nº 29.398

**Objetivo**

Determinação do valor de mercado do imóvel

**Finalidade**

Instruir o processo PROA nº 20/1300-0000541-7

**Localização<sup>1</sup>**

Rua Senador Alberto Pasqualini, s/n – Santa Terezinha – Santo Antônio da Patrulha/RS

**Área avalianda<sup>2</sup>**

Área do terreno: 367,05 m<sup>2</sup>

**Proprietário**

Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul – IPERGS, CNPJ sob nº  
92.829.100/0001-43

**Resultado da avaliação**

Valor de mercado do imóvel **R\$ 95.000,00**

**Avaliadores**

Engenheiro Civil Rafael Parmeggiani Gering  
Arquiteta Urbanista Marina Nobre Cerqueira

Porto Alegre – RS, março de 2023

<sup>1</sup> Conforme informação constante nas fl.10 do PROA Nº20/1300-0000541-7

<sup>2</sup> Conforme informação constante nas fl.10 do PROA Nº20/1300-0000541-7





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





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

## 1 SOLICITANTE

SPGG/DEAPE

## 2 OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinação do **valor de mercado** do imóvel.

## 3 FINALIDADE

Instruir o processo **PROA: 20/1300-0000541-7 (valor do imóvel)**.

## 4 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

### 4.1 FUNDAMENTAÇÃO TÉCNICA

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:

- **Certidão de Matrícula nº 6.176**, referência livro 2, às fls 1, datada de 22/04/2020, obtida junto ao Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Santo Antônio da Patrulha – RS;
- **Ficha cadastral GPE nº 29.398**;
- **PROA: 20/1300-0000541-7**;
- Informações constatadas "in loco", conforme vistoria ao imóvel realizada no dia **01/03/2023**;

Considerando a sua finalidade, esta avaliação tem **prazo de validade limitado a dois anos** a partir de sua lavratura, conforme determinado pela Lei N° 15.764 de 15 de dezembro de 2021 (apenas alienação)

### 4.2 ESCOPO DE TRABALHO

Na presente análise considerou-se que toda a **documentação pertinente se encontrava correta e devidamente regularizada**, e que o imóvel objeto estaria **livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou gravames**. Eventuais divergências, se significativas, alteram os resultados deste trabalho. Ainda, as informações obtidas durante a pesquisa de mercado foram tomadas como de boa-fé.

Não fez parte do escopo deste trabalho:

- Investigações quanto à correção dos documentos analisados;
- Investigações envolvendo aspectos legais;
- Levantamento de áreas e de confrontações através de instrumentos de medição;





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

#### **4.3 JUSTIFICATIVAS – PARÂMETROS ADOTADOS**

➤ Fator prévio:

No setor imobiliário, durante as negociações de compra e venda, é comum que seja fornecido um desconto sobre o valor de oferta como forma de barganha entre comprador e vendedor. Segundo o Ibape/SP<sup>3</sup>, esse fator de fonte ou oferta pode ser aplicado a fim de atender a natural elasticidade dos negócios. Nesse sentido, a fim de ajustar os resultados dos estudos às práticas reais de mercado, o item 9.2.1.2 da NBR 14653-2:2011 permite que sejam realizados ajustes prévios nos atributos dos dados de mercado, sem prejuízo do grau de fundamentação, desde que devidamente justificados. Algumas das situações previstas pela NBR 14653-2:2011 para utilização desse fator de ajuste são: conversão de valores a prazo em valores à vista; adequação às taxas de desconto praticadas no mercado; conversão de valores para a moeda nacional na data de referência da avaliação; conversão de áreas reais de construção em áreas equivalentes, desde que com base em coeficientes publicados ou inferidos no mercado; incorporação de luvas ao aluguel, com a consideração do prazo remanescente do contrato e taxas de desconto praticadas no mercado financeiro. Neste estudo, por terem sido utilizados dados de oferta de mercado obtidos diretamente do site de imobiliárias, aplicou-se um fator prévio de **0,9** aos dados a fim de considerar a aplicação de taxas de desconto de mercado, e assim, adequar os preços de oferta e venda.

#### **5 PROPRIETÁRIO**

Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul – IPERGS, CNPJ sob n°  
92.829.100/0001-43, matrícula 6.176.

#### **6 ENDEREÇO**

Rua Senador Alberto Pasqualini, s/n.  
Bairro Santa Terezinha, Santo Antônio da Patrulha/RS

<sup>3</sup> Fonte: Engenharia de avaliações. Ibape SP, 2014. Volume 1, pag.215.





## 7 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

### 7.1 TERRENO



Imagem de localização (Google Earth)

Latitude: 29°48'48.18"S

Fonte: Google Earth 22/08/2022 (Acesso em fevereiro de 2023)

Longitude: 50°30'56.51"O

Identificação
<p>Descrição conforme a Matrícula nº 6.176:</p> <p>O imóvel a seguir descrito, localizado no quarteirão formado pelas ruas: Senador Alberto Pasqualini, Marechal Florianio Peixoto, Paulo Renato Massulo Maciel e Dona Henriqueta: UM TERRENO situado nesta cidade, na rua Senador Alberto Pasqualini, lado esquerdo - de quem olha da rua Marechal Florianio Peixoto, com a área de 367,05 m<sup>2</sup>, medindo 12,00 metros de frente, a leste, com dita rua e, 13,70 metros na face oposta, a oeste, a entestar em propriedade dos mesmos outorgantes vendedores e parte com dita de Antelmo Maciel casar: por 27,00 metros de extensão da frente aos fundos, por ambos os lados, dividindo-se, ao norte e ao sul, novamente, com imóveis que são ou foram dos outorgantes vendedores, distante por esta última face, 15,00 metros da esquina com a rua Marechal Florianio Peixoto, havido por herança de Maria José Soares Fonseca, inventário julgado por sentença de 27/07/1964, partilha registrada no Livro 3-AJ, fls. 196, sob nº 41.102. <u>Proprietários:</u> Heitor</p>





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

Características da região e entorno
<b>Atividade predominante:</b> Residencial
<b>Padrão construtivo do entorno:</b> Baixo/Normal
<b>Zoneamento:</b> Bairro
<b>Tráfego de pedestres:</b> Baixo
<b>Tráfego de veículos:</b> Médio
<b>Pavimentação logradouro:</b> Pedra irregular
<b>Pavimentação passeio:</b> Sem pavimentação
<b>Infraestrutura:</b> <input type="checkbox"/> Acessibilidade, <input checked="" type="checkbox"/> Água potável, <input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica, <input type="checkbox"/> Esgoto pluvial, <input type="checkbox"/> Esgoto sanitário, <input type="checkbox"/> Gás canalizado, <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública, <input checked="" type="checkbox"/> Logradouro, <input 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
<b>Serviços públicos:</b> <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 checked="" type="checkbox"/> Saúde, <input type="checkbox"/> Segurança, <input checked="" type="checkbox"/> Transporte coletivo, <input type="checkbox"/> Sem serviços públicos,
<b>Influências valorizantes:</b> <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 checked="" type="checkbox"/> Posto saúde, <input type="checkbox"/> Shopping, <input type="checkbox"/> Universidades/faculdades, <input type="checkbox"/> Zona incorporação, <input type="checkbox"/> Sem influências valorizantes
<b>Influências desvalorizantes:</b> <input type="checkbox"/> Aeroporto, <input type="checkbox"/> Área inundável, <input type="checkbox"/> Aterro sanitário, <input type="checkbox"/> Estação tratamento esgoto, <input type="checkbox"/> Indústria, <input type="checkbox"/> Presídio, <input type="checkbox"/> Sub-habitação, <input type="checkbox"/> Unidades carentes, <input checked="" type="checkbox"/> Sem influências desvalorizantes

Características do imóvel	
<b>Formato do terreno:</b> Irregular	
<b>Situação de quadra:</b> Meio de quadra	
<b>Cota:</b> Acima	
<b>Vegetação:</b> Grande porte	
<b>Uso do solo:</b> Residencial	
<b>Acesso:</b> Desfavorável	
<b>Topografia:</b> Aclive acentuado	
<b>Tipo de cercamento:</b> <input type="checkbox"/> Arame, <input type="checkbox"/> Gradil, <input type="checkbox"/> Muro, <input type="checkbox"/> Sem cercamento, <input checked="" type="checkbox"/> Tela	
<b>Superfície:</b> <input type="checkbox"/> Alagadiça, <input type="checkbox"/> Arenoso, <input type="checkbox"/> Argiloso, <input type="checkbox"/> Com aterro, <input type="checkbox"/> Com entulhos, <input type="checkbox"/> Pantanosa, <input checked="" type="checkbox"/> Seca	
<b>Área do terreno:</b> 367,05 m <sup>2</sup>	
Medida da frente do terreno: 12,00m	Confrontação da frente:Leste
Medida lateral 1 do terreno: 27,00m	Confrontação da lateral 1:Norte
Medida lateral 2 do terreno: 27,00m	Confrontação da lateral 2:Sul
Medida dos fundos do terreno: 13,70	Confrontação dos fundos:Oeste

Condição de ocupação*		
<input type="checkbox"/> Ocupado	<input type="checkbox"/> Ocupado (não autorizado)	<input checked="" type="checkbox"/> Desocupado

\*Conforme verificado na data de vistoria

## 8 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

<b>Desempenho do mercado</b>	<input type="checkbox"/> Desaquecido	<input checked="" type="checkbox"/> Normal	<input type="checkbox"/> Aquecido
<b>Número de ofertas</b>	<input type="checkbox"/> Baixo	<input checked="" type="checkbox"/> Médio	<input type="checkbox"/> Alto
<b>Liquidez</b>	<input type="checkbox"/> Baixa	<input checked="" type="checkbox"/> Média	<input type="checkbox"/> Alta
<b>Absorção pelo mercado</b>	<input type="checkbox"/> Demorada	<input checked="" type="checkbox"/> Normal	<input type="checkbox"/> Rápida





## 9 METODOLOGIA

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

- Tratamento dos dados:

( X ) **Metodologia científica** – inferência estatística: dados utilizados 19/42.

( ) Metodologia clássica – fatores de homogeneização.

## 10 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Método comparativo direto de dados de mercado

Grau de Fundamentação

Grau I

Grau II

Grau III

Pontos obtidos: 016

Grau de Precisão

Grau I

Grau II

Grau III

## 11 AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

### 11.1 AVALIAÇÃO DO TERRENO

#### 11.1.1 EQUAÇÃO DE REGRESSÃO

$$Y = 1 / ( 0,010263553 - 0,00049019009 * Terreno - 0,78814911 * 1/Area - 0,00027107656 * Frente )$$

#### 11.1.2 DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Variáveis do modelo de cálculo	Parâmetros do imóvel
Área (m²)	367,05
Frente (m)	12,00
Terreno (1 – Declive; 2 – Aclive; 3 – Plano)	2,00

#### 11.1.3 RESULTADOS

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

	Intervalo de Confiança	Unitário (R\$/m²)	Total
Mínimo	-5,13%	244,33	R\$ 89.681,33
Calculado	-	<b>257,53</b>	<b>R\$ 94.526,39</b>
Máximo	5,71%	272,24	R\$ 99.925,69

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

	Amplitude	Unitário (R\$/m²)	Total
Mínimo	-15%	218,90	R\$ 80.347,25
Calculado	-	<b>257,53</b>	<b>R\$ 94.526,39</b>
Máximo	+15%	296,16	R\$ 108.705,53
<b>Valor calculado R\$ R\$ 94.526,39</b>			







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

## 12 CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em estudo o seguinte valor (arredondado<sup>4</sup>) de mercado:

<p style="text-align: center;"><b>VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL</b></p> <p style="text-align: center;"><b>R\$ 95.000,00</b></p> <p style="text-align: center;">(noventa e cinco mil reais)</p> <p style="text-align: center;">data de referência da avaliação: março/2023</p>
--

## 13 RESPONSÁVEIS PELO LAUDO

**RAFAEL PARMEGGIANI GERING**

Engenheiro Civil - CREA (RS) 256.932

Analista Engenheiro DIAVA/DEAPE

**ID 4859502/01**

**MARINA NOBRE CERQUEIRA**

Arquiteta Urbanista – CAU (BA) A150907-1

Analista Arquiteta DIAVA/DEAPE

**ID 4860110/01**

De acordo,

**LEANDRO PEIXOTO MAIA**

Engenheiro Civil – CREA(RS) 82.744

Analista Engenheiro DIAVA/DEAPE

**ID 4506073/01**

Porto Alegre, fevereiro de 2023

<sup>4</sup>Conforme item 6.8.1 na NBR 14.653-1:2019 o resultado final pode ser arredondado até 1%.

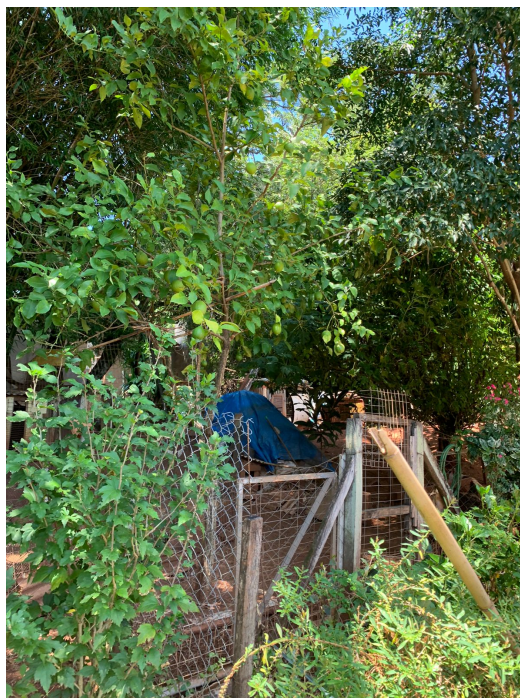




Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

**14 ANEXOS**

**14.1 DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA**





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





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

**14.2 DOCUMENTAÇÃO DOS IMÓVEIS**

Figura 1 – Ficha GPE



**DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO  
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 29398**

DADOS GERAIS					
Número do Cadastro:	29398	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: SÉRGIO FREIBERGER - CONTRATO Nº 784478 TRAMITA ALIENAÇÃO 201300-0000541-7				
Em Alienação:	Não	Nº Incorporação PROA/SPI:	17/2442-0001485-1		
Lei Autorizativa de Alienação:		Nº Alienação PROA/SPI:			
Data Lei Autorizativa Alienação:		NIRF:			
Nº Tombo antigo do imóvel:		CCIR:			
Uso irregular:		CAR:			
Tombado Patr. Histórico:	Não	VALOR DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL			
Nº Inscrição Municipal:	1683800	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
15/05/2020	2013000005417	15/05/2020	Alienar Bens		Ativo
09/09/2022	2213000003903	09/09/2022	Imóveis		Ativo
LOCALIZAÇÃO					
Zona:	Urbana				
Unidade da Federação:	Rio Grande do Sul				
Município:	SANTO ANTONIO DA PATRULHA				
Bairro/Distrito:	SANTA TEREZINHA				
Logradouro/Localidade:	RUA SEN ALBERTO PASQUALINI				
Numero/Lote:	S/N				
Quadra:					
Complemento:					
CEP:					
Ponto Referência:					
PROPRIEDADE					
Situação regularização Estado:	EM REGULARIZACAO				
Tipo de Registro:	Matricula				
Número do Registro:	6178				
Livro:	2RG				
Folha:	01				
Cartório:	RI DE SANTO ANTONIO DA PATRULHA				
Comarca:	SANTO ANTONIO DA PATRULHA				
Data do Registro:	25/03/1997				
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.:					

19/01/2023

pag. 1 de 2





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



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

DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO  
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 29398

TERRENO

Matriculada

Área Total (m²):	367,05
Frente (m):	12,00
Área com fração (m²):	0,0000
Fração Ideal (m²):	0,000000
Profundidade Equivalente (m):	
Área Disponível (m²):	367,05

Situação terra rural:

EDIFICAÇÕES/BENFEITORIAS

HISTÓRICO

Data	Tipo	Nº de Processo	Anexo
15/05/2020	Classificação	20130000005417	Ficha.pdf

HISTÓRICO DE SOLICITAÇÕES

VISTORIA

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

19/01/2023


pag. 2 de 2






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

Figura 2 – Matrícula do Imóvel




REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
SANTO ANTÔNIO DA PATRULHA  
**SERVIÇO REGISTRAL DE SANTO ANTÔNIO DA PATRULHA**  
PAULO THOMAS - Registrador  
ALESSANDRO THOMAS-Registrador Substituto MAGNUS ROSA DOS SANTOS-Registrador Substituto



Página 1 de 3

**CERTIDÃO**

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

MATRÍCULA		<b>Registro de Imóveis da Comarca de Sto. Antônio da Patrulha</b>	MATRÍCULA
	<b>LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL</b>		
	Santo Antônio da Patrulha, 16 de julho de 1981	FLS. 1	6.176

O imóvel a seguir descrito, localizado no quarteirão formado pelas ruas: Senador Alberto Pasqualini, Marechal Floriano Peixoto, Paulo Renato Mascilo Maciel e Dona Henriqueta: **UM TERRENO** situado nesta cidade, na rua Senador Alberto Pasqualini, lado esquerdo - de quem olha da rua Marechal Floriano Peixoto, com a área de 367,05 m<sup>2</sup>, medindo 12,00 metros de frente, a leste, com dita rua e, 13,70 metros na face oposta, a oeste, a entestar em propriedade dos mesmos outorgantes vendedores e parte com dita de Antelmo Maciel Soares: por 27,00 metros de extensão da frente aos fundos, por ambos os lados, dividindo-se, ao norte e ao sul, novamente, com imóveis que são ou foram dos outorgantes vendedores, distante por esta última face, 15,00 metros da esquina com a rua Marechal Floriano Peixoto, havido por herança de Maria José Soares Fonseca, inventário julgado por sentença de 27/07/1984, partilha registrada no Livro 3-AJ, fls. 196, sob nº 41.102. Proprietários: Heitor Luiz Collar, proprietário e s/m. Nahir Fonseca Collar, doméstica, ambos brasileiros, domiciliados e residente em Porto Alegre, capital do Estado, CPF nº 065.088.990/34, representados por seu procurador Briano Gil de Medeiros, Sou Sá, Oficial Designado.

~~RS 202,00~~

R-1-6.176. Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda de 03 de julho de 1981, lavrada em Notas do Tabelionato desta cidade, o imóvel constante da presente matrícula, foi adquirido por **PROCOMAR XAVIER DOS REIS**, brasileiro, solteiro, emancipado, auxi-

— CONTINUA NO VERSO —

Continua na Próxima Página

Endereço: Serafim Maciel Marques, nº 52, sala 101 - Centro - CEP: 95.500-000 Fone/Fax: (51) 3662-2133





Continuação da Página Anterior

Registro de Imóveis da Comarca de Sto. Antônio da Patrulha		MATRICULA
LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL		
	FLS.	
	lv	6.176
<p>liar de escritório, domiciliado e residente nesta cidade, CPF nº 320.503.560/72, por compra feita a Heitor Luiz Collar e s/m. Nahir Fonseca Collar, já qualificados. Valor: Cr\$ 165.000,00, avaliada pela Exatoria Estadual, em Cr\$ 200.000,00. Sem condições. Dou fé. Oficial Designado. Em 16.07.81.</p> <p style="text-align: center;">Cr\$ 1.158,00</p>		
<p>R-2-6.176- Nos termos do Contrato Particular de Compra e Venda de Terreno e Mutuo com Obrigações e Hipoteca de 27 de agosto de 1981, o imóvel constante da presente matrícula, foi adquirido por SERGIO FREIBERGER e s/m ZILDA TERESINHA FREIBERGER, brasileiros, ele policial militar, ela do lar, residentes e domiciliados nesta cidade, CIC nº 191.436.210/15, por compra feita a Prôtomar Xavier dos Reis, brasileiro, solteiro, emancipado, comerciante, residente e domiciliado nesta cidade, CIC nº 320.503.560/72. Valor da Compra e Venda: Cr\$ 242.001,00. Condições constantes do registro nº 63. Dou fé. Oficial Designado. Em 04.09.81.</p> <p style="text-align: center;">Cr\$ 1.277,00</p>		
<p>R-3-6.176- Em Primeira e Especial Hipoteca o imóvel constante da presente matrícula, com a área de 367,05m². CREDOR: INSTITUTO DE PREVIDENCIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL - IPERGS - Autarquia de Previdência Social, Agente Financeiro do BNH, com sede em Porto Alegre, Capital do Estado, CGC nº 92.829.100/0001-43, representada na forma mencionada no final deste instrumento, doravante designado IPERGS. DEVEDORES: SERGIO FREIBERGER e s/m ZILDA TERESINHA FREIBERGER, já qualificados. Valor da dívida: Cr\$ 215.381,24. Valor da dívida em UPC: 206,00000. Valor da UPC: Cr\$ 1.045,54. Taxa de expediente: 3 UPC, pagas da seguinte forma: em espécie. Avaliação da garantia: a) em Cr\$ 294.000,00; b) em UPC 281,19440. Data da avaliação do imóvel: 28 de julho de 1981. Prazo: 06 meses. Taxa de juros nominal: 1,0 % a.a. efetiva 1,005 % a.a. Contrato Particular de Compra e Venda de Terreno e Mutuo com Obrigações e Hipoteca de 27 de agosto de 1981. Dou fé. Oficial Designado. Em 04.09.81.</p> <p style="text-align: center;">Cr\$ 1.237,00</p>		
<p>Av. 4/6.176, Prot. 34.427 de 24/03/97 - <b>CANCELAMENTO</b>: Certifico que de acordo com a autorização constante no Contrato de Dação em Pagamento, neste Ofício arquivado, datado de 11/04/1.991, em sua cláusula quinta, devidamente assinado por José Cláudio Penteado da Silveira, Diretor Financeiro do Instituto</p> <p style="text-align: right;">— CONTINUA A FOLHAS —</p>		

Continua na Próxima Página

Endereço: Serafim Maciel Marques, nº 52, sala 101 - Centro - CEP: 95.500-000 Fone/Fax: (51) 3662 -2133






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

Página 3 de 3

Continuação da Página Anterior

M.A. MATRÍCULA		REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE STO. ANTONIO DA PATRULHA	
		LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL	
		Santo Antônio da Patrulha, 25 de Maio de 1997	FLS. 02
			MATRÍCULA 6.176

da Previdência do Estado do RGS, faço constar que o registro nº 3/6.176, da presente matrícula, foi totalmente **CANCELADO**.

**ARQUIVAMENTO:** nº 14 - Pasta 9 - Cancelamentos.  
E. 18,10 - Sto. Antônio da Patrulha, 25 de Março de 1.997.  
Alessandro Thomas - Oficial Adjunto at

---

R. 5/6.176, Prot. 34.427 de 24/03/97 - **DACÃO EM PAGAMENTO**

**TRANSMITENTE:** SERGIO FREIBERGER, policial militar e sua mulher, ZILDA TEREZINHA FREIBERGER, do lar, ambos brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, inscritos no CPF/MF sob nº 191.436.210/15.

**ADQUIRENTE:** INSTITUTO DE PREVIDENCIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL - IPERGS, Autarquia de Previdência Social, Agente Financeiro da Caixa Econômica Federal - CEF, sucessora do Banco Nacional da Habitação, com Sede na cidade de Porto Alegre - RS, inscrito no **CBC/MF sob nº 92.829.100/0001-43**, criado pelo Decreto nº 4.842/31, neste ato representado por, José Claudio Pennteadó da Silveira, brasileiro, casado, economista, residente e domiciliado na cidade de Porto Alegre - RS, inscrito no CPF/MF sob nº 151.364.690/72.

**IMÓVEL TRANSMITIDO:** O imóvel retro descrito.  
**VALOR:** R\$ 3.800,00.

**TÍTULO:** Contrato Particular de Dação em Pagamento com forma de Escritura Pública, de acordo com o art. 1º, da Lei nº 3.049/66, datado de 11/04/1.991.

**CONDICÕES:** As constantes do Contrato.

**ARQUIVAMENTO:** nº 24 - Pasta 25 - ITBI e nº 14 - Pasta 9 - Cancelamentos.  
E. 47,00 - Sto. Antônio da Patrulha, 25 de Março de 1.997.  
Alessandro Thomas - Oficial Adjunto at

CONTINUA NO VERSO

Santo Antonio da Patrulha, 22, abril, 2020 as 13:40:02.  
Para fins do Decreto nº 93.240/86, art. 1º, IV, prazo de validade de 30 (trinta) dias.  
Total NHBL  
Certidão 3 páginas: NHBL (0963.03.1000002.07234 - NHBL.)  
Itaca em livro e arquivo: NHBL (0963.02.0900004.33144 - NHBL.)



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  
**097287 53 2020 00003596 09**

Magnus Rosa dos Santos - Registrador Substituto

Endereço: Serafim Maciel Marques, nº 52, sala 101 - Centro - CEP: 95.500-000 Fone/Fax: (51) 3662 -2133

Documento assinado por MAGNUS ROSA DOS SANTOS 93051212091. O hash 51A258 do documento é AC1802EE02F09900BF188E03A6A1C63438A5328029FF8B22F9EA0E21A6AC65E



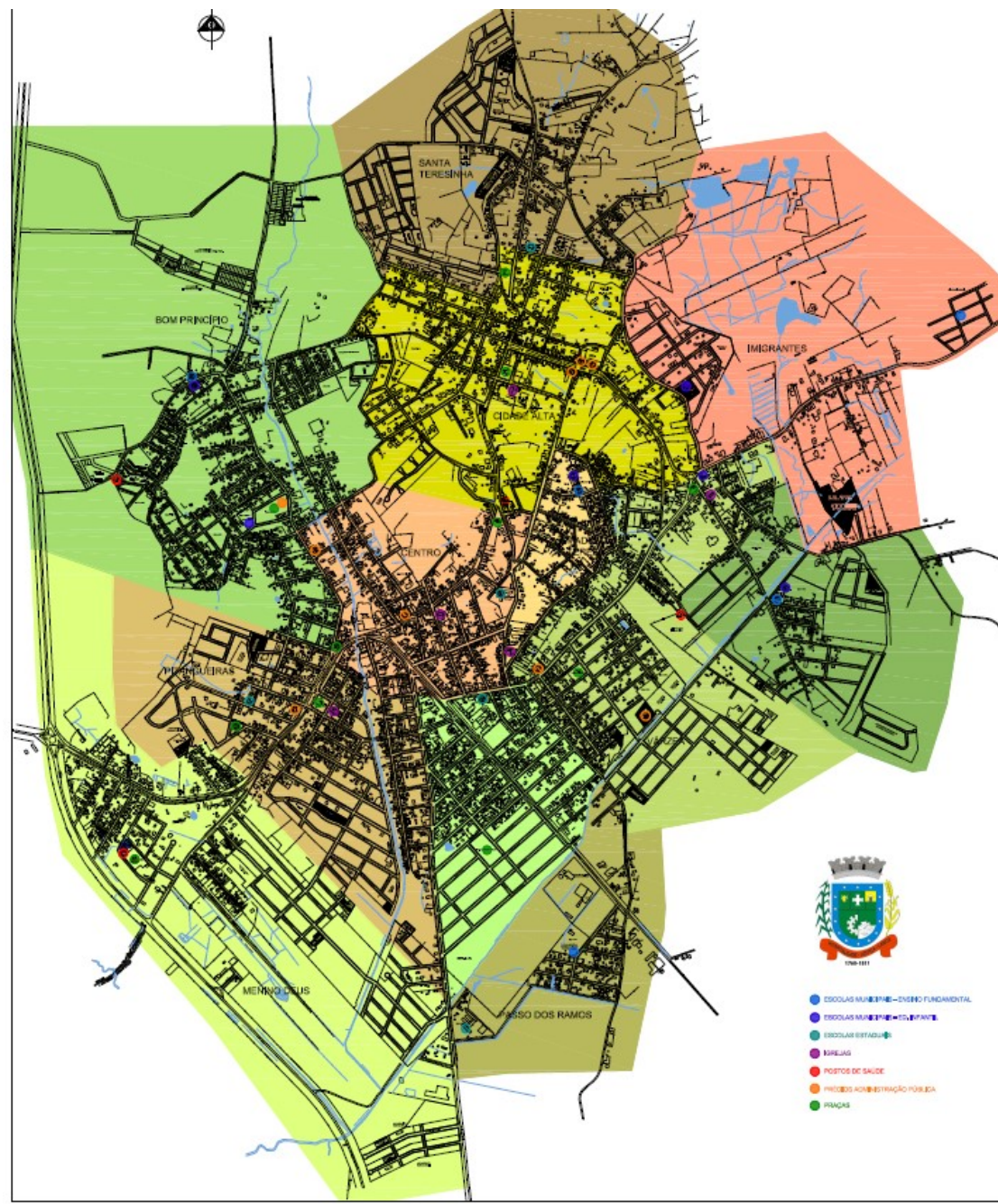




Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

14.3 DADOS DO MUNICÍPIO

Figura 3 - Bairros do Município de Santo Antônio da Patrulha



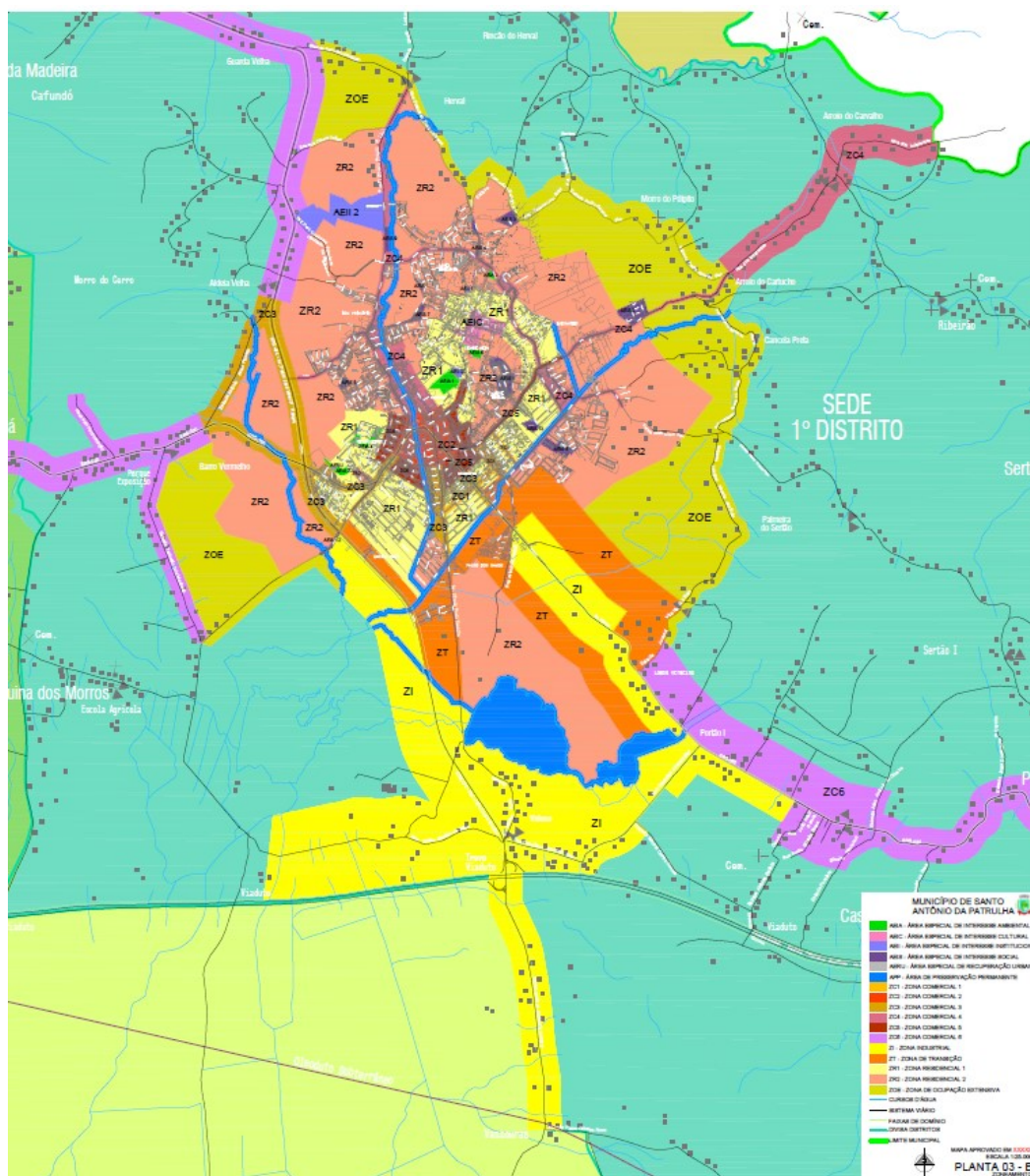
Fonte: Site da Prefeitura Municipal de Santo Antônio da Patrulha, 2023 (acesso em: 07/02/2023 <http://www.santoantoniodapatrulha.rs.gov.br/pmsap/plano-diretor>)





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

Figura 4 – Zoneamento do Município de Santo Antônio da Patrulha



Fonte: Site da Prefeitura Municipal de Santo Antônio da Patrulha, 2023 (acesso em: 07/02/2023 <http://www.santoantoniodapatrulha.rs.gov.br/pmsap/plano-diretor>)





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

Figura 5 – Quadro de Zoneamento do Município de Santo Antônio da Patrulha

ZONA	USO DO SOLO		PARCELAMENTO DE SOLO		OCUPAÇÃO DO SOLO						
	USOS INCENTIVADOS	USOS PROIBIDOS	LOTE MÍNIMO	TESTADA MÍNIMA	ALTURA MÁXIMA DIVISA	ALTURA MÁXIMA TOTAL	TAXA DE OCUPAÇÃO	ÍNDICE DE APROV.	RECUO FRONTAL	RECUO LATERAL	RECUO FUNDOS
CRITÉRIOS DE ACORDO COM LEI MUNICIPAL ESPECÍFICA											
<b>AEIC</b>	HABITAÇÃO, ALOJAMENTO, COMÉRCIO E SERVIÇOS LOCAIS, COMÉRCIO VAREJISTA I, SERVIÇOS I, II, III e IV.	COMÉRCIO VAREJISTA II, COMÉRCIO ATACADISTA I, II e III, DEPÓSITO II, DEPÓSITO DE GÁS, SERVIÇOS V, OFICINA I, II e III, INDÚSTRIA III, IV e V, DEMAIS ATIVIDADES COM MÉDIA OU ALTA POTENCIALIDADE POLUIDORA.	360M² PARA MEIO DE QUADRA E 450M² PARA ESQUINAS	12M PARA MEIO DE QUADRA E 15M PARA ESQUINAS	2 PAV.	2 PAV.	66%	1,3	ZERO	ZERO	ZERO
CRITÉRIOS DE ACORDO COM LEI MUNICIPAL ESPECÍFICA											
CRITÉRIOS DE ACORDO COM LEI MUNICIPAL ESPECÍFICA											
CRITÉRIOS DE ACORDO COM LEI MUNICIPAL ESPECÍFICA											
CRITÉRIOS DE ACORDO COM LEI MUNICIPAL ESPECÍFICA											
ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE - ÁREA PROTEGIDA, COBERTA OU NÃO POR VEGETAÇÃO NATIVA, COM A FUNÇÃO AMBIENTAL DE PRESERVAR OS RECURSOS HÍDRICOS, A PAISAGEM, A ESTABILIDADE GEOLÓGICA E A BIODIVERSIDADE, FACILITAR O FLUXO GÊNICO DE FAUNA E FLORA, PROTEGER O SOLO E ASSEGURAR O BEM-ESTAR DAS POPULAÇÕES HUMANAS. DELIMITAÇÃO E OCUPAÇÃO DE ACORDO COM A LEI FEDERAL 12.851 DE 25 DE MAIO DE 2012 E ALTERAÇÕES POSTERIORES.											
<b>ZC1</b>	HABITAÇÃO, COMÉRCIO E SERVIÇOS LOCAIS, COMÉRCIO VAREJISTA I, SERVIÇOS I, II e III, ALOJAMENTO.	COMÉRCIO ATACADISTA III, DEPÓSITO II, DEPÓSITO DE GÁS, SERVIÇOS V, OFICINA III, INDÚSTRIA III e IV, DEMAIS ATIVIDADES COM MÉDIA OU ALTA POTENCIALIDADE POLUIDORA.	360M² PARA MEIO DE QUADRA E 450M² PARA ESQUINAS	12M PARA MEIO DE QUADRA E 15M PARA ESQUINAS	2 PAV.	4 PAV.	80% BASE 66% TORRE	2,8	4M NO 3º PAV. E DEMAIS	H/10+0,8	4M NO 3º PAV. E DEMAIS
<b>ZC2</b>	HABITAÇÃO, COMÉRCIO E SERVIÇOS LOCAIS, COMÉRCIO VAREJISTA I, SERVIÇOS I, II e III, ALOJAMENTO.	COMÉRCIO ATACADISTA III, DEPÓSITO II, DEPÓSITO DE GÁS, SERVIÇOS V, OFICINA III, INDÚSTRIA III e IV, DEMAIS ATIVIDADES COM MÉDIA OU ALTA POTENCIALIDADE POLUIDORA.	360M² PARA MEIO DE QUADRA E 450M² PARA ESQUINAS	12M PARA MEIO DE QUADRA E 15M PARA ESQUINAS	4 PAV.	12 PAV.	80% BASE 66% TORRE	6	ZERO	H/8+1,5	4M NO 3º PAV. E DEMAIS
<b>ZC3</b>	COMÉRCIO VAREJISTA I e II, COMÉRCIO ATACADISTA I e II, DEPÓSITO I, SERVIÇO I.	-	360M² PARA MEIO DE QUADRA E 450M² PARA ESQUINAS	12M PARA MEIO DE QUADRA E 15M PARA ESQUINAS	4 PAV.	12 PAV.	80% BASE 66% TORRE	6	ZERO	H/10+1	4M NO 3º PAV. E DEMAIS

ZONA	USOS INCENTIVADOS	USOS PROIBIDOS	LOTE MÍNIMO	TESTADA MÍNIMA	ALTURA MÁXIMA DIVISA	ALTURA MÁXIMA TOTAL	TAXA DE OCUPAÇÃO	ÍNDICE DE APROV.	RECUO FRONTAL	RECUO LATERAL	RECUO FUNDOS
<b>ZC4</b>	HABITAÇÃO, COMÉRCIO E SERVIÇOS LOCAIS, COMÉRCIO VAREJISTA I, COMÉRCIO ATACADISTA I, DEPÓSITO I, SERVIÇOS I.	COMÉRCIO ATACADISTA III, DEPÓSITO II.	360M² PARA MEIO DE QUADRA E 450M² PARA ESQUINAS	12M PARA MEIO DE QUADRA E 15M PARA ESQUINAS	4 PAV.	6 PAV.	80% BASE 66% TORRE	4,5	4M NO 5º PAV. E DEMAIS	H/8+1	4M NO 3º PAV. E DEMAIS
<b>ZC5</b>	HABITAÇÃO, COMÉRCIO E SERVIÇOS LOCAIS, COMÉRCIO VAREJISTA I, SERVIÇOS I, II e III, ALOJAMENTO.	COMÉRCIO ATACADISTA III, DEPÓSITO II, DEPÓSITO DE GÁS, SERVIÇOS V, OFICINA III.	360M² PARA MEIO DE QUADRA E 450M² PARA ESQUINAS	12M PARA MEIO DE QUADRA E 15M PARA ESQUINAS	4 PAV.	10 PAV.	80% BASE 66% TORRE	6	4M NO 5º PAV. E DEMAIS	H/8+1,5	4M NO 3º PAV. E DEMAIS
<b>ZC6</b>	HABITAÇÃO, COMÉRCIO E SERVIÇOS LOCAIS, COMÉRCIO VAREJISTA I, COMÉRCIO ATACADISTA I, DEPÓSITO I, SERVIÇOS I.	-	360M² PARA MEIO DE QUADRA E 450M² PARA ESQUINAS	12M PARA MEIO DE QUADRA E 15M PARA ESQUINAS	2 PAV.	4 PAV.	80% BASE 66% TORRE	2,8	4M NO 3º PAV. E DEMAIS	H/10+0,8	4M NO 3º PAV. E DEMAIS
<b>ZI</b>	COMÉRCIO VAREJISTA II, COMÉRCIO ATACADISTA II e III, DEPÓSITO I e II, OFICINA I e III, INDÚSTRIA I, II, III e IV.	HABITAÇÃO MULTIFAMILIAR E COLETTIVA, ALBERGUE, ASILO, ORFANATO, CASA DE ESTUDANTE, SERVIÇO IV.	1000M²	15M	4 PAV.	-	80%	6	6M	H/8+1,5	4M NO 3º PAV. E DEMAIS
<b>ZT</b>	COMÉRCIO VAREJISTA I e II, COMÉRCIO ATACADISTA I, DEPÓSITO I, DEPÓSITO E POSTOS DE RENDENHA DE GÁS, OFICINA I e II, INDÚSTRIA I, II, III e IV.	-	360M² PARA MEIO DE QUADRA E 450M² PARA ESQUINAS	12M PARA MEIO DE QUADRA E 15M PARA ESQUINAS	4 PAV.	6 PAV.	80% BASE 66% TORRE	4,5	4M NO 5º PAV. E DEMAIS	H/10+1	4M NO 3º PAV. E DEMAIS
<b>ZR1</b>	HABITAÇÃO, COMÉRCIO E SERVIÇOS LOCAIS.	COMÉRCIO VAREJISTA II, COMÉRCIO ATACADISTA II e III, DEPÓSITO II, DEPÓSITO E POSTOS DE RENDENHA DE GÁS, SERVIÇOS V, OFICINA I, II e III, INDÚSTRIA I, II, III e IV, DEMAIS ATIVIDADES COM MÉDIA OU ALTA POTENCIALIDADE POLUIDORA, MOTEL, CASAS DE DIVERSÃO, CONJUNTOS RESIDENCIAIS DE INTERESSE SOCIAL.	360M² PARA MEIO DE QUADRA E 450M² PARA ESQUINAS	12M PARA MEIO DE QUADRA E 15M PARA ESQUINAS	2 PAV.	4 PAV.	66%	2,6	4M	H/10+0,8	4M NO 3º PAV. E DEMAIS

ZONA	USOS INCENTIVADOS	USOS PROIBIDOS	LOTE MÍNIMO	TESTADA MÍNIMA	ALTURA MÁXIMA DIVISA	ALTURA MÁXIMA TOTAL	TAXA DE OCUPAÇÃO	ÍNDICE DE APROV.	RECUO FRONTAL	RECUO LATERAL	RECUO FUNDOS
<b>ZR2</b>	HABITAÇÃO, COMÉRCIO E SERVIÇOS LOCAIS, CONJUNTO RESIDENCIAIS DE INTERESSE SOCIAL.	COMÉRCIO VAREJISTA I, COMÉRCIO ATACADISTA I, DEPÓSITO I, DEPÓSITO DE GÁS, SERVIÇOS V, OFICINA I, II e III, INDÚSTRIA II e IV, DEMAIS ATIVIDADES COM MÉDIA OU ALTA POTENCIALIDADE POLUIDORA, MOTEL, CASAS DE DIVERSÃO.	250M² PARA MEIO DE QUADRA E 300M² PARA ESQUINAS	10M PARA MEIO DE QUADRA E 12M PARA ESQUINAS	4 PAV.	4 PAV.	66%	2,6	4M	H/10+0,8	4M NO 3º PAV. E DEMAIS
<b>ZOE</b>	CHACARAS, SÍTOS DE RECREIO, HABITAÇÃO.	COMÉRCIO ATACADISTA III, DEPÓSITO II, INDÚSTRIA III e IV, E DEMAIS ATIVIDADES COM MÉDIA OU ALTA POTENCIALIDADE POLUIDORA.	1000M²	15M	ZERO	2 PAV.	50%	1	6M	3M	4M
<b>ZUE</b>	CHACARAS, SÍTOS DE RECREIO, HABITAÇÃO SAZONAL.	-	1000M²	15M	ZERO	3 PAV.	50%	1,3	6M	3M	4M
<b>ZUE</b>	CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS	DEMAIS	360M²	12M PARA MEIO DE QUADRA E 15M PARA ESQUINAS	2 PAV.	3 PAV.	70%	1,3	4M	ZERO	4M NO 2º PAV. E DEMAIS

Fonte: Site da Prefeitura Municipal de Santo Antônio da Patrulha, 2023 (acesso em: 07/02/2023 <http://www.santoantoniodapatrulha.rs.gov.br/pmsap/plano-diretor>)





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

Figura 6 – Loteamentos do Município de Santo Antônio da Patrulha



- |  |   |  |  |   |
|--|---|--|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Loteamentos</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Alamedas do Parque</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Alamedas do Parque 2</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Alta Vista</li> <li>CAIXA 01</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Aílios do Luar</li> <li>CAIXA 01</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Alvorada</li> <li>CAIXA 01</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Antonio Carlos Machado de Souza</li> <li>CAIXA 01</li> <li>Sem urbanístico</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Antônio Correa Andrade</li> <li>CAIXA 01</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Bela Portugal</li> <li>CAIXA 02</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Bela Vista</li> <li>CAIXA 02</li> <li>Sem urbanístico</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Campo dos Casais</li> <li>CAIXA 02</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Canaã 1</li> <li>CAIXA 02</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Canaã 2</li> <li>CAIXA 03</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Candida Jose Elvira</li> <li>CAIXA 03</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Cardoso Village</li> <li>CAIXA 03</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Cidade Nova</li> <li>CAIXA 04</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Cidade Nova</li> <li>CAIXA 04</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> Cidade Nova</li> <li>CAIXA 04</li> <li>Sem urbanístico com lotes</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Claudemir dos Santos</li> <li>CAIXA 04</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Condomínio Id. do Lago</li> <li>CAIXA 03</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Condomínio Pa. da Guarda</li> <li>CAIXA 25</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Condomínio Empresarial</li> <li>CAIXA 04</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Condomínio Quintas do Bairro</li> <li>CAIXA 05</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Cândida Jose Elvira</li> <li>CAIXA 03</li> <li>Terreno sem urbanístico com lotes</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Cândida José Elvira</li> <li>CAIXA 03</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Ronetella Ramos</li> <li>CAIXA 06</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> EcoVilly</li> <li>CAIXA 07</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Eonessa</li> <li>CAIXA 07</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Fracionamento Adão</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Fracionamento Sueli</li> <li>CAIXA 22</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Jardim das Figueiras</li> <li>CAIXA 07</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Jardim do Parque</li> <li>CAIXA 08</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Jardim do Valle 1</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> Jardim do Valle 2</li> <li>CAIXA 09</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Jardim Europa 1</li> <li>CAIXA 09</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Jardim Europa 2</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Jardim Europa 3</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Jardim Pindorama</li> <li>CAIXA 10</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Jardim Pindorama 2</li> <li>CAIXA 10</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Jardim Pindorama 3</li> <li>CAIXA 10</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Lomba da Páscoa</li> <li>CAIXA 11</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Lomba da Páscoa 2</li> <li>CAIXA 11</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Morada da Colina</li> <li>CAIXA 12</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Morada do Sol</li> <li>MORADA 12</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Moss Legal - Morjele</li> <li>CAIXA 13</li> <li>Sem urbanístico escaneado</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Nova Santa Teresinha</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Nova Rom Príncipes</li> <li>CAIXA 13</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Novo Bom Princípio 2</li> <li>CAIXA 14</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Parque dos Butiás</li> <li>CAIXA 14</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Parque Elite 2</li> <li>CAIXA 15</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> Parque Santo Antonio</li> <li>CAIXA 14</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Parque São José</li> <li>CAIXA 16</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Parque São José 2</li> <li>CAIXA 16</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Parque Universitário</li> <li>CAIXA 17</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Pindorama</li> <li>CAIXA 17</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Por do sol 1</li> <li>CAIXA 18</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Por do sol 2</li> <li>CAIXA 18</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Portugal</li> <li>CAIXA 18</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Promorar - Cobah</li> <li>CAIXA 19</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Reserva São José</li> <li>CAIXA 19</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Santa Teresinha 1</li> <li>CAIXA 19</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Santa Teresinha 2</li> <li>CAIXA 20</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Santa Teresinha 3</li> <li>CAIXA 20</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Solar Santo Antonio 2</li> <li>CAIXA 23</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Solar Santo Antonio</li> <li>CAIXA 23</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> São Rafael 1</li> <li>CAIXA 22</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> São Rafael 2</li> <li>CAIXA 22</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> São Rafael 3</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Trevo</li> <li>CAIXA 23</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Vila das Palmeiras</li> <li>CAIXA 24</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Vila Laureano</li> <li>CAIXA 24</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Vila Laureano</li> <li>Projeto completo</li> <li>CAIXA 24</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Vila Rica</li> <li>CAIXA 24</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Várzea Valbarú</li> <li>CAIXA 22</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Zinho Várzea</li> <li>CAIXA 22</li> <li>Sem urbanístico com lotes</li> </ul> |
|--|---|--|--|---|

Fonte: Arquivo kmz, 2023 (contato via email (dea.pmsp@gmail.com) em 01/02/2023)





**14.4 MEMÓRIA DE CÁLCULO**

**MODELO: MODELO1 - Santo Antonio da Patrulha**

**CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA**

DADOS	VARIAVEIS
Total da Amostra : 42	Total : 7
Utilizados : 19	Utilizadas : 4
Outlier : 0	Grau Liberdade : 15

**MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: 1/y**

COEFICIENTES	VARIAÇÃO
Correlação : 0,89624	Total : 0,00000
Determinação : 0,80324	Residual : 2169108,10294
Ajustado : 0,76389	Desvio Padrão : 0,00025

F-SNEDECOR	D-WATSON
F-Calculado : 20,41228	D-Calculado : 2,26226
Significância : < 0,01000	Resultado Teste : Não auto-regressão 90%

**NORMALIDADE**

Intervalo	Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1		68	57
-1,64 a +1,64		90	94
-1,96 a +1,96		95	100

**MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR**

$$Y = 1 / ( 0,010264 + -0,000490 * X_1 + -0,788149 * 1/X_2 + -0,000271 * X_3 )$$

**MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES**

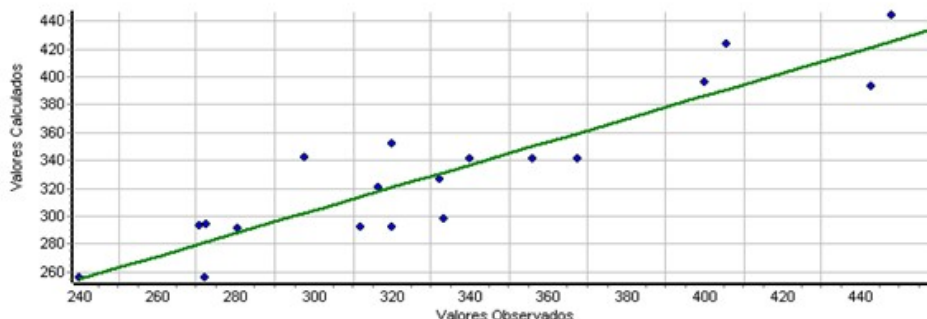
AMOSTRA	MODELO
Média : 333,04	Coefic. Aderência : 0,82634
Varição Total : 61762,43	Varição Residual : 10725,49
Variância : 3250,65	Variância : 715,03
Desvio Padrão : 57,01	Desvio Padrão : 26,74



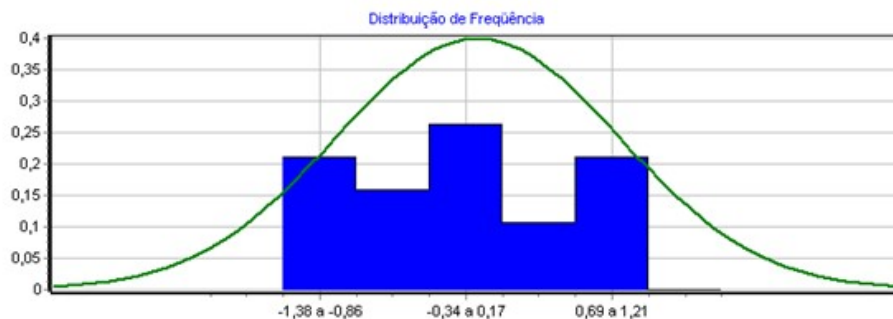


Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

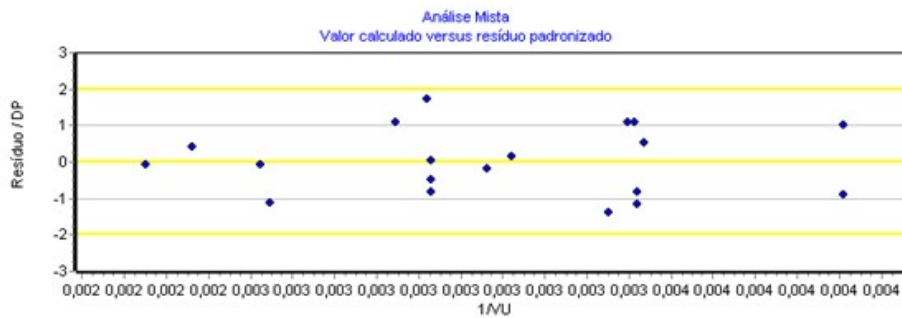
**GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)**



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



**Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados**

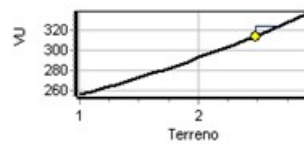




### DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

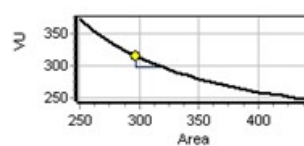
#### X<sub>1</sub> Terreno

Condições topográficas do Terreno:  
 1 - Declive  
 2 - Aclive  
 3 - Plano  
 Tipo: Código Alocado  
 Amplitude: 1,00 a 3,00  
 Impacto esperado na dependente: Positivo  
 10% da amplitude na média: 3,17 % na estimativa  
 Micronumerosidade: atendida.



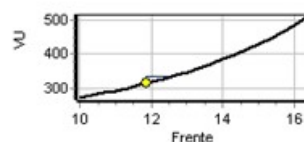
#### X<sub>2</sub> Area

Area do terreno em m<sup>2</sup>  
 Tipo: Quantitativa  
 Amplitude: 250,00 a 450,00  
 Impacto esperado na dependente: Negativo  
 10% da amplitude na média: -4,98 % na estimativa



#### X<sub>3</sub> Frente

Frente do Terreno em m  
 Tipo: Quantitativa  
 Amplitude: 10,00 a 16,67  
 Impacto esperado na dependente: Positivo  
 10% da amplitude na média: 6,01 % na estimativa



#### Y VU

Tipo: Dependente  
 Amplitude: 240,00 a 448,00

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

### PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,76389)
X <sub>1</sub> Terreno	x	-5,65	0,01	0,30724
X <sub>2</sub> Area	1/x	-4,70	0,03	0,45289
X <sub>3</sub> Frente	x	-6,11	0,01	0,22796





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

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

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Terreno	Área	Frente	VU
X <sub>1</sub>	x		78	76	82
X <sub>2</sub>	1/x	-40		92	77
X <sub>3</sub>	x	19	-78		84
Y	1/y	-56	23	-54	







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

### 1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Extp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Terreno	2,00			1,00	3,00
Area	367,05			250,00	450,00
Frente	12,00			10,00	16,67
<b>VU</b>	<b>257,53</b>			<b>240,00</b>	<b>448,00</b>

### 2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	244,33	<b>257,53</b>	272,24	-5,13%	5,71%	10,83%
Predição (80%)	233,45	<b>257,53</b>	287,16	-9,35%	11,51%	20,86%
Campo de Arbitrio	218,90	<b>257,53</b>	296,16	-15,00%	15,00%	30,00%

### 3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80 %)	89.681,33	94.526,39	99.925,69
Predição (80%)	85.687,82	94.526,39	105.402,08
Campo de Arbitrio	80.347,24	94.526,39	108.705,53

### 4. VALOR UNITÁRIO **257,53**

### 5. VALOR DE AVALIAÇÃO

**R\$ 94.526,39** (noventa e quatro mil, quinhentos e vinte e seis reais com trinta e nove centavos)

### 6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

Mínimo (R\$):	89.681,33
<b>Arbitrado (R\$):</b>	<b>94.526,39</b>
Máximo (R\$):	99.925,69

### 7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO

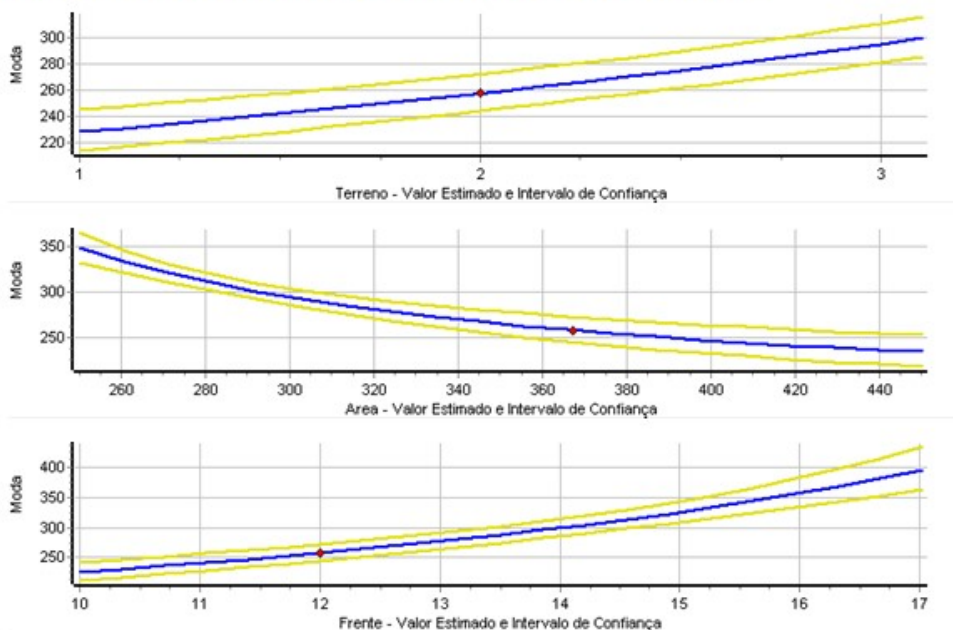
Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 10,83 %  
Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão



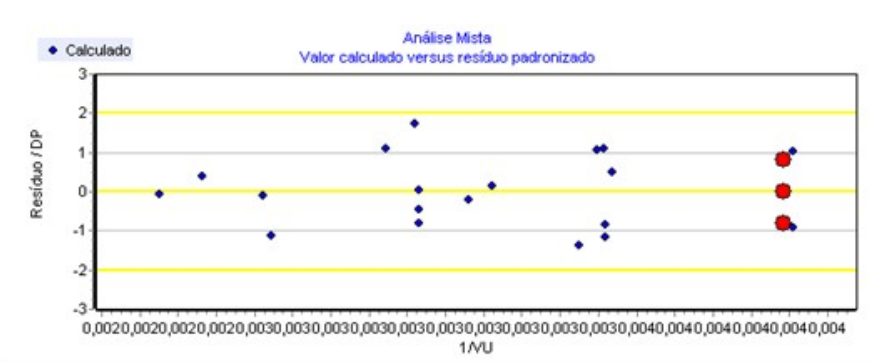


Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

### 8. COMPORTAMENTO DO MODELO NO PONTO DE ESTIMAÇÃO



### 9. VALOR ESTIMADO PARA O IMÓVEL NO CONTEXTO DA AMOSTRA





14.5 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

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 às 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		4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	X	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo		Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	X	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	
4	Extrapolação	Não admitida	X	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo		Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	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%	
<b>PONTUAÇÃO</b>			<b>16 Pontos</b>				
<b>Item 9.2.1.1 da NBR 14.653-2:2011</b> (Assinalar com "x" caso o item seja atendido)							
a)	Apresentação do laudo na modalidade completa.						X
b)	Apresentação da análise do modelo no laudo de avaliação, com verificação da coerência do comportamento das 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.						X
<b>GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO</b>			<b>GRAU II</b>				

PRECISÃO

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

<b>Valor central estimado no modelo de regressão</b>		<b>257,53</b>
Valores do intervalo de confiança	MAX	272,24
	MÍN	244,33
Desvios relativos do intervalo de confiança	MAX	5,71%
	MÍN	-5,13%
<b>Amplitude do intervalo de confiança</b>		<b>10,84%</b>
<b>GRAU DE PRECISÃO</b>		<b>GRAU III</b>





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

**14.6 DADOS**

Dados	Endereço	Observação	Condomínio	Perfil	P. Quadra	Terreno	Área	Frete	VU
1	Loteamento Novo Bom Princípio - Bom Princípio	Administradora Solar - AD25787	1,00	1,00	1,00	1,00	250,00	10,00	272,00
2	Loteamento Novo Bom Princípio II - Bom Princípio	Administradora Solar - AD81875	1,00	1,00	1,00	1,00	250,00	10,00	240,00
3	Loteamento Novo Bom Princípio - Bom Princípio	Savale Imóveis - 1559	1,00	1,00	1,00	2,00	250,00	10,00	312,00
4	Próximo a FURG (Rua paralelepípedo) - Bom Princípio	Savale Imóveis - 1562	1,00	1,00	2,00	3,00	250,00	10,00	356,00
5	Rua paralelepípedo - Bom Princípio	Savale Imóveis - 1307	1,00	1,00	1,00	2,00	274,53	10,98	280,48
6	Rua Oscar Ferreira Jesus e Rua Pedro Nunes da Silva - Bom Princípio	Savale Imóveis - 1600	1,00	2,00	1,00	3,00	350,00	11,00	457,14
7	Loteamento Vila Rica - Bom Princípio	Imobiliária Realiza - T068	1,00	1,00	1,00	3,00	300,00	12,00	266,33
8	Loteamento Portugal - Bom Princípio	Savale Imóveis - 1376	1,00	1,00	1,00	3,00	360,00	12,00	166,39
9	Loteamento Portugal - Bom Princípio	Savale Imóveis - 1693	1,00	1,00	1,00	3,00	360,00	12,00	222,22
10	Rua paralelepípedo - Bom Princípio	Savale Imóveis - 1711	1,00	1,00	1,00	3,00	300,00	12,00	216,67
11	Rua Cel. Francisco Borges de Lima - Bom Princípio	Savale Imóveis - 1499	1,00	2,00	2,00	2,00	539,11	13,98	204,04
12	Rua Francisco Borges de Lima - Bom Princípio	Savale Imóveis - 1275	1,00	2,00	2,00	2,00	416,68	14,00	254,39
13	Rua Sezelredo da Costa Tôres - Centro	Savale Imóveis - 1173	1,00	3,00	1,00	3,00	360,00	9,00	888,89
14	Condomínio Quintas do Baixo - Cidade Alta	Savale Imóveis - 1168	2,00	1,00	1,00	3,00	346,00	13,90	289,02
15	Rua Arnaldo Bier Sobrinho - Cidade Alta	Savale Imóveis - 1602	1,00	1,00	1,00	1,00	298,04	15,00	332,17
16	Avenida Paulo Maciel de Moraes - Cidade Alta	Savale Imóveis - 1712	1,00	1,00	1,00	1,00	731,00	19,70	246,24
17	Condomínio Quintas do Baixo - Cidade Alta	Dipage - TE00058	2,00	1,00	1,00	1,00	847,52	22,83	188,79
18	Loteamento Lomba Páscoa - Jaú	Imobiliária Realiza - T060	1,00	1,00	1,00	3,00	250,00	10,00	340,00
19	Loteamento Ilha dos Açores - Jaú	Imobiliária Santo Antônio - TV14	1,00	1,00	1,00	3,00	250,00	10,00	367,60
20	Loteamento Ilha dos Açores - Jaú	Savale Imóveis - 1637	1,00	1,00	1,00	2,00	250,00	10,00	320,00
21	Loteamento Lomba da Páscoa II - Jaú	Savale Imóveis - 1650	1,00	1,00	1,00	3,00	293,70	10,00	272,39
22	Loteamento Lomba da Páscoa II - Jaú	Savale Imóveis - 1651	1,00	1,00	1,00	3,00	250,00	12,00	317,45
23	Loteamento Jardim do Parque - Jaú	Savale Imóveis - 1409	1,00	1,00	2,00	3,00	420,00	14,00	316,67
24	Condomínio Parque da Guarda Residence - Jaú	Savale Imóveis - 1461	2,00	1,00	1,00	3,00	579,86	18,00	327,49
25	Condomínio Parque da Guarda Residence - Jaú	Savale Imóveis - 969	2,00	1,00	1,00	2,00	782,00	23,00	261,33
26	Condomínio Jardim do Lago - Menino Deus	Savale Imóveis - 1373	2,00	1,00	1,00	3,00	324,00	12,00	586,42
27	Loteamento São Rafael II - Menino Deus	Savale Imóveis - 1462	1,00	1,00	1,00	3,00	361,97	12,00	516,63
28	Loteamento Jardim Europa - Menino Deus	Dipage - TE00043	1,00	1,00	1,00	3,00	250,00	12,50	448,00
29	Condomínio Jardim do Lago - Menino Deus	Savale Imóveis - 1721	2,00	1,00	1,00	3,00	351,00	13,00	737,77
30	Loteamento Jardim Europa - Menino Deus	Savale Imóveis - 1593	1,00	1,00	1,00	3,00	271,17	13,00	405,65
31	Condomínio Jardim do Lago - Menino Deus	Savale Imóveis - 1425	2,00	1,00	1,00	3,00	365,00	14,00	597,40
32	Loteamento Por do Sol - Rua Mathias Gomes Martins - Menino Deus	Administradora Solar - AD00897	1,00	2,00	1,00	3,00	510,57	17,23	207,61
33	Avenida Afonso Pinto - Pitangueiras	Savale Imóveis - 807	1,00	3,00	1,00	3,00	300,00	10,00	1.166,67
34	Loteamento Parque Elite - Lote 30 - Pitangueiras	Savale Imóveis - 1610	1,00	1,00	1,00	2,00	330,00	11,00	481,82
35	Loteamento Parque Elite - Pitangueiras	Savale Imóveis - 1441	1,00	1,00	1,00	3,00	360,00	12,00	333,33
36	Loteamento Ecovily - Pitangueiras	Savale Imóveis - 1714	1,00	1,00	1,00	3,00	374,90	14,19	320,09
37	Loteamento Ecovily - Pitangueiras	Savale Imóveis - 1521	1,00	1,00	1,00	3,00	361,37	15,00	442,76
38	Loteamento Ecovily - Pitangueiras	Savale Imóveis - 1690	1,00	1,00	2,00	3,00	450,00	16,67	400,00
39	Loteamento Parque Elite - Rua Otacilio Jacson Bier - Pitangueiras	Administradora Solar - AD74242	1,00	1,00	1,00	2,00	720,00	30,00	368,06
40	Loteamento Nova Santa Terezinha - Santa Terezinha	Savale Imóveis - 1560	1,00	1,00	1,00	3,00	295,30	10,00	270,91
41	Loteamento Jardim do Vale - Santa Terezinha	Savale Imóveis - 1348	1,00	1,00	1,00	2,00	251,94	11,93	297,69
42	Loteamento Alamedas do Parque - Santa Terezinha	Savale Imóveis - 1730	1,00	1,00	2,00	1,00	352,25	20,12	201,40





**Nome do documento:** Laudo 044 2023 GPE 29398.pdf

**Documento assinado por**

Leandro Peixoto Maia  
Marina Nobre Cerqueira  
Rafael Parmeggiani Gering

**Órgão/Grupo/Matrícula**

SPGG / DIAVA/DEAPE / 450607301  
SPGG / DIAVA/DEAPE / 4860110  
SPGG / DIAVA/DEAPE / 4859502

**Data**

24/03/2023 09:25:31  
24/03/2023 09:28:37  
24/03/2023 09:46:12

