



**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 108/2023



**Loja Comercial
Rua Duque de Caxias, nº 967 – Centro
Encantado/RS**



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



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 108/2023

FICHA RESUMO

Objeto

Terreno urbano objeto da **matrícula nº 5.663** e **GPE nº 25.933**

Objetivo

Determinação do **valor de mercado** do imóvel

Finalidade

Instruir processo **PROA nº 23/1300-0003969-5. - Alienação**

Localização

Rua Duque de Caxias, nº 967

Centro – Encantado/RS

Área avalianda

Área da loja¹: 40,83 m²

Área do terreno: 637,08 m² (42,60 m x 14,95 m)²

Fração ideal³: 0,018%

Proprietário

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

Resultado da avaliação

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

Avaliadores

Arquiteta Urbanista Marina Nobre Cerqueira

Engenheiro Civil Rafael Parmeggiani Gering

Porto Alegre – RS, Julho de 2023

¹ Conforme Certidão de Matrícula nº 5.663

² Conforme Certidão de Matrícula nº 5.663

³ Conforme Certidão de Matrícula nº 5.663





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	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 processo **PROA nº 23/1300-0003969-5. - 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 5.663**, referência livro 02, à fl. 01, datada de 27/09/2017, obtida junto ao Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Encantado - RS.
- na **Ficha cadastral GPE nº 25.933**;
- no **PROA: 23/1300-0003969-5**;
- 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 **10/07/2023**

Considerando a sua finalidade, esta avaliação tem **prazo de validade limitado a dois anos** a partir de sua lavratura, conforme determinado pela Lei Nº 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

➤ **Vistoria/ localização:**

Conforme vistoria e por meio de conversa com corretores imobiliários locais, constatou-se que a loja se localiza em uma região central do município, sendo sua localização uma das mais valorizadas na região.

5 PROPRIETÁRIO

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

6 ENDEREÇO

Rua Duque de Caxias, nº 967
Centro, Encantado/RS

7 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

7.1 TERRENO



Latitude: 29°14'19.6"S
Longitude: 51°52'14.9"W

Fonte: Google Earth 29/01/2023 (Acesso em junho de 2023)





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

Identificação
<p>Descrição conforme a Matrícula nº 5.663:</p> <p>IMÓVEL: LOJA Nº 967 (novecentos e sessenta e sete), sita no andar térreo do "EDIFÍCIO IPÊ- Encantado", localizada à esquerda de quem pela rua Duque de Caxias olha o edifício, com a área total de 40,834 m², constituída de 1(um) salão, 1(um) W.C., 1(um) lavabo. Corresponde-lhe a fração ideal de 0,018494% no terreno e nas coisas de uso comum e fins proveitosos do edifício. O terreno em que se acha edificado o "Edifício IPÊ- Encantado", está situado na rua Padre Anchieta, esquina com a rua Duque de Caxias, nesta cidade de Encantado- RS., na quadra nº 18, atualmente esquina, digo, atualmente quadra nº 42, lote nº 1, lado ímpar da numeração, no quarteirão formado pelas ruas Padre Anchieta, Duque de Caxias, Tiradentes e Sete de Setembro, confrontando-se: AO NORTE, com a rua Duque de Caxias, onde mede 42,60 metros; AO SUL, com terreno do Clube Recreativo Encantado, onde mede 42,60 metros; A LESTE, com terrenos de Hugo Bitdinger, onde mede 14,955 metros; e, A OESTE, com a rua Padre Anchieta, onde mede 14,955 metros.</p>

Características da região e entorno
Atividade predominante: Mista
Padrão construtivo do entorno: Normal
Zoneamento: Centro
Tráfego de pedestres: Médio
Tráfego de veículos: Alto
Pavimentação logradouro: Asfalto
Pavimentação passeio: Ladrilho
Infraestrutura: <input checked="" 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
Serviços públicos: <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de lixo, <input checked="" type="checkbox"/> Comércio, <input checked="" type="checkbox"/> Correios, <input checked="" type="checkbox"/> Educação, <input type="checkbox"/> Lazer, <input checked="" type="checkbox"/> Rede bancária, <input type="checkbox"/> Saúde, <input type="checkbox"/> Segurança, <input type="checkbox"/> Transporte coletivo, <input type="checkbox"/> Sem serviços públicos,
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 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
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

Características do imóvel	
Formato do terreno: Regular	
Situação de quadra: Esquina	
Cota: No nível	
Vegetação: Sem vegetação	
Uso do solo: Mista	
Acesso: Bom	
Topografia: Plano	
Tipo de cercamento: <input type="checkbox"/> Arame, <input type="checkbox"/> Gradil, <input type="checkbox"/> Muro, <input checked="" type="checkbox"/> Sem cerca, <input type="checkbox"/> Tela	
Superfície: <input type="checkbox"/> Alagadiça, <input type="checkbox"/> Arenoso, <input type="checkbox"/> Argiloso, <input type="checkbox"/> Com aterro, <input type="checkbox"/> Com entulhos, <input type="checkbox"/> Pantanosa, <input checked="" type="checkbox"/> Seca	
Área do terreno: 637,08 m ²	
Medida da frente do terreno: 42,60 m	Confrontação da frente:Norte
Medida lateral 1 do terreno: 14,95 m	Confrontação da lateral 1:Leste
Medida lateral 2 do terreno: 14,95 m	Confrontação da lateral 2:Oeste
Medida dos fundos do terreno: 42,60 m	Confrontação dos fundos:Sul






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

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

*Conforme verificado na data de vistoria

7.2 BENFEITORIAS

7.2.1 FICHA DE VISTORIA

Benfeitoria 01	Idade aparente: 30	Área = 40,83 m ²	Nº de pav. 01		
Loja	Padrão	Conservação	Tipologia		
	<input type="checkbox"/> Rústico	<input type="checkbox"/> Novo	<input type="checkbox"/> Apartamento		
	<input type="checkbox"/> Proletário	<input type="checkbox"/> Entre novo e regular	<input type="checkbox"/> Box		
	<input type="checkbox"/> Econômico	<input type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/> Casa		
	<input checked="" type="checkbox"/> Simples	<input type="checkbox"/> Entre regular e reparos simples	<input type="checkbox"/> Galpão		
	<input type="checkbox"/> Médio	<input checked="" type="checkbox"/> Reparos simples	<input checked="" type="checkbox"/> Loja		
	<input type="checkbox"/> Superior	<input type="checkbox"/> Entre reparos simples e importantes	<input type="checkbox"/> Pavimento		
	<input type="checkbox"/> Fino	<input type="checkbox"/> Reparos importantes	<input type="checkbox"/> Prédio		
	<input type="checkbox"/> Luxo	<input type="checkbox"/> Entre reparos importantes e s/ valor	<input type="checkbox"/> Terreno		
	<input type="checkbox"/> Outros	<input type="checkbox"/> Sem valor	<input type="checkbox"/> Outros		
Material utilizado:					
Piso	Forro	Telhado	Esquadrias	Rev. Fachadas	Estrutura
<input type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> Cerâmica	<input checked="" type="checkbox"/> Alumínio	<input checked="" type="checkbox"/> Pintura	<input type="checkbox"/> Portante
<input checked="" type="checkbox"/> Lajota	<input checked="" type="checkbox"/> Laje	<input type="checkbox"/> Fibro cim. ondulado	<input type="checkbox"/> Ferro	<input type="checkbox"/> Tijolo à vista	<input checked="" type="checkbox"/> Concreto
<input type="checkbox"/> Cerâmica	<input type="checkbox"/> Gesso	<input type="checkbox"/> Fibro cim. estrutural	<input type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> Fulget	<input type="checkbox"/> Madeira
<input type="checkbox"/> Basalto	<input type="checkbox"/> PVC	<input type="checkbox"/> Alumínio	<input type="checkbox"/> PVC	<input type="checkbox"/> Cerâmica	<input type="checkbox"/> Metálica
<input type="checkbox"/> Granitina	<input type="checkbox"/> Placas acústicas	<input type="checkbox"/> Galvanizado	<input type="checkbox"/> Outros	<input type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> N. identificada
<input type="checkbox"/> Vinílico	<input type="checkbox"/> Aglomerado	<input type="checkbox"/> Laje		<input type="checkbox"/> Vidro	
<input checked="" type="checkbox"/> Carpete	<input type="checkbox"/> S/forro	<input type="checkbox"/> Capim		<input type="checkbox"/> Pedra	
<input type="checkbox"/> Cimento		<input type="checkbox"/> Telha de zinco		<input type="checkbox"/> Reboco chapiscado	
<input type="checkbox"/> Outros		<input type="checkbox"/> Outros		<input type="checkbox"/> Outros	

8 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O município de Encantado localiza-se na região Centro Oriental do estado do Rio Grande do Sul e possui população estimada de 22.962 de pessoas⁴. Segundo agentes imobiliários locais, a economia da cidade é baseada fortemente na indústria e, nos últimos anos, o município vem investindo também no turismo. Apesar da estabilidade do mercado local, a maior parte dos imóveis comerciais encontram-se somente para locação. Por conta disso, identificou-se as seguintes características de mercado:

Desempenho do mercado	<input type="checkbox"/> Desaquecido	<input checked="" type="checkbox"/> Normal	<input type="checkbox"/> Aquecido
Número de ofertas	<input checked="" type="checkbox"/> Baixo	<input 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 type="checkbox"/> Demorada	<input checked="" type="checkbox"/> Normal	<input type="checkbox"/> Rápida

⁴ Fonte: IBGE, 2021. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/rs/>





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 **24/26**.

() 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: 14

Grau de Precisão

Grau I

Grau II

Grau III

11 AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

11.1 AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

11.1.1 EQUAÇÃO DE REGRESSÃO

Unitário = $3537,4387 + 16230,827 * 1/\text{Área} + 11,965136 * \text{Data} + 765,2048 * \text{Acesso} + 1750,9894 * \ln(\text{Localização})$

11.1.2 DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Variáveis do modelo de cálculo	Parâmetros do imóvel
Área (m ²)	40,83
Data (Em escala mensal: 1- Out/2018; 58- Jul/2023)	58,00
Acesso (Direto ao logradouro: 0- Não; 1- Sim)	1,00
Localização (Proximidade da região mais valorizada)	1,00

11.1.3 RESULTADOS

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

	Intervalo de Confiança	Unitário (R\$/m ²)	Total
Mínimo	-5,74%	5.084,68	R\$ 207.607,48
Calculado	-	5.394,14	R\$ 220.242,74
Máximo	5,74%	5.703,61	R\$ 232.878,40





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

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

	Amplitude	Unitário (R\$/m ²)	Total
Mínimo	-15%	4.585,02	R\$ 187.206,37
Calculado	-	5.394,14	R\$ 220.242,74
Máximo	+15%	6.203,26	R\$ 253.279,11
Valor calculado R\$ 220.242,74			

12 CONCLUSÃO

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

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 220.000,00

(duzentos e vinte mil reais)

data de referência da avaliação: julho/2023

13 RESPONSÁVEIS PELO LAUDO

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,

BRUNO SILVA PERES
Engenheiro Agrônomo – CREA(RS) 209.223
Analista Ambiental DIAVA/DEAPE
ID 4376382/01

Porto Alegre, Julho de 2023



⁵Conforme 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: Vista do Edifício



Fonte: Vistoria (10/07/2023)

Figura 2: Entrada da loja



Fonte: Vistoria (10/07/2023)

Figura 3: Vista Interna



Fonte: Vistoria (10/07/2023)

Figura 4: Vista Interna



Fonte: Vistoria (10/07/2023)

Figura 5: Vista Interna



Fonte: Vistoria (10/07/2023)

Figura 6: Vista Interna



Fonte: Vistoria (10/07/2023)





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

Figura 7: Vista Interna



Fonte: Vistoria (10/07/2023)

Figura 8: Vista Interna



Fonte: Vistoria (10/07/2023)

Figura 9: Vista Interna



Fonte: Vistoria (10/07/2023)





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

14.2 DOCUMENTAÇÃO DOS IMÓVEIS

-Certidão de Matrícula nº 5.633



CERTIDÃO
Inteiro Teor

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL Página 1 de 1
Comarca de Encantado
OFÍCIO DE REGISTROS PÚBLICOS
Luciane Olsefer - Registradora Designada
Gláucia Regina Nava - Registradora Substituta

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 teor seguinte:

COMARCA DE ENCANTADO		
REGISTROS PÚBLICOS		
LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL		
Estado do Rio Grande do Sul Poder Judiciário	Fls. n.º 01	Matrícula nº 5.663
Encantado, 20 de abril de 19 82		
<p>IMÓVEL: LOJA Nº 967 (novecentos e sessenta e sete), sita no andar térreo do "EDIFÍCIO IPÊ- Encantado", localizada à esquerda de quem pela rua Duque de Caxias olha o edifício, com a área total de 40,834 m², constituída de 1(um) salão, 1(um) W.C., 1(um) lavabo. Corresponde-lhe a fração ideal de 0,018494% no terreno e nas coisas de uso comum e fins proveitosos do edifício. O terreno em que se acha edificado o "Edifício IPÊ- Encantado", está situado na rua Padre Anchieta, esquina com a rua Duque de Caxias, nesta cidade de Encantado- RS., na quadra nº 18, atualmente esquina, digo, atualmente quadra nº 42, lote nº 1, lado ímpar da numeração, no quarteirão formado pelas ruas Padre Anchieta, Duque de Caxias, Tiradentes e Sete de Setembro, confrontando-se: AO NORTE, com a rua Duque de Caxias, onde mede 42,60 metros; AO SUL, com terreno do Clube Recreativo Encantado, onde mede 42,60 metros; A LESTE, com terrenos de Hugo Bitdinger, onde mede 14,955 metros; e, A OESTE, com a rua Padre Anchieta, onde mede 14,955 metros.</p> <p>PROPRIETÁRIOS: INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, autarquia administrativa estadual, com sede em Porto Alegre- RS., na Avenida Borges de Medeiros, 992; CGCMF: 92.829.100/0001-43. REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 5.654 (R.3/5.654), fls. 01 do livro nº 2, deste cartório.</p> <p>O. OFICIAL: <i>[Assinatura]</i> R\$ 216,00</p>		
<p>AV.-1.-5.663. EM 16/12/1988. CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. - PROCEDE-SE esta averbação para constar que, por INSTRUMENTO PARTICULAR datado de 26/10/1988, devidamente registrado sob Nº 4.596/Livro Nº 3 e arquivado neste Ofício, o imóvel desta matrícula passou a ser regido por Convenção de Condomínio. PROTOCOLO Nº 24.284.Dou fé. Oficial Ajudante: <i>[Assinatura]</i>, MARIA DE LOURDES OLSEFER. CZ\$445,00.</p>		

Nada mais consta. O referido é verdade e dou fé.
Encantado-RS, 27 de setembro de 2017, às 15:04:01.
Total: Nhh
Certidão 1 página: Nhh (0170.01.1700005.01377 = Nhh)
Busca em livros e arquivos: Nhh (0170.01.1700005.01376 = Nhh)

[Assinatura]
Luciane Olsefer - Registradora Designada

Para fins do Lei nº 6.015/73, art. 19, §1º, prazo de validade de 30 (trinta) dias.

Rua João Sana, 35 - Centro - Encantado - RS - CEP: 95.960-000 - Fone: 3751-2827 - Fone/Fax: (51) 3751-1686





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

-GPE nº 25.933



**DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 25933**

DADOS GERAIS					
Número do Cadastro:	25933	Classificação:	PROPRIO		
Nome de Referência do Imóvel:		Nome de Referência das			
Classificação do Bem Público:	DOMINIAL	Unidade Associada:			
Tipo do Imóvel:	LOJA COMERCIAL	Situação de Destinação:	NAO DESTINADO		
Situação de Regularização:	EM REGULARIZACAO	Índice de Destinação (%):	0,00000		
Descrição:	Edifício IPE Loja - em uso como Escritório de Atendimento do IPERGS. Tramita PROA nº 18/2400-0006065-8 17/08/2021 - Vistoria a loja esta desocupada, ponto de referencia: Em frente ao Bradesco.				
Em Alienação:	Não	Nº Incorporação PROA/SPI:	18/2400-0005779-7		
Lei Autorizativa de Alienação:		Nº Alienação PROA/SPI:			
Data Lei Autorizativa Alienação:		NIRF:			
Nº tomo antigo do imóvel:		CCIR:			
Uso irregular:		CAR:			
Tombado Patr. Histórico:	Não	VALOR DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL			
Nº Inscrição Municipal:	90603	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
17/09/2021	18240000060658	04/12/2018	Imóveis		Ativo
17/09/2021	21244200064362	02/09/2021	Imóveis		Ativo
10/06/2022	22130000001706	06/01/2022	Programação		Ativo
11/07/2022	22130000003903	11/07/2022	Imóveis		Ativo
26/05/2023	23130000039695	26/05/2023	Alienar Bens	Venda	Ativo
LOCALIZAÇÃO					
Zona:	Urbana				
Unidade da Federação:	Rio Grande do Sul				
Município	ENCANTADO				
Bairro/Distrito:	SANTO ANTAO				
Logradouro/Localidade:	RUA DUQUE DE CAXIAS				
Numero/Lote:	967				
Quadra:					
Complemento:					
CEP:					
Ponto Referência:	Esquina Rua Padre Anchieta				





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 25933**

PROPRIEDADE

Situação regularização Estado: EM REGULARIZACAO
 Tipo de Registro: Matrícula
 Número do Registro: 5663
 Livro: 2RG
 Folha: 01
 Cartório: RI DE ENCANTADO
 Comarca: ENCANTADO
 Data do Registro: 20/04/1982
 Forma de Incorporação: INCORPORAÇÃO AO PATRIMÔNIO PÚBLICO
 Valor de Incorporação: R\$ 1,00
 Propriedade / Posse:
 Data registro patrimônio União:
 Certidão autorizativa transf.:

TERRENO

Matriculada

Área Total (m²):	636,87
Frente (m):	42,60
Área com fração (m²):	11,7757
Fração Ideal (m²):	0,018490
Profundidade Equivalente (m):	
Área Disponível (m²):	636,87

Situação terra rural:

EDIFICAÇÕES/BENFEITORIAS

Espécie	Data baixa	Nome referência	Área útil (m²)	Área total (m²)	Averbação	Nº pavimentos	Área disponível
LOJA			40,83	40,83		0	40,83

HISTÓRICO

Data	Tipo	Nº de Processo	Anexo
08/03/2019	Classificação	18240000060658	Ficha.pdf

HISTÓRICO DE SOLICITAÇÕES





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 25933

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:





14.3 MEMÓRIA DE CÁLCULO

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS		VARIÁVEIS	
Total da Amostra	: 26	Total	: 6
Utilizados	: 24	Utilizadas	: 5
Outlier	: 0	Grau Liberdade	: 19

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: y

COEFICIENTES		VARIACÃO	
Correlação	: 0,94216	Total	: 16881411,16630
Determinação	: 0,88767	Residual	: 1896271,32966
Ajustado	: 0,86402	Desvio Padrão	: 315,91732

F-SNEDECOR		D-WATSON	
F-Calculado	: 37,53651	D-Calculado	: 1,69349
Significância	: < 0,01000	Resultado Teste	: Não auto-regressão 95%

NORMALIDADE

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

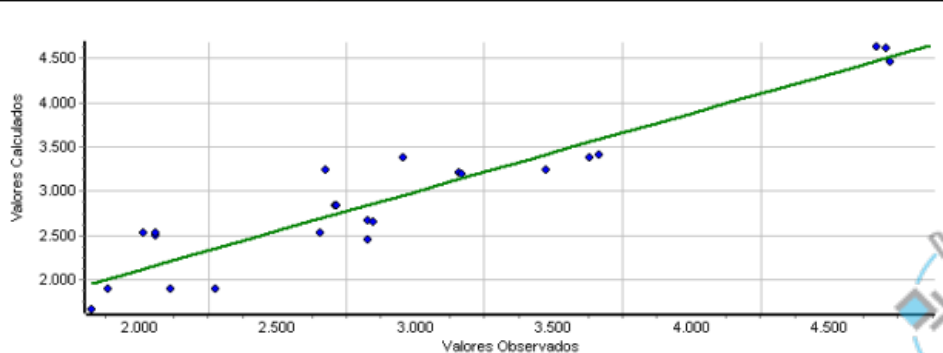
MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

$$Y = 3537,438707 + 16230,827318 * 1/X_1 + 11,965136 * X_2 + 765,204803 * X_3 + -1750,989401 * \ln(X_4)$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

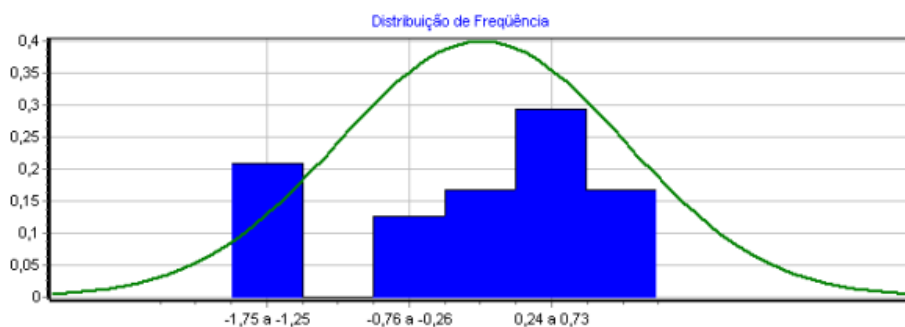
AMOSTRA		MODELO	
Média	: 2932,57	Coefic. Aderência	: 0,88767
Variacão Total	: 16881411,17	Variacão Residual	: 1896271,33
Variância	: 703392,13	Variância	: 99803,75
Desvio Padrão	: 838,68	Desvio Padrão	: 315,92

GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)

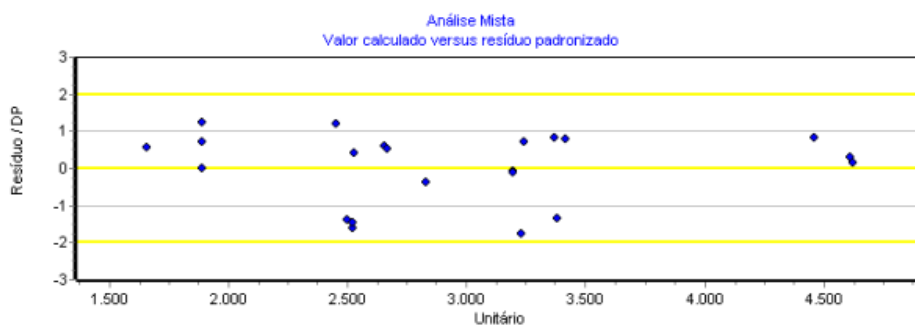




Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



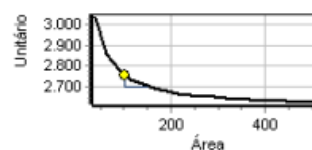
Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

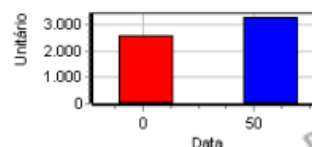
X₁ Área

Área total do imóvel, em m².
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 36,83 a 546,79
 Impacto esperado na dependente: Negativo
 10% da amplitude na média: -1,98 % na estimativa



X₂ Data

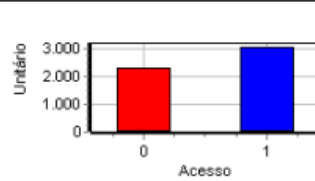
Período em que o dado foi coletado, em escala mensal, sendo:
 01 - Outubro 2018
 58 - Julho 2023
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 1,00 a 58,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: 26,10 % na estimativa





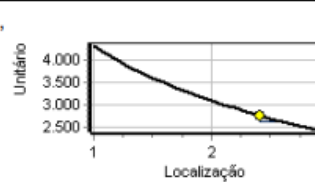
X3 Acesso

Imóvel possui acesso direto do logradouro, sendo:
 0 - Não
 1- Sim
 Tipo: Dicotômica Isolada
 Amplitude: 0,00 a 1,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 Diferença entre extremos: 33,20 % na estimativa
 Micronumerosidade: atendida.



X4 Localização

Localização do imóvel avaliando em relação a área mais valorizada, sendo:
 1- Localizado na Rua Júlio de Castilhos, entre as Ruas 13 de Maio a Tiradentes;
 2- Localizado em ruas de até duas quadras de distância da Rua Júlio de Castilhos, entre as Ruas 13 de Maio a Tiradentes;
 3- Localizado a mais de duas quadras de distância da Rua Júlio de Castilhos, entre as Ruas 13 de Maio a Tiradentes;
 Tipo: Código Alocado
 Amplitude: 1,00 a 3,00
 Impacto esperado na dependente: Negativo
 10% da amplitude na média: -5,05 % na estimativa
 Micronumerosidade: atendida.



*** Oferta**

Valor de oferta total no imóvel em R\$.
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 99999,92 a 1000002,36
 Impacto esperado na dependente: Positivo

Y Unitário

Valor em R\$ do m².
 Tipo: Dependente
 Amplitude: 1828,86 a 4719,00

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,86402)
X1 Área	1/x	1,54	14,11	0,85479
X2 Data	x	4,20	0,05	0,75093
X3 Acesso	x	5,48	0,01	0,66672
X4 Localização	ln(x)	-9,77	0,01	0,22158





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	Área	Data	Acesso	Localização	Unitário
X ₁	1/x		37	6	28	33
X ₂	x	-19		50	62	69
X ₃	x	33	2		74	78
X ₄	ln(x)	-2	-4	9		91
Y	y	23	34	43	-73	

1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Extp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Área	40,83			36,83	546,79
Data	58,00			1,00	58,00
Acesso	1,00			0,00	1,00
Localização	1,00			1,00	3,00
Unitário	5.394,14			1.828,86	4.719,00

2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	5.084,68	5.394,14	5.703,61	-5,74%	5,74%	11,47%
Predição (80%)	4.872,82	5.394,14	5.915,47	-9,66%	9,66%	19,33%
Campo de Arbitrio	4.585,02	5.394,14	6.203,26	-15,00%	15,00%	30,00%

3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80 %)	207.607,48	220.242,74	232.878,40
Predição (80%)	198.957,24	220.242,74	241.528,64
Campo de Arbitrio	187.206,37	220.242,74	253.279,11

4. VALOR UNITÁRIO ARBITRADO 5394,14

5. VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 220.242,74 (duzentos e vinte mil, duzentos e quarenta e dois reais com setenta e quatro centavos)





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

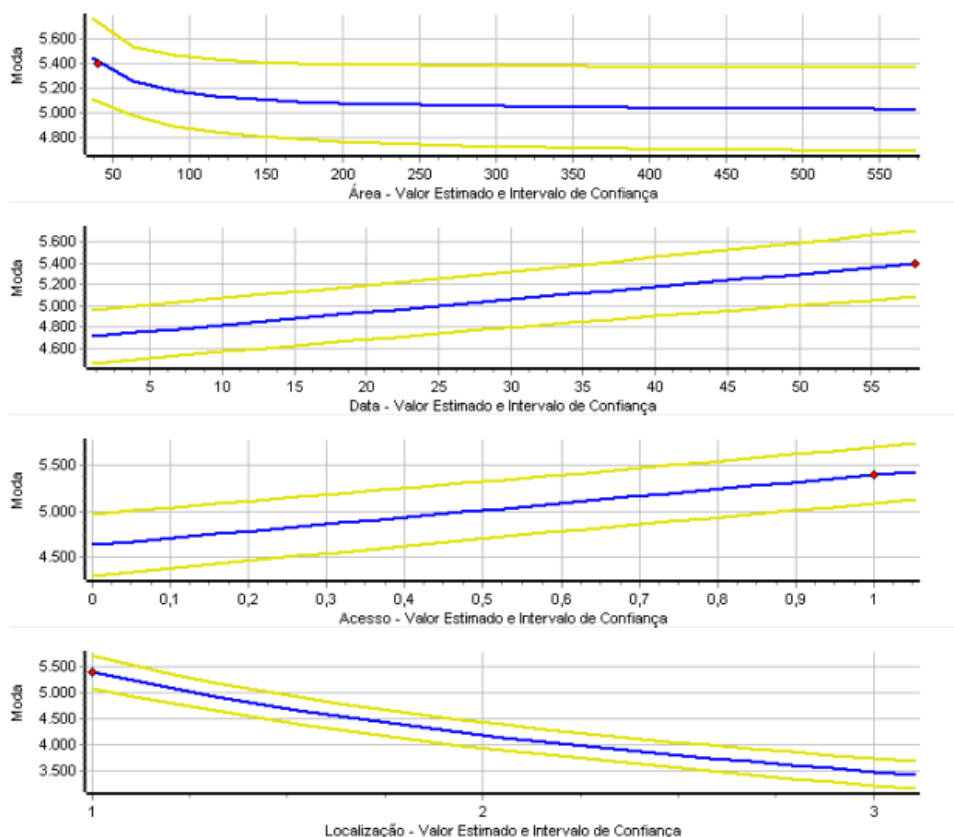
6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

Mínimo (R\$): 207.607,48
Arbitrado (R\$): 220.242,74
 Máximo (R\$): 232.878,40

7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO

Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 11,47 %
 Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão

8. COMPORTAMENTO DO MODELO NO PONTO DE ESTIMAÇÃO





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

-Dados

Dado#	Endereço	Observação	Área	Data	Acesso	Localização	Orienta	Unitário
1	Rua Julio de Castilhos, 1235	Laudo de Avaliação nº 205/2018 - fl. 17	54,17	1,00	1,00	1,00	254.329,86	4.707,40
2	Rua Julio de Castilhos, 1235	Laudo de Avaliação nº 205/2018 - fl. 17	52,43	1,00	1,00	1,00	245.000,15	4.672,90
3	Rua Duque de Caxias, 1293	Laudo de Avaliação nº 205/2018 - fl. 17	109,39	1,00	1,00	2,00	231.999,78	3.720,95
4	Rua Duque de Caxias, 1397	Laudo de Avaliação nº 205/2018 - fl. 17	60,00	1,00	1,00	2,00	217.999,80	3.633,33
5	Rua Duque de Caxias, 1397	Laudo de Avaliação nº 205/2018 - fl. 17	51,84	1,00	1,00	2,00	189.999,82	3.655,12
6	Rua Julio de Castilhos, 1233	Laudo de Avaliação nº 205/2018 - fl. 17	61,31	1,00	1,00	1,00	183.930,00	3.000,00
7	Rua Sete de Setembro 462	Laudo de Avaliação nº 205/2018 - fl. 17	36,87	1,00	1,00	3,00	99.999,92	2.712,23
8	Tv. Fidele Ergilís Sana, 41	Laudo de Avaliação nº 205/2018 - fl. 17	101,85	1,00	0,00	2,00	210.000,44	2.061,86
9	Tv. Fidele Ergilís Sana, 41	Laudo de Avaliação nº 205/2018 - fl. 17	86,84	1,00	0,00	2,00	179.051,92	2.061,86
10	Rua Duque de Caxias, 411	Laudo de Avaliação nº 205/2018 - fl. 17	61,48	1,00	0,00	3,00	139.999,80	2.277,16
11	Rua Duque de Caxias, 411	Laudo de Avaliação nº 205/2018 - fl. 17	61,48	1,00	0,00	3,00	115.999,85	1.886,79
12	Rua Padre Anchieta, 1264	Laudo de Avaliação nº 205/2018 - fl. 17	282,80	1,00	1,00	3,00	799.532,16	2.827,20
13	Rua Padre Anchieta, 1264	Laudo de Avaliação nº 205/2018 - fl. 17	59,60	1,00	1,00	3,00	168.576,81	2.828,47
14	Rua Sete de Setembro 462	Laudo de Avaliação nº 205/2018 - fl. 17	36,87	1,00	1,00	3,00	99.999,92	2.712,23
15	Tv. Fidele Ergilís Sana, 41	Laudo de Avaliação nº 205/2018 - fl. 17	88,70	1,00	0,00	2,00	178.748,24	2.015,20
16	Rua Duque de Caxias, 1397	Laudo de Avaliação nº 205/2018 - fl. 17	84,66	1,00	0,00	2,00	225.000,04	2.657,69
17	Rua Duque de Caxias, 411	Laudo de Avaliação nº 205/2018 - fl. 17	61,48	1,00	1,00	3,00	174.999,75	2.946,45
18	Rua Duque de Caxias, 411	Laudo de Avaliação nº 205/2018 - fl. 17	61,48	1,00	0,00	3,00	130.000,07	2.114,51
19	Rua João Sana, 164, Bloco 02	Laudo de Avaliação nº 205/2018 - fl. 17	546,79	1,00	0,00	3,00	000.002,36	1.828,86
20	Rua Sete de Setembro 462	Laudo de Avaliação nº 205/2018 - fl. 17	36,83	1,00	1,00	3,00	100.000,08	2.715,18
21	Rua Duque de Caxias, 1250	Laudo de Avaliação nº 205/2018 - fl. 17	127,00	1,00	1,00	2,00	340.000,59	2.677,17
22	Rua Baão do Rio Branco, 508 - Centro (29°14'20.5"S 51°52'20.5"W)	Imobiliaria: 4Ptares. Cod.: SAC1106529	72,00	58,00	0,00	2,00	250.000,00	3.472,22
23	Rua Guernio Lucca, 100 - Sala 103 - Centro (29°14'20.3"S 51°51'53.8"W)	Imobiliaria: 4Ptares. Cod.: SAC1159882	130,00	58,00	1,00	3,00	410.954,00	3.161,18
24	Rua Guernio Lucca, 100 - Sala 104 - Centro (29°14'20.3"S 51°51'53.8"W)	Imobiliaria: 4Ptares. Cod.: SAC1159884	133,00	58,00	1,00	3,00	421.661,54	3.170,39
25	Rodovia RS 332, 2460 - Jacarezinho (29°12'06.0"S 51°54'17.6"W)	Imobiliaria: 4Ptares. Cod.: SAC1175770	52,75	58,00	1,00	3,00	156.000,00	2.957,35
26	Rua Julio de Castilhos, 1235 - Centro (29°14'16.4"S 51°52'14.0"W)	Imobiliaria: Vivalar. Cod.: SALA-18999	69,93	58,00	0,00	1,00	330.000,00	4.719,00





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	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		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	X	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%		20%	X	30%	
6	Nível de Significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	X	2%		5%	
PONTUAÇÃO			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.						
d)	Adoção da estimativa central.						X
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO				GRAU II			

PRECISÃO

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

Valor central estimado no modelo de regressão		5.394,14
Valores do intervalo de confiança	MAX	5.703,61
	MIN	5.084,68
Desvios relativos do Intervalo de confiança	MAX	5,74%
	MIN	-5,74%
Amplitude do intervalo de confiança		11,47%
GRAU DE PRECISÃO		GRAU III





Nome do documento: Laudo 108 2023 GPE 25933 Encantado.pdf

Documento assinado por

Marina Nobre Cerqueira
Rafael Parmeggiani Gering
Bruno Silva Peres

Órgão/Grupo/Matrícula

SPGG / DIAVA/DEAPE / 4860110
SPGG / DIAVA/DEAPE / 4859502
SPGG / DIAVA/DEAPE / 437638201

Data

26/07/2023 10:09:54
26/07/2023 10:11:01
26/07/2023 11:17:05

