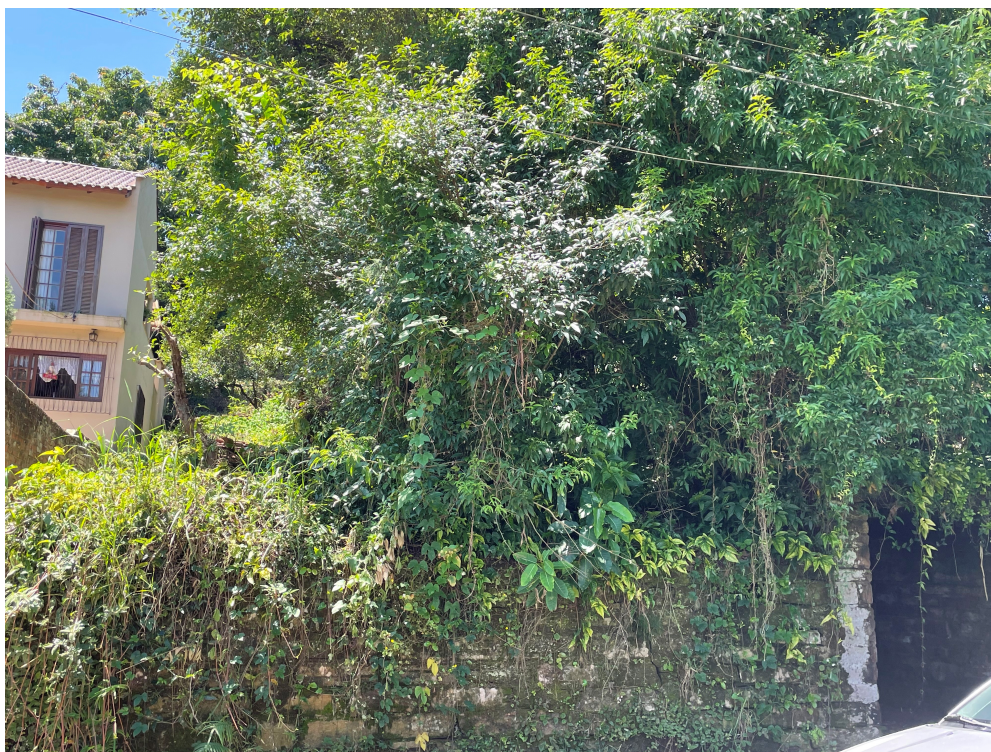




**GOVERNO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, GOVERNANÇA E GESTÃO  
SUBSECRETARIA DE PATRIMÔNIO DO ESTADO  
DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO**

## **LAUDO DE AVALIAÇÃO**

### **Nº 127/2023**



**Terreno Urbano sem Benfeitorias  
Avenida Becker, 637 – Progresso  
Montenegro/RS**



**DIVISÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS – DIAVA  
DEZEMBRO / 2023**



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

## LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 127/2023

### FICHA RESUMO

#### Objeto

Terreno urbano objeto da **Certidão de Matrícula nº 2.568 e GPE nº 19.304**

#### Objetivo

Determinação do **valor de mercado** do imóvel para fins de alienação

#### Finalidade

Instruir processo **PROA nº 23/1300-0007646-9 - Alienação**

#### Localização

Av. Becker, 637

Progresso, Montenegro/RS

#### Área avalianda

Área do terreno: 450,00<sup>1</sup> m<sup>2</sup>

#### Proprietário

Estado do Rio Grande do Sul

#### Resultado da avaliação

Valor de mercado do imóvel **R\$ 220.000,00**

#### Avaliadores

Arquiteta Urbanista Thaís Wölfle Danelon

Arquiteta Urbanista Marina Nobre Cerqueira

Engenheiro Civil Rafael Parmeggiani Gering

Porto Alegre – RS, Dezembro de 2023

<sup>1</sup> Conforme Certidão de Matrícula nº 2.568





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 .....	9
12	CONCLUSÃO .....	10
13	RESPONSÁVEIS PELO LAUDO .....	10
14	ANEXOS .....	11





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 para fins de alienação

## 3 FINALIDADE

Instruir processo **PROA nº 23/1300-0007646-9 - Alienação**

## 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:

- na **Certidão de Matrícula nº 2.568**, referência livro 02, à fl. 01, datada de 10/11/2023, obtida junto ao Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Montenegro - RS.
- na **Ficha cadastral GPE nº 19.304**;
- no **PROA: 23/1300-0007646-9**;
- nas informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, intermediários, agentes imobiliários, etc.).
- nas informações constatadas "in loco", conforme vistoria ao imóvel realizada no dia **01/12/2023**.

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.

### 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**

- Avaliação de máquinas e/ou equipamentos, as quais não estão contempladas nos valores calculados.

#### 4.3 JUSTIFICATIVAS – PARÂMETROS ADOTADOS

##### ➤ Área utilizada - Área Matriculada:

Para o cálculo do valor do imóvel, foi adotada como área do terreno 450,00 m<sup>2</sup>, valor que consta na **Certidão de Matrícula 2.568** do Livro n° 2, fl. 1 do Registro Geral da Comarca de Montenegro, datada de 10/11/2023.

Além disso, de acordo com a matrícula, existia no terreno uma casa de madeira, que atualmente não existe mais, conforme fotos em anexo. Sendo assim, a mesma foi desconsiderada dessa avaliação.

##### ➤ Vistoria/ localização:

De acordo com a **Ficha GPE n° 19.304**, o imóvel localiza-se no bairro Centro. No entanto, conforme Mapa de Zoneamento em anexo, executado pelo Departamento de Geoprocessamento – DGEO, o imóvel está inserido na Zona Residencial (ZR). Além disso, em pesquisa ao Google Maps e Google Earth, verifica-se que o terreno se situa no bairro Progresso.

Dessa forma, na avaliação do imóvel, considerou-se o bairro Progresso como a localização correta, visto que de acordo com a imagem aérea da cidade, apresentada em anexo, o imóvel avaliando está em local diverso ao Centro, e assim, possui valores de mercado diferenciados.

Constatou-se em vistoria que o terreno se encontra localizado em uma região predominantemente residencial, de casas de até 2 pavimentos. Além disso, o terreno situa-se ao fim de uma rua sem saída e encontra-se abandonado.

## 5 PROPRIETÁRIO

Estado do Rio Grande do Sul

## 6 ENDEREÇO

Avenida Becker, 637

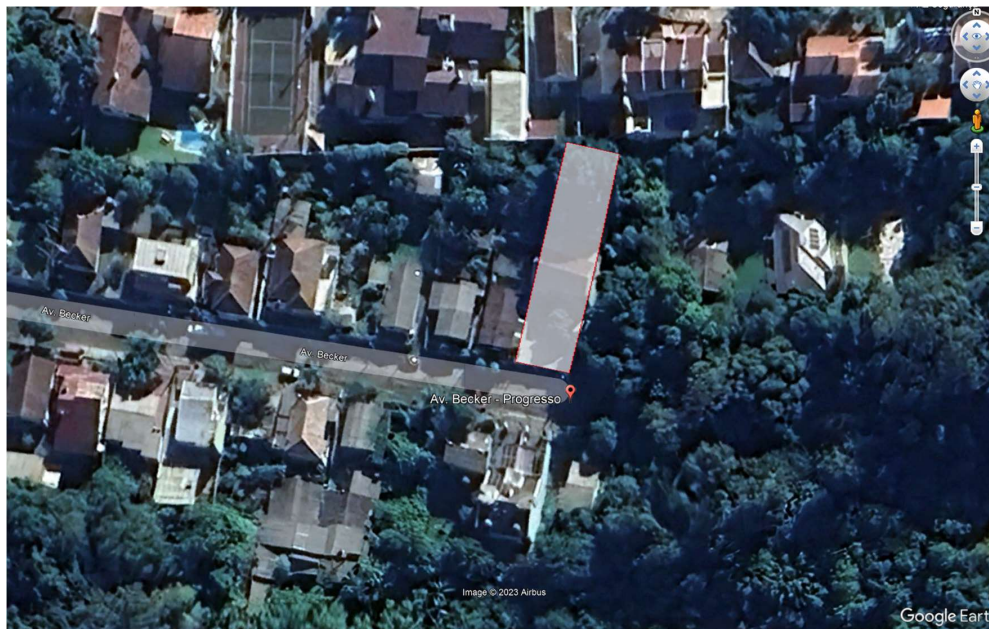
Progresso, Montenegro/RS





## 7 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

### 7.1 TERRENO



Latitude: 29°40'53.1" S

Fonte: Google Earth Maio/2023 (Acesso em Dezembro de 2023)

Longitude: 51°27'20.4" O

Identificação
<p>Descrição conforme a <b>Certidão de Matrícula nº 2.568</b>:</p> <p><b>IMÓVEL:</b>UM TERRENO, com a área superficial de 450,00m<sup>2</sup>(QUATROCENTOS E CINQUENTA METROS QUADRADOS), medindo 10,00m de frente, - por 45,00m de frente a fundos, localizado em área formada pela Av. Becker, av. Piqueres e pela rua Buarque de Macedo, sem quarteirão-formado, com a frente para a Av. Becker, contendo UMA CASA de madeira, nº 637, com suas dependências e instalações, limitando-se ao NORTE, onde faz fundos, com terreno de Cilço Araújo Campos, anteriormente pertencente a sucessores de Jacó Gehn; ao SUL, com a Av. Becker, onde faz frente; a LESTE, por uma rua Projetada, e a OESTE, com terreno de João Leovegildo Dutra.-<b>PROPRIETÁRIOS:</b>PEDRO da SILVEIRA DUTRA, e sua mulher GESSY DE OLIVEIRA DUTRA, eia do lar, e éle vendedor, CPF 019.852.640/72, ambos brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, à rua,digo, Av. Becker nº 637. REG. ANTERIOR: Lº 3-AG fls 3 nº 28.669.- O Oficial: <i>[Assinatura]</i></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> Normal
<b>Zoneamento:</b> Bairro
<b>Tráfego de pedestres:</b> Baixo
<b>Tráfego de veículos:</b> Baixo
<b>Pavimentação logradouro:</b> Pedra irregular
<b>Pavimentação passeio:</b> Basalto
<b>Infraestrutura:</b> <input checked="" type="checkbox"/> Acessibilidade, <input checked="" type="checkbox"/> Água potável, <input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica, <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto pluvial, <input type="checkbox"/> Esgoto sanitário, <input type="checkbox"/> Gás canalizado, <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública, <input checked="" type="checkbox"/> Logradouro, <input checked="" type="checkbox"/> Meio fio/sarjetas, <input checked="" type="checkbox"/> Passeio público, <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação, <input checked="" type="checkbox"/> Telefone, <input type="checkbox"/> Sem infraestrutura
<b>Serviços públicos:</b> <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de lixo, <input checked="" type="checkbox"/> Comércio, <input checked="" type="checkbox"/> Correios, <input checked="" type="checkbox"/> Educação, <input checked="" type="checkbox"/> Lazer, <input type="checkbox"/> Rede bancária, <input type="checkbox"/> Saúde, <input type="checkbox"/> Segurança, <input type="checkbox"/> Transporte coletivo, <input type="checkbox"/> Sem serviços públicos
<b>Influências valorizantes:</b> <input type="checkbox"/> Clubes, <input checked="" type="checkbox"/> Comércio, <input type="checkbox"/> Empreendimentos, <input checked="" type="checkbox"/> Escolas, <input type="checkbox"/> Estações, <input type="checkbox"/> Hospital, <input checked="" type="checkbox"/> Mercados e ou supermercados, <input type="checkbox"/> Orla/praias/lagos, <input checked="" type="checkbox"/> Parques/praças, <input type="checkbox"/> Posto policial, <input type="checkbox"/> Posto de 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> Regular	
<b>Situação de quadra:</b> Meio de quadra	
<b>Cota:</b> No nível	
<b>Vegetação:</b> Grande porte	
<b>Uso do solo:</b> Sem uso do solo	
<b>Acesso:</b> Regular	
<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"/> Tela, <input checked="" type="checkbox"/> Sem cerca	
<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> 450,00 m <sup>2</sup>	
Medida da frente do terreno: 10,00m	Confrontação da frente: Sul
Medida lateral 1 do terreno: 45,00 m	Confrontação da lateral 1: Leste
Medida lateral 2 do terreno: 45,00 m	Confrontação da lateral 2: Oeste
Medida dos fundos do terreno: 10,00 m	Confrontação dos fundos: Norte

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

O município de Montenegro localiza-se no estado do Rio Grande do Sul e possui população estimada de 64.322<sup>2</sup>.

De acordo com o Relatório do SEBRAE<sup>3</sup>: Perfil das Cidades Gaúchas – Montenegro, o perfil econômico da cidade concentra, principalmente, serviços e comércio e, em menor escala indústria de transformação; construção civil; e agropecuária, extração vegetal, caça e pesca.

<sup>2</sup> Fonte: IBGE, 2021. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/rs/>

<sup>3</sup> Fonte: [https://datasebrae.com.br/municipios/rs/Perfil\\_Cidades\\_Gauchas-Montenegro.pdf](https://datasebrae.com.br/municipios/rs/Perfil_Cidades_Gauchas-Montenegro.pdf)





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

Bloco I - Perfil Econômico

Composição do mercado por setor e porte, segundo nº de funcionários, em 2019

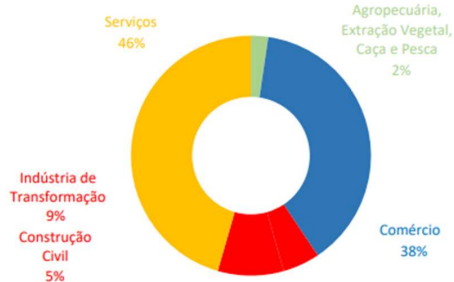
Sector	Microempresa	Pequena Empresa	Média e Grande Empresa
Indústria de Transformação	277	23	14
Construção Civil	169	7	
Comércio	1.277	71	6
Serviços	1.506	88	16
Agropecuária, Extração Vegetal,		82	
<b>Total</b>	<b>3.311</b>	<b>189</b>	<b>36</b>

\* Para fins de contabilização, o setor agropecuário é somado na categoria "microempresa".

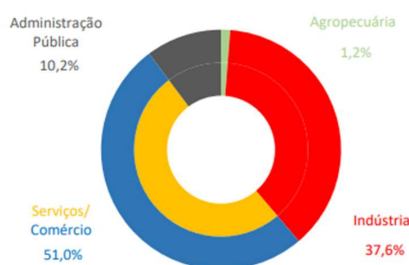
Segmentos com maior participação no nº de empresas - 2019

Atividades de Atenção Ambulatorial Executadas por Médicos e Odontólogos	2,74%	97
Comércio Varejista de Produtos Alimentícios, Bebidas e Fumo	3,14%	111
Comércio Varejista Não-Especializado	4,44%	157
Restaurantes e Outros Serviços de Alimentação e Bebidas	4,95%	175
Transporte Rodoviário de Carga	5,57%	197
Comércio Varejista de Equipamentos de Informática e Comunicação	5,97%	211
Comércio Varejista de Produtos Novos não Especificados Anteriormente e de Produtos Usados	8,65%	306

Participação no nº de empresas por setor - 2019



Participação dos setores no VA do município - 2018 (em R\$ mil)



Por conta disso, identificou-se as seguintes características 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: **30/32** dados utilizados.

( ) 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: 15

Grau de Precisão

Grau I

Grau II

Grau III







## 11 AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

### 11.1 AVALIAÇÃO DO TERRENO

#### 11.1.1 EQUAÇÃO DE REGRESSÃO

Unitário =  $66,066469 * e^{(356,20287 * 1/\text{Área})} * \text{Frente}^{0,5012161} * e^{(-3,9297926 * 1/\text{Renda-Bairro})} * e^{(0,62296562 * \text{Vocação})} * e^{(0,30380364 * \text{Esquina})}$

#### 11.1.2 DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Variáveis do modelo de cálculo	Parâmetros do imóvel
Área (Área do terreno, em metros quadrados)	450,00
Frente (Testada do imóvel para a via pública, em metros)	10,00
Renda/bairro (Fonte: Média em salários mínimos do bairro – CENSO 2010 IBGE)	6,99
Vocação (1 - unifamiliar (residências/lotes pequenos)/restrito; 2 - multifamiliar padrão normal ou mista (pequenos comércios))	1,00
Esquina (dicotômica: 1 – de esquina ; 2 – meio de quadra)	0,00
Unitário (Valor unitário do terreno, em R\$/m <sup>2</sup> )	491,31

#### 11.1.3 RESULTADOS

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

	Intervalo de Confiança	Unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	Total
Mínimo	-15,43%	415,50	R\$ 186.975,00
Calculado	-	<b>491,31</b>	R\$ 221.089,50
Máximo	18,25%	580,96	R\$ 261.432,00

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

	Amplitude	Unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	Total
Mínimo	-15%	417,61	R\$ 187.924,50
Calculado	-	491,31	R\$ 221.089,50
Máximo	+15%	565,01	R\$ 254.254,50
Valor calculado <b>R\$ 221.089,50</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:

**VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL**  
**R\$ 220.000,00**  
(duzentos e vinte mil reais)  
data de referência da avaliação: Dezembro/2023

## 13 RESPONSÁVEIS PELO LAUDO

### **THAÍS WÖLFLE DANELON**

Arquiteta Urbanista – CAU(RS) A150365-0

Analista Arquiteta DIAVA/DEAPE

**ID 4819101/01**

### **MARINA NOBRE CERQUEIRA**

Arquiteta Urbanista – CAU (BA) A150907-1

Analista Arquiteta DIAVA/DEAPE

**ID 4860110/01**

### **RAFAEL PARMEGGIANI GERING**

Engenheiro Civil - CREA (RS) 256.932

Analista Engenheiro DIAVA/DEAPE

**ID 4859502/01**

De acordo,

### **LEANDRO PEIXOTO MAIA**

Engenheiro Civil – CREA(RS) 82.744

Analista Engenheiro DIAVA/DEAPE

**ID 4506073/01**

Porto Alegre, Dezembro de 2023

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





**14 ANEXOS**

**14.1 DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA**

Figura 1: Terreno



Fonte: Vistoria (01/12/2023)

Figura 2: Terreno



Fonte: Vistoria (01/12/2023)

Figura 3: Terreno



Fonte: Vistoria (01/12/2023)

Figura 4: Terreno



Fonte: Vistoria (01/12/2023)





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

**14.2 DOCUMENTAÇÃO DOS IMÓVEIS**  
**CERTIDÃO DE MATRÍCULA 2.568:**



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	
REG.	MATRÍCULA
1	2.568
MONTENEGRO, 05 de julho de 1977	
<p>IMÓVEL: UM TERRENO, com a área superficial de 450,00m<sup>2</sup> (QUATROCENTOS E CINQUENTA METROS QUADRADOS), medindo 10,00m de frente, - por 45,00m de frente a fundos, localizado em área formada pela Av. Becker, av. Piqueres e pela rua Buarque de Macedo, sem quarteirão-formado, com a frente para a Av. Becker, contendo UMA CASA de madeira, nº 637, com suas dependências e instalações, limitando-se ao NORTE, onde faz fundos, com terreno de Cilçó Araújo Campos, anteriormente pertencente a sucessores de Jacó Gehm; ao SUL, com a Av. Becker, onde faz frente; a LESTE, por uma rua Projetada, e a OESTE, com terreno de João Leovegildo Dutra. - PROPRIETÁRIOS: PEDRO DA SILVEIRA DUTRA, e sua mulher GESSY DE OLIVEIRA DUTRA, ela do lar, e éle vendedor, CPF 019.852.640/72, ambos brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, à rua, digo, Av. Becker nº 637.</p> <p>REG. ANTERIOR: Lº 3-AG fls 3 nº 28.669. - O Oficial: <i>Narciso Aldana</i></p> <p>Custas - CR\$30,00</p>	
<p>2.568- Montenegro, 05 de julho de 1977. TRANSMITENTE: PEDRO DA SILVEIRA DUTRA, e sua mulher GESSY DE OLIVEIRA DUTRA, acima qualificados. ADQUIRENTE: COMPANHIA RIOGRANDENSE DE LATICÍNIOS e CORRELATOS-CORLAC, Sociedade de economia mista, com sede em Porto Alegre-RS-CGC 92.820.000/0001-56, sito à rua Dr Carlos Von Kose ritz nº 200, no ato representada por seu Diretor Presidente, Sr. Carlos Luiz Kretzmann, brasileiro, casado, economista, CPF 000.937.180-04, residente e domiciliado em Porto Alegre, à rua Aurélio Bittencourt nº 99. - TÍTULO: DAÇÃO EM PAGAMENTO. FORMA DO TÍTULO: Escritura pública, lavrada em 10 de maio de 1977, pelo Tabelião Nelson Costi, do 9º Tabelionato de Porto Alegre-RS. VALOR: CR\$ 95.000,00 (NOVENTA E CINCO MIL CRUZEIROS). O Of. <i>Narciso Aldana</i></p> <p>Custas - CR\$118,50</p>	
<p>R.2-2.568- Montenegro, 05 de julho de 1977. COMODANTE: COMPANHIA RIOGRANDENSE DE LATICÍNIOS E CORRELATOS CORLAC, acima qualificada COMODATÁRIO: PEDRO DA SILVEIRA DUTRA e sua mulher, acima qualifica</p>	

Continua na Próxima Página

Rua: Capitão Porfírio, 1666 - Centro - Montenegro - RS - CEP: 92.510-155 - Fone: (51) 3632-6446





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

Continuação da Página Anterior

qualificados. TITULO:COMODATO. FORMA DO TITULO:Escritura Pública passada em 10 de maio de 1977, pelo Tabelião Nelson Costi, do 9º Tabelionato de Porto Alegre-RS. VALOR:CR\$2.000,00(DOIS MIL CRUZEIROS),mensais, pagáveis até o quinto dia útil de cada mês.- PRAZO:Um Ano, a contar da data da Escritura. CONDIÇÕES:As constantes da Escritura.- O Oficial: Narciso Aldana Custas-CR\$30,00

Av.3-2.568 - Montenegro, 5 de julho de 1979. Em virtude de Termo de Resilição, devidamente assinado e legalizado pelas partes em 11 de outubro de 1978, resolveram de comum acordo, rescindir o Comodato registrado sob nº R.2-2.568, para que deixe de produzir efeitos.Custas @ \$67,08 O Oficial Narciso Aldana

AV.4-2.568 - Montenegro, 21 de agosto de 1992.-A casa de madeira - sob nº 637 foi demolida, conforme comprova certidão fornecida pela Prefeitura Municipal de Montenegro datada de 04 de junho de 1992 , apresentada CND-INSS, série C, nº 166339.- O Oficial: Narciso Aldana

R.5-2.568-Montenegro, 23 de agosto de 2002.-TRANSMITENTE:COMPANHIA RIOGRANDENSE DE LATICÍNIOS E CORRELATOS-CORLAC - Em liquidação , inscrita no CNPJ com código 92.820.000/0001-56, com sede na Rua Carlos Von Koseritz, nº 200, na cidade de Porto Alegre-RS.-ADQUIRENTE: ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, CNPJ 87.958.625/0001-49.-TITULO: Extinção de Empresa Pública.-FORMA DO TITULO: Instrumento Particular lavrado em 13 de agosto de 2002, em razão da extinção da CORLAC, conforme Lei Estadual nº 10.000/93 de 26 de novembro de 1993 e Lei Estadual nº 10.988/97, e ainda, com base na Ata de Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária da Cia. Riograndense de Laticínios de Correlatos-CORLAC-Em liquidação, que determinou a extinção da referida companhia em 24 de novembro de 1998, conforme certidão de Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul nº 18 0 4003 da mesma data com Protocolo nº 98/184811-7, assinada por Gelson Roberto Klein-Secretário Geral.-VALOR:Não consta.-

Fls.02

Continua na Próxima Página





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

Página 3 de 3

Continuação da Página Anterior -----

	<b>REGISTRO DE IMÓVEIS - MONTENEGRO</b>		
	<b>LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL</b>		
MONTENEGRO, 23 de agosto de 2002.-		FLS.	MATRÍCULA
Título Protocolado no Lº 1-H, fls. 137, nº 100.916 em 19.08.2002		02	2.568
O Oficial:			
NARCISO ALDANA			

NADA MAIS CONSTAVA. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.

Montenegro-RS, 10 de novembro de 2023.

Total: Nihil  
Selos/Certidão 3 páginas: Nihil (0370.03.2300001.06667 = Nihil)  
Busca em livros e arquivos: Nihil (0370.02.2300005.00166 = Nihil)  
Processamento eletrônico de dados: Nihil (0370.01.2300004.11558 = 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 autenticidade para consulta  
**100230 53 2023 00040598 62**

Documento assinado por NARCISO ALDANA:05921821004. O hash SHA256 do documento é ODD4CC7661218D3E1A65A5D19766A37B2CAC4CC668F03B3ED8F88DC48A4436A0

NARCISO ALDANA - OFICIAL  
RODRIGO ALDANA SCHOELLKOPF - Registrador Substituto  
ANA CRISTINA ALVES ALDANA - Registradora Substituta  
JUDITH ALDANA FELL - Escrevente Autorizada  
TIAGO ENDRES - Escrevente Autorizado

Rua: Capitão Porfirio, 1666 - Centro - Montenegro - RS - CEP: 92.510-155 - Fone: (51) 3632-6446





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

**FICHA GPE Nº 19.304:**



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 19304**

**DADOS GERAIS**

<b>Número do Cadastro:</b>	19304	<b>Classificação:</b>	PROPRIO
<b>Nome de Referência do Imóvel:</b>		<b>Nome de Referência das</b>	
<b>Classificação do Bem Público:</b>	DOMINIAL	<b>Unidade Associada:</b>	
<b>Tipo do Imóvel:</b>	AREA/TERRENO/GLEBA	<b>Situação de Destinação:</b>	NAO DESTINADO
<b>Situação de Regularização:</b>	REGULARIZADO	<b>Índice de Destinação (%):</b>	0,000000
<b>Descrição:</b>		<b>Nº Incorporação PROA/SPI:</b>	18/2400-0005779-7
<b>Em Alienação:</b>	Sim	<b>Nº Alienação PROA/SPI:</b>	23/1300-0007646-9
<b>Lei Autorizativa de Alienação:</b>	15764	<b>NIRF:</b>	
<b>Data Lei Autorizativa Alienação:</b>	15/12/2021	<b>CCIR:</b>	
<b>Nº tomo antigo do imóvel:</b>	7752	<b>CAR:</b>	
<b>Uso irregular:</b>		<b>VALOR DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL</b>	
<b>Tombado Patr. Histórico:</b>	Não	<b>Tipo de Valor</b>	<b>Esfera Competente</b> <b>Legislação</b> <b>Número/Ano</b>
<b>Nº Inscrição Municipal:</b>	597300		

**BAIXA IMÓVEL**

<b>Motivo da Baixa:</b>		<b>Data da Baixa:</b>	
<b>Nº Processo da Baixa SPI:</b>		<b>Nº Processo da Baixa PROA:</b>	
<b>Informações Adicionais Baixa:</b>			

**PROCESSOS**

Data Consulta	Nº Processo	Data Abertura	Assunto	Tipo Assunto	Situação
09/11/2023	20260000000758	17/08/2020	Programas e	Execução	Arquivad
23/06/2021	20130000024594	30/04/2020	Programação		Arquivad
09/11/2023	23130000075675	07/11/2023	Programação	Realização de	Ativo
09/11/2023	18240000009733	06/03/2018	Alienar Bens	Leilão	Arquivad
09/11/2023	73872400145	24/09/2014	IMOVEIS		Arquivad
24/06/2021	21130000014446	01/03/2021	Programação		Arquivad
09/11/2023	23130000076469	09/11/2023	Alienar Bens	Venda	Ativo

**LOCALIZAÇÃO**

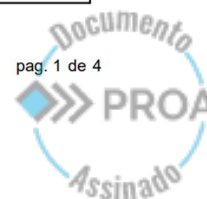
<b>Zona:</b>	Urbana
<b>Unidade da Federação:</b>	Rio Grande do Sul
<b>Município</b>	MONTENEGRO
<b>Bairro/Distrito:</b>	CENTRO
<b>Logradouro/Localidade:</b>	AV BECKER
<b>Numero/Lote:</b>	637
<b>Quadra:</b>	nt
<b>Complemento:</b>	
<b>CEP:</b>	
<b>Ponto Referência:</b>	Posto de Combustível na esquina da quadra.

**GEORREFERÊNCIA**

<b>DATUM:</b>	SIRGAS 2000	<b>Coordenadas Geodésicas do Marco</b>	
<b>Fuso:</b>	22	<b>Latitude grau:</b>	-29 °
<b>Meridiano Central:</b>	51	<b>Latitude minuto:</b>	40 '
		<b>Latitude segundo:</b>	53,370"
<b>Coordenadas Planas UTM do Marco</b>		<b>Longitude grau:</b>	-51 °
<b>Altitude ortométrica:</b>	19,490	<b>Longitude minuto:</b>	27 '
<b>Este:</b>	455.923,860	<b>Longitude segundo:</b>	19,960"
<b>Norte:</b>	6.716.420,380		

14/11/2023

pag. 1 de 4





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 19304**

**PROPRIEDADE**

Situação regularização Estado: REGULARIZADO  
 Tipo de Registro: Matrícula  
 Número do Registro: 2568  
 Livro: 2RG  
 Folha: 01  
 Cartório: RI  
 Comarca: MONTENEGRO  
 Data do Registro: 13/08/2002  
 Forma de Incorporação: INCORPORAÇÃO AO PATRIMÔNIO PÚBLICO  
 Valor de Incorporação: R\$ 1,00  
 Propriedade / Posse: RIO GRANDE DO SUL GOVERNO DO ESTADO  
 Data registro patrimônio União:  
 Certidão autorizativa transf.:

**TERRENO**

**Matriculada**

Área Total (m²):	450,00
Frente (m):	10,00
Área com fração (m²):	0,0000
Fração Ideal (m²):	0,000000
Profundidade Equivalente (m):	
Área Disponível (m²):	450,00

**Situação terra rural:**

**TERRENO REGISTRADO**

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

**TERRENO VISTORIA**

**Informações complementares**

Vegetação:	Médio porte
Uso do solo:	Serviços públicos
Situação de quadra	Esquina

**Levantada (Vistoria)**

Área Total (m²):	499,50
Frente (m):	9,72

**CONFRONTANTES VISTORIA**

Leste:	Propriedade Particular nº680
Oeste:	Propriedade Particular nº627
Norte:	Propriedade Particular nº200
Sul:	Avenida Becker

14/11/2023







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 19304**

**EDIFICAÇÕES/BENFEITORIAS**

**VISTORIA**

Data de Realização	Situação da Localização	Obstruíd	Pertence ao Estado	Tel. Contato	Observação Vistoria
03/07/2015	Localizado	Não	Pertence		

**INFRAESTRUTURA**

**Serviços e Instalações**

- Água
- Correio
- Escola
- Iluminação publica
- Telefone
- Energia elétrica

<b>Tráfego de pedestres:</b>	Baixo
<b>Tráfego de veículos:</b>	Baixo
<b>Atividade predominante:</b>	Mista

<b>Pavimentação do logradouro:</b>	Pedra regular
<b>Pavimentação passeio:</b>	Sem pavimentação
<b>Zoneamento:</b>	Centro
<b>Largura logradouro (m):</b>	7,00

**DOCUMENTOS**

Data	Tipo Documento	Nome Documento
10/11/2023	MATRÍCULA	MAT 2568.PDF
21/11/2018	LEI / DECRETO /	RESOLUCAO 13-2018.PDF
31/08/2018	LAUDO DE	LAUDO 107_2018.PDF
25/07/2014	MATRÍCULA	Mat 2568.pdf

**VISTORIA - AGENTE EXTERNO**

Data	Tipo Documento	Nome Documento
28/07/2015	ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE	ART.pdf
28/07/2015	MATRÍCULA	Mat. 2568.pdf
28/07/2015	FOTO	Frente do imóvel de GPE 19304.JPG
28/07/2015	FOTO	Interior do imóvel de GPE 19304.JPG
28/07/2015	FOTO	Lindeiro Leste do imóvel de GPE
28/07/2015	FOTO	Lindeiro Norte do imóvel de GPE
28/07/2015	FOTO	Lindeiro Oeste do Imóvel de GPE
28/07/2015	FOTO	Logradouro do imóvel de GPE
05/08/2015	MONOGRAFIA DO MARCO	Monografia do Marco GPE 19304.pdf
05/08/2015	LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO	GPE 19304.pdf

**IMAGENS**

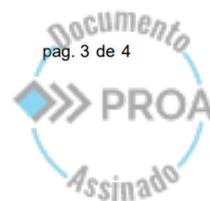
**HISTÓRICO**

**HISTÓRICO DE SOLICITAÇÕES**

Número Solicitação	Tipo Solicitação	Situação Solicitação	Situação Destinação
28138	D	AUTORIZADA	

14/11/2023

pag. 3 de 4





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 19304**

---

**VISTORIA**

---

**Data da vistoria:** 03/07/2015  
**Empresa vistoriadora:** EMPRESA 1  
**Vistoriador (a):** VISTORIADOR 1  
**Observações da vistoria:**  
**Situação de localização:** Localizado  
**Obstruído:** Não  
**Motivo da obstrução:**  
**Contato no local:**  
**Telefone do contato:**  
**Pertence ao Estado do RS:** Pertence

14/11/2023

pag. 4 de 4



Laudo de Avaliação nº 127 / 2023

18





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

**LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO CADASTRAL:**

**LEGENDA**

Área Levantada	[Red box]
Área Edificada	[Blue hatched box]
Área Matriculada	[Green hatched box]
Telhado	[Purple hatched box]
V1 ↕	Vértices do Terreno
M ↕	Vértice Materializado

**GEORREFERÊNCIAS**

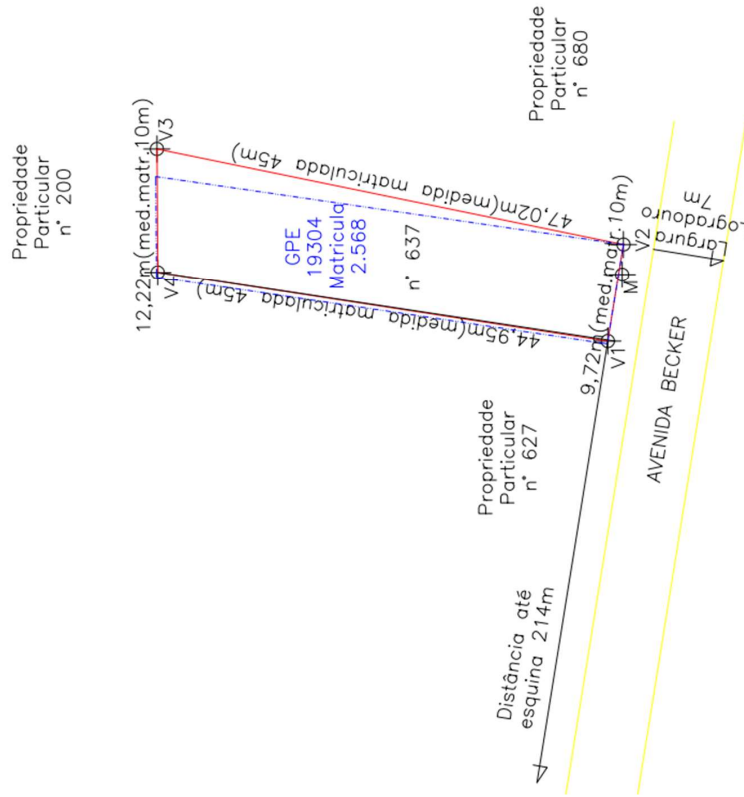
Datum Horizontal:	SIRGAS 2000
Datum Vertical:	Marégrafo de Imbituba
Fuso:	22
Meridiano Central:	51

**QUADRO DE ÁREAS**

	m <sup>2</sup>	ha
Matriculada	450,00	0,04
Levantada	499,50	0,04
Perímetro:	113,91 m	
Área Edificada:	Sem Edificações	
Nº de Pavimentos:	Sem Pavimentos	

**COORDENADAS**

Vértice	Coord. (E)	Coord. (N)	Alt. Ortométrica (H)
M	455923,86	6716420,38	19,49
V1	455917,27	6716421,80	19,54
V2	455926,86	6716420,25	19,53
V3	455924,09	6716466,23	29,88
V4	455936,31	6716466,31	30,58



OBS: As medidas que não possuem ponto no vértice foram extraídas a partir de imagens do Google Earth e/ou medidas com trena.

<b>ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL</b> SARH - Secretaria de Administração e dos Recursos Humanos DEAPE - Departamento de Administração do Patrimônio	
Levantamento Planialtimétrico Cadastral Imóvel: 19304	
Local: Avenida Becker, n°637 Distrito - Município: Montenegro - Estado: RS	
EMPRESA EXECUTORA: Flávio L. Alves Construtora Eireli - EPP RESPONSÁVEL TÉCNICO: Eng. MARIL CARRA MARRASO CREA: RS206276	PRANCHA: Nº FICHA CADASTRAL: 19304 MATRÍCULA: 2568 ESCALA: 1:400 01





**14.3 MEMÓRIA DE CÁLCULO**

**MODELO: TERRENOS MONTENEGRO**

**CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA**

DADOS		VARIÁVEIS	
Total da Amostra	: 32	Total	: 8
Utilizados	: 30	Utilizadas	: 6
Outlier	: 0	Grau Liberdade	: 24

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

COEFICIENTES		VARIACÃO	
Correlação	: 0,86188	Total	: 7,60084
Determinação	: 0,74283	Residual	: 23723408,34663
Ajustado	: 0,68926	Desvio Padrão	: 0,28539

F-SNEDECOR		D-WATSON	
F-Calculado	: 13,86487	D-Calculado	: 2,07181
Significância	: < 0,01000	Resultado Teste	: Não auto-regressão 90%

**NORMALIDADE**

Intervalo	Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1		68	73
-1,64 a +1,64		90	93
-1,96 a +1,96		95	100

**MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)**

$$Y = 66,066469 * 2,718^{(356,202873 * 1/X_1)} * X_2^{0,501216} * 2,718^{(-3,929793 * 1/X_3)} * 2,718^{(0,622966 * X_4)} * 2,718^{(0,303804 * X_5)}$$

**MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES**

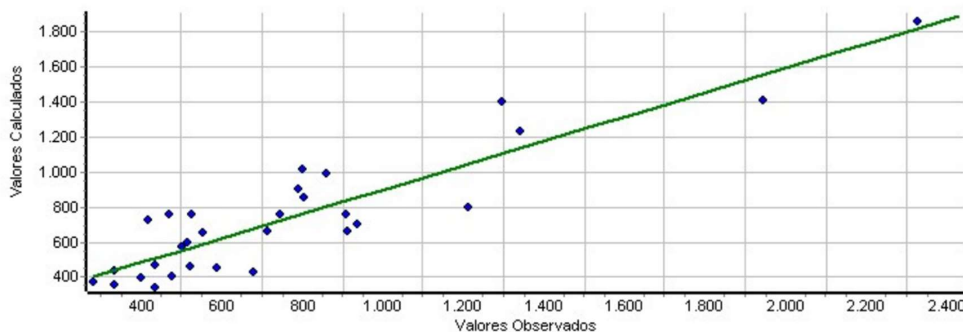
AMOSTRA		MODELO	
Média	: 768,40	Coefic. Aderência	: 0,79250
Varição Total	: 6319044,50	Varição Residual	: 1311204,44
Variância	: 210634,82	Variância	: 54633,52
Desvio Padrão	: 458,95	Desvio Padrão	: 233,74



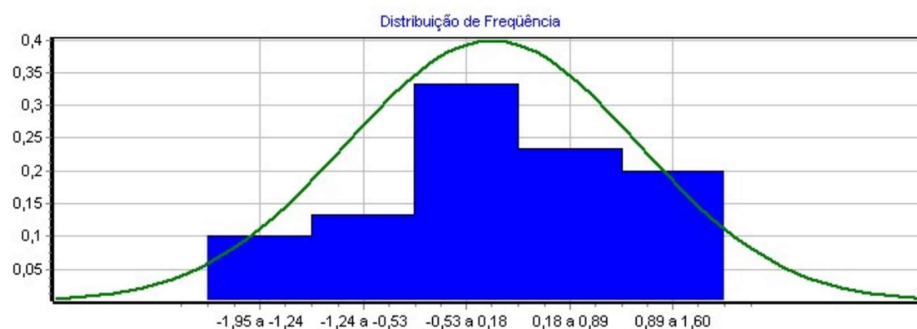


Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

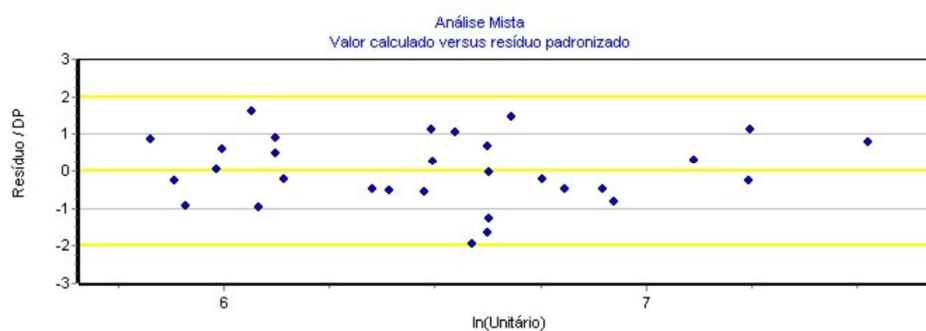
**GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)**



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



**Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados**

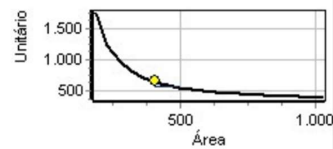




## DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

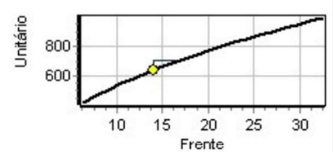
### X<sub>1</sub> Área

Área do terreno, em metros quadrados (m<sup>2</sup>).  
 Tipo: Quantitativa  
 Amplitude: 190,27 a 1072,00  
 Impacto esperado na dependente: Negativo  
 10% da amplitude na média: -14,40 % na estimativa



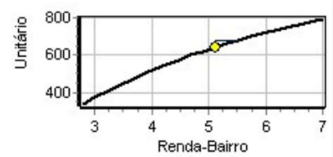
### X<sub>2</sub> Frente

Frente do imóvel para a via pública, em metros (m).  
 Tipo: Quantitativa  
 Amplitude: 6,30 a 33,86  
 Impacto esperado na dependente: Positivo  
 10% da amplitude na média: 9,47 % na estimativa



### X<sub>3</sub> Renda-Bairro

Rendimento médio mensal dos responsáveis dos domicílios nos bairros em estudo. IBGE 2010  
 Tipo: Quantitativa  
 Amplitude: 2,79 a 6,99  
 Impacto esperado na dependente: Positivo  
 10% da amplitude na média: 6,04 % na estimativa



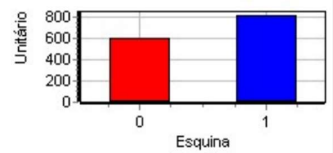
### X<sub>4</sub> Vocação

Conforme entorno verificado:  
 1 - unifamiliar (residências/lotes pequenos)/restrito;  
 2 - multifamiliar padrão normal ou mista (pequenos comercios).  
 Tipo: Quantitativa  
 Amplitude: 1,00 a 2,00  
 Impacto esperado na dependente: Positivo  
 10% da amplitude na média: 86,40 % na estimativa



### X<sub>5</sub> Esquina

O imóvel é de:  
 0 - Meio de quadra  
 1 - Esquina  
 Tipo: Dicotômica Isolada  
 Amplitude: 0,00 a 1,00  
 Impacto esperado na dependente: Positivo  
 Diferença entre extremos: 35,50 % na estimativa  
 Micronumerosidade: atendida.





**Y Unitário**

Valor unitário do terreno, em R\$/m<sup>2</sup>.  
 Tipo: Dependente  
 Amplitude: 281,25 a 2327,27  
 Micronumerosidade para o modelo: atendida.

**PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES**

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,68926)
X <sub>1</sub> Área	1/x	4,79	0,01	0,41615
X <sub>2</sub> Frente	ln(x)	2,00	5,72	0,65208
X <sub>3</sub> Renda-Bairro	1/x	-4,80	0,01	0,41531
X <sub>4</sub> Vocação	x	3,69	0,12	0,53255
X <sub>5</sub> Esquina	x	1,94	6,43	0,65495

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

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Área	Frente	Renda-Bairro	Vocação	Esquina	Unitário
X <sub>1</sub>	1/x		73	60	39	21	70
X <sub>2</sub>	ln(x)	-75		30	14	23	38
X <sub>3</sub>	1/x	27	-16		23	28	70
X <sub>4</sub>	x	-6	5	-36		39	60
X <sub>5</sub>	x	-33	50	4	-20		37
Y	ln(y)	26	0	-54	54	6	





**Avaliação**

**Endereço: Avenida Becker, 637 – Progresso**  
**Município: Montenegro/RS**

**1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA**

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Extp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Área	450,00	450,00		190,27	1.072,00
Frente	10,00	10,00		6,30	33,86
Renda-Bairro	6,99	6,99		2,79	6,99
Vocação	1,00	1,00		1,00	2,00
Esquina	0,00	0,00		0,00	1,00
<b>Unitário</b>	<b>491,31</b>	<b>491,31</b>		<b>281,25</b>	<b>2.327,27</b>

**2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA**

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	415,50	<b>491,31</b>	580,96	-15,43%	18,25%	33,68%
Predição (80%)	325,48	<b>491,31</b>	741,64	-33,75%	50,95%	84,71%
Campo de Arbitrio	417,61	<b>491,31</b>	565,01	-15,00%	15,00%	30,00%

**3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO**

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80 %)	186.975,00	221.089,50	261.432,00
Predição (80%)	146.466,00	221.089,50	333.738,00
Campo de Arbitrio	187.924,50	221.089,50	254.254,50

**4. VALOR UNITÁRIO ARBITRADO 491,31**

**Justificativa:**

**5. VALOR DE AVALIAÇÃO**

**R\$ 221.089,50** (duzentos e vinte e um mil, oitenta e nove reais com cinquenta centavos)

**6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO**

Mínimo (R\$): 187.924,50  
**Arbitrado (R\$): 221.089,50**  
Máximo (R\$): 254.254,50







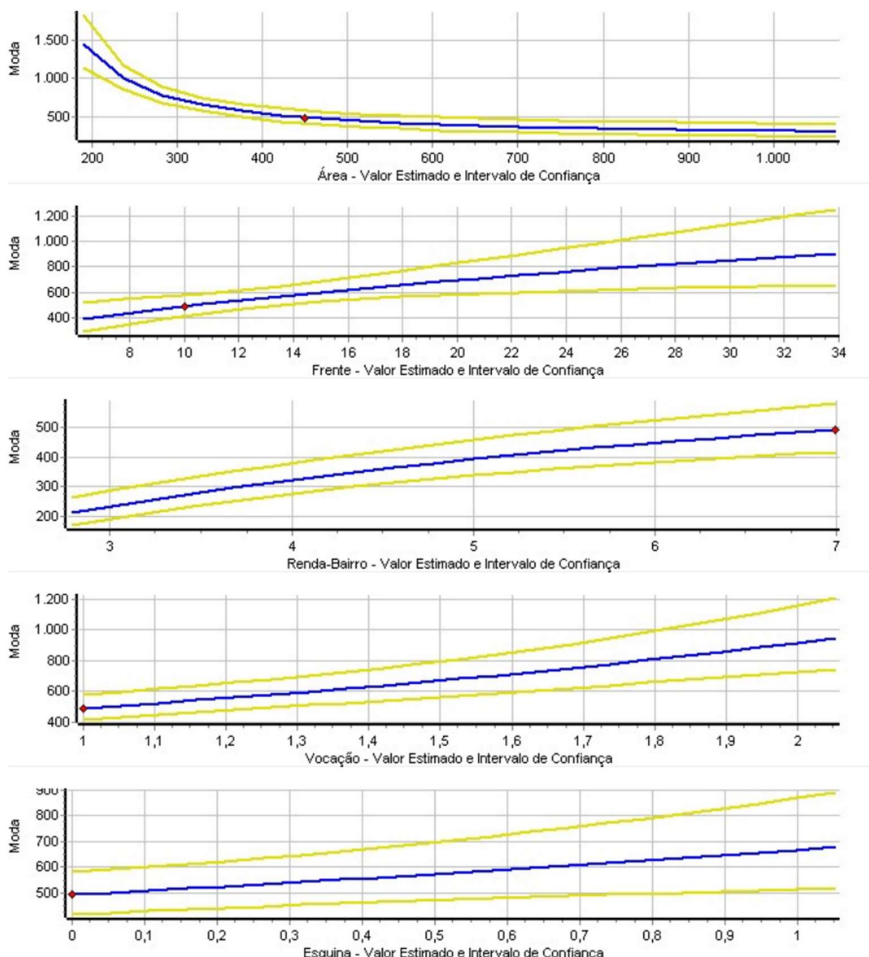
Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

**Avaliação**

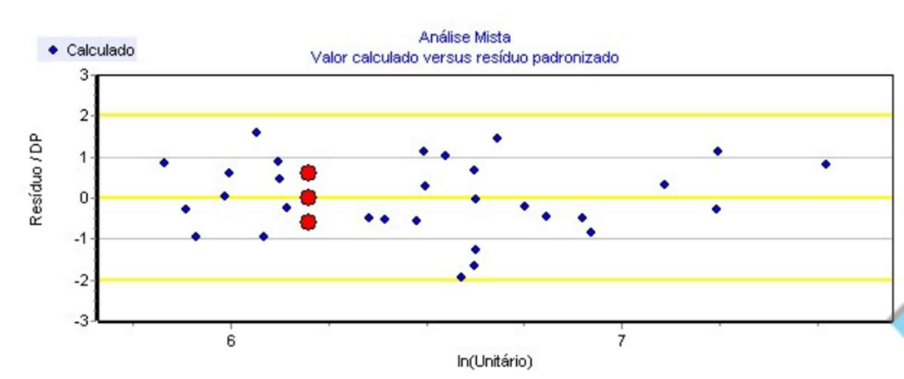
**7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO**

Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 33,68 %  
 Classificação para a estimativa: Grau II de Precisão

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



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





14.4 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		Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	X	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	Extrapolção	Não admitida	X	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo		Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de de cada regressor (teste bicaudal)	10%	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>15 Pontos</b>			
<b>Item 9.2.1.1 da NBR 14.653-2:2011</b> (Assinalar com "x" caso o item seja atendido)							
a)	Apresentação do laudo na modalidade completa.						X
b)	Apresentação da análise do modelo no laudo de avaliação, com verificação da coerência do comportamento das variação das variáveis em relação ao mercado, bem como suas elasticidades em torno do ponto de estimação.						X
c)	Identificação completa dos endereços dos dados de mercado usados no modelo, bem como das fontes de informação.						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>491,31</b>
Valores do intervalo de confiança	MAX	580,96
	MÍN	415,50
Desvios relativos do Intervalo de confiança	MAX	18,25%
	MIN	-15,43%
<b>Amplitude do intervalo de confiança</b>		<b>33,68%</b>
<b>GRAU DE PRECISÃO</b>		<b>GRAU II</b>



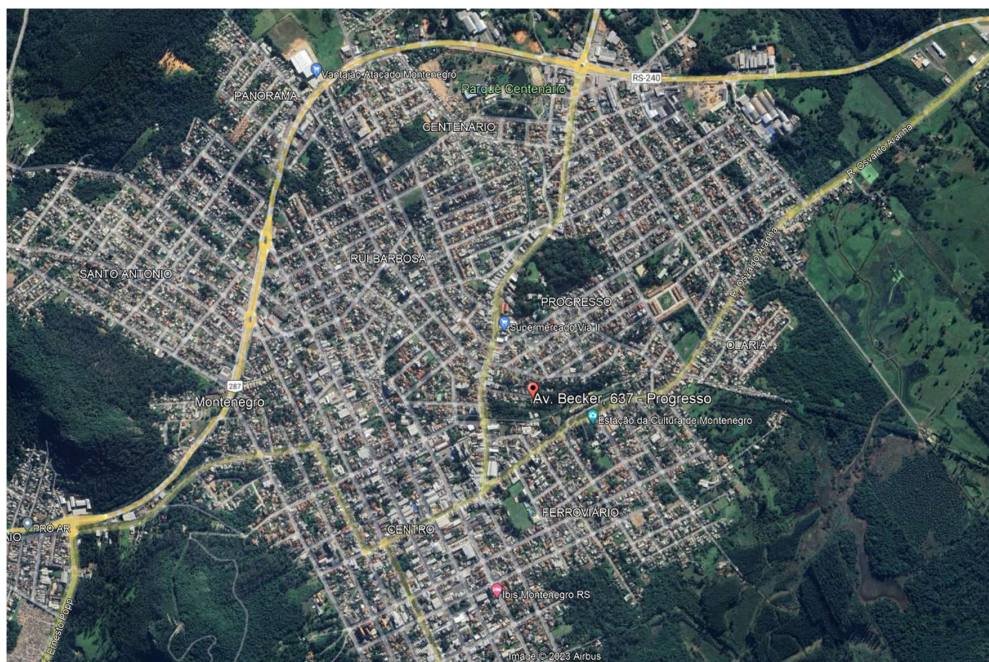


Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

14.5 DADOS DA AMOSTRA



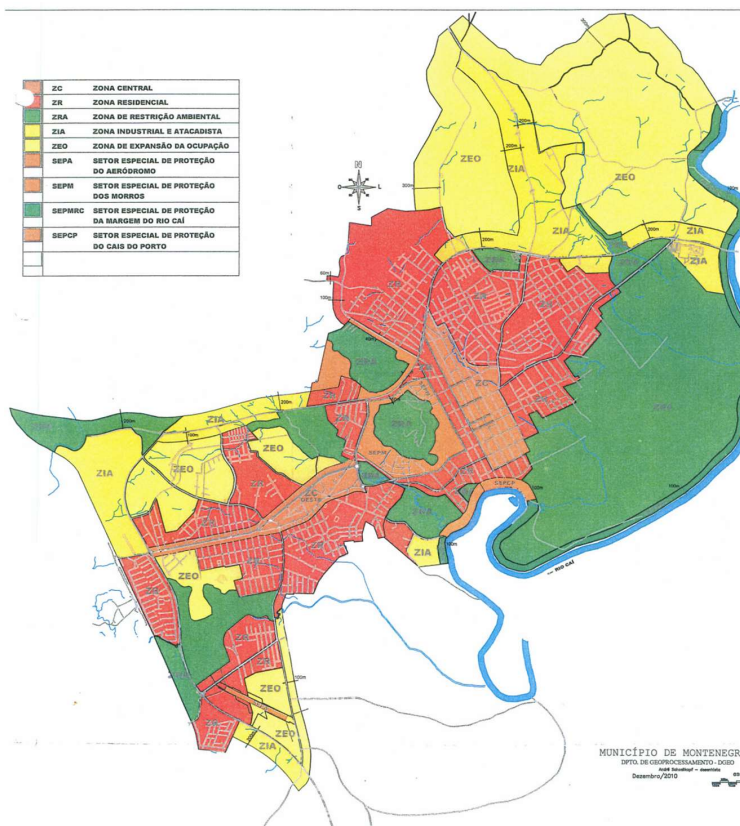
14.6 BAIRROS





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

MAPA DE ZONEAMENTO:





23130000076469

**Nome do documento:** Laudo 127 2023 GPE 19304 Montenegro.pdf

<b>Documento assinado por</b>	<b>Órgão/Grupo/Matrícula</b>	<b>Data</b>
Thais Wolffe Danelon	SPGG / DIAVA/DEAPE / 4819101	05/12/2023 11:15:52
Rafael Parmeggiani Gering	SPGG / DIAVA/DEAPE / 4859502	05/12/2023 11:17:02
Marina Nobre Cerqueira	SPGG / DIAVA/DEAPE / 4860110	06/12/2023 09:47:32
Leandro Peixoto Maia	SPGG / DIAVA/DEAPE / 450607301	06/12/2023 13:29:38

