



**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 046/2024



**Terreno Urbano sem benfeitoria
Rua Borges de Medeiros, nº 1.240 – Centro
Cacequi/RS**



**DIVISÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS – DIAVA
MARÇO / 2024**



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 046/2024

FICHA RESUMO

Objeto

Terreno urbano objeto da **matrícula nº 3.149** e **GPE nº 16.596**

Objetivo

Determinação do **valor de mercado** do imóvel

Finalidade

Instruir processo **PROA nº 24/1300-0001289-0 - Alienação**

Localização¹

Rua Borges de Medeiros, nº 1240 – Centro

Cacequi/RS

Área avalianda²

Área do terreno: 726,00 m²

Proprietário

Estado do Rio Grande do Sul

Resultado da avaliação

Valor de mercado do imóvel **R\$ 65.750,00**

Avaliadores

Engenheiro Civil Rafael Parmeggiani Gering

Arquiteta Urbanista Thaís Wölfle Danelon

Porto Alegre – RS, março de 2024

¹ Certidão de Matrícula 3.149 da Comarca de Cacequi/RS

² Certidão de Matrícula 3.149 da Comarca de Cacequi/RS





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





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

1 SOLICITANTE

SPGG / SPE

2 OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

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

3 FINALIDADE

Instruir processo **24/1300-0001289-0 – 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 3.149**, referência livro 02, à fl. 001, datada de 08/03/2024, obtida junto ao Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Cacequi - RS.
- na **Ficha cadastral GPE nº 16.596**;
- no **PROA: 24/1300-0001289-0**;
- 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 **20/02/2024**.

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;





4.3 JUSTIFICATIVAS – PARÂMETROS ADOTADOS

➤ **Utilização de dados de outros municípios:**

Na pesquisa de mercado realizada no setor imobiliário do município de Cacequi foram encontrados poucos imóveis urbanos de dimensões e características similares ao imóvel avaliando. Por conta disso, para complementar a amostra, foram utilizados dados de mercado de municípios próximos. Para equivalência entre esses dados, utilizou-se as variáveis *Potencial Turístico* e *Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDHM) [2010]*³. O IDHM considerado dos municípios foi de:

	IDHM (2010)
Cacequi	0,700
Jaguari	0,712
Rosário do Sul	0,699
São Francisco de Assis	0,675
São Vicente do Sul	0,685

Com relação ao potencial turístico, identificou-se que a cidade de Rosário do Sul, por conta da Praia das Areias Brancas⁴, e a cidade de Jaguari, por conta das diversas atrações naturais como a Reserva Cerro do Chapadão⁵, possuem potencial médio. Já os demais municípios, nos quais não foram encontradas atrações turísticas de grande relevância, foi considerado baixo o potencial turístico. A tabela abaixo apresenta o resumo dos valores atribuídos à variável Potencial Turístico:

	Potencial Turístico
Cacequi	1 - Baixo
Jaguari	2 - Médio
Rosário do Sul	2 - Médio
São Francisco de Assis	1 - Baixo
São Vicente do Sul	1 - Baixo

➤ **Zonas destaques nos municípios:**

Conforme Oliveira (2014)⁶, a localização do imóvel pode ser considerada uma das principais influências no seu valor.

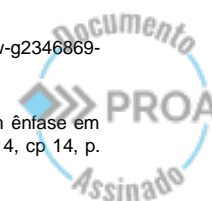
No município de Cacequi, pode-se perceber a valorização dos imóveis próximos a prefeitura da cidade e da estação Ferroviária, conforme a Figura 1:

³Fonte: IBGE, 2021. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/rs/>

⁴ Fonte: Trip Advisor, 2024. Disponível em: https://www.tripadvisor.com.br/Attraction_Review-g2346869-d3923899-Reviews-Praia_das_Areias_Brancas-Rosario_Do_Sul_State_of_Rio_Grande_do_Sul.html

⁵ Fonte: Jaguari, RS, 2024. Disponível em: <https://jaguari.rs.gov.br/a-cidade/pontos-turisticos/>

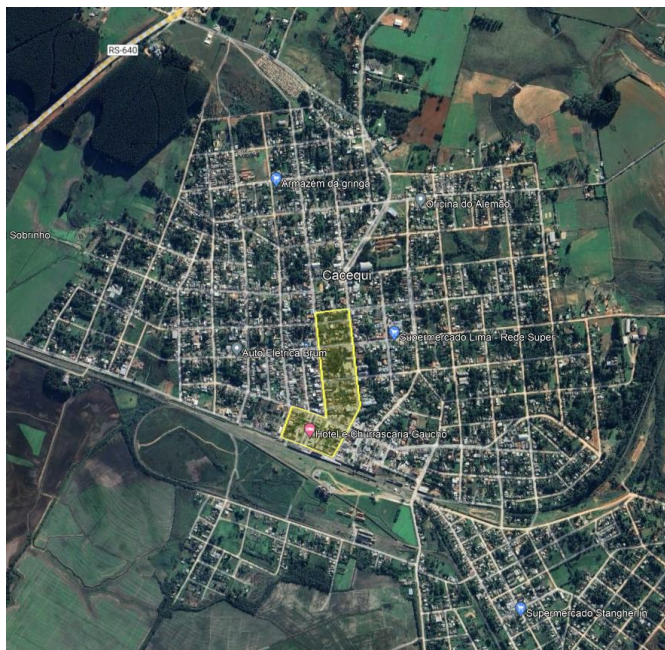
⁶ OLIVEIRA, A. M. B. D; GRADISKI, P. Métodos Científicos e a Engenharia de Avaliações (com ênfase em Inferência Estatística). *In*: IBAPE-SP. **Engenharia de Avaliações**, volume 2. 1º ed. São Paulo: Leud, 2014, cp 14, p. 13-118





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

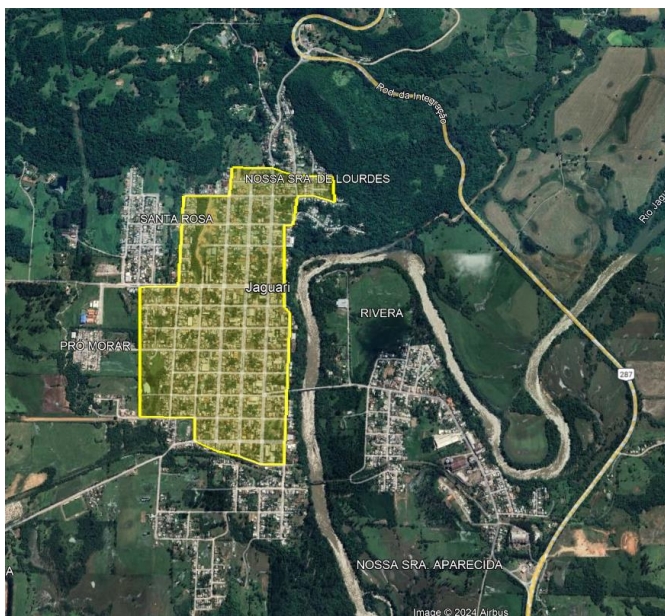
Figura 1 – Região valorizada da cidade de Cacequi/RS



Fonte da imagem: Google Earth 06/06/2023 (Acesso em fevereiro de 2024)

No município de Jaguari, pode-se perceber a valorização dos imóveis na região central da cidade, conforme a Figura 2:

Figura 2 - Região valorizada da cidade de Jaguari/RS



Fonte da imagem: Google Earth 06/11/2023 (Acesso em fevereiro de 2024)





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

No município de Rosário do Sul, pode-se perceber a valorização dos imóveis nas proximidades da Praia das Areias Brancas e do Rosário Golf Club, conforme a Figura 3:

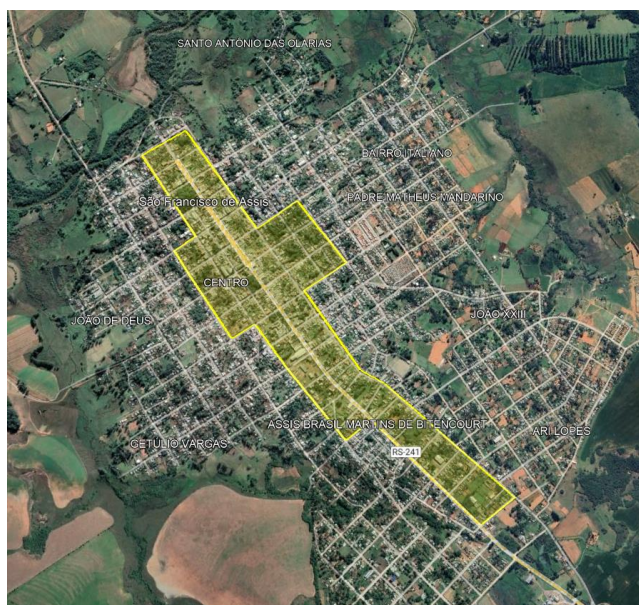
Figura 3 - Regiões valorizadas da cidade de Rosário do Sul/RS



Fonte da imagem: Google Earth 09/10/2023 (Acesso em fevereiro de 2024)

No município de São Francisco de Assis, pode-se perceber a valorização dos imóveis ao longo da Avenida 13 de Janeiro e proximidades, conforme a Figura 4:

Figura 4 - Região valorizada da cidade de São Francisco de Assis/RS



Fonte da imagem: Google Earth 15/09/2023 (Acesso em fevereiro de 2024)





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

Por fim, no município de São Vicente do Sul, pode-se perceber a valorização dos imóveis na área urbana do município, conforme a Figura 5:

Figura 5 - Região valorizada da cidade de São Vicente do Sul/RS



Fonte da imagem: Google Earth 19/10/2023 (Acesso em fevereiro de 2024)

➤ **Fator prévio:**

No setor imobiliário, durante as negociações de compra e venda, é comum que seja fornecido um desconto sobre o valor de oferta como forma de barganha entre comprador e vendedor. Segundo o Ibape/SP⁷, esse fator de fonte ou oferta pode ser aplicado a fim de atender a natural elasticidade dos negócios. Nesse sentido, a fim de ajustar os resultados dos estudos às práticas reais de mercado, o item 9.2.1.2 da NBR 14653-2:2011 permite que sejam realizados ajustes prévios nos atributos dos dados de mercado, sem prejuízo do grau de fundamentação, desde que devidamente justificados. Algumas das situações previstas pela NBR 14653-2:2011 para utilização desse fator de ajuste são: conversão de valores a prazo em valores à vista; adequação às taxas de desconto praticadas no mercado; conversão de valores para a moeda nacional na data de referência da avaliação; conversão de áreas reais de construção em áreas equivalentes, desde que com base em coeficientes publicados ou inferidos no mercado; incorporação de luvas ao aluguel, com a consideração do prazo remanescente do contrato e taxas de desconto praticadas no mercado financeiro. Neste estudo, por terem sido utilizados dados de oferta de mercado obtidos diretamente do site de imobiliárias, aplicou-se um fator prévio de **0,9** aos dados a fim de considerar a aplicação de taxas de desconto de mercado, e assim, adequar os preços de oferta e venda.

➤ **Presença de Outliers:**

Segundo IMAPE (1998)⁸, *outliers* são pontos considerados atípicos em relação a outros elementos de uma determinada amostra. Considera-se um ponto *outlier* quando o erro do valor

⁷ Fonte: Engenharia de avaliações. Ibape SP, 2014. Volume 1, pag.215.

⁸ Fonte: Fundamentos de Avaliações Patrimoniais e Perícias de Engenharia. IMAPE, 1998.





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

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%).

➤ **Benfeitorias:**

Na matrícula 3.149 da Comarca de Cacequi consta averbada uma casa de alvenaria medindo 5,40 de frente e 7,65 de frente fundos. Porém, conforme observado na vistoria, não há mais benfeitorias no imóvel, sendo, portanto, desconsiderado da avaliação.

5 PROPRIETÁRIO

Estado do Rio Grande do Sul

6 ENDEREÇO

Rua Borges de Medeiros, n° 1240

Bairro Centro, Cacequi/RS

7 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

7.1 TERRENO



Imagem de localização (Google)

Latitude: 29°52'56.99"S

Longitude: 54°50'22.29"O

Fonte: Google Earth 06/06/2023 (Acesso em fevereiro de 2024)





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

Identificação	
Descrição conforme a Matrícula nº 3.149:	
matrícula 3149	<p>UMA CASA de alvenaria, própria para moradia, medindo 5,40m. (cinco metros e quarenta centímetros) de frente por 7,65m. (sete metros e sessenta e cinco centímetros) de frente a fundos, coberta com telhas de barro tipo francesa, de nº 1.240 (mil duzentos e quarenta) da rua Borges de Medeiros, nesta cidade, e seu respectivo terreno está localizado no quarteirão formado pelas ruas Borges de Medeiros, D. Pedro II General Osorio e Aquidaban, com a área de 726,00m². (SETECENTOS E VINTE E SEIS METROS QUADRADOS), ou sejam, 16,50m. (dezesesseis metros e cinquenta centímetros) de frente por 44,00m. (quarenta e quatro metros) de frente a fundos, limitando-se ao NORTE, com Antonio do Rosario; ao LESTE, com Ramao Garcia; ao SUL, com a rua Borges; e ao OESTE, com Jonas Dias.-</p>
Características da região e entorno	
Atividade predominante: Residencial	
Padrão construtivo do entorno: Baixo/Normal	
Zoneamento: Bairro	
Tráfego de pedestres: Baixo	
Tráfego de veículos: Baixo	
Pavimentação logradouro: Asfalto	
Pavimentação passeio: Sem pavimentação	
Infraestrutura: <input type="checkbox"/> Acessibilidade, <input checked="" type="checkbox"/> Água potável, <input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica, <input type="checkbox"/> Esgoto pluvial, <input type="checkbox"/> Esgoto sanitário, <input type="checkbox"/> Gás canalizado, <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública, <input checked="" type="checkbox"/> Logradouro, <input type="checkbox"/> Meio fio/sarjetas, <input type="checkbox"/> Passeio público, <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação, <input type="checkbox"/> Sem infraestrutura, <input type="checkbox"/> Telefone	
Serviços públicos: <input type="checkbox"/> Coleta de lixo, <input type="checkbox"/> Comércio, <input type="checkbox"/> Correios, <input type="checkbox"/> Educação, <input type="checkbox"/> Lazer, <input type="checkbox"/> Rede bancária, <input type="checkbox"/> Saúde, <input type="checkbox"/> Segurança, <input type="checkbox"/> Transporte coletivo, <input checked="" type="checkbox"/> Sem serviços públicos,	
Influências valorizantes: <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 de saúde, <input type="checkbox"/> Shopping, <input type="checkbox"/> Universidades/faculdades, <input type="checkbox"/> Zona incorporação, <input checked="" 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: Meio de quadra	
Cota: Abaixo	
Vegetação: Médio porte	
Uso do solo: Residencial	
Acesso: Regular	
Topografia: Plano	
Tipo de cercamento: <input checked="" type="checkbox"/> Arame, <input type="checkbox"/> Gradil, <input type="checkbox"/> Muro, <input 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: 726,00 m ²	
Medida da frente do terreno: 16,50 m	Confrontação da frente: Sul
Medida lateral 1 do terreno: 44,00 m	Confrontação da lateral 1: Leste
Medida lateral 2 do terreno: 44,00 m	Confrontação da lateral 2: Oeste
Medida dos fundos do terreno: 16,50 m	Confrontação dos fundos: Norte

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

*Conforme verificado na data de vistoria





8 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O município de Cacequi localiza-se na região central do estado do Rio Grande do Sul e possui população estimada de 11.157⁹. Segundo o site Caravela¹⁰, 61% do valor do PIB do município advém da agropecuária, na sequência aparecem as participações dos serviços (22,3%), da administração pública (13,1%) e da indústria (3,6%). Assim, 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 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 type="checkbox"/> Demorada	<input checked="" type="checkbox"/> Normal	<input type="checkbox"/> Rápida

9 METODOLOGIA

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

- Tratamento dos dados:

Metodologia científica – inferência estatística: dados utilizados **43/56**.

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: 017

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

⁹ Fonte: IBGE, 2022. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/rs/>

¹⁰ Fonte: Caravela, 2024. Disponível em: <https://www.caravela.info/regional/cacequi---rs>





11 AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

11.1 AVALIAÇÃO DO TERRENO

11.1.1 EQUAÇÃO DE REGRESSÃO

$$\text{Unitário x FP} = 24,076665 * e^{(147,24719 * 1/\text{Área})} * e^{(0,83571645 * \text{Potencial Turístico})} * e^{(0,44817689 * \text{Localização})} * e^{(0,17462436 * \text{Esquina})}$$

11.1.2 DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Variáveis do modelo de cálculo	Parâmetros do imóvel
Área (m²)	726,00
IDHM (Fonte: IBGE, 2010)* (não utilizada)	0,700
Potencial Turístico da cidade (1 – Baixo; 2 – Médio; 3 – Alto)	1
Localização (1 – Demais regiões; 2 – Região Valorizada)	1
Esquina (1 – meio de quadra; 2 – esquina)	0
Valor Unitário x Fator Prévio	106,48

11.1.3 RESULTADOS

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

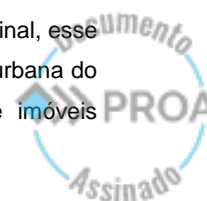
	Intervalo de Confiança	Unitário (R\$/m²)	Total
Mínimo	-11,35%	94,39	R\$ 68.527,14
Calculado	-	106,48	R\$ 77.304,48
Máximo	12,80%	120,11	R\$ 87.199,86

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

	Amplitude	Unitário (R\$/m²)	Total
Mínimo	-15%	90,51	R\$ 65.710,26
Calculado	-	106,48	R\$ 77.304,48
Máximo	+15%	122,45	R\$ 88.898,70
Valor calculado R\$ R\$ 77.304,48			

12 CONCLUSÃO

Conforme o item 8.2.1.5.1 da NBR 14653-2:2011 o campo de arbítrio “*pode ser utilizado quando variáveis relevantes para a avaliação do imóvel não tiverem sido contempladas no modelo, por escassez de dados de mercado, por inexistência de fatores de homogeneização aplicáveis ou porque essas variáveis não se apresentaram estatisticamente significantes em modelos de regressão, desde que a amplitude de até mais ou menos 15 % seja suficiente para absorver as influências não consideradas e que os ajustes sejam justificados*”. Assim, por ter sido encontrado poucos dados do município de Cacequi, sendo um desses dados desconsiderado no modelo por apresentar um unitário muito abaixo das demais amostras, foi adotado o valor mínimo do campo de arbítrio para o imóvel avaliando. Afinal, esse encontra-se localizado distante do centro da cidade de Cacequi, quase fora da área urbana do município, próximo a RS-640, localizando-se numa região de baixa procura de imóveis conforme corretores locais.





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

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em estudo o seguinte valor (arredondado¹¹) de mercado:

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 65.750,00

(Sessenta e cinco mil e setecentos e cinquenta mil reais)

data de referência da avaliação: março/2024

13 RESPONSÁVEIS PELO LAUDO

RAFAEL PARMEGGIANI GERING

Engenheiro Civil - CREA (RS) 256.932

Analista Engenheiro DIAVA/DEAPE

ID 4859502/01

THAÍS WÖLFLE DANELON

Arquiteta Urbanista – CAU(RS) A150365-0

Analista Arquiteta DIAVA/DEAPE

ID 4819101/01

De acordo,

LEANDRO PEIXOTO MAIA

Engenheiro Civil – CREA(RS) 82.744

Analista Engenheiro DIAVA/DEAPE

ID 4506073/01

Porto Alegre, março de 2024

¹¹Conforme 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: Frente do Terreno



Fonte: Vistoria (20/02/2024)

Figura 2: Terreno



Fonte: Vistoria (20/02/2024)

Figura 3: Limite do terreno



Fonte: Vistoria (20/02/2024)

Figura 4: Limite do terreno



Fonte: Vistoria (20/02/2024)

Figura 5: Marco do Patrimônio



Fonte: Vistoria (20/02/2024)





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

14.2 DOCUMENTAÇÃO DOS IMÓVEIS



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
Comarca de Cacequi
REGISTRO DE IMÓVEIS DE CACEQUI
Bel. Lenir Marlene Hentschke - Registradora CNM : 099168.2.0003149-72
Página 1 de 3

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

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Comarca de Cacequi - RS
LIVRO Nº 2 - - REGISTRO GERAL
Ano: 1.985
matricula 3149
UMA CASA de alvenaria, própria para moradia, medindo 5,40m. (cinco metros e quarenta centímetros) de frente por 7,65m. (sete metros e sessenta e cinco centímetros) de frente a fundos, coberta com telhas de barro tipo francesa de nº 1.240 (mil duzentos e quarenta) da rua Borges de Medeiros, nesta cidade, e seu respectivo terreno está localizado no quarteirão formado pelas ruas Borges de Medeiros, D. Pedro II General Osório e Aquidaban, com a área de 726,00m2. (SETECENTOS E VINTE E SEIS METROS QUADRADOS), ou seja, 16,50m. (dezesesseis metros e cinquenta centímetros) de frente por 44,00m. (quarenta e quatro metros) de frente a fundos, limitando-se ao NORTE, com Antonio do Rosario; ao LESTE, com Ramão Garcia; ao SUL, com a rua Borges; e ao OESTE, com Jonas Dias.
PROPRIETÁRIA: MARCELINA DE OLIVEIRA DIAS, brasileira, viúva, do lar, residente nesta cidade.
REGISTRO ANTERIOR: Nº 15, fls.04 do Lp 3-A.
C. nº 4.796 CACEQUI, 09/05/1.985.0 Of. Apte:
R. 1-3149 - Prot. 10.104 - INVENTÁRIO: TRANSMITENTE: A herança de MARCELINA DE OLIVEIRA DIAS. - ADQUIRENTE: O herdeiro legatário ADOLPHO DOS ANJOS DIAS, brasileiro, casado, residente e domiciliado na cidade de Uruguaiana-RS. - VALOR: HAVERA a casa e o respectivo terreno acima descritos, avaliados pela importância de R\$ 2.500.000 (dois milhões e quinhentos mil cruzeiros), com o que fica o referido herdeiro legatário pago e preenchido. - FORMA: Formal de partilha extraído dos autos de inventário, julgado por sentença do Exmo. Sr. Dr. Milton Horst, Juiz de Direito Substituto desta comarca, em data de 12/10/84, a qual transitou em julgado na forma da Lei, e passado pela Oficial Ajudante Clair Cardoso de Souza na mesma data, e assinado pelo mesmo Juiz de Direito. - CONDIÇÕES: Não tem. - Dou fé. - C. nº 26.248.
CACEQUI, 09/05/1.985.0 Of. Apte:
continua no verso,...

Para verificar a autenticidade, acesse https://regisradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 81a67c79-ebb9-4a56-af6e-f51a444208a8

Este documento foi assinado digitalmente por LENIR MARLENE HENTSCHE - 09/03/2024 15:50
Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Continua na Próxima Página





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

CNM : 099168.2.0003149-72

Página 2 de 3

Continuação da Página Anterior

CNM: 099168.2.0003149-72

R.2-3149 - Prot.15.347 - **COMPR E VENDA: TRANSMITENTE:** ADOLPHO DOS', ANJOS DIAS e sua mulher GLECY FERNANDES DIAS, **-ADQUIRENTE:** PEDRO LIMA comerciante, casado com MARIA TERESINHA DEL'OLMO LIMA, ambos brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, CIC nº 059242270-49. **-VA - LOR:** R\$ 15.000,00 (quinze mil cruzados novos). **-FORMA:** Escritura pública de compra e venda de nº 4.593, lavrada no Tabelionato desta cidade em data de 14/12/89. **-CONDIÇÕES:** Não tem. Dou fé. C. R. \$ 186,99.

CACEQUI, 15/12/1989. OFICIAL: *[Assinatura]*

R.3-3149- Prot. 17.473- **PENHORA:** Nos termos do MANDADO extraído dos autos do processo de EXECUÇÃO FISCAL, nº 9.237/533-92, assinado pelo Exmo. Sr. Dr. Sandro Silva Sanchotane, Juiz de Direito desta Comarca, em que o ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL move contra PEDRO LIMA. Procedo, o Registro da PENHORA do imóvel descrito e caracterizado nesta matrícula a fim de assegurar pagamento devido ao exequente acima referido. O imóvel, bem como suas benfeitorias foram avaliados em R\$ 12.000,00 (doze mil reais). Ficou depositado em nome de PEDRO LIMA. Documentos ficam arquivados neste Cartório. **- CACEQUI, 29/05/1992. OF.:** *[Assinatura]* A R. 316,00

R.4-3149- Prot. 19.794- **COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA: PROMITENTES * VENDEDORES:** PEDRO LIMA, do comércio, CIC. 059.242.270-49 e sua mulher MARIA THERESINHA DEL'OLMO LIMA, comerciante, RG. 5046640099, CIC. 446.238.550-68, residentes e domiciliados à Rua Roberto Krobs, nº 526, nesta cidade. **PROMITENTES COMPRADORES:** JOSE DALVINO DE LIMA, do comércio, RG. 4035025412, CIC. 065.217.030-72 e sua mulher ANICE NATA = LINA CALLEGARO DE LIMA, comerciante, RG. 4012492957, CIC. 392.568. !! 120-53, residentes e domiciliados à Rua João Manoel dos Santos, nº 43, nesta cidade. Acordam as seguintes cláusulas e condições: I)- Que os promitentes vendedores são legítimos possuidores do imóvel descrito e caracterizado nesta matrícula e que prometem vender pelo preço e condições que seguem. II)- Os promitentes compradores pagarão aos promitentes vendedores o valor de R\$ 45.016,16 (quarenta e cinco mil, dezesseis reais e dezesseis centavos) pelos imóveis descritas nas matrículas 3149 e 2874, Lp 2, nas condições seguintes: 1)- Os promitentes compradores responsabilizam-se pelo pagamento do empréstimo em nome de Maria T. Del'Olmo Lima junto ao Banco do Estado do Rio G. do Sul, Agência desta cidade, no valor de R\$ 8.430,00 (oito mil quatrocentos e trinta reais). -- 2)- Os promitentes compradores responsabilizam-se pelo pagamento da dívida junto ao Banco Meridional do Brasil em nome de Maria T. Del'Olmo Lima para aquisição de um veículo automotor no valor R\$ 10.280,00 (dez mil duzentos e oitenta reais). -- 3)- Os promitentes compradores responsabilizam-se pelo pagamento equivalente a 500 sacas de arroz em casca até 30/04/1995 à Osmar Valau de Lima em nome de Pedro Lima no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais). -- 4)- Os promitentes compradores entregam neste ato aos vendedores a quantia de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) em mercadorias. -- 5)- Os promitentes compradores responsabilizam-se pelo pagamento das parcelas vincendas junto a Caixa Econômica Federal referente ao financiamento (SFH) correspondente ao imóvel descrito na matrícula 2874, Lp 2, no valor de R\$ 6.306,16. -- III)- Os promitentes vendedores transferem neste ato aos promitentes compradores a posse do imóvel. -- IV)- Obrigam-se os promitentes vendedores a outorgar e assinar em no-

CONTINUA AS FLS. 002.

Para verificar a autenticidade, acesse https://registros.ont.org.br/validacao.aspx e digite o hash 81a67c79-ebd9-4a56-af6e-51a44208e8

Certidão emitida pelo SREI
www.registros.ont.org.br
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado
SAC

Este documento foi assinado digitalmente por LENIR MARILENE HENTSCHE - 08/03/2024 15:50

Continua na Próxima Página

Endereço: Rua Brasil 929 - Centro - Cacequi - RS - CEP: 97450-000 - Fone/Fax: (55) 3254-1131





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

CNM : 099168.2.0003149-72

Página 3 de 3

Continuação da Página Anterior

CNM: 099168.2.0003149-72

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Comarca de Cacequi - RS
LIVRO Nº. 2 - - REGISTRO GERAL

fls. 002 matricula 3149

Ano: 1995

CONTINUAÇÃO DAS FLS. 001.

em nome dos promitentes compradores ou em nome de quem por eles for indicado ou ainda que o legalmente o represente após o cumprimento do estabelecido na Clausula II e em data a ser estipulada pelos promitentes compradores, a escritura definitiva de compra e venda dos imóveis descritos na cláusula I totalmente livres e desembaracados de quaisquer ônus ou gravames de qualquer espécie.-- V)- Para todos os fins e efeitos de direito os contratantes declaram aceitar o presente contrato nos expressos termos em que foi lavrado, obrigando-se a si seus herdeiros e sucessores a bem o fiel cumprir.-- VI)- Que as despesas de escritura definitiva e legalização do imóvel para o nome do novo proprietária serão por conta dos promitentes compradores.-- VII)- As despesas de impostos e manutenção do imóvel objeto deste contrato a partir desta data serão de inteira responsabilidade dos promitentes compradores.-- IX)- Elegem o foro da Comarca de Cacequi para dirimir quaisquer dúvidas oriundas deste instrumento. E por estarem justos e contratados assinam o presente em tres vias de igual teor e forma na presença de duas testemunhas para que produza seus jurídicos e legais efeitos. Cacequi, 08/03/1995 ASSINAM: Ao portos: Promitentes compradores e Promitentes Vendedores.-- Testemunhas inelégíveis.-- Documento fica arquivado neste Cartório.-- CACEQUI, 10/03/1995. OF. *[Assinatura]* R\$90,61

R.5-3149 - Prot.21.619 - ADJUDICAÇÃO:
ADJUDICANTES:(DEVEDORES): PEDRO LIMA, Brasileiro, Comerciante, e sua mulher MARIA TEREZINHA DEL'OLMO LIMA, CIC. 059.242.270-49, residentes e domiciliados nesta cidade.
ADJUDICANTE (CREDOR): O ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL.
VALOR: R\$ 3.286,43(U1/11/1994).
IMÓVEL: O descrito nesta matricula.
FORMA: Auto de Adjudicação, Penhora, e Avaliação, extraídos do Processo de Execução Fiscal nº 9.237.533-92, homologado por sentença do Exmo.Sr.Dr. Ricardo Carneiro Duarte, Juiz de Direito Substituto desta Comarca aos 27/07/1995.
CONDIÇÕES: Não tem.--

CACEQUI, 10/10/1.997. OF. *[Assinatura]* R\$51,70

Para verificar a autenticidade, acesse <https://regstradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 81a67c79-eb09-4a56-af6e-151a444206e8

Cadastrado em nome do SREI
www.regstradores.onr.org.br
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado
saec

Esse documento foi assinado digitalmente por LENIR MARLENE HENTSCHKE - 08/03/2024 15:50

Cacequi-RS, sexta-feira, 8 de março de 2024, às 15:49:32.

Total: Nihil
Certidão 3 páginas: Nihil (0061.03.2300002.00830 = Nihil)
Busca em livros e arquivos: Nihil (0061.03.2300002.00839 = Nihil)

Bel. Lenir Marlene Hentschke - Registradora

A consulta estará disponível em até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS
<http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta>
Chave de autenticidade para consulta
099168 53 2024 00001681 19

Endereço: Rua Brasil 929 - Centro - Cacequi - RS - CEP: 97450-000 - Fone/Fax: (55) 3254-1131





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 16596

DADOS GERAIS

Número do Cadastro:	16596	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:	REGULARIZADO	Nº Incorporação PROA/SPI:	18/2400-0005779-7
Descrição:		Nº Alienação PROA/SPI:	
Em Alienação:	Não	NIRF:	
Lei Autorizativa de Alienação:		CCIR:	
Data Lei Autorizativa Alienação:		CAR:	
Nº Tombo antigo do Imóvel:	5980	VALOR DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL	
Uso Irregular:		Tipo de Valor	Esfera Competente
Tomboado Patr. Histórico:	Não	Legislação	Número/Ano
Nº inscrição Municipal:	0		

BAIXA IMÓVEL

Motivo da Baixa:	Data da Baixa:
Nº Processo da Baixa SPI:	Nº Processo da Baixa PROA:
Informações Adicionais Baixa:	

PROCESSOS

LOCALIZAÇÃO

Zona:	Urbana
Unidade da Federação:	Rio Grande do Sul
Município:	CACEQUI
Bairro/Distrito:	CENTRO
Logradouro/Localidade:	RUA BORGES DE MEDEIROS
Número/Lote:	1240
Quadra:	
Complemento:	
CEP:	
Ponto Referência:	

GEORREFERÊNCIA

DATUM:	SIRGAS 2000	Coordenadas Geodésicas do Marco	
Fuso:	21	Latitude grau:	-29 °
Meridiano Central:	57	Latitude minuto:	52 °
		Latitude segundo:	56,953"
Coordenadas Planas UTM do Marco		Longitude grau:	-54 °
Altitude ortométrica:	87,630	Longitude minuto:	50 °
Este:	708.640,872	Longitude segundo:	22,367"
Norte:	6.692.275,504		





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 16596

PROPRIEDADE

Situação regularização Estado: REGULARIZADO
Tipo de Registro: Matrícula
Número do Registro: 3149
Livro: 2RG
Folha: 01
Cartório: RI
Comarca: CACEQUI
Data do Registro: 27/07/1995
Forma de Incorporação: ADJUDICAÇÃO
Valor de Incorporação: R\$ 3.286,43
Propriedade / Posse: RIO GRANDE DO SUL GOVERNO DO ESTADO
Data registro patrimônio União:
Certidão autorizativa transf.:

TERRENO

Matriculada

Área Total (m²): 726,00
Frente (m): 16,50
Área com fração (m²): 0,0000
Fração Ideal (m²): 0,000000
Profundidade Equivalente (m):
Área Disponível (m²): 726,00

Situação terra rural:

TERRENO REGISTRADO

Frente/Lateral 16,50 Confrontação da Frente/Lateral Confrontante

TERRENO VISTORIA

Informações complementares

Vegetação: Rasteira
Uso do solo: Serviços públicos
Situação de quadra: Meio de quadra

Levantada (Vistoria)

Área Total (m²): 792,17
Frente (m): 18,13

CONFRONTANTES VISTORIA

Leste: Imóvel nº 1216
Oeste: Imóvel nº 1256
Norte: Terreno pertencente ao Sr. Antônio dpo Rosário
Sul: Rua Borges de Medeiros

23/02/2024

pag. 2 de 4





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



DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 16596

EDIFICAÇÕES/BENFEITORIAS

Espécie	Data baixa	Nome referência	Área útil (m²)	Área total (m²)	Averbação	Nº pavimentos	Área dispo
CARGA			0,00	41,31		0	41,31

VISTORIA

Data de Realização	Situação da Localização	Obstruído	Pertence ao Estado	Tel. Contato	Observação
23/10/2015	Localizado	Não	Pertence		Vistoria

INFRAESTRUTURA

Serviços e Instalações

- Água
- Correlô
- Escola
- Esgoto Cloacal
- Iluminação pública
- Hospital
- Telefone
- Supermercado
- Energia elétrica

Tráfego de pedestres: Médio
Tráfego de veículos: Alto
Atividade predominante: Industrial

Pavimentação do logradouro: Asfalto
Pavimentação passeio: Sem pavimentação
Zoneamento: Bairro
Largura logradouro (m): 8,50

DOCUMENTOS

Data	Tipo Documento	Nome Documento
25/08/2011	MATRICULA	MATRI.pdf

VISTORIA - AGENTE EXTERNO

Data	Tipo Documento	Nome Documento
04/11/2015	ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE	ART Jose Maria Moreira Lima.pdf
04/11/2015	MATRICULA	GPE 16596 - Mat. 3149.pdf
04/11/2015	MONOGRAFIA DO MARCO	Monografia do marco GPE 16596.pdf
04/11/2015	FOTO	GPE 16596 01-PLAQUETA.JPG
04/11/2015	FOTO	GPE 16596 02-MARCO.JPG
04/11/2015	FOTO	GPE 16596 03-RUA BORGES DE
04/11/2015	FOTO	GPE 16596 04-PASSEIO-RUA
04/11/2015	FOTO	GPE 16596 05-FACHADA.JPG
04/11/2015	FOTO	GPE 16596 06-FACHADA.JPG
04/11/2015	FOTO	GPE 16596 07-VISTA INTERNA.JPG
04/11/2015	FOTO	GPE 16596 08-VISTA INTERNA.JPG
15/12/2015	LEVANTAMENTO PLANIALTIMETRICO	Levantamento planialtimetrico GPE

IMAGENS

HISTÓRICO

HISTÓRICO DE SOLICITAÇÕES

Número Solicitação	Tipo Solicitação	Situação Solicitação	Situação Destinação
27403	D	AUTORIZADA	

23/02/2024

pag. 3 de 4





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

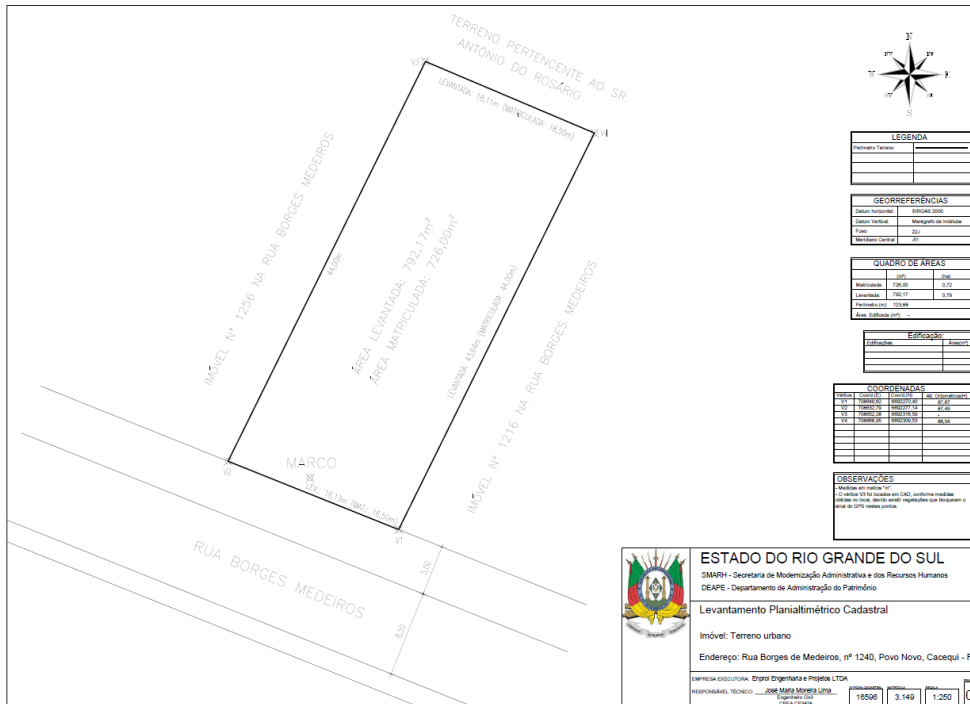


**GOVERNO DO ESTADO
RIO GRANDE DO SUL**
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO,
GOVERNANÇA E GESTÃO

**DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 16596**

VISTORIA

Data da vistoria: 23/10/2015
Empresa vistoriadora: EMPRESA 1
Vistoriador (a): VISTORIADOR 1
Observações da vistoria:
Situação de localização: Localizado
Obstruído: Não
Motivo da obstrução:
Contato no local: Vizinho Terreno
Telefone do contato:
Pertence ao Estado do RS: Pertence



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
 SMARH - Secretaria de Modernização Administrativa e dos Recursos Humanos
 DEAPE - Departamento de Administração do Patrimônio

Levantamento Planialimétrico Cadastral

Imóvel: Terreno urbano
 Endereço: Rua Borges de Medeiros, nº 1240, Povo Novo, Cacequi - RS

EMPRESA EXECUTORA: Ergon Engenharia e Projetos Ltda
 RESPONSÁVEL TÉCNICO: José Maria Moraes LIMA
 Registro em CADE: 10559
 Escala: 1:1000
 Data: 3/14/2015
 Hora: 1:25:01





14.3 MEMÓRIA DE CÁLCULO

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS	VARIÁVEIS
Total da Amostra : 56	Total : 6
Utilizados : 43	Utilizadas : 5
Outlier : 1	Grau Liberdade : 38

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

COEFICIENTES	VARIAÇÃO
Correlação : 0,90697	Total : 10,80064
Determinação : 0,82259	Residual : 7346986,83957
Ajustado : 0,80391	Desvio Padrão : 0,22456

F-SNEDECOR	D-WATSON
F-Calculado : 44,04749	D-Calculado : 2,13152
Significância : < 0,01000	Resultado Teste : Não auto-regressão 90%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	65
-1,64 a +1,64	90	95
-1,96 a +1,96	95	97

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)

$$Y = 24,076665 * 2,718^{(147,247189 * 1/X_1)} * 2,718^{(0,835716 * X_2)} * 2,718^{(0,448177 * X_3)} * 2,718^{(0,174624 * X_4)}$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

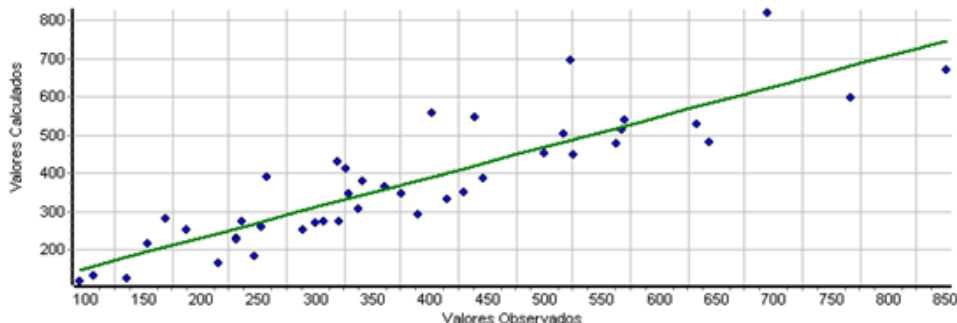
AMOSTRA	MODELO
Média : 380,37	Coefic. Aderência : 0,77073
Varição Total : 1320573,34	Varição Residual : 302768,14
Variância : 30711,01	Variância : 7967,58
Desvio Padrão : 175,25	Desvio Padrão : 89,26



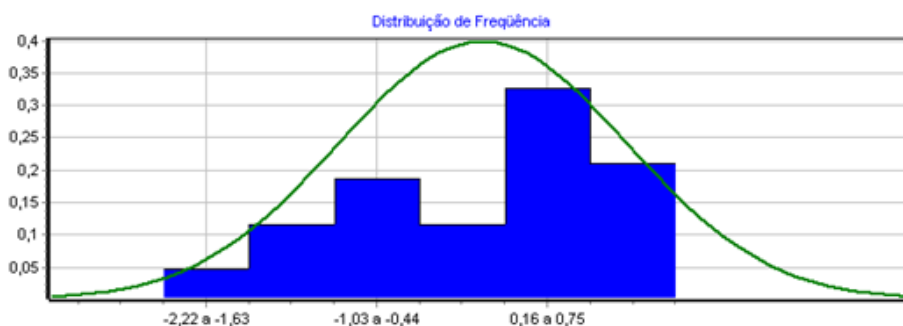


Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

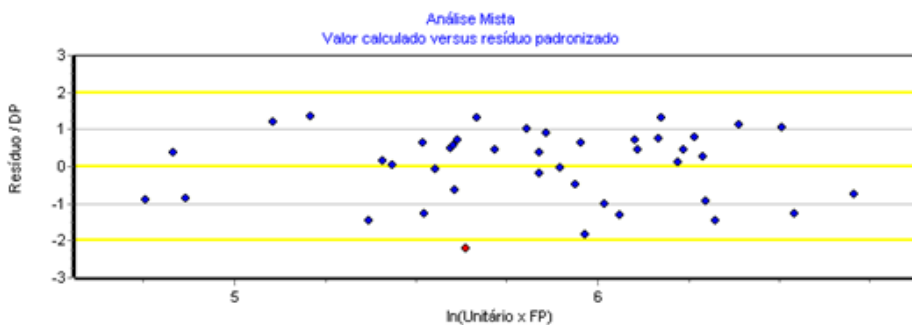
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



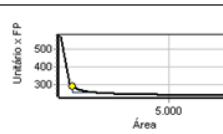


Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

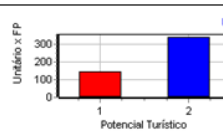
X₁ Área

Área do lote em m²?
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 162,00 a 8037,36
 Impacto esperado na dependente: Negativo
 10% da amplitude na média: -10,50 % na estimativa



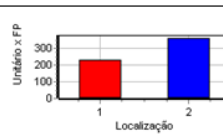
X₂ Potencial Turístico

Potencial Turístico da Cidade:
 1 - Baixo
 2 - Médio
 3 - Alto
 Tipo: Código Alocado
 Amplitude: 1,00 a 2,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: 131,00 % na estimativa
 Micronumerosidade: atendida.



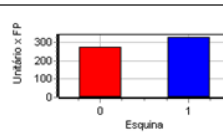
X₃ Localização

Localização do imóvel dentro do município:
 1 - Demais regiões
 2 - Regiões de alta valorização
 Tipo: Código Alocado
 Amplitude: 1,00 a 2,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: 56,50 % na estimativa
 Micronumerosidade: atendida.



X₄ Esquina

Localização do imóvel na quadra:
 1 - Meio de Quadra
 2 - Esquina
 Tipo: Código Alocado
 Amplitude: 0,00 a 1,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: 19,10 % na estimativa
 Micronumerosidade: atendida.



Y Unitário x FP

Tipo: Dependente
 Amplitude: 94,90 a 850,91

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,80391)
X ₁ Área	1/x	5,42	0,01	0,66109
X ₂ Potencial Turístico	x	9,84	0,01	0,32251
X ₃ Localização	x	6,48	0,01	0,59802
X ₄ Esquina	x	2,12	4,02	0,78624

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Área	Potencial Turístico	Localização	Esquina	Unitário x FP
X ₁	1/x	55	41	29	66	
X ₂	x	4	63	34	85	
X ₃	x	13	-5	24	72	
X ₄	x	-12	-12	-1	33	
Y	ln(y)	45	66	46	1	





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

1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Extp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Área	726,00			162,00	8.037,36
Potencial Turístico	1			1	2
Localização	1			1	2
Esquina	0			0	1
Unitário x FP	106,48			94,90	850,91

2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	94,39	106,48	120,11	-11,35%	12,80%	24,15%
Predição (80%)	77,66	106,48	145,99	-27,07%	37,11%	64,17%
Campo de Arbitrio	90,51	106,48	122,45	-15,00%	15,00%	30,00%

3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80 %)	68.527,14	77.304,48	87.199,86
Predição (80%)	56.381,16	77.304,48	105.988,74
Campo de Arbitrio	65.710,26	77.304,48	88.898,70

4. VALOR UNITÁRIO ARBITRADO 106,48

5. VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 77.304,48 (setenta e sete mil, trezentos e quatro reais com quarenta e oito centavos)

6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

Mínimo (R\$):	68.527,14
Arbitrado (R\$):	77.304,48
Máximo (R\$):	87.199,86

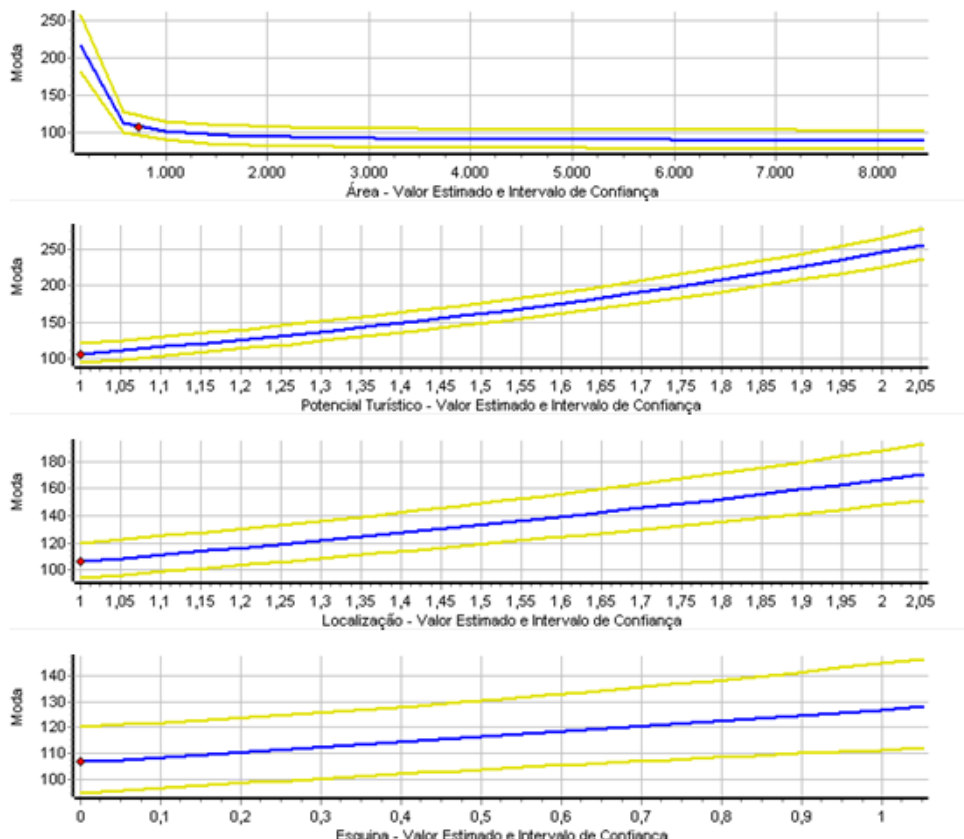




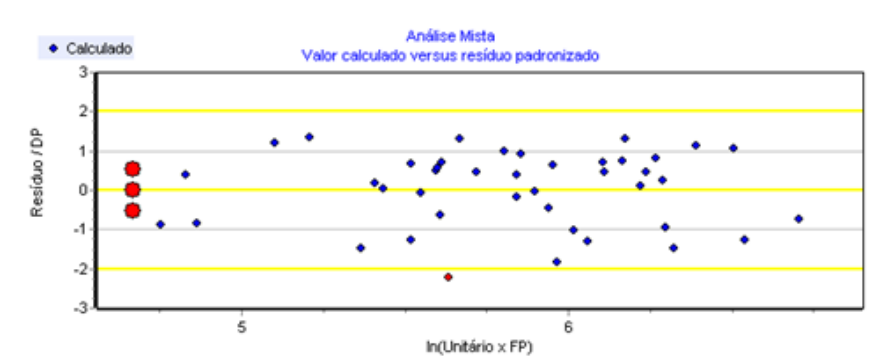
7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO

Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 24,15 %
 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**

14.4 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	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 cada regressor (teste bicaudal)	10%	X	20%		30%	
6	Nível de Significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	X	2%		5%	
PONTUAÇÃO				17 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.						
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		106,48
Valores do intervalo de confiança	MAX	120,11
	MÍN	94,39
Desvios relativos do Intervalo de confiança	MAX	12,80%
	MÍN	-11,35%
Amplitude do intervalo de confiança		24,15%
GRAU DE PRECISÃO		GRAU III

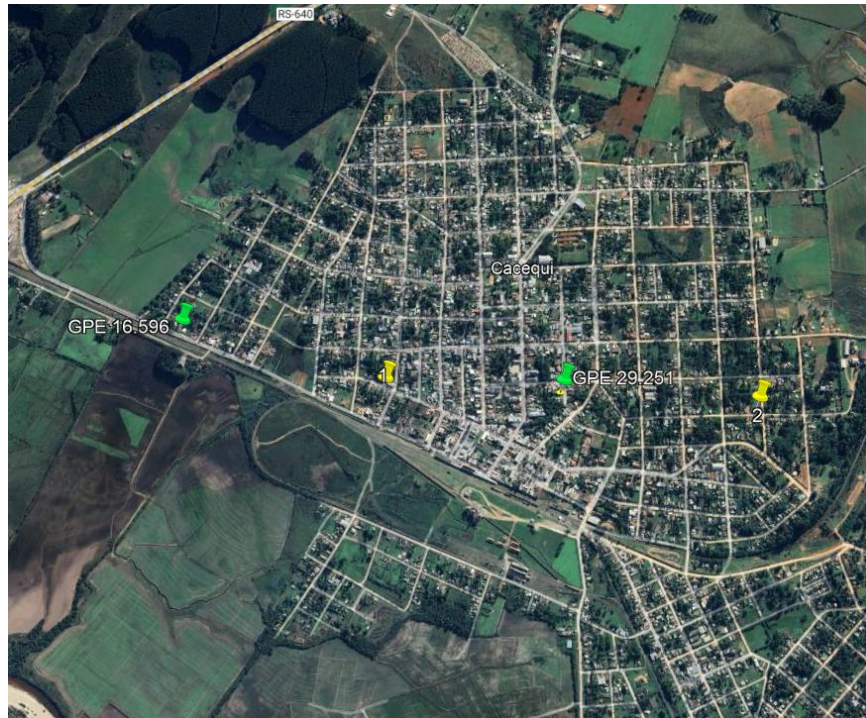




Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

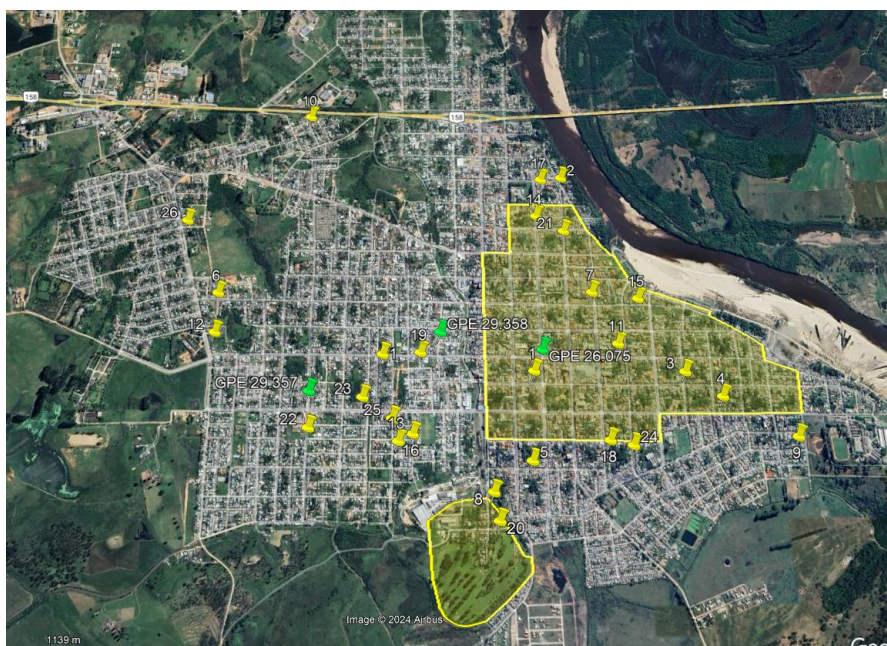
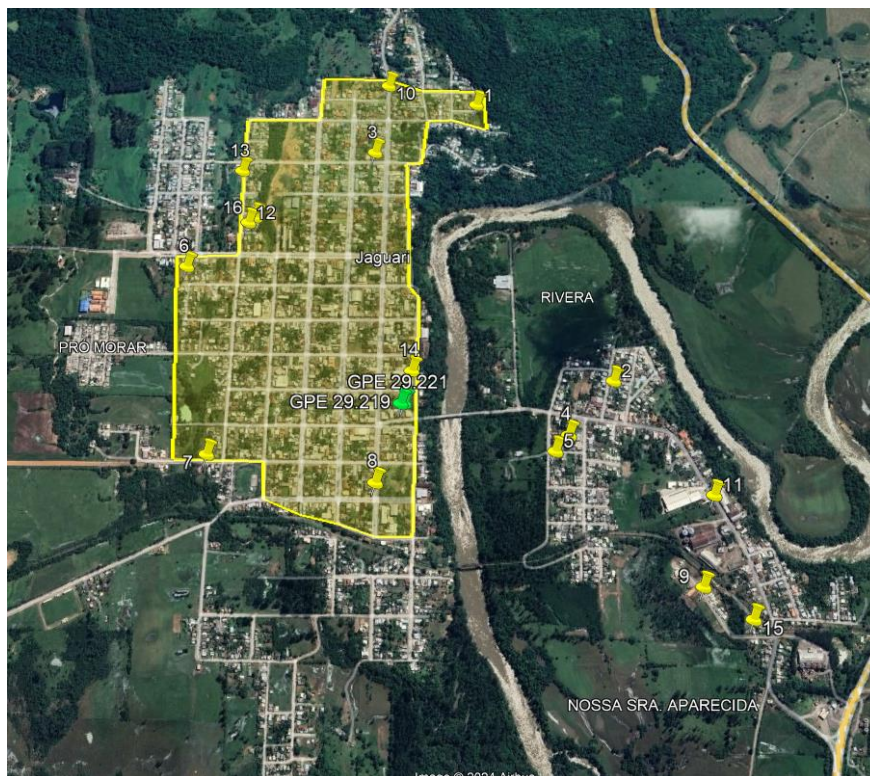
14.5 DADOS DA AMOSTRA

Dador	Endereço	Observação	Área	IDH	Potencial Turístico	Localização	Esquina	Unidade x FP
1	Caçador - R. Rua Oliveira de Castro - Centro	Mega Imóveis - 301540 - 29°53'4.03" S - 54°49'54.22" O	921,00	0,70	1	1	0	122,20
2	Caçador - R. Rua Henrique de Sá - Centro	Vale do Sol - 1057044 - 29°53'0.39" S - 54°49'53.61" O	2.232,00	0,70	1	1	1	36,60
3	Jaguari - R. Rua João G. Goelzer - Nossa Sra. De Lourdes	Mega Imóveis - 6149 - 29°29'22.91" S - 54°41'17.48" O	2.511,00	0,71	2	2	0	430,11
4	Jaguari - R. Rua Carlos Gomes - Rivera	Mega Imóveis - 6124 - 29°29'55.36" S - 54°41'10.79" O	250,00	0,71	2	1	0	342,00
5	Jaguari - R. Rua Prefeito Luiz Fairali - Centro	Mega Imóveis - 2036 - 29°29'28.89" S - 54°41'30.38" O	480,00	0,71	2	2	0	525,00
6	Jaguari - R. Rua Dona Luiza - Rivera	Mega Imóveis - 6125 - 29°30'1.26" S - 54°41'5.30" O	600,00	0,71	2	1	0	300,00
7	Jaguari - R. Rua Ricardo Eche - Rivera	Mega Imóveis - 6124 - 29°30'2.99" S - 54°41'7.93" O	250,00	0,71	2	1	0	342,00
8	Jaguari - R. Rua Prefeito Silvio Marchion - Centro	Mega Imóveis - 2033 - 29°29'42.59" S - 54°41'53.34" O	300,00	0,71	2	2	0	570,00
9	Jaguari - R. Rua Prefeito Evandir Fagghelin - Centro	Mega Imóveis - 2032 - 29°30'3.44" S - 54°41'43.34" O	280,00	0,71	2	2	0	401,79
10	Jaguari - R. Rua General Osório - Centro	Mega Imóveis - 6115 - 29°30'16.91" S - 54°40'51.12" O	300,00	0,71	2	1	0	375,00
11	Jaguari - R. Loteamento vale do sol - Vale do Sol	Mega Imóveis - 6115 - 29°30'16.91" S - 54°40'51.12" O	300,00	0,71	2	1	0	375,00
12	Jaguari - R. Avenida Sete de Setembro - Centro	Mega Imóveis - 2025 - 29°29'20.56" S - 54°41'28.86" O	450,00	0,71	2	2	1	440,00
13	Jaguari - R. Avenida Júlio de Castilhos - Rivera	Mega Imóveis - 2021 - 29°30'7.54" S - 54°40'43.36" O	8.037,36	0,71	2	1	0	154,30
14	Jaguari - R. Rua Coronel Flores - Santa Rosa	Mega Imóveis - 2019 - 29°29'37.40" S - 54°41'46.02" O	275,00	0,71	2	2	1	860,91
15	Jaguari - R. Rua Coronel Flores - Santa Rosa	Mega Imóveis - 2017 - 29°29'31.19" S - 54°41'47.17" O	1.495,55	0,71	2	2	0	351,97
16	Jaguari - R. Rua Bento Gonçalves - Centro	Mega Imóveis - 2002 - 29°29'54.33" S - 54°41'25.16" O	312,50	0,71	2	2	0	633,60
17	Jaguari - R. Rua de acesso Loteamento vale do sol - Vale do Sol	Mega Imóveis - 2027 - 29°30'20.12" S - 54°40'45.58" O	300,00	0,71	2	1	0	330,00
18	Jaguari - R. Rua Almeido Marucelo - Santa Rosa	Mega Imóveis - 2019 - 29°29'36.77" S - 54°41'45.20" O	162,00	0,71	2	2	0	694,44
19	Rosário do Sul - R. Rua Argentina - Nossa Sra. Do Rosário	Pietro Imobiliária - 1537 - 30°15'23.72" S - 54°55'34.23" O	560,00	0,70	2	1	0	321,43
20	Rosário do Sul - R. Rua General Osório - Areas Brancas	Torhio Imóveis - 744 - 30°14'48.81" S - 54°54'56.46" O	585,00	0,70	2	1	0	307,69
21	Rosário do Sul - R. Rua Floriano Peixoto - Centro	Torhio Imóveis - 1579 - 30°15'26.88" S - 54°54'32.70" O	352,00	0,70	2	2	1	767,05
22	Rosário do Sul - R. Rua Quione de Novembro - Centro	Torhio Imóveis - 1562 - 30°15'31.37" S - 54°54'25.62" O	198,00	0,70	2	2	1	522,73
23	Rosário do Sul - R. Rua General Osório - Centro	Torhio Imóveis - 1579 - 30°15'26.88" S - 54°54'32.70" O	352,00	0,70	2	2	1	767,05
24	Rosário do Sul - R. Rua Rischuelo - Antero Rocha	Torhio Imóveis - 1493 - 30°15'11.99" S - 54°56'8.70" O	1.320,00	0,70	2	1	1	417,57
25	Rosário do Sul - R. Rua Rischuelo - Antero Rocha	Torhio Imóveis - 1575 - 30°15'11.87" S - 54°54'50.49" O	348,00	0,70	2	2	0	517,24
26	Rosário do Sul - R. Rua General Canabarro - Swift	Torhio Imóveis - 1569 - 30°15'48.09" S - 54°56'12.40" O	400,00	0,70	2	2	0	562,50
27	Rosário do Sul - R. Rua Alan Kadek - Ana Luiza	Torhio Imóveis - 1537 - 30°15'38.50" S - 54°54'11.54" O	400,00	0,70	2	1	0	337,50
28	Rosário do Sul - R. Rua do Abacate - Adoaldo	Torhio Imóveis - 1617 - 30°14'35.25" S - 54°55'50.47" O	220,00	0,70	2	1	0	327,27
29	Rosário do Sul - R. Rua General Osório - Centro	Torhio Imóveis - 1579 - 30°15'26.88" S - 54°54'32.70" O	352,00	0,70	2	2	1	767,05
30	Rosário do Sul - R. Avenida Rafael Gonçalves - Centenario	Nai Augusto - 1232 - 30°15'19.59" S - 54°56'8.92" O	871,20	0,70	2	1	0	144,63
31	Rosário do Sul - R. Rua Itagua - Jardim Paraíso	Nai Augusto - 1147 - 30°15'28.39" S - 54°56'31.07" O	304,75	0,70	2	1	1	191,96
32	Rosário do Sul - R. Rua Júlio de Castilhos - Primavera	Nai Augusto - 1062 - 30°14'56.59" S - 54°55'1.33" O	954,40	0,70	2	2	1	568,18
33	Rosário do Sul - R. Rua Rischuelo - Via Monte	Nai Augusto - 744 - 30°15'13.10" S - 54°54'40.80" O	962,50	0,70	2	2	0	320,00
34	Rosário do Sul - R. Rua Padre Antônio Stroggieri - Jardim Paraíso	Nai Augusto - 1522 - 30°15'38.10" S - 54°56'28.19" O	325,00	0,70	2	1	0	415,38
35	Rosário do Sul - R. Rua Voluntários da Pátria - Areas Brancas	Nai Augusto - 1519 - 30°14'48.99" S - 54°54'53.89" O	871,20	0,70	2	1	0	289,26
36	Rosário do Sul - R. Rua Daño do Cerro Largo - Centro	Futura Imóveis - 331 - 30°15'39.18" S - 54°54'48.98" O	462,00	0,70	2	1	0	389,61
37	Rosário do Sul - R. Rua Padre Antônio Stroggieri - Jardim Paraíso	Nai Augusto - 1522 - 30°15'38.10" S - 54°56'28.19" O	325,00	0,70	2	1	0	415,38
38	Rosário do Sul - R. Rua Dr. Agripino de Araújo - Nossa Sra. Do Rosário	Pietro Imobiliária - 2902 - 30°15'52.91" S - 54°55'11.46" O	391,57	0,70	2	2	0	643,56
39	Rosário do Sul - R. Rua General Osório - Centro	Pietro Imobiliária - 2637 - 30°14'53.66" S - 54°54'55.59" O	871,20	0,70	2	2	0	258,26
40	Rosário do Sul - R. Rua São Francisco - Jardim Paraíso	Pietro Imobiliária - 2785 - 30°15'36.99" S - 54°55'45.04" O	571,50	0,70	2	1	0	236,22
41	Rosário do Sul - R. Rua Amaro Souto - Nossa Sra. Do Rosário	Pietro Imobiliária - 2783 - 30°15'31.54" S - 54°55'38.27" O	435,60	0,70	2	1	0	516,63
42	Rosário do Sul - R. Rua General Osório - Centro	Pietro Imobiliária - 2944 - 30°15'36.99" S - 54°54'44.46" O	493,80	0,70	2	1	0	117,93
43	Rosário do Sul - R. Rua Mercurio Fontoura - Jardim Paraíso	Pietro Imobiliária - 2755 - 30°15'36.34" S - 54°55'32.28" O	252,00	0,70	2	1	1	500,00
44	Rosário do Sul - R. Avenida Rafael Gonçalves - Lagoa	Pietro Imobiliária - 2643 - 30°14'57.47" S - 54°56'16.30" O	342,72	0,70	2	1	1	446,43
45	São Francisco de Assis - R. Rua Vicende do Rio Branco - Centro	Vanessa Saudati - 38 - 29°32'51.48" S - 55°7'57.20" O	330,00	0,69	1	2	0	231,82
46	São Francisco de Assis - R. Rua Galvão - Aní Lopes	Vanessa Saudati - 64 - 29°34'4.66" S - 55°6'51.74" O	1.099,20	0,69	1	1	1	136,08
47	São Francisco de Assis - R. Rua Vendicção Aires - Centro	Vanessa Saudati - 61 - 29°32'16.49" S - 55°7'52.44" O	264,00	0,69	1	2	0	107,50
48	São Francisco de Assis - R. Rua Franklin Bastos Carvalho - Getúlio Vargas	Vanessa Saudati - 14 - 29°32'43.89" S - 55°7'44.36" O	840,00	0,69	1	1	1	107,14
49	São Francisco de Assis - R. Rua Carlos Gomes - Centro	Vanessa Saudati - 35 - 29°32'16.03" S - 55°7'26.37" O	226,00	0,69	1	2	1	517,70
50	São Francisco de Assis - R. Rua João Moreira - Italiano	Vanessa Saudati - 97 - 29°32'55.79" S - 55°7'24.10" O	250,00	0,69	1	1	0	216,00
51	São Francisco de Assis - R. Rua Borges de Medeiros - João Xavil	Vanessa Saudati - 34 - 29°34'0.89" S - 55°6'58.20" O	600,00	0,69	1	2	0	247,50
52	São Vicente do Sul - R. Rua Vicente do Sul - Centro	Gloia Imóveis - IM141 - 29°41'22.39" S - 54°40'53.93" O	11,69	0,69	1	2	1	472,63
53	São Vicente do Sul - R. Rua Clara Lichtenacker - Bairro	Gloia Imóveis - IM111 - 29°41'22.39" S - 54°39'43.92" O	720,00	0,69	1	2	1	175,00
54	São Vicente do Sul - R. Rua Candida Amaral Viana -	Gloia Imóveis - IM115 - . . .	311,49	0,69	1	2	0	231,15
55	São Vicente do Sul - R. Travessa Pedro Valente (substituição) - Bairro	Gloia Imóveis - IM100 - 29°41'40.41" S - 54°41'58.06" O	616,44	0,69	1	1	0	94,30
56	São Vicente do Sul - R. Rua 20 de Setembro - Centro	Gloia Imóveis - IM50 - 29°41'31.61" S - 54°41'10.69" O	355,70	0,69	1	2	1	253,02





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





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





Nome do documento: Laudo 046 2024 GPE 16596 Cacequi.pdf

Documento assinado por	Órgão/Grupo/Matrícula	Data
Rafael Parmeggiani Gering	SPGG / DIAVA/DEAPE / 4859502	12/03/2024 11:13:29
Thais Wolffe Danelon	SPGG / DIAVA/DEAPE / 4819101	12/03/2024 11:17:08
Leandro Peixoto Maia	SPGG / DIAVA/DEAPE / 450607301	13/03/2024 16:54:27

