



**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 187/2023



**Terreno urbano sem benfeitoria
Rua Andrade Neves, nº 1352 – Centro
Cruz Alta/RS**



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



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 187/2023

FICHA RESUMO

Objeto

Terreno urbano objeto da **matrícula nº 11.745** e **GPE nº 29.263**

Objetivo

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

Finalidade

Instruir processo **PROA nº 23/1300-0006751-6**.

Localização¹

Rua Andrade Neves, nº 1352 – Centro – Cruz Alta

Área avalianda²

Área do terreno: 1039,50 m²

Proprietário

IPERGS – Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul

Resultado da avaliação

Valor de mercado do imóvel **R\$ 405.000,00**

Avaliadores

Arquiteto Urbanista Ricardo Salerno Wilkens

Engenheiro Civil Cláudio Beust Amador

Engenheiro Civil Rafael Parmeggiani Gering

Porto Alegre – RS, novembro de 2023

¹ Certidão de Matrícula nº 11.745

² Certidão de Matrícula nº 11.745





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	5
8	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	7
9	METODOLOGIA	7
10	ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	7
11	AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS	8
12	CONCLUSÃO	8
13	RESPONSÁVEIS PELO LAUDO	9
14	ANEXOS	10





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

1 SOLICITANTE

Força Tarefa – IPERGS

2 OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

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

3 FINALIDADE

Instruir processo **23/1300-0006751-6 – 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 11.745**, referência livro 09, à fl. 01, datada de 26/09/2023, obtida junto ao Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Cruz Alta - RS.
- na **Ficha cadastral GPE nº 29.263**;
- no **PROA: 23/1300-0006751-6**;
- 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 **06/11/2023**.

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**

4.3 JUSTIFICATIVAS – PARÂMETROS ADOTADOS

➤ **Presença de Outliers:**

Segundo IMAPE (1998)³, *outliers* são pontos considerados atípicos em relação a outros elementos de uma determinada amostra. Considera-se um ponto *outlier* quando o erro do valor estimado em relação ao valor de mercado é superior ou inferior a duas vezes o desvio padrão dos resíduos da pesquisa. Quando são poucos os elementos de pesquisa por vezes, é necessário aproveitar ao máximo os dados disponíveis. Nesse sentido, pontos considerados *outliers* podem ser utilizados nos modelos, desde que seja verificado que sua retirada não influencia de forma significativa no valor calculado (superior a 10%).

5 PROPRIETÁRIO

IPERGS – Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul

6 ENDEREÇO

Rua Andrade Neves, nº 1.352
Bairro Centro, Cruz Alta/RS

7 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

7.1 TERRENO



Imagem de localização (Google)

Latitude: 28°38'28.77" S

Fonte: Google Earth 05/08/2023 (Acesso em novembro de 2023)

Longitude: 53°36'55.88" O

³ Fonte: Fundamentos de Avaliações Patrimoniais e Perícias de Engenharia. IMAPE, 1998.





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

Identificação
<p>Descrição conforme a Matrícula nº 11.745:</p> <p>Imóvel: Uma casa de madeira sob nº 1.352, situada à Rua Andrade Neves, no quarteirão formado por mais as Ruas Candido Machado, João Manoel e Lucio Dias, zona urbana desta cidade, suas benfeitorias e o respectivo terreno medindo 13,20m. de frente, por meia (1/2) quadra de extensão da frente aos fundos, confrontando: ao Norte, com a mencionada Rua Andrade Neves, para onde faz frente; ao Sul e Oeste, com terrenos Municipais; e, a Leste, com Julia Borges.</p> <p>Fica averbado, de conformidade com a certidão da Prefeitura Municipal, datada de 08/06/1981, arquivada em Cartório que, o imóvel matriculado, acima descrito, possui a extensão de 78,75m., da frente aos fundos, em ambos os lados. - Dou fé.</p> <p>O Oficial: <u>Juliete Bonia Lucio</u> GPG Atendente: _____ GPG</p>
<p>Data: 03/06.1982</p> <p>AV 3/11.745 - DEMOLIÇÃO</p> <p>Fica averbado a demolição de uma casa de madeira, situada à Rua Andrade Neves, nº 1.352; conforme certidão da Prefeitura Municipal, datada de 08/06/1981, que fica arquivada em Cartório. - Dou fé.</p> <p>O Oficial: <u>Juliete Bonia Lucio</u> GPG Atendente: _____ GPG</p>
Características da região e entorno
<p>Atividade predominante: Residencial</p> <p>Padrão construtivo do entorno: Normal</p> <p>Zoneamento: Bairro</p> <p>Tráfego de pedestres: Baixo</p> <p>Tráfego de veículos: Baixo</p> <p>Pavimentação logradouro: Asfalto</p> <p>Pavimentação passeio: Sem pavimentação</p> <p>Infraestrutura: <input checked="" type="checkbox"/> Acessibilidade, <input checked="" type="checkbox"/> Água potável, <input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica, <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto pluvial, <input type="checkbox"/> Esgoto sanitário, <input type="checkbox"/> Gás canalizado, <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública, <input checked="" type="checkbox"/> Logradouro, <input checked="" type="checkbox"/> Meio fio/sarjetas, <input type="checkbox"/> Passeio público, <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação, <input type="checkbox"/> Sem infraestrutura, <input checked="" type="checkbox"/> Telefone</p> <p>Serviços públicos: <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de lixo, <input checked="" type="checkbox"/> Comércio, <input type="checkbox"/> Correios, <input checked="" 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,</p> <p>Influências valorizantes: <input type="checkbox"/> Clubes, <input checked="" type="checkbox"/> Comércio, <input type="checkbox"/> Empreendimentos, <input 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 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</p> <p>Influências desvalorizantes: <input type="checkbox"/> Aeroporto, <input type="checkbox"/> Área inundável, <input type="checkbox"/> Aterro sanitário, <input type="checkbox"/> Estação tratamento esgoto, <input type="checkbox"/> Indústria, <input type="checkbox"/> Presídio, <input type="checkbox"/> Sub-habitação, <input type="checkbox"/> Unidades carentes, <input checked="" type="checkbox"/> Sem influências desvalorizantes</p>

Características do imóvel
Formato do terreno: Regular
Situação de quadra: Meio de quadra
Cota: Acima
Vegetação: Grande porte
Uso do solo: Residencial
Acesso: Bom
Topografia: Aclive acentuado
Tipo de cercamento: <input checked="" type="checkbox"/> Arame, <input checked="" type="checkbox"/> Gradil, <input type="checkbox"/> Muro, <input type="checkbox"/> Sem cerca, <input type="checkbox"/> Tela





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

Superfície: <input type="checkbox"/> Alagadiça, <input type="checkbox"/> Arenoso, <input type="checkbox"/> Argiloso, <input type="checkbox"/> Com aterro, <input type="checkbox"/> Com entulhos, <input type="checkbox"/> Pantanosa, <input checked="" type="checkbox"/> Seca	
Área do terreno: 1039,50 m ²	
Medida da frente do terreno: 13,20m	Confrontação da frente:Norte
Medida lateral 1 do terreno: 78,75m	Confrontação da lateral 1:Leste
Medida lateral 2 do terreno: 78,75m	Confrontação da lateral 2:Oeste
Medida dos fundos do terreno: 13,20m	Confrontação dos fundos:Sul

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

*Conforme verificado na data de vistoria

8 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O município de Cruz Alta localiza-se na região noroeste do estado do Rio Grande do Sul, possuindo população de 58.913 pessoas⁴. Segundo agentes imobiliários locais, a economia da cidade é baseada fortemente no cultivo agrícola de trigo, soja e milho. Por conta disso e baseado em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local identificou-se as seguintes características de mercado:

Desempenho do mercado	<input checked="" type="checkbox"/> Desaquecido	<input type="checkbox"/> Normal	<input type="checkbox"/> Aquecido
Número de ofertas	<input type="checkbox"/> Baixo	<input checked="" type="checkbox"/> Médio	<input type="checkbox"/> Alto
Liquidez	<input checked="" type="checkbox"/> Baixa	<input type="checkbox"/> Média	<input type="checkbox"/> Alta
Absorção pelo mercado	<input checked="" type="checkbox"/> Demorada	<input 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 **24/37**.

() 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: 014

Grau de Precisão Grau I **Grau II** Grau III

⁴ Fonte: IBGE, 2022. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/rs/>





11 AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

11.1 AVALIAÇÃO DO TERRENO

11.1.1 EQUAÇÃO DE REGRESSÃO

Unitário = $304,55066 + 13660,021 * 1/\text{Área} + -733,1838 * 1/\text{Renda Bairro} + 108,8512 * \text{Vocação}$

11.1.2 DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Variáveis do modelo de cálculo	Parâmetros do imóvel
Área (m ²)	1039,50
Renda/bairro (Fonte: Média de salários mínimos do bairro – CENSO 2010 IBGE)	5,10
Vocação (Conforme entorno: 1 - unifamiliar 2 - multifamiliar 3 – multifamiliar/comercial)	2
Unitário	391,63

11.1.3 RESULTADOS

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

	Intervalo de Confiança	Unitário (R\$/m ²)	Total
Mínimo	-10,77%	349,46	R\$ 363.263,67
Calculado	-	391,63	R\$ 407.099,38
Máximo	10,77%	433,80	R\$ 450.935,10

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

	Amplitude	Unitário (R\$/m ²)	Total
Mínimo	-15%	332,89	R\$ 346.039,16
Calculado	-	391,63	R\$ 407.099,38
Máximo	+15%	450,37	R\$ 468.1159,62
Valor calculado R\$ R\$ 407.099,38			

12 CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em estudo o seguinte valor (arredondado⁵) de mercado:

<p>VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL</p> <p>R\$ 405.000,00</p> <p>(Quatrocentos e cinco mil reais)</p> <p>data de referência da avaliação: novembro/2023</p>

⁵Conforme 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**

13 RESPONSÁVEIS PELO LAUDO

CLÁUDIO BEUST AMADOR

Engenheiro Civil – CREA(RS) 239.933

Analista Engenheiro DIAVA/DEAPE

ID 2911809/03

RICARDO SALERNO WILKENS

Arquiteto Urbanista – CAU(RS) A8286-4

Analista Arquiteto DIAVA/DEAPE

ID 4705157/01

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, novembro de 2023





14 ANEXOS

14.1 DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

Figura 1: Frente do terreno



Fonte: Vistoria (06/11/2023)

Figura 2: Interior do terreno



Fonte: Vistoria (06/11/2023)

Figura 3: Interior do terreno



Fonte: Vistoria (06/11/2023)

Figura 3: Interior do terreno



Fonte: Vistoria (06/11/2023)





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

14.2 DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

REGISTRO DE IMÓVEIS
CRUZ ALTA

CERTIDÃO

Rua Voluntários da Pátria, 102
CEP 98005-104 - Centro - Cruz Alta/RS
www.ricruzalta.com.br
(55) 3322-5549

Dra. Flávia Bernardes de Oliveira
Registradora

CERTIFICO e dou fé, a pedido de parte interessada, que, revendo nos livros deste Cartório, o Lº 2 - Registro Geral, verifiquei constar o inteiro teor seguinte:

CNM: 0972382.0011745-81

 ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL PODER JUDICIÁRIO Livro Nº 2 REGISTRO GERAL	CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS CRUZ ALTA
matrícula	folha
11.745	1

Data: 23/10.1980

Imóvel: Uma casa de madeira sob nº 1.352, situada à Rua Andrade Neves, no quarteirão formado por mais as Ruas Candido Machado, João Manoel e Lucio Dias, zona urbana desta cidade, suas benfeitorias e o respectivo terreno medindo 13,20m. de frente, por meia (1/2) quadra de extensão da frente aos fundos, confrontando: ao Norte, com a mencionada Rua Andrade Neves, para onde faz frente; ao Sul e Oeste, com terrenos Municipais; e, a Leste, com Julia Borges.

Proprietários: JOSÉ OCTAVIANO DA SILVA, militar da reserva, e s/m EVA VARGAS DA SILVA, do lar, ambos brasileiros, inscritos no CPF sob nº 005 734 500/72, residentes e domiciliados à Rua Monte Castelo, nº 44, na cidade de Santo Angelo - RS.

Título aquisitivo: Escritura de compra e venda, lavrada em 31/7/1947, pela Notaria Neusma Dias Vidal.

Registro anterior: nº 18.167 do Livro 3-Q, procedido em 04/9/1947.

O Oficial: *Juliete Maria Basso*
Ajudante: _____ GPG

Valor: R\$100,00

Data: 23/10.1980

R 1/11.745 - COMPRA E VENDA

Transmitentes: José Octaviano da Silva, e s/m Eva Vargas da Silva: - acima qualificados.

Adquirente: DRONIZIO CASSOL, CPF 022 893 180/00, brasileiro, casado pelo regime da comunhão universal de bens com Dª Neusa Rodrigues Cassol, militar, residente e domiciliado à Rua Andrade Neves, nº 1.438, nesta cidade.

Imóvel: O imóvel matriculado, acima descrito.

Valor: Cr\$640.000,00.

Forma do Título: Escritura de compra e venda, lavrada em 15/10/1980, no Tabelionato de Cruz Alta. Dou fé.

O Oficial: *Juliete Maria Basso*
Ajudante: _____ GPG

Valor: R\$811,00

Data: 03/06.1982

AV 2/11.745 - COMPLEMENTAÇÃO

Fica averbado, de conformidade com a certidão da Prefeitura Municipal, datada de 08/06/1981, arquivada em Cartório que, o imóvel matriculado, acima descrito, possui a extensão de 78,75m. de frente aos fundos, em ambos os lados. - Dou fé.

O Oficial: *Juliete Maria Basso*
Ajudante: _____ GPG

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página





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

REGISTRO DE IMÓVEIS
CRUZ ALTA

CERTIDÃO

Rua Voluntários da Pátria, 192
CEP 98005-104 - Centro - Cruz Alta/RS
www.ricruzalta.com.br
(55) 3322-5549

Dra. Flávia Bernardes de Oliveira
Registradora

Continuação da Página Anterior

CONTINUAÇÃO DO ANVERSO		CNM: 0972382.0011745-81
matrícula	folha	
11.745	1v	
<p>Data: 03/06.1982 AV 3/11.745 - DEMOLIÇÃO Fica averbado a demolição de uma casa de madeira, situada à Rua Andrade Neves, nº 1.352; conforme certidão da Prefeitura Municipal, datada de 08/06/1981, que fica arquivada em Cartório. - Dou fé. O Oficial: <i>Juliet Honia Buzco</i> Ajudante: _____ GPG</p>		
<p>Data: 02/08.1982 R 4/11.745 - COMPRA E VENDA Transmitentes: DEONIZIO CASSOL, militar, e s/m NEUSA RODRIGUES CASSOL, do lar, brasileiros, residentes e domiciliados na cidade de Cruz Alta-RS, inscritos no CPF sob nº 022 893 180/00. Adquirente: EDY REGINA DE OLIVEIRA KUSIAK, brasileira, solteira, maior, funcionária pública estadual, residente e domiciliada na cidade de Cruz Alta-RS, inscrita no CPF sob nº 197 656 650/91. Imóvel: O imóvel matriculado, descrito no anverso. Valor: Cr\$1.000.000,01. Forma do Título: Contrato particular de compra e venda de terreno e mútuo com obrigações e hipoteca, firmado em 23/07/1982, cuja cópia fica arquivada em Cartório; com caráter de escritura pública, na forma do art. 1º da Lei nº 5.049, de 29/06/1966. - Dou fé. O Oficial: <i>Juliet Honia Buzco</i> Ajudante: _____ GPG</p>		
<p>Data: 02/08.1982 R 5/11.745 - HIPOTECA Em hipoteca de 1º grau. Devedora: Edy Regina de Oliveira Kusiak; - acima qualificada. Credor: INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL-IPERGS, autarquia de previdência social, com sede em Porto Alegre, inscrito no CGC sob nº 92 829 100/0001-43, representado por seu procurador, Luiz Augusto Steigleder, brasileiro, casado, advogado, residente e domiciliado em Porto Alegre, inscrito no CPF sob nº 135 627 380/72. Valor da dívida: Cr\$1.000.000,01, equivalente a 505,96790 UFG. Prazo: 6 meses. Taxa de juros: Nominal de 2,5% a.a., e efetiva de 2,529% a.a. Garantia hipotecária: O imóvel matriculado, descrito no anverso, avaliado em Cr\$2.441.244,55, equivalente a 1235,19136 UFG. Forma do Título: Contrato particular de compra e venda de terreno e mútuo com obrigações e hipoteca, firmado em 23/07/1982, cuja cópia fica arquivada em Cartório; com caráter de escritura pública, na forma do art. 1º da Lei nº 5.049, de 29/06/1966. - Dou fé. O Oficial: <i>Juliet Honia Buzco</i> Ajudante: _____ GPG</p>		

Continua na Próxima Página





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



DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 29263

DADOS GERAIS			
Número do Cadastro:	29263	Classificação:	PRÓPRIO
Nome de Referência do Imóvel:		Nome de Referência das Unidades Associadas:	
Classificação do Bem Público:	DOMINIAL	Situação de Destinação:	NAO DESTINADO
Tipo do Imóvel:	AREA/TERRENO/GLEBA	Índice de Destinação (%):	0,000000
Situação de Regularização:	EM REGULARIZACAO	Nº Alienação PROA/SP:	17/2442-0001485-1
Descrição:	EX-MUTUÁRIO: EDY REGINA DE OLIVEIRA KUSIAK - CONTRATO Nº 842230		
Em Alienação:	Não	Nº Incorporação PROA/SP:	
Lei Autorizativa de Alienação:		Nº Alienação PROA/SP:	
Data Lei Autorizativa Alienação:		NRF:	
Nº Tombo antigo do imóvel:		CIR:	
Uso Irregular:		CAR:	
Tombo Patr. Histórico:	Não	VALOR DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL	
Nº Inscrição Municipal:	2171	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
14/06/2021	1813000099155	14/06/2021	Participação em		Ativo
28/09/2023	2313000067516	28/09/2023	Alienar Bens	Venda	Ativo
28/09/2023	2313000067524	28/09/2023	Imoveis	Regularização	Ativo
11/07/2022	2313000039093	11/07/2022	Imoveis		Ativo
30/06/2022	1810000040688	24/04/2018	Ação Judicial	Matéria de	Ativo

LOCALIZAÇÃO	
Zona:	Urbana
Unidade da Federação:	Rio Grande do Sul
Município:	CRUZ ALTA
Bairro/Distrito:	CENTRO
Logradouro/Localidade:	RUA GEN ANDRADE NEVES
Número/Lote:	132
Quadra:	
Complemento:	
CEP:	
Ponto Referência:	

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



DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 29263

PROPRIEDADE	
Situação regularização Estado:	EM REGULARIZACAO
Tipo de Registro:	Matrícula
Número do Registro:	11745
Livro:	2RG
Folha:	01
Cartório:	RI DE CRUZ ALTA
Comarca:	CRUZ ALTA
Data do Registro:	17/09/1992
Forma de Incorporação:	INCORPORAÇÃO AO PATRIMÔNIO PÚBLICO
Valor de Incorporação:	R\$ 87.630,00
Propriedade / Posse:	ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
Data registro patrimônio União:	
Certidão autorizativa transf.:	

TERRENO	
Matriculada	Situação terra rural:
Área Total (m²):	1.039,50
Frente (m):	13,20
Área com fração (m²):	0,0000
Fração Ideal (m²):	0,000000
Profundidade Equivalente (m):	
Área Disponível (m²):	1.039,50

TERRENO REGISTRADO	
Frente/Lateral	Confrontação da Frente/Lateral Confrontante
13,20	

TERRENO VISTORIA	
Informações complementares	
Vegetação:	
Uso do solo:	
Situação de quadra	

Levantada (Vistoria)	
Área Total (m²):	
Frente (m):	

CONFRONTANTES VISTORIA	
Leste:	
Oeste:	
Norte:	
Sul:	





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 29263

EDIFICAÇÕES/BENFEITORIAS

VISTORIA

INFRAESTRUTURA

Serviços e Instalações

Pavimentação do logradouro:

Pavimentação passeio:

Zoneamento:

Largura logradouro (m):

Tráfego de pedestres:

Tráfego de veículos:

Atividade predominante:

DOCUMENTOS

Data	Tipo Documento	Nome Documento
27/10/2023	VISTORIA /	VISTORIA_76_-2023_-_GPE_
20/09/2023	MATRÍCULA	MAT 11745.PDF
03/10/2022	MATRÍCULA	MAT 11745 CRUZ ALTA.PDF
15/12/2021	LEI / DECRETO /	LEI 15704-2021 - GESTAO DE
14/08/2021	HISTÓRICO	Ficha.pdf
01/09/2021	LEI / DECRETO /	DECRETO ESTADUAL NA 55918-
09/04/2018	LEI / DECRETO /	LEI COMPLEMENTAR NA 15144.

IMAGENS

HISTÓRICO

Data	Tipo Classificação	Nº de Processo	Anexo
14/08/2021		19130000059155	Ficha.pdf

HISTÓRICO DE SOLICITAÇÕES

VISTORIA

Data da vistoria:

Empresa vistoriadora:

Vistoriador (s):

Observações da vistoria:

Situação de localização:

Obstruído:

Motivo da obstrução:

Contato no local:

Telefone do contato:

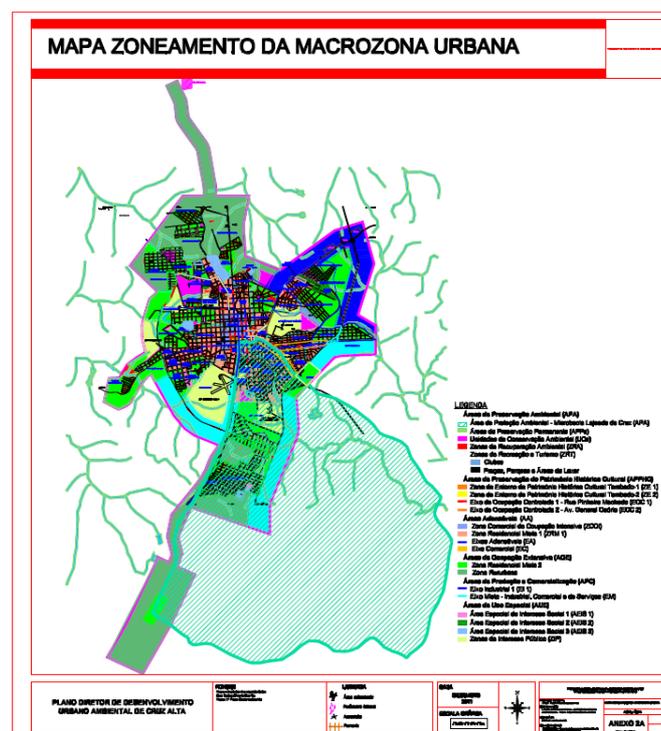
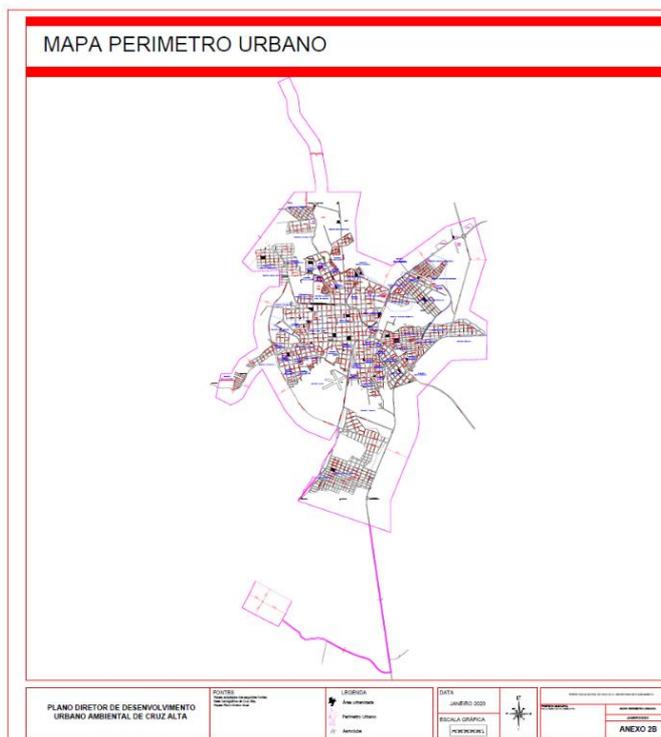
Perence ao Estado do RS:





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

14.3 DOCUMENTAÇÃO DO(S) MUNICÍPIO(S)





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

14.4 MEMÓRIA DE CÁLCULO

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS		VARIÁVEIS	
Total da Amostra	: 37	Total	: 9
Utilizados	: 24	Utilizadas	: 4
Outlier	: 0	Grau Liberdade	: 20

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: y

COEFICIENTES		VARIACÃO	
Correlação	: 0,79213	Total	: 180169,76030
Determinação	: 0,62747	Residual	: 2409597,56278
Ajustado	: 0,57159	Desvio Padrão	: 57,93038

F-SNEDECOR		D-WATSON	
F-Calculado	: 11,22900	D-Calculado	: 2,03452
Significância	: < 0,01000	Resultado Teste	: Não auto-regressão 90%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	75
-1,64 a +1,64	90	95
-1,96 a +1,96	95	95

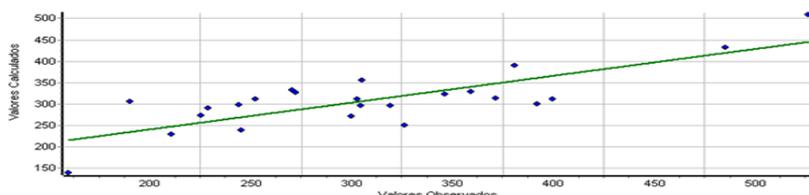
MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

$$Y = 304,550660 + 13660,021401 * 1/X_1 + -733,183800 * 1/X_2 + 108,851202 * X_3$$

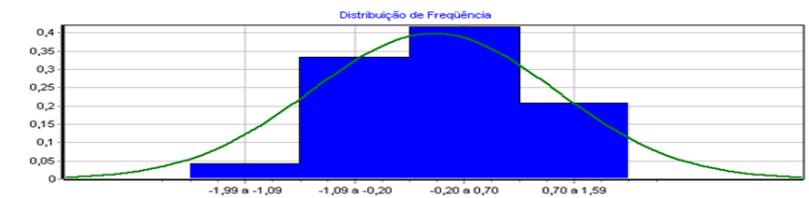
MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA		MODELO	
Média	: 309,34	Coefic. Aderência	: 0,62747
Variação Total	: 180169,76	Varição Residual	: 67118,59
Variância	: 7507,07	Variância	: 3355,93
Desvio Padrão	: 86,64	Desvio Padrão	: 57,93

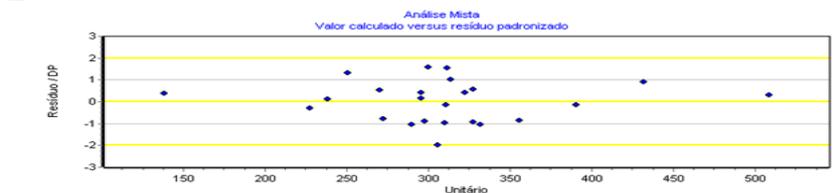
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



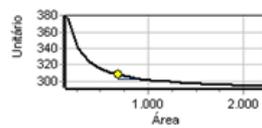


Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

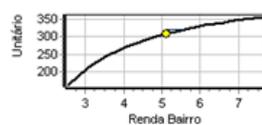
X₁ Área

Área do terreno em m²
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 152,00 a 2310,00
 Impacto esperado na dependente: Negativo
 10% da amplitude na média: -1,57 % na estimativa



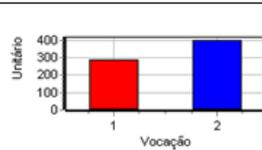
X₂ Renda Bairro

Renda do Bairro onde localiza-se o imóvel - IBGE 2010
 Tipo: Proxy
 Amplitude: 2,54 a 7,64
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: 4,23 % na estimativa



X₃ Vocação

Conforme entorno verificado:
 1 - unifamiliar (residências/lotes pequenos) /restrito;
 2 - multifamiliar padrão normal ou mista (pequenos comércios);
 3 - multifamiliar nobre ou empreendimentos comerciais especiais.
 Tipo: Código Alocado
 Amplitude: 1,00 a 2,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: 37,50 % na estimativa
 Micronumerosidade: atendida.



Y Unitário

Valor unitário R\$/m² do terreno
 Tipo: Dependente
 Amplitude: 160,00 a 526,32

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,57159)
X ₁ Area	1/x	1,58	12,88	0,54079
X ₂ Renda Bairro	1/x	-3,50	0,22	0,34177
X ₃ Vocação	x	3,40	0,29	0,35666

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Área	Renda Bairro	Vocação	Unitário
X ₁	1/x	7	16	33	
X ₂	1/x	-20	30	62	
X ₃	x	8	-13	60	
Y	y	35	-60	55	





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

1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Exp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Área	1.039,50			152,00	2.310,00
Renda Bairro	5,10			2,54	7,64
Vocação	2,00			1,00	2,00
Unitário	391,63			160,00	526,32

2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	349,46	391,63	433,80	-10,77%	10,77%	21,53%
Predição (80%)	304,05	391,63	479,21	-22,36%	22,36%	44,72%
Campo de Arbitrio	332,89	391,63	450,37	-15,00%	15,00%	30,00%

3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80 %)	363.263,67	407.099,39	450.935,10
Predição (80%)	316.059,97	407.099,39	498.138,79
Campo de Arbitrio	346.039,16	407.099,39	468.159,61

4. VALOR UNITÁRIO ARBITRADO 391,63

5. VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 407.099,39 (quatrocentos e sete mil, noventa e nove reais com trinta e nove centavos)

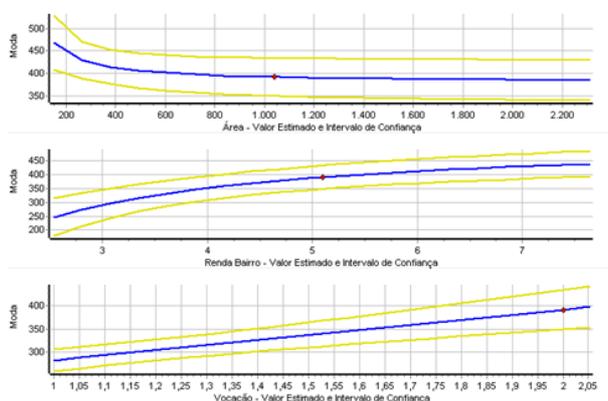
6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

Mínimo (R\$): 363.263,67
 Arbitrado (R\$): 407.099,39
 Máximo (R\$): 450.935,10

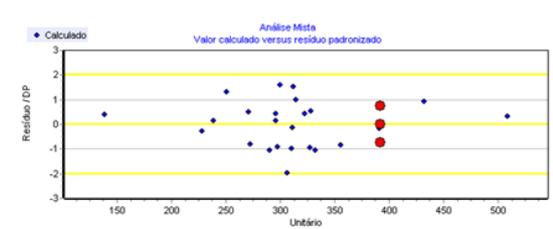
7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO

Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 21,53 %
 Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão

8. COMPORTAMENTO DO MODELO NO PONTO DE ESTIMAÇÃO



9. VALOR ESTIMADO PARA O IMÓVEL NO CONTEXTO DA AMOSTRA





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

14.5 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Segundo ABNT NBR 14.653-2:2011

FUNDAMENTAÇÃO

Item	Descrição	Pontos obtidos					
		III	Ptos	II	Ptos	I	Ptos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	x	Completa quanto as variáveis utilizadas no modelo		Adoção de situação paradigma	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados.	5 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes		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 a metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo		Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores a metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%		20%		30%	x
6	Nível de Significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	x	2%		5%	
		PONTUAÇÃO		14 Pontos			
Item 9.2.1.1 da NBR 14.653-2:2011 (Assinalar com "x" caso o item seja atendido)							
a)	Apresentação do laudo na modalidade completa.						x
b)	Apresentação da análise do modelo no laudo de avaliação, com verificação da coerência do comportamento das variações das variáveis em relação ao mercado, bem como suas elasticidades em torno do ponto de estimação.						x
c)	Identificação completa dos endereços dos dados de mercado usados no modelo, bem como das fontes de informação.						x
d)	Adoção da estimativa central.						x
		GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO		GRAU I			

PRECISÃO

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

Valor central estimado no modelo de regressão		391,63
Valores do intervalo de confiança	MAX	433,80
	MIN	349,46
Desvios relativos do intervalo de confiança	MAX	10,77%
	MIN	-10,77%
Amplitude do intervalo de confiança		21,54%
GRAU DE PRECISÃO		GRAU III

14.6 DADOS DA AMOSTRA





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

Dador	Endereço	Observação	Data	Área	Frete/Área	Renda Baix	Índice de A	Topografia	Esquina	Vocação	Unitário
1	Avenida Presidente Vargas - Malheiros	Imobiliária: Marquesan, Cod.: 1	6,00	427,20	2,91	3,54	1,60	2,00	0,00	1,00	245,79
2	Rua Margarida Pardeilhas esq. Rua Ric	Imobiliária: Távola, Cod.: 77	6,00	630,00	2,96	5,67	1,20	3,00	1,00	1,00	190,48
3	Rua Antonio Machado Soares - Vila Tol	Imobiliária: Távola, Cod.: 211	6,00	1.000,00	2,00	2,54	1,20	3,00	0,00	1,00	160,00
4	Rua Padre Pompeu esq. Rua Padre Co	Imobiliária: Domingos, Cod.: 1	6,00	228,20	6,13	5,04	1,60	3,00	1,00	1,00	359,33
5	Rua Procópio Gomes - São Miguel (28°	Imobiliária: Dca, Cod.: 2439	6,00	997,00	1,50	5,04	1,60	2,00	0,00	2,00	381,14
6	Av. Benjamin Constant esq. Rua Coron	Imobiliária: Dca, Cod.: 2305	6,00	252,00	5,56	5,04	1,20	3,00	1,00	1,00	575,40
7	Rua Cotinha Alves de Souza esq. Rua I	Imobiliária: Dca, Cod.: 2067	6,00	525,00	4,00	5,10	1,20	3,00	1,00	1,00	304,76
8	Rua General Câmara - Centro (28°38'23	Imobiliária: Master Cruz, Cod	6,00	396,00	2,78	7,08	3,50	3,00	0,00	2,00	1.603,54
9	Rua Padre Almeida - De Fátima (28°38'	Imobiliária: Master Cruz, Cod	6,00	600,00	2,00	3,02	1,60	3,00	0,00	1,00	133,33
10	Rua Domingos Estefano - Arco Iris (28°	Imobiliária: E1, Cod.: 10	6,00	759,00	1,75	3,96	1,20	3,00	0,00	1,00	79,05
11	Rua Selvino dos Santos Franco - Emílio	Imobiliária: E1, Cod.: 56	6,00	288,00	4,17	3,89	1,00	3,00	0,00	1,00	225,69
12	Travessa José Sampaio Neto - Bonini III	Imobiliária: E1, Cod.: 83	6,00	330,00	3,33	5,75	1,60	3,00	0,00	1,00	272,73
13	Rua Coronel Martins esq. Rua Doutor C	Imobiliária: E1, Cod.: 101	6,00	831,60	3,79	3,55	1,20	2,00	1,00	2,00	270,56
14	Rua Margarida Pardeilhas - Jardim Petró	Imobiliária: E1, Cod.: 107	6,00	455,00	2,86	5,10	1,20	3,00	0,00	1,00	527,47
15	Rua Luís Dias da Costa - Jardim Americ	Imobiliária: E1, Cod.: 59	6,00	360,00	3,33	7,64	1,60	3,00	0,00	1,00	305,56
16	Rua Hélio Castro - Emílio Droppa (28°37'	Imobiliária: Personal, Cod.: 10	6,00	300,00	4,00	3,89	1,00	2,00	0,00	1,00	300,00
17	Rua Lucídio Arnaldo Beskov - Santo Ad	Imobiliária: Personal, Cod.: 10	6,00	360,00	3,33	3,17	1,60	3,00	0,00	1,00	138,89
18	Rua General Felpe Portinho esq. Rua C	Imobiliária: Personal, Cod.: 10	6,00	152,00	5,26	7,08	3,50	2,00	0,00	2,00	526,32
19	Rua Bento Gonçalves esq. Rua Voluntá	Imobiliária: Personal, Cod.: 10	6,00	408,00	4,17	4,99	1,60	3,00	1,00	1,00	392,16
20	Rua General João Manel - São José (2	Imobiliária: Personal, Cod.: 10	6,00	336,18	3,85	5,10	1,60	3,00	0,00	1,00	252,84
21	Rua Charuás - Malheiros (28°38'40,6"S	Imobiliária: Personal, Cod.: 20	6,00	634,59	1,89	3,54	1,60	2,00	0,00	1,00	211,16
22	Rua Fabrício Vestinno Fonseca - Bonin	Imobiliária: Di Bento, Cod.: 51	6,00	330,00	3,33	5,75	1,60	3,00	0,00	1,00	606,05
23	Rua Barão do Rio Branco - Centro (28°	Imobiliária: Di Bento, Cod.: 77	6,00	594,00	1,85	7,08	3,50	3,00	0,00	2,00	1.430,98
24	Rua Passo Fundo, 213 - Vila Hilda (28°	Imobiliária: Di Bento, Cod.: 56	1,00	436,00	2,75	3,30	1,60	3,00	0,00	1,00	386,70
25	Rua Antonio da Costa - Vila Rica' Bonin	Imobiliária: Di Bento, Cod.: 56	6,00	330,00	3,33	5,09	1,60	3,00	0,00	1,00	303,03
26	Rua Alberto Rosa esq. Rua Ricardo Vic	Imobiliária: Perfil, Cod.: 319	6,00	500,00	4,00	5,67	1,20	2,00	1,00	1,00	400,00
27	Rua Toribio Veissimo - São José (28°36'	Imobiliária: Perfil, Cod.: 287	6,00	490,46	2,79	5,10	1,20	2,00	0,00	1,00	244,67
28	Rua Alberto Rosa esq. Rua Virgílio da S	Imobiliária: Profit, Cod.: 688	6,00	2.310,00	1,43	5,67	1,20	3,00	1,00	1,00	229,44
29	Rua Bernardino José Lopes - Azambuja	Imobiliária: Profit, Cod.: 682	6,00	1.225,00	2,04	4,21	1,20	3,00	0,00	1,00	326,53
30	Rua Doutor Cândido Machado - São Jo	Imobiliária: Cruz Alta, Cod.: 2	6,00	260,00	5,00	5,10	1,60	3,00	0,00	1,00	346,15
31	Rua Marechal Deodoro da Fonseca - Lu	Imobiliária: Cruz Alta, Cod.: 3	6,00	348,48	3,79	3,55	1,60	2,00	0,00	1,00	373,05
32	Travessa Júlio Tim - Jardim América (28	Imobiliária: RG, Cod.: 3180	6,00	1.534,00	1,92	7,64	1,60	3,00	0,00	2,00	241,85
33	Rua Alberto Rosa esq. Rua José Bonifé	Imobiliária: RG, Cod.: 3537	6,00	1.190,00	2,86	5,67	1,20	3,00	1,00	1,00	319,33
34	Rua Charuás - Azambuja (28°39'00,8"S	Imobiliária: RG, Cod.: 3857	6,00	560,00	2,50	4,21	1,20	3,00	0,00	1,00	378,57
35	Rua Mariz e Barros - Boa Parada (28°3'	Imobiliária: RG, Cod.: 3288	1,00	588,00	2,04	3,73	1,60	3,00	0,00	2,00	323,13
36	Rua Domingos Veissimo - Garibaldi (28	Imobiliária: Personal, Cod.: 10	6,00	804,00	2,98	6,83	1,60	3,00	0,00	2,00	485,07
37	Rua Francelino Ribeiro esq. Rua José L	Imobiliária: E1, Cod.: 86	6,00	1.750,00	2,38	6,83	1,60	3,00	1,00	1,00	371,43





23130000067516

Nome do documento: Laudo 187 2023 GPE 29263 Cruz Alta.pdf

Documento assinado por	Órgão/Grupo/Matrícula	Data
Rafael Parmeggiani Gering	SPGG / DIAVA/DEAPE / 4859502	30/11/2023 10:52:22
Ricardo Salerno Wilkens	SPGG / DIAVA/DEAPE / 4705157	30/11/2023 10:55:48
Claudio Beust Amador	SPGG / DIAVA/DEAPE / 291180903	30/11/2023 10:59:30
Leandro Peixoto Maia	SPGG / DIAVA/DEAPE / 450607301	30/11/2023 15:24:55

