



**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 005/2023**



**Terreno Urbano sem Benfeitorias**

**Rua do Rosário esq. com a Rua da Olaria – Nossa Senhora de Fátima  
Cachoeira do Sul/RS**



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





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

## LAUDO DE AVALIAÇÃO 005/2023

### FICHA RESUMO

#### Objeto

Terreno urbano sem Benfeitoria Matrícula nº 5.814 e GPE nº 29.253

#### Objetivo

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

#### Finalidade

Instruir processo **PROA nº 19/1300-0005583-4 – Alienação.**

#### Localização

Rua do Rosário eq. com a Rua da Olaria  
Nossa Senhora de Fátima, Cachoeira do Sul/RS

#### Área avalianda

Área do terreno: 309,76<sup>1</sup> m<sup>2</sup>

#### Proprietário

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

#### Resultados da avaliação

Valor de mercado do imóvel R\$ 92.000,00

#### Avaliadores

Arquiteta Urbanista Patricia Furni Cousseau  
Arquiteta Urbanista Thaís Wölffe Danelon

Porto Alegre/RS, Janeiro de 2023



<sup>1</sup> Conforme a Certidão de Matrícula 5.814





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.....	4
6. ENDEREÇO.....	4
7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO.....	5
8. DIAGNÓSTICO DE MERCADO.....	6
9. METODOLOGIA.....	7
10. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.....	7
11. AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS.....	7
12. CONCLUSÃO.....	8
13. RESPONSÁVEIS PELO LAUDO.....	9
14. ANEXOS.....	10

Laudo nº 005 / 2023



3



01/02/2023 17:46:14

SPGG/DIAVA/DEAPE/437638201

LAUDOS CACHOEIRA

102



20/12/2023 13:48:14

SPGG/DEAPE/367964002

ANEXAÇÃO/DISTRIBUIÇÃO

10



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

**1. SOLICITANTE**

SPGG/FT IPE/DEAPE

**2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO**

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

**3. FINALIDADE**

Instruir processo **PROA nº 19/1300-0005583-4 – Alienação.**

**4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES**

Este laudo se fundamenta no que estabelecem as normas técnicas da **ABNT**, Avaliação de Bens, registradas no **INMETRO** como **NBR 14653 – Parte 1** (Procedimentos Gerais) e **Parte 2** (Imóveis Urbanos), e baseia-se:

- na **Certidão de Matrícula nº 5.814**, referência livro nº 02, às fls. 01, datada de 28/12/1977, obtida junto ao Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Cachoeira do Sul/RS.

- na ficha cadastral **GPE nº 29.253**;

- em informações constatadas "*in loco*" quando da vistoria ao imóvel, realizada no dia **02/01/2023**;

- em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, intermediários, etc.).

Constatou-se na vistoria que o imóvel está desocupado e que a benfeitoria, mencionada na **Matrícula nº 5.814**, encontra-se em ruínas, sendo, por isso, desconsiderada para a realização dessa avaliação.

Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos analisados.

Investigações envolvendo aspectos legais não fizeram parte do presente trabalho.

Não fez parte do escopo do trabalho o levantamento de áreas e de confrontações através de instrumentos de medição.

Eventuais divergências, se significativas, alteram os resultados deste trabalho.

Na presente análise considerou-se que toda a documentação pertinente encontrava-se correta e devidamente regularizada, e que o imóvel objeto estaria **livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou gravames.**

As informações obtidas durante a pesquisa de mercado foram tomadas como de boa fé.

Não estão contemplados neste estudo máquinas e/ou equipamentos.

Considerando a sua finalidade, esta avaliação tem prazo de validade limitado a **dois anos** a partir de sua lavratura, conforme determinado pela Lei Nº15.764 de 15 de dezembro de 2021.

**5. PROPRIETÁRIO**

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





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

6. ENDEREÇO

Rua do Rosário esq. com a Rua da Olaria  
Nossa Senhora de Fátima, Cachoeira do Sul/RS

7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

7.1 TERRENO



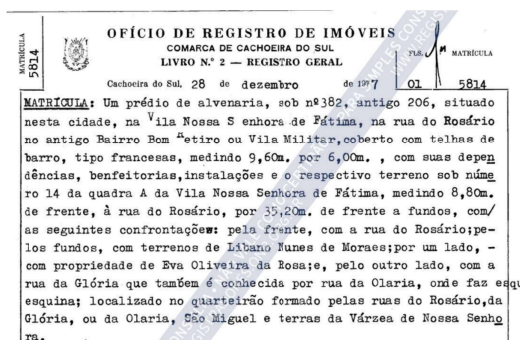
Latitude: 30°03'00.77" S

Fonte: Google Earth 20/08/2022 (Acesso em Janeiro de 2023)

Longitude: 52°54'41.48" O

Identificação

Descrição conforme a Matrícula nº 5.814:



Laudo nº 005 / 2023

5



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 do logradouro:</b> Asfalto
<b>Pavimentação do passeio:</b> Sem pavimentação
<b>Infraestrutura:</b> <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 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 type="checkbox"/> Comércio, <input checked="" type="checkbox"/> Correios, <input type="checkbox"/> Educação, <input type="checkbox"/> Lazer, <input type="checkbox"/> Rede bancária, <input type="checkbox"/> Saúde, <input type="checkbox"/> Segurança, <input type="checkbox"/> Transporte coletivo, <input type="checkbox"/> Sem serviços públicos
<b>Influências valorizantes:</b> <input type="checkbox"/> Clubes, <input type="checkbox"/> Comércio, <input type="checkbox"/> Empreendimentos, <input type="checkbox"/> Escolas, <input type="checkbox"/> Estações, <input type="checkbox"/> Hospital, <input type="checkbox"/> Mercados e ou supermercados, <input type="checkbox"/> Orla/praias/lagos, <input type="checkbox"/> Parques/praças, <input type="checkbox"/> Posto policial, <input type="checkbox"/> Posto saúde, <input type="checkbox"/> Shopping, <input type="checkbox"/> Universidades/faculdades, <input type="checkbox"/> Zona incorporação, <input type="checkbox"/> Sem influências valorizantes
<b>Influências desvalorizantes:</b> <input type="checkbox"/> Aeroporto, <input type="checkbox"/> Área inundável, <input type="checkbox"/> Aterro sanitário, <input type="checkbox"/> Estação tratamento esgoto, <input type="checkbox"/> Indústria, <input type="checkbox"/> Presídio, <input type="checkbox"/> Sub-habituação, <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> Esquina	
<b>Cota:</b> No nível	
<b>Vegetação:</b> Médio porte	
<b>Uso do solo:</b> Residencial	
<b>Acesso:</b> Bom	
<b>Topografia:</b> Declive leve (até 10%)	
<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 cercamento	
<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> 309,76 m <sup>2</sup>	
Medida da frente 1 do terreno (Rua do Rosário): 8,80 m	<b>Confrontação da frente:</b> Sudeste
Medida dos fundos 1 do terreno: 8,80 m	<b>Confrontação da lateral 1:</b> Noroeste
Medida da frente 2 do terreno (Rua da Olaria): 35,20 m	<b>Confrontação da lateral 2:</b> Nordeste
Medida dos fundos 2 do terreno: 35,20 m	<b>Confrontação dos fundos:</b> Sudoeste

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

\*Conforme verificado na data de vistoria.

**8. DIAGNÓSTICO DE MERCADO**

- desempenho do mercado  desaquecido  normal  aquecido
- número de ofertas  baixo  médio  alto
- liquidez  baixa  média  alta
- absorção pelo mercado  demorada  normal  rápida





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

**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: 22/38 dados utilizados

( ) metodologia clássica – fatores de homogeneização

**10. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO**

Método comparativo direto de dados de mercado  Grau I  Grau II  Grau III  
 Grau de Fundamentação  
 Pontuação obtida: 14  
 Grau de Precisão (MCDDM)  Grau I  Grau II  Grau III

**11. AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS**

**11.1 AVALIAÇÃO DO TERRENO**

**11.1.1 EQUAÇÃO DE REGRESSÃO**

$$\text{Unitário} = 13950,789 * \text{Área} ^{-0,59761767} * e^{(-3,6639995 * 1/\text{Frente})} * e^{(0,4898047 * \text{Localização})}$$

Localização )

**11.1.2 DADOS DO IMÓVEL AVALIADO**

Variáveis do modelo de cálculo	Parâmetros do imóvel
Área do terreno, em metros quadrados (m²)	309,76
Frente do imóvel para a via pública, em metros (m)	8,80
Localização (0 - Demais Bairros, 1 - Bairros mais valorizados: Soares, Santo Antônio e Rio Branco)	0,00
Unitário (Valor unitário do terreno, em R\$/m²)	298,60

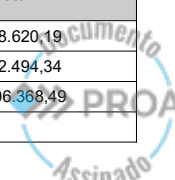
**11.1.3 RESULTADOS**

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

	Intervalo de Confiança	Unitário (R\$/m²)	Total
Mínimo	-11,39%	264,59	R\$ 81.959,40
Calculado	-	298,60	R\$ 92.494,34
Máximo	12,85%	336,98	R\$ 104.382,92

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

	Amplitude	Unitário (R\$/m²)	Total
Mínimo	-15%	253,81	R\$ 78.620,19
Calculado	---	298,60	R\$ 92.494,34
Máximo	+15%	343,39	R\$ 106.368,49
<b>Valor calculado: R\$ 92.494,34</b>			





23130000085433



19130000055834



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>2</sup>) de mercado:

**VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL**

**R\$ 92.000,00**

(noventa e dois mil reais)

data de referência da avaliação JANEIRO/2023

<sup>2</sup> Conforme item 6.8.1 na NBR 14.653-1:2019 o resultado final pode ser arredondado até 1%

Laudo nº 005 / 2023



8



01/02/2023 17:46:14

SPGG/DIAVA/DEAPE/437638201

LAUDOS CACHOEIRA

107



20/12/2023 13:48:14

SPGG/DEAPE/367964002

ANEXAÇÃO/DISTRIBUIÇÃO

15





2313000085433



1913000055834



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

### 13. RESPONSÁVEIS PELO LAUDO

**PATRICIA FURNI COUSSEAU**

Arquiteta Urbanista – CAU(RS) A115526-1

Analista Arquiteta DIAVA/DEAPE

**ID 4819110/01**

**THAÍS WÖLFLE DANELON**

Arquiteta Urbanista – CAU(RS) A150365-0

Analista Arquiteta DIAVA/DEAPE

**ID 4819101/01**

De acordo,

**BRUNO SILVA PERES**

Engenheiro Agrônomo - CREA(RS) 209223

Analista Ambiental DIAVA/DEAPE

**ID 4376382/01**

Chefe Substituto

Divisão de Avaliações de Imóveis

Porto Alegre, Janeiro de 2023

Laudo nº 005 / 2023

9



01/02/2023 17:46:14

SPGG/DIAVA/DEAPE/437638201

LAUDOS CACHOEIRA

108



20/12/2023 13:48:14

SPGG/DEAPE/367964002

ANEXAÇÃO/DISTRIBUIÇÃO

16



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

## 14. ANEXOS

### 14.1 DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Fachada Rua do Rosário

Fachada Rua do Rosário



Fachada Rua da Olaria

Fachada Rua da Olaria



Laudo nº 005 / 2023

10





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

**14.2 DOCUMENTAÇÃO DOS IMÓVEIS**  
**CERTIDÃO DE MATRÍCULA 5.814**

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis (www.registradores.org.br) - Visualizado em: 29/12/2022 14:31:04

MATRÍCULA 5814	 <b>OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS</b> COMARCA DE CACHOEIRA DO SUL LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL	FLS. Nº MATRÍCULA
	Cachoeira do Sul, 28 de dezembro de 1977	01 5814
<p><b>MATRÍCULA:</b> Um prédio de alvenaria, sob nº382, antigo 206, situado nesta cidade, na Vila Nossa Senhora de Fátima, na rua do Rosário no antigo Bairro Bom Retiro ou Vila Militar, coberto com telhas de barro, tipo francesas, medindo 9,60m. por 6,00m. , com suas dependências, benfeitorias, instalações e o respectivo terreno sob número 14 da quadra A da Vila Nossa Senhora de Fátima, medindo 8,80m. de frente, à rua do Rosário, por 35,20m. de frente a fundos, com as seguintes confrontações: pela frente, com a rua do Rosário; pelos fundos, com terrenos de Libano Nunes de Moraes; por um lado, - com propriedade de Eva Oliveira da Rosa; e, pelo outro lado, com a rua da Glória que também é conhecida por rua da Olaria, onde faz esquina; localizado no quarteirão formado pelas ruas do Rosário, da Glória, ou da Olaria, São Miguel e terras da Várzea de Nossa Senhora.</p> <p><b>PROPRIETARIO</b>-EVARISTO DA SILVA TRINDADE, desquitado, brasileiro, cpf-283224490/68, nesta cidade.</p> <p><b>PROCEDÊNCIA:</b> transcrição número 70976, fls. 77 do livro 3/BV, em 26 de abril de 1972. Valor de \$1.000,00. O escrevente <u>Aluísio</u> O Oficial</p>		
<p>R-1-5814. Por escritura pública de compra e venda de 28.12.1977, lavrada no Primeiro Tabelionato, no primeiro tabelionato desta cidade, pela qual EVARISTO DA SILVA TRINDADE, desquitado, carpinteiro, - nesta cidade, vendeu a JOAO PEDRO ARAUJO MORAES, carpinteiro, casado, com SONIA TEREZINHA TRINDADE ARAUJO MORAES, do lar, cpf-278929130/68, nesta cidade, pela importância de cr\$ 70.000,00, o imóvel constante da presente matrícula. CACHOEIRA DO SUL, 28 de dezembro de 1977. O ESCRIVENTE <u>Aluísio</u> O OFICIAL</p>		
<p>R/2/5814. Por contrato de compra e venda de 29 de setembro de 1981; o senhor JOÃO PEDRO ARAUJO MORAES, e sua mulher SONIA TEREZINHA / TRINDADE ARAUJO MORAES, brasileiros; supra qualificados; venderam ao senhor ALBRANTINO RODRIGUES, e sua mulher MARIA SOLANGE FERREIRA /</p>		
CONTINUA NO VERSO		





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

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-Visualizado em:29/12/2022 14:31:04

CONTINUAÇÃO

RODRIGUES, brasileiros, ele policial militar, ela do ler, cpf-224361620/34, nesta cidade; pela importância de R\$790.000,01, o imóvel constante da presente matrícula. Cachoeira do Sul, 08 de outubro de 1981. O escrevente Guaratinguá O Oficial Guaratinguá R\$1.806,00.

R/3/5814. Por contrato de compra e venda, financiamento, constituição de hipoteca de 29 de setembro de 1981; o senhor ALBRANTINO RODRIGUES e sua mulher MARIA SOLANGE FERREIRA RODRIGUES; supra qualificados, deram em hipoteca de primeiro grau e sem concorrência de terceiros ao INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO DO RIO GRANDE, IPERGS=Autarquia de Previdência Social, Agente Financeiro do BNH, cgc-92.829.100/0001-43; o imóvel constante da presente matrícula; Valor do financiamento p/compra: R\$790.000,01; Valor total da dívida: R\$816.492,66 / UPC 780,92914; Nº fixo de prestações: 300; Valor da prestação inicial R\$6.403,74; Taxa de juros: nominal :6,8%a.a. Efetiva:7,016%a.a. Vencimento da prestação: 30 dias constados desta data; Razão e decréscimo mensal: R\$0,00; Total dos acessórios : R\$736,87; Coeficiente/ de Equiparação Salarial:1,13; Encargo mensal: R\$7.140,62; Composição de renda: Albrantino :100%; Valor da avaliação R\$979.200,00 UPC - 936,54953; Plano de reajustamento : PES; Sistema de Amortização: PRICE COM as demais cláusulas e condições constantes do contrato. Cachoeira do Sul, 08 de outubro de 1981. O escrevente Guaratinguá O Oficial do Registro Guaratinguá R\$1.826,00

AV-4-5814. CAUÇÃO. O credor IPERGS, cauciona ao BANCO NACIONAL DA HABITAÇÃO (BNH) todos os seus direitos creditórios relativos ao R/3/5814, fl.1 do livro 2/RG. Cachoeira do Sul, 08 de outubro de 1981. O escrevente Guaratinguá O Oficial Guaratinguá R\$1.087,00

R-5-5814: Título: Adjudicação. Nos termos da Carta de Adjudicação - passada em 11 de maio de 2005, pela Escrivã do 1º Cartório Cível - desta cidade, Eliana Loureiro Moreira e assinada pela Dra. Traudeli Jung, Juíza de Direito da 1ª Vara Cível desta Comarca, extraída dos autos da Execução Hipotecária - processo nº 006/1.03.0001076-7 promovida pelo Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul (IPERGS) contra Albrantino Rodrigues e sua mulher Maria Solange Ferreira Rodrigues, já qualificados, coube ao adjudicante INST





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

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis/www.registradores.onr.org.br-Visualizado em:29/12/2022 14:31:04

MATRÍCULA 5.814

**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
**COMARCA DE CACHOEIRA DO SUL**  
**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**  
 CACHOEIRA DO SUL, 06 DE julho DE 20 06

FLS. 2  
 MATRÍCULA 5.814

TUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL (IPERGS), autarquia estadual com sede na Av. Borges de Medeiros, nº 1945, em Porto Alegre, CGC/MF 92.829.100/0001-43, o imóvel desta matrícula (R-2).- Avaliação fiscal: R\$22.742,00 (Prefeitura Municipal). Cópia da guia do ITBI fica arquivada neste Ofício. Condições: As da Carta, Cachoeira do Sul, 06 de julho de 2006. O Registrador Designado: *[assinatura]*  
 Prot. nº 154.504 - 06.07.2006 Prov. 62/94 da CGJ/RS-R\$137,00

-----  
 AV-6-5814: Fica cancelado o R-3-5814 em virtude de ter sido registrada a Carta de Adjudicação conforme se verifica do R-5-5814. Cachoeira do Sul, 06 de julho de 2006. O Registrador Designado: *[assinatura]*  
 Prot. nº 154.504 - 06.07.2006 R\$33,70

-----  
 AV-7-5814: Cancelo a AV-4-5814 em virtude do Termo de Liberação de Caução de 07.12.2005, que fica arquivado neste Ofício. Cachoeira do Sul, 06 de julho de 2006. O Registrador Designado: *[assinatura]*  
 Prot. nº 154.505 - 06.07.2006 R\$16,90

-----

FILE COMO CERTIDÃO PARA SUAS ATIVIDADES  
 ONR.ORG.BR





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

**CADASTRAMENTO IMOBILIÁRIO - PREFEITURA MUNICIPAL DE CACHOEIRA DO SUL**

PREFEITURA MUNICIPAL DE CACHOEIRA DO SUL  
SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA  
SETOR DE CADASTRO IMOBILIÁRIO



Numero do Cadastro...:1058520000-0 S: 2 Q: 72 L: 116  
Proprietario.....:INSTITUTO DE PREVIDENCIA DO ESTADO DO RS  
Rua.....:RUA DO ROSARIO  
Numero do Imovel....:382 Bairro:FATIMA  
Complemento.....:  
Matric. Reg. Imóveis: 5814  
Responsavel.....:INSTITUTO DE PREVIDENCIA DO ESTADO DO RS

Situacao Cadastro...:Ativo  
Codigo de Isencao...:ISENTO DE IMPOSTO  
Aliquota:1,50

Ocupacao.....:Não Construido  
Patrimonio.....:Particular  
Utilizacao.....:Baldio  
Situacao na Quadra.:Esquina/Mais de uma frente  
Coleta Lixo.....:Sim  
Pavimentacao.....:Sim

Dados do Terreno  
Area Terreno.....:309,76 m<sup>2</sup>  
Testada Principal...:8,80 m

Dados da Área Construída  
Area lançada neste cadastro:0,00 m<sup>2</sup>  
Area Total no Lote.....:0,00 m<sup>2</sup>

Dados de Correspondência  
Endereco.....:  
Bairro.....:  
Cidade.....:  
Codigo do CEP.:0  
Sigla UF.....:

Imobiliária Responsável.:

Situação Financeira Atual: HÁ DÉBITOS ANTERIORES





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

GPE 29.253



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 29253**

DADOS GERAIS			
Número do Cadastro:	29253	Classificação:	PROPRIO
Nome de Referência do Imóvel:		Nome de Referência das	
Classificação do Bem Público:	DOMINIAL	Unidade Associada:	
Tipo do Imóvel:	AREA/TERRENO/GLEBA	Situação de Destinação:	NAO DESTINADO
Situação de Regularização:	EM REGULARIZACAO	Índice de Destinação (%):	0,000000
Descrição:	EX-MUTUÁRIO: ALBRANTINO RODRIGUES - CONTRATO Nº 10585200000		
Em Alienação:	Não	Nº Incorporação PROA/SPI:	17/2442-0001485-1
Lei Autorizativa de Alienação:		Nº Alienação PROA/SPI:	
Data Lei Autorizativa Alienação:		NIRF:	
Nº tomo antigo do imóvel:		CCIR:	
Uso irregular:		CAR:	
Tombado Patr. Histórico:	Não	VALOR DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL	
Nº Inscrição Municipal:	10585200000	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
20/04/2021	21130000015701	20/04/2021	Programação		Arquivad
14/06/2021	19130000059155	14/06/2021	Participação em		Ativo
22/06/2021	19130000055834	12/09/2019	Programação		Ativo
11/07/2022	22130000003903	11/07/2022	Imóveis		Ativo

LOCALIZAÇÃO	
Zona:	Urbana
Unidade da Federação:	Rio Grande do Sul
Município	CACHOEIRA DO SUL
Bairro/Distrito:	VL N S DE FATIMA
Logradouro/Localidade:	RUA DO ROSARIO
Numero/Lote:	382
Quadra:	
Complemento:	
CEP:	
Ponto Referência:	

PROPRIEDADE	
Situação regularização Estado:	EM REGULARIZACAO
Tipo de Registro:	Matrícula
Número do Registro:	5814
Livro:	2RG
Folha:	01
Cartório:	RI DE CACHOEIRA DI SUL
Comarca:	CACHOEIRA DO SUL
Data do Registro:	06/07/2006
Forma de Incorporação:	INCORPORACAO AO PATRIMONIO PUBLICO
Valor de Incorporação:	R\$ 1,00
Propriedade / Posse:	ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
Data registro patrimônio União:	

29/12/2022

pag. 1 de 2





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



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

DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO  
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 29253

Certidão autorizativa transf.:

TERRENO

Matriculada

Área Total (m²):	309,76
Frente (m):	8,80
Área com fração (m²):	0,0000
Fração Ideal (m²):	0,000000
Profundidade Equivalente (m):	
Área Disponível (m²):	309,76

Situação terra rural:

EDIFICAÇÕES/BENFEITORIAS

HISTÓRICO

Data	Tipo	Nº de Processo	Anexo
14/06/2021	Classificação	19130000059155	Ficha.pdf

HISTÓRICO DE SOLICITAÇÕES

VISTORIA

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

29/12/2022

pag. 2 de 2



Laudo nº 005 / 2023

16



01/02/2023 17:46:14

SPGG/DIAVA/DEAPE/437638201

LAUDOS CACHOEIRA

115



20/12/2023 13:48:14

SPGG/DEAPE/367964002

ANEXAÇÃO/DISTRIBUIÇÃO

23





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

**14.3 MEMÓRIA DE CÁLCULO**

**MODELO:**

**CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA**

**DADOS**

Total da Amostra	: 38
Utilizados	: 22
Outlier	: 0

**VARIÁVEIS**

Total	: 5
Utilizadas	: 4
Grau Liberdade	: 18

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

**COEFICIENTES**

Correlação	: 0,74401
Determinação	: 0,55355
Ajustado	: 0,47915

**VARIAÇÃO**

Total	: 3,51984
Residual	: 1,57142
Desvio Padrão	: 0,29547

**F-SNEDECOR**

F-Calculado	: 7,43947
Significância	: < 0,01000

**D-WATSON**

D-Calculado	: 1,86073
Resultado Teste	: Não auto-regressão 90%

**NORMALIDADE**

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	72
-1,64 a +1,64	90	90
-1,96 a +1,96	95	100

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

$$Y = 13950,788646 * X_1^{-0,597618} * 2,718^{(-3,663999 * 1/X_2)} * 2,718^{(0,489805 * X_3)}$$

**MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES**

**AMOSTRA**

Média	: 369,81
Varição Total	: 339159,69
Variância	: 15416,35
Desvio Padrão	: 124,16

**MODELO**

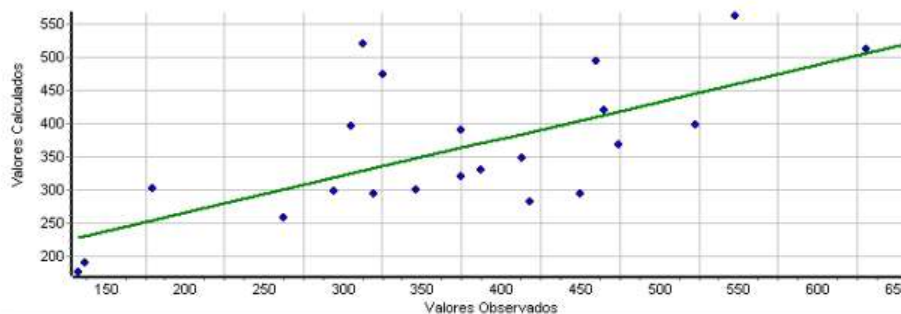
Coefic. Aderência	: 0,42696
Varição Residual	: 194351,42
Variância	: 10797,30
Desvio Padrão	: 103,91



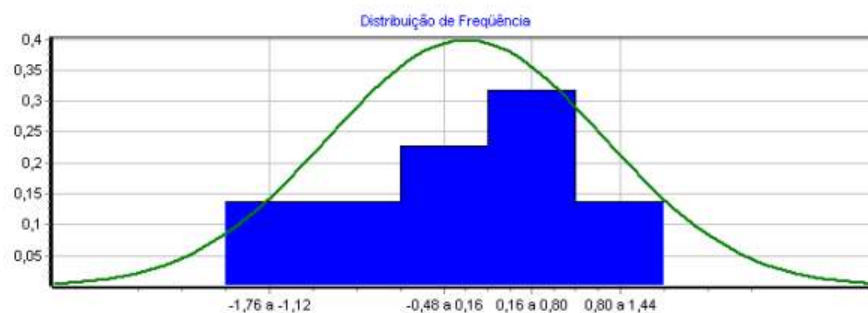


Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

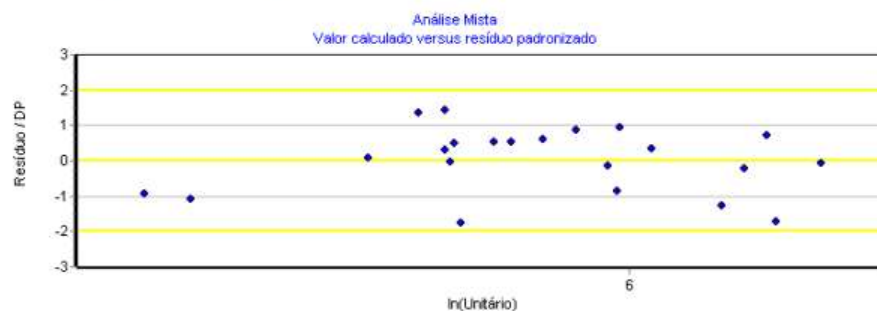
### GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



### Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



### Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



### DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

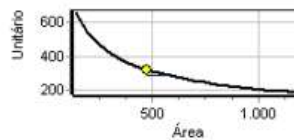




Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

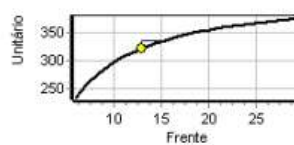
**X<sub>1</sub> Área**

Área total do terreno, em metros quadrados (m<sup>2</sup>).  
 Tipo: Quantitativa  
 Amplitude: 144,00 a 1249,12  
 Impacto esperado na dependente: Negativo  
 10% da amplitude na média: -11,70 % na estimativa



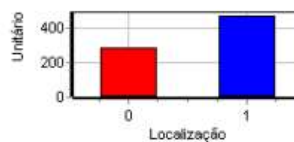
**X<sub>2</sub> Frente**

Frente do imóvel para a via pública, em metros (m).  
 Tipo: Quantitativa  
 Amplitude: 6,00 a 29,60  
 Impacto esperado na dependente: Positivo  
 10% da amplitude na média: 4,47 % na estimativa



**X<sub>3</sub> Localização**

0 - Demais Bairros  
 1 - Bairros mais valorizados: Soares, Santo Antônio e Rio Branco  
 Tipo: Dicotômica Isolada  
 Amplitude: 0,00 a 1,00  
 Impacto esperado na dependente: Positivo  
 Diferença entre extremos: 63,20 % na estimativa  
 Micronumerosidade: atendida.



**Y Unitário**

Valor unitário do terreno com relação a Venda/Oferta, em R\$/m<sup>2</sup>.  
 Tipo: Dependente  
 Amplitude: 132,63 a 631,31  
 Micronumerosidade para o modelo: atendida.

**PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES**

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,47915)
X <sub>1</sub> Área	ln(x)	-3,96	0,09	0,07649
X <sub>2</sub> Frente	1/x	-1,21	24,13	0,46631
X <sub>3</sub> Localização	x	3,06	0,67	0,24977





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	Frente	Localização	Unitário
X <sub>1</sub>	ln(x)		66	57	68
X <sub>2</sub>	1/x	-69		21	27
X <sub>3</sub>	x	34	-19		59
Y	ln(y)	-54	26	26	





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

**Avaliação**

**Endereço: Rua do Rosário esq. com a Rua da Olaria, Nossa Senhora de Fátima  
Município: Cachoeira do Sul/RS**

**1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA**

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Exp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Área	309,76	309,76		144,00	1.249,12
Frente	8,80	8,80		6,00	29,60
Localização	0,00	0,00		0,00	1,00
<b>Unitário</b>	<b>298,60</b>	298,60		132,63	631,31

**2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA**

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	264,59	<b>298,60</b>	336,98	-11,39%	12,85%	24,24%
Predição (80%)	197,94	<b>298,60</b>	450,46	-33,71%	50,86%	84,57%
Campo de Arbitrio	253,81	<b>298,60</b>	343,39	-15,00%	15,00%	30,00%

**3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO**

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80 %)	81.959,40	92.494,34	104.382,92
Predição (80%)	61.313,89	92.494,34	139.534,49
Campo de Arbitrio	78.620,19	92.494,34	106.368,49

**4. VALOR UNITÁRIO 298,60**

**5. VALOR DE AVALIAÇÃO**

**R\$ 92.494,34 (noventa e dois mil, quatrocentos e noventa e quatro reais com trinta e quatro centavos)**

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

Mínimo (R\$):	81.959,40
<b>Arbitrado (R\$):</b>	<b>92.494,34</b>
Máximo (R\$):	104.382,92

**7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO**

Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 24,24 %  
Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão

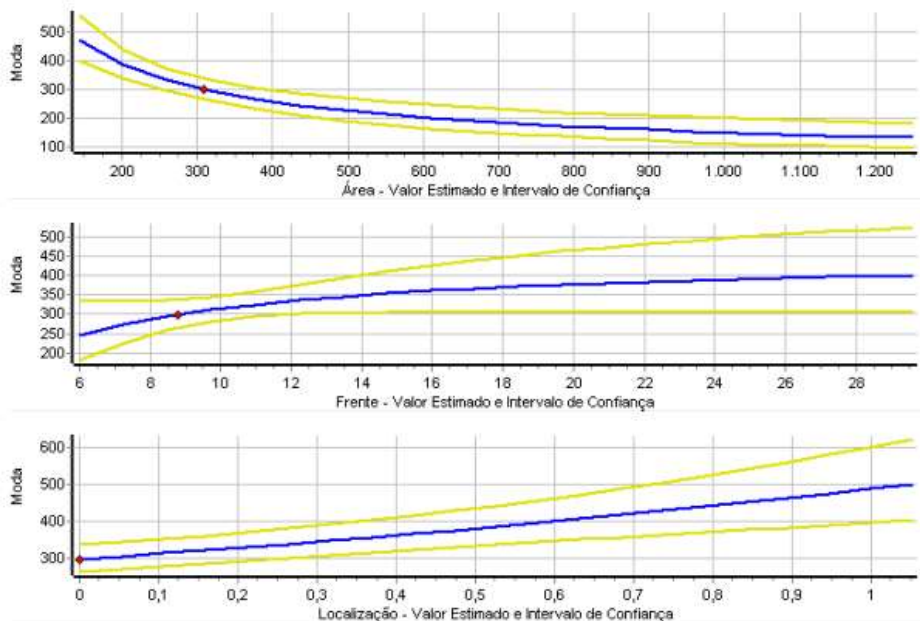




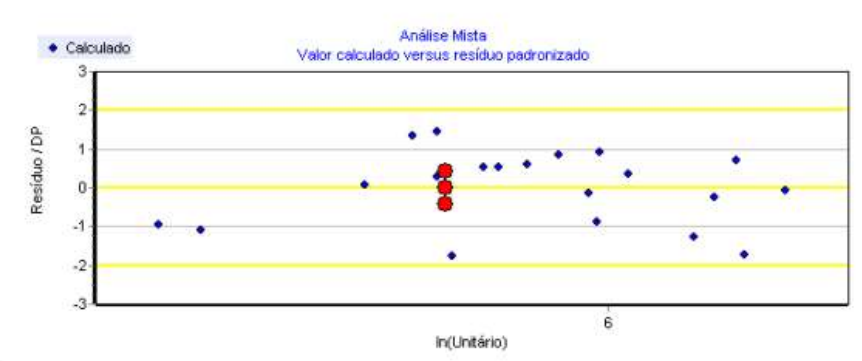
Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

**Avaliação**

**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

**DADOS**

Dador	Endereço	Observação	Área	Frente	Localização	Venda/Ofer	Unitário
1	Av. Marcelo Gama, Bairro: Santa Helena	Boni Imóveis, cód: TE0141-BON3	4.800,00	60,00	0,00	2.160.000,00	450,00
2	Rua Moron, nº 1514, Bairro: Centro	Boni Imóveis, cód: TE0081-BON3	641,00	20,24	0,00	630.000,00	982,84
3	Av. Marcelo Gama, Bairro: Nossa Senhora de Fátima	Boni Imóveis, cód: TE0026-BON3	600,00	20,00	0,00	432.000,00	720,00
4	Av. Marcelo Gama esq. Ricardo Schaurich, Bairro: COHAB	Boni Imóveis, cód: TE0241-BON3	330,00	10,00	0,00	342.000,00	1.036,36
5	Rua Alairico Ribeiro próx. Av. Imigrantes, Bairro: Oliveira	Boni Imóveis, cód: TE0237-BON3	752,00	18,80	0,00	288.000,00	382,98
6	Rua João Antônio Mueller, 449, Bairro: Mairina	Boni Imóveis, cód: TE0245-BON3	1.400,00	20,00	0,00	193.500,00	138,21
7	Rua Leopoldo Souza esq. Av. Marcelo Gama, Bairro: Santa Helena	Boni Imóveis, cód: TE0213-BON3	400,00	10,00	0,00	180.000,00	450,00
8	Rua Dr. Alfredo Papay, Loteamento Encosta Verde, Bairro: Poncho Verde	Boni Imóveis, cód: TE0252-BON3	322,49	13,56	0,00	153.000,00	474,43
9	Rua Alegre, Bairro: Gonçalves	Imobiliária Wlba, cód: 841	283,26	9,05	0,00	117.000,00	413,05
10	Av. Brasil, Bairro: Mairina	Imobiliária Wlba, cód: 822	390,00	10,00	0,00	135.000,00	346,15
11	Av. Marcelo Gama, Bairro: Noémia	Imobiliária Wlba, cód: 753	320,00	16,00	0,00	286.200,00	894,38
12	Av. Marcelo Gama, Bairro: Noémia	Imobiliária Wlba, cód: 740	404,80	8,80	0,00	225.000,00	555,83
13	Rua São Gabriel, Bairro: Drews	Imobiliária Wlba, cód: 636	384,00	12,00	0,00	144.000,00	375,00
14	Rua Bento Gonçalves, Bairro: Universitário	Imobiliária Wlba, cód: 660	950,00	10,00	0,00	126.000,00	132,63
15	Rua Policápio Noronha esq. Rua Gaspar Martins, Bairro: Soares	Imobiliária Wlba, cód: 634	1.201,00	21,30	1,00	216.000,00	179,85
16	Rua Marçílio Dias, Bairro: Santa Helena	Imobiliária Wlba, cód: 514	405,00	15,00	0,00	270.000,00	666,67
17	Rua Bernardo Souza Dias, Bairro: Soares	Imobiliária Wlba, cód: 461	352,00	8,80	1,00	162.000,00	460,23
18	Rua Jorge Franck esq. Rua Bernardo Souza Dias, Bairro: Soares	Imobiliária Wlba, cód: 453	729,30	18,70	1,00	381.600,00	523,24
19	Rua Santos Filho, Bairro: Universitário	Imobiliária Wlba, cód: 431	1.452,00	16,50	0,00	180.000,00	123,97
20	Av. dos Imigrantes, Bairro: Oliveira	Imobiliária Wlba, cód: 342	651,20	17,60	0,00	171.000,00	262,59
21	Rua Andrade Neves, Bairro: Centro	Imobiliária Wlba, cód: 209	451,44	10,80	0,00	189.000,00	418,66
22	Rua Emiliano Carpes esq. Rua Dona Herminia, Bairro: Gonçalves	Imobiliária Wlba, cód: 163	1.249,12	29,60	0,00	171.000,00	136,90
23	Rua Gaspar Martins, Bairro: Soares	Imobiliária Wlba, cód: 25	580,80	13,20	1,00	270.000,00	464,88
24	Roberto Danzman, Bairro: Santa Helena	Imobiliária Willig, cód: TRD	330,00	10,00	0,00	127.800,00	387,27
25	Rua Gustavo Peixoto, Bairro: Santa Helena	Imobiliária Willig, cód: TGP	400,00	10,00	0,00	127.800,00	319,50
26	Rua Ana Francisca Rodrigues, Bairro: Noémia	Lider Imóveis, cód: 1441	327,00	10,00	0,00	54.000,00	165,14
27	Rua Ana Francisca Rodrigues, Bairro: Noémia	Lider Imóveis, cód: 1662	180,00	10,00	0,00	58.500,00	325,00
28	Rua Alairico Ribeiro esq. Rua Ana Francisca Rodrigues, Bairro: Noémia	Lider Imóveis, cód: 1946	550,00	22,00	0,00	162.000,00	294,55
29	Rua Isidoro Neves da Fontoura, próximo ao residencial Solar, Bairro: Rio Branco	Rohde Imóveis, cód: 1646856	356,40	9,90	1,00	225.000,00	631,31
30	Rua 24 de maio, 628, Bairro: Rio Branco	Rohde Imóveis, cód: 1645819	2.800,00	30,00	1,00	540.000,00	192,86
31	Rua Coronel Santos Filho, Bairro: Centro	Belinaso Imóveis, cód: 15	1.950,00	17,60	0,00	513.000,00	330,97
32	Av. Presidente Vargas, Bairro: Santo Antônio	Ilup Imóveis, cód: 1354	1.233,00	16,49	1,00	108.000,00	87,59
33	Rua Araújo de Porto Alegre, Bairro: São José	Onix Imóveis, cód: TE0196-DS9	1.436,00	17,60	0,00	540.000,00	360,96
34	Rua Ana Francisca Rodrigues, Bairro: Noémia	Imobiliária Wlba, cód: 111	180,00	10,00	0,00	45.000,00	250,00
35	Rua Jacarandá, nº 11, Bairro: Figueiras	Onix Imóveis, cód: TE0195-DS9	162,00	6,00	0,00	49.500,00	305,56
36	Bairro: Poncho Verde	Onix Imóveis, cód: TE0113-DS9	250,00	10,00	0,00	93.600,00	374,40
37	Bairro: COHAB	Lider Imóveis, cód: 1442	144,00	9,00	0,00	45.000,00	312,50
38	Bairro: Carvalho	Lider Imóveis, cód: 1961	156,00	13,00	0,00	85.500,00	548,08





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

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	X	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes		3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo		Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	X	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	
4	Extrapolação	Não admitida	X	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo		Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de 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%	
		<b>PONTUAÇÃO</b>		<b>14 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 da 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.						
d)	Adoção da estimativa central.						X
		<b>GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO</b>		<b>GRAU I</b>			

PRECISÃO

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

Valor central estimado no modelo de regressão		298,60
Valores do intervalo de confiança	MAX	336,98
	MIN	264,59
Desvios relativos do Intervalo de confiança	MAX	12,85%
	MIN	-11,39%
Amplitude do intervalo de confiança		24,24%
<b>GRAU DE PRECISÃO</b>		<b>GRAU III</b>







23130000085433




19130000055834

**Nome do documento:** Laudo 005 2023 GPE 29253 Cachoeira do Sul\_.pdf

<b>Documento assinado por</b>	<b>Órgão/Grupo/Matrícula</b>	<b>Data</b>
Patricia Furni Cousseau	SPGG / DIAVA/DEAPE / 4819110	23/01/2023 12:10:55
Thais Wolffe Danelon	SPGG / DIAVA/DEAPE / 4819101	25/01/2023 16:45:52



---

 01/02/2023 17:46:14      SPGG/DIAVA/DEAPE/437638201      LAUDOS CACHOEIRA      124

---

 20/12/2023 13:48:14      SPGG/DEAPE/367964002      ANEXAÇÃO/DISTRIBUIÇÃO      32