



**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 045/2024



**Terreno Urbano sem benfeitoria
Rua Tiradentes, s/n – Centro
Cacequi/RS**



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



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 045/2024

FICHA RESUMO

Objeto

Terreno urbano objeto da **matrícula nº 2.339** e **GPE nº 29.251**

Objetivo

Determinação do **valor de mercado** do imóvel

Finalidade

Instruir processo **PROA nº 24/1300-0000426-9 - Alienação**

Localização¹

Rua Tiradentes, s/n – Centro

Cacequi/RS

Área avalianda²

Área do terreno: 170,64 m²

Proprietário

Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul (IPERGS)

Resultado da avaliação

Valor de mercado do imóvel **R\$ 40.500,00**

Avaliadores

Engenheiro Civil Rafael Parmeggiani Gering

Arquiteta Urbanista Thaís Wölfle Danelon

Porto Alegre – RS, fevereiro de 2024

¹ Certidão de Matrícula 2.339 da Comarca de Cacequi/RS

² Certidão de Matrícula 2.339 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 / FT IPERGS

2 OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

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

3 FINALIDADE

Instruir processo **24/1300-0000426-9 – Alienação**

4 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

4.1 FUNDAMENTAÇÃO TÉCNICA

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

- na **Certidão de Matrícula nº 2.339**, referência livro 02, à fl. 01 a 02, datada de 29/09/2024, obtida junto ao Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Cacequi - RS.
- na **Ficha cadastral GPE nº 29.251**;
- no **PROA: 24/1300-0000426-9**;
- nas informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, intermediários, agentes imobiliários, etc.).
- nas informações constatadas "in loco", conforme vistoria ao imóvel realizada no dia **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.

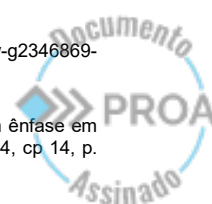
No município de Cacequi, pode-se perceber a valorização dos imóveis próximos a prefeitura da cidade e da estação Ferroviária, conforme a Figura 1:

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. 1° ed. São Paulo: Leud, 2014, cp 14, p. 13-118





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

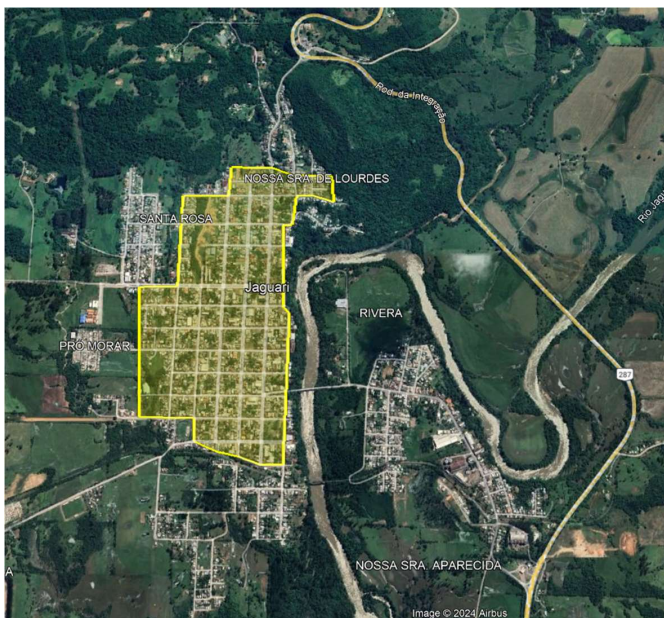
Figura 1 – Região valorizada da cidade de Cacequi/RS



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)

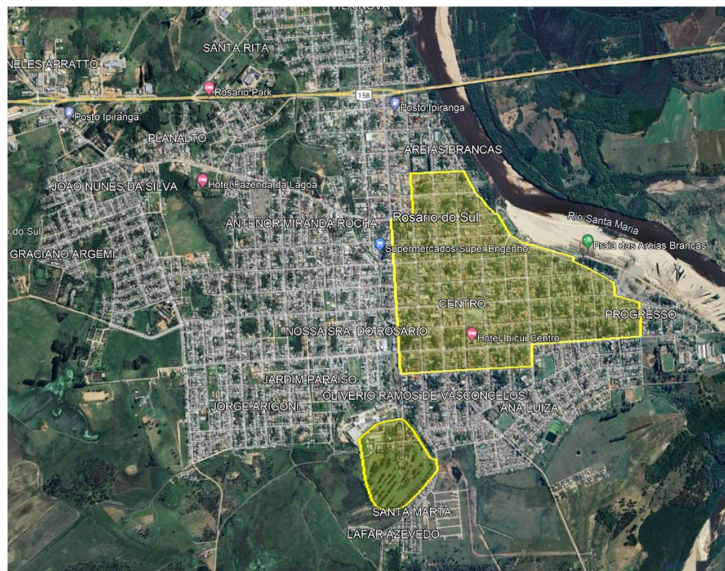




Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

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.

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





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

➤ **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 estimado em relação ao valor de mercado é superior ou inferior a duas vezes o desvio padrão dos resíduos da pesquisa.

Quando são poucos os elementos de pesquisa, por vezes, é necessário aproveitar ao máximo os dados disponíveis. Nesse sentido, pontos considerados *outliers* podem ser utilizados nos modelos, desde que seja verificado que sua retirada não influencia de forma significativa no valor calculado (superior a 10%).

5 PROPRIETÁRIO

Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul (IPERGS)

6 ENDEREÇO

Rua Tiradentes, s/n
Bairro Centro, Cacequi/RS

7 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

7.1 TERRENO



Imagem de localização (Google)

Latitude: 29°53'4.26"S
Longitude: 54°49'30.01"O

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

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





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

Identificação	
Descrição conforme a Matrícula nº 2.339:	
matrícula 2339	UM TERRENO, sem benfeitorias, situado nesta cidade, à rua Tira-dentes, lado ímpar, distante 24,00m. (vinte e quatro metros) da esquina da rua Rio, no quarteirão formado pelas ruas Tiradentes, Olinto Binato, Bento Gonçalves, Duque de Caxias e Rio Branco, com a área de 170,64m ² . (CENTO E SETENTA METROS QUADRADOS E SESSENTA E QUATRO CENTÍMETROS QUADRADOS), ou sejam, 9,00m. (nove metros) de frente, por 18,96m. (dezoito metros e noventa e seis centímetros) de frente a fundos, com as seguintes confrontações: ao NORTE, numa extensão de 6,40m. (seis metros e quarenta centímetros) com Theresa Fraga Rodrigues, e numa extensão de 12,56m. (doze metros e cinquenta e seis centímetros) com o requerente Recl de Oliveira Flores; ao SUL, numa extensão de 18,96m. (dezoito metros e noventa e seis centímetros) com Adroaldo Vargas de Almeida; a LESTE, numa extensão de 9,00m. (nove metros), onde faz frente, com a rua Tiradentes; e a OESTE, numa extensão de 9,00m. (nove metros) com Other Santos Machado.-
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 checked="" 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 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: Acima	
Vegetação: Grande porte	
Uso do solo: Sem uso do solo	
Acesso: Regular	
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: 170,64 m ²	
Medida da frente do terreno: 9,00 m	Confrontação da frente:Leste
Medida lateral 1 do terreno: 18,96 m	Confrontação da lateral 1:Norte
Medida lateral 2 do terreno: 18,96 m	Confrontação da lateral 2:Sul
Medida dos fundos do terreno: 9,00 m	Confrontação dos fundos:Oeste

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 **50/56**.

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

$$\text{Unitário x FP} = 28,914401 * e^{(157,79637 * 1/\text{Área})} * e^{(0,78129528 * \text{Potencial Turístico})} * e^{(0,39527428 * \text{Localização})} * e^{(0,17279841 * \text{Esquina})}$$

11.1.2 DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Variáveis do modelo de cálculo	Parâmetros do imóvel
Área (m²)	170,64
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	236,43

11.1.3 RESULTADOS

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

	Intervalo de Confiança	Unitário (R\$/m2)	Total
Mínimo	-15,05%	200,85	R\$ 34.272,77
Calculado	-	236,43	R\$ 40.344,42
Máximo	17,71%	278,31	R\$ 47.490,72

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

	Amplitude	Unitário (R\$/m2)	Total
Mínimo	-15%	200,97	R\$ 34.293,52
Calculado	-	236,43	R\$ 40.344,42
Máximo	+15%	271,89	R\$ 46.395,31
Valor calculado R\$ R\$ 40.344,42			

12 CONCLUSÃO

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

<p>VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL</p> <p>R\$ 40.500,00</p> <p>(Quarenta mil e quinhentos mil reais)</p> <p>data de referência da avaliação: Fevereiro/2024</p>

¹¹Conforme item 6.8.1 na NBR 14.653-1:2019 o resultado final pode ser arredondado até 1%.





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

13 RESPONSÁVEIS PELO LAUDO

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, fevereiro de 2024





14 ANEXOS

14.1 DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

Figura 1: Frente do Terreno



Fonte: Vistoria (20/02/2024)

Figura 2: Frente do 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)





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 : 099168.2.0002339-77
Página 1 de 2

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:

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Comarca de Cacequi - RS
LIVRO N.º 2. - REGISTRO GERAL
Ano: 1.982.
fls. 001
matrícula 2339
UM TERRENO, sem benfeitorias, situado nesta cidade, à rua Tira-dentes, lado ímpar, distante 24,00m. (vinte e quatro metros) da esquina da rua Rio, no quarteirão formado pelas ruas Tiradentes, Olinto Binato, Bento Gonçalves, Duque de Caxias e Rio Branco, com a área de 170,64m2. (CENTO E SETENTA METROS QUADRADOS E SESSENTA E QUATRO CENTÍMETROS QUADRADOS), ou sejam, 9,00m. (nove metros) de frente, por 18,96m. (dezoito metros e noventa e seis centímetros) de frente a fundos, com as seguintes confrontações: ao NORTE, numa extensão de 6,40m. (seis metros e quarenta centímetros) com Theresa Fraga Rodrigues, e numa extensão de 12,56m. (doze metros e cinquenta e seis centímetros) com o requerente Recl de Oliveira Flores; ao SUL, numa extensão de 18,96m. (dezoito metros e noventa e seis centímetros) com Adroaldo Vargas de Almeida; a LESTE, numa extensão de 9,00m. (nove metros), onde faz frente, com a rua Tiradentes; e a OESTE, numa extensão de 9,00m. (nove metros), com Other Santos Machado.
PROPRIETÁRIO: RECI DE OLIVEIRA FLÓRES, funcionário público estadual, e sua mulher, dona MARIA PEDRON FLÓRES, do lar, ambos brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, CIC nº 060.627.330/15.
REGISTRO ANTERIOR: MATRICULAS Nos. 2022 e 2300 do Lº 2.
C. Cr\$ 202,00 CACEQUI, 11/03/1.982.0 Of. Ajdte.
R. 1-2339 - Prot. 6.886 - FUSÃO: REQUERENTE: RECI DE OLIVEIRA FLÓRES, por requerimento particular. ADQUIRENTE: RECI DE OLIVEIRA FLÓRES. VALOR: Não consta. FORMA: Requerimento particular, firmado em duas (2) vias com as firmas devidamente reconhecidas, em data de 09/03/82, de acordo com Artigo 234 e seguintes da Lei 6.015 de 31/12/73. CONDIÇÕES: As de estilo. - Dou fé.
C. Cr\$ 202,00 CACEQUI, 11/03/1.982.0 Of. Ajdte.

Para verificar a autenticidade, acesse https://regisradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 30b0b6c4-077e-4117-8306-46e6523132

Este documento foi assinado digitalmente por LENIR MARLENE HENTSCHE - 29092023.17.08

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 : 099168.2.0002339-77

Página 2 de 2

Continuação da Página Anterior

R. 2-2339 - Prot. 7.085 - COMPRA E VENDA: TRANSMITENTE: RECI DE OLIVEIRA FLORES, e sua mulher, dona MARIA PEDRON FLORES. - ADQUIRENTE: PAULINO GONÇALVES VIEIRA, brasileiro, viúvo, funcionário público, residente e domiciliado nesta cidade, CIC nº 049.779.390/34. - VALOR: R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil cruzeiros). - FORMA DE PAGAMENTO: Escritura particular de compra e venda e mutuo com obrigações e hipoteca, firmada em 31/05/82 na cidade de Porto Alegre-RS. - CONDIÇÕES: Hipotecado ao Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul-IPERGS, vide registro a seguir. - Dou fe. - C. nº 2.655,00.-

CACEQUI, 21/06/1.902.0 Of. Adjte: *[Assinatura]*

R. 3-2339 - Prot. 7.085. ÔNUS: HIPOTECA. DEVEDOR: PAULINO GONÇALVES VIEIRA. CREDOR: INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL - IPERGS, Autarquia de Previdência Social, Agente Financeiro do BNH, com sede na cidade de Porto Alegre-RS, CGC nº 92.829.100/0001-43. FORMA DO TÍTULO: Contrato particular de compra e venda de terreno e mutuo com obrigações e hipoteca, firmado em 31/05/82 na cidade de Porto Alegre-RS, do qual uma via fica arquivada neste cartório, com força de escritura particular, com o disposto no Art. 1º da Lei 5049 de 29/06/66. VALOR DA DÍVIDA: R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil cruzeiros), equivalentes nesta data a 207,94468 Unidades Padrão de Capital (UPCs), do Banco Nacional de Habitação (BNH). FORMA DE PAGAMENTO: Pela extinção da UPC do BNH, o índice a ser utilizado para os reajustamentos será o que vier a ser estabelecido pelo Conselho de Administração do BNH. JUROS: Taxa nominal de juros de 1,0% a.a. correspondente a taxa efetiva de juros de 1,005% a.a. GARANTIA: Em primeira, única e especial hipoteca o imóvel retro matriculado. OBS: OBRIGA-SE o DEVEDOR pelas demais cláusulas e condições deste contrato. - Dou fe. - C. nº 2.655,00.-

CACEQUI, 21/06/1.982.0 Of. Adjte: *[Assinatura]*

R.4-2339- Prot. 18.091 -Nos termos da Carta de ADJUDICAÇÃO, datada de 16/06/89, extraído dos autos nº 8.146/223 do Processo de Execução promovida pelo Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul- IPERGS- Autarquia Estatal com sede em Porto Alegre, Av: Borges de Medeiros, nº 1945, contra PAULINO GONÇALVES VIEIRA, brasileiro, viúvo, funcionário público, residente nesta cidade, estando devidamente assinado pelo Exmº Sr. Dr. Alfeu Bisaque Pereira, Juiz de Direito desta Comarca; Coube ao ADJUDICANTE INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL-IPERGS- o imóvel descrito e caracterizado nesta matrícula. Consta da referida Carta a citação da parte Devedora. Custas: NIHL.

CACEQUI, 22/01/1993.Of. *[Assinatura]*

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registadores.onir.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 30b0b6c4-077e-417f-8306-16e66623192

Certidão emitida pelo SREI
www.registadores.onir.org.br
Serviço de Atendimento
Eletrônico Comparetêndo



Esse documento foi assinado digitalmente por LENIR MARLENE HENTSCHKE - 291092023 1706

Cacequi-RS, sexta-feira, 29 de setembro de 2023, às 17:05:16.

Total: Nihil
Certidão 2 páginas: Nihil (0061.01.2200001.03712 = Nihil)
Bases em livros e arquivos: Nihil (0061.02.2200003.05906 = 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/sclodigital/consulta>
Chave de autenticidade para consulta
099168 53 2023 00007661 72

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 29251

DADOS GERAIS					
Número do Cadastro:	29251	Classificação:	PRÓPRIO		
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: PAULINO GONÇALVES VIEIRA - CONTRATO Nº 798134				
Em Alienação:	Sim	Nº Incorporação PROA/SPI:	17/2442-0001485-1		
Lei Autorizativa de Alienação:	15764	Nº Alienação PROA/SPI:	24/1300-0000426-9		
Data Lei Autorizativa Alienação:	15/12/2021	NIRF:			
Nº tomo antigo do imóvel:		CCIR:			
Uso irregular:		CAR:			
Tombado Patr. Histórico:	Não	VALOR DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL			
Nº Inscrição Municipal:	10211902500	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
24/01/2024	24130000004269	24/01/2024	Alienar Bens	Venda	Ativo
14/08/2021	19130000059155	14/08/2021	Participação em		Ativo
27/09/2023	23100000225489	05/09/2023	Ação Judicial	Matéria Fiscal	Ativo
01/08/2023	23100000189539	31/07/2023	Ação Judicial	Matéria Cível	Ativo
11/07/2022	22130000003903	11/07/2022	Imóveis		Ativo
LOCALIZAÇÃO					
Zona:	Urbana				
Unidade da Federação:	Rio Grande do Sul				
Município:	CACEQUI				
Bairro/Distrito:	CENTRO				
Logradouro/Localidade:	RUA TIRADENTES				
Numero/Lote:	S/N				
Quadra:					
Complemento:					
CEP:					
Ponto Referência:					
GEORREFERÊNCIA					
DATUM:			Coordenadas Geodésicas do Marco		
Fuso:			Latitude grau:		
Meridiano Central:			Latitude minuto:		
			Latitude segundo:		
Coordenadas Planas UTM do Marco			Longitude grau:		
Altitude ortométrica:			Longitude minuto:		
Este:			Longitude segundo:		
Norte:					





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 29251

PROPRIEDADE

Situação regularização Estado: EM REGULARIZACAO
Tipo de Registro: Matrícula
Número do Registro: 2339
Livro: 2RG
Folha: 01
Cartório: RI DE CACEQUI
Comarca: CACEQUI
Data do Registro: 16/06/1989
Forma de Incorporação: INCORPORAÇÃO AO PATRIMÔNIO PÚBLICO
Valor de Incorporação: R\$ 1,00
Propriedade / Posse: ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
Data registro patrimônio União:
Certidão autorizativa transf.:

TERRENO

Matriculada

Área Total (m²):	170,64
Frente (m):	9,00
Área com fração (m²):	0,0000
Fração Ideal (m²):	0,000000
Profundidade Equivalente (m):	
Área Disponível (m²):	170,64

Situação terra rural:

TERRENO REGISTRADO

Frente/Lateral Confrontação da Frente/Lateral Confrontante
9,00

TERRENO VISTORIA

Informações complementares

Vegetação:
Uso do solo:
Situação de quadra

Levantada (Vistoria)

Área Total (m²):
Frente (m):

CONFRONTANTES VISTORIA

Leste:
Oeste:
Norte:
Sul:





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



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

DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 29251

EDIFICAÇÕES/BENFEITORIAS

VISTORIA

INFRAESTRUTURA

Serviços e Instalações

Pavimentação do logradouro:

Pavimentação passeio:

Zoneamento:

Largura logradouro (m):

Tráfego de pedestres:

Tráfego de veículos:

Atividade predominante:

DOCUMENTOS

Data	Tipo Documento	Nome Documento
03/10/2023	VISTORIA /	VISTORIA_73-2023_-_GPE_-
29/09/2023	MATRÍCULA	MAT 2339.PDF
07/07/2023	LEI / DECRETO /	LEI 15968-2023 - ALTERA LEI 15764-
15/12/2021	LEI / DECRETO /	LEI 15764-2021 - GESTAO DE
11/11/2021	MATRÍCULA	MAT 2339.PDF
11/11/2021	PAGAMENTO IPTU	RELATORIO DE DEBITOS - GPE
11/11/2021	MATRÍCULA	MAT 2339.PDF
14/08/2021	HISTÓRICO	Ficha.pdf
01/06/2021	LEI / DECRETO /	DECRETO ESTADUAL NA 55916-
06/04/2018	LEI / DECRETO /	LEI COMPLEMENTAR NA 15144-
22/01/1993	MATRÍCULA	Matr 2339.pdf
11/03/1982	MATRÍCULA	MAT 2339.PDF

IMAGENS

HISTÓRICO

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

HISTÓRICO DE SOLICITAÇÕES

26/01/2024

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 29251

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:

26/01/2024

pag. 4 de 4



Laudo de Avaliação nº 045 / 2024

20





14.3 MEMÓRIA DE CÁLCULO

MODELO: MODELO0

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS	VARIÁVEIS
Total da Amostra : 56	Total : 6
Utilizados : 50	Utilizadas : 5
Outlier : 2	Grau Liberdade : 45

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

COEFICIENTES	VARIAÇÃO
Correlação : 0,88658	Total : 12,92222
Determinação : 0,78603	Residual : 8538285,85039
Ajustado : 0,76701	Desvio Padrão : 0,24788

F-SNEDECOR	D-WATSON
F-Calculado : 41,32723	D-Calculado : 1,80077
Significância : < 0,01000	Resultado Teste : Não auto-regressão 90%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	66
-1,64 a +1,64	90	96
-1,96 a +1,96	95	96

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)

$$Y = 28,914401 * 2,718^{(157,798374 * 1/X_1)} * 2,718^{(0,781295 * X_2)} * 2,718^{(0,395274 * X_3)} * 2,718^{(0,172798 * X_4)}$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

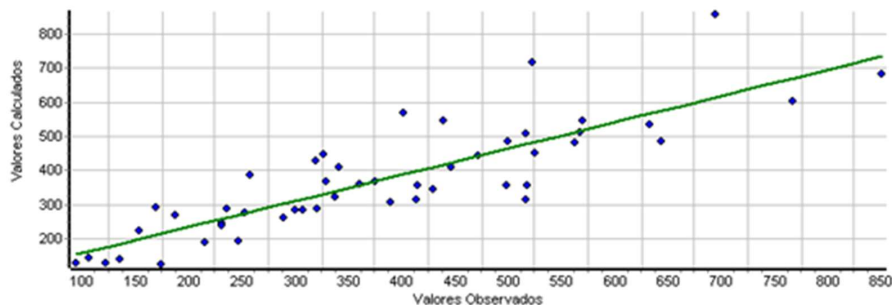
AMOSTRA	MODELO
Média : 381,46	Coefic. Aderência : 0,71505
Varição Total : 1489876,71	Varição Residual : 424541,96
Variância : 29797,53	Variância : 9434,27
Desvio Padrão : 172,62	Desvio Padrão : 97,13



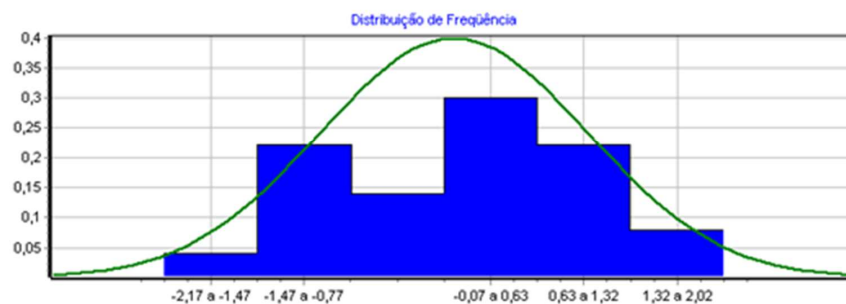


Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

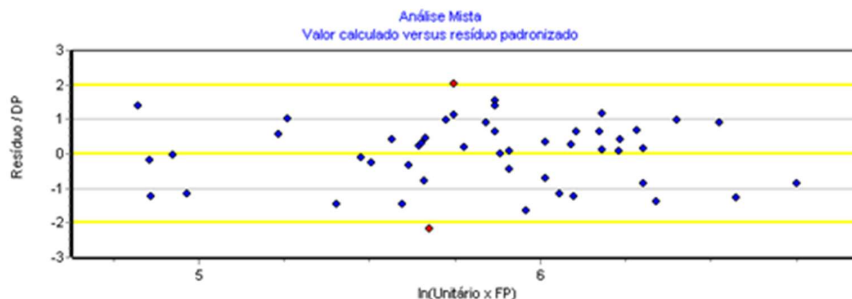
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



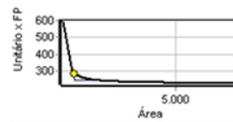


Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

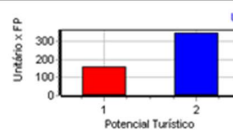
X₁ Área

Área do lote em m²?
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 162,00 a 8037,36
 Impacto esperado na dependente: Negativo
 10% da amplitude na média: -12,10 % na estimativa



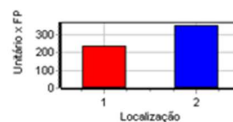
X₂ Potencial Turístico

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: 118,00 % na estimativa
 Micronumerosidade: atendida.



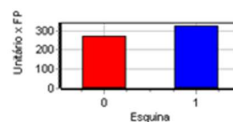
X₃ Localização

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: 48,50 % 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: 18,90 % 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 = 0,76701)
X ₁ Área	1/x	5,79	0,01	0,60230
X ₂ Potencial Turístico	x	9,56	0,01	0,30877
X ₃ Localização	x	5,46	0,01	0,62123
X ₄ Esquina	x	2,05	4,62	0,75079

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	54	29	17	65	
X ₂	x	-4	54	35	82	
X ₃	x	22	-7	11	63	
X ₄	x	6	-20	12	29	
Y	ln(y)	48	60	45	8	





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

1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Exp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Área	170,64			162,00	8.037,36
Potencial Turístico	1			1	2
Localização	1			1	2
Esquina	0			0	1
Unitário x FP	236,43			94,90	850,91

2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	200,85	236,43	278,31	-15,05%	17,71%	32,76%
Predição (80%)	165,05	236,43	338,67	-30,19%	43,24%	73,44%
Campo de Arbitrio	200,97	236,43	271,89	-15,00%	15,00%	30,00%

3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISAO

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80 %)	34.273,04	40.344,42	47.490,82
Predição (80%)	28.164,13	40.344,42	57.790,65
Campo de Arbitrio	34.293,52	40.344,42	46.395,31

4. VALOR UNITÁRIO ARBITRADO 236,43

5. VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 40.344,42 (quarenta mil, trezentos e quarenta e quatro reais com quarenta e dois centavos)

6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

Mínimo (R\$):	34.293,52
Arbitrado (R\$):	40.344,42
Máximo (R\$):	46.395,31

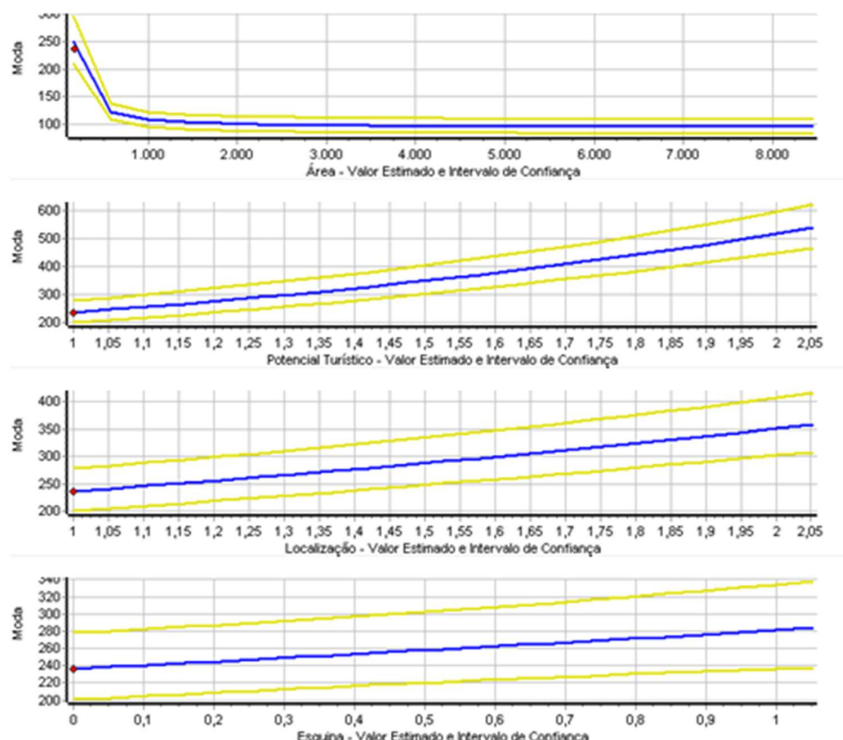
7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISAO

Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 32,76 %
Classificação para a estimativa: Grau II de Precisão

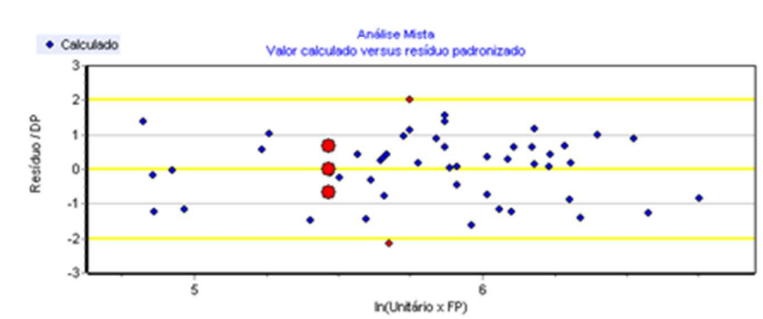




8. COMPORTAMENTO DO MODELO NO PONTO DE ESTIMAÇÃO



9. VALOR ESTIMADO PARA O IMÓVEL NO CONTEXTO DA AMOSTRA





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	Extrapoliação	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 ao limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de de cada regressor (teste bicaudal)	10%	X	20%		30%	
6	Nível de Significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	X	2%		5%	
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 variação das variáveis em relação ao mercado, bem como suas elasticidades em torno do ponto de estimação.						X
c)	Identificação completa dos endereços dos dados de mercado usados no modelo, bem como das fontes de informação.						X
d)	Adoção da estimativa central.						X
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO				GRAU III			

PRECISÃO

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

Valor central estimado no modelo de regressão		236,43
Valores do intervalo de confiança	MAX	278,31
	MÍN	200,85
Desvios relativos do Intervalo de confiança	MAX	17,74%
	MÍN	-15,05%
Amplitude do intervalo de confiança		32,76%
GRAU DE PRECISÃO		GRAU II





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

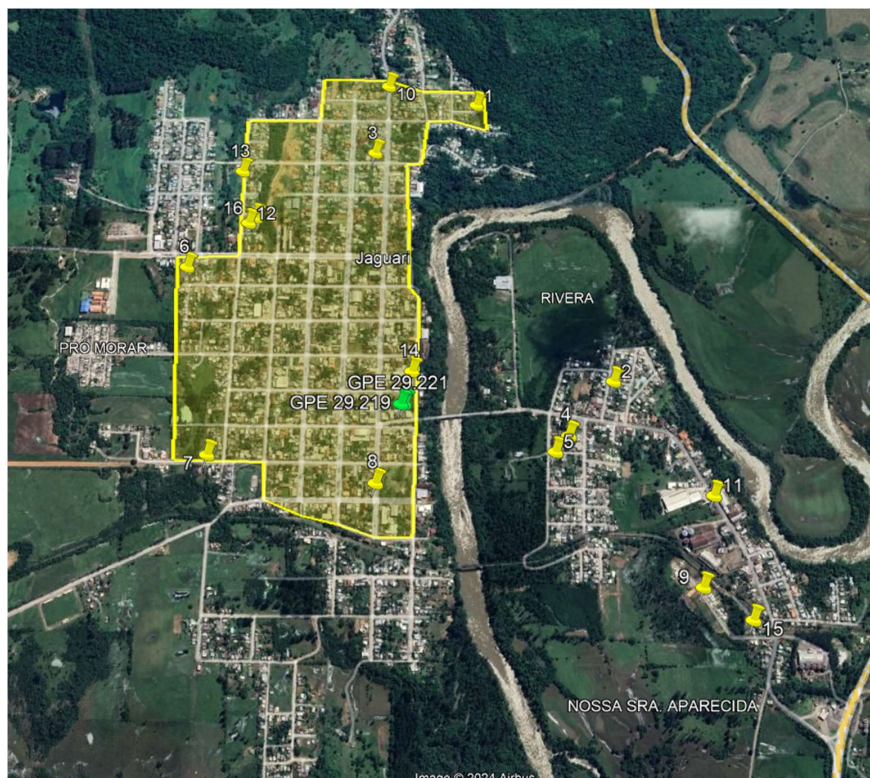
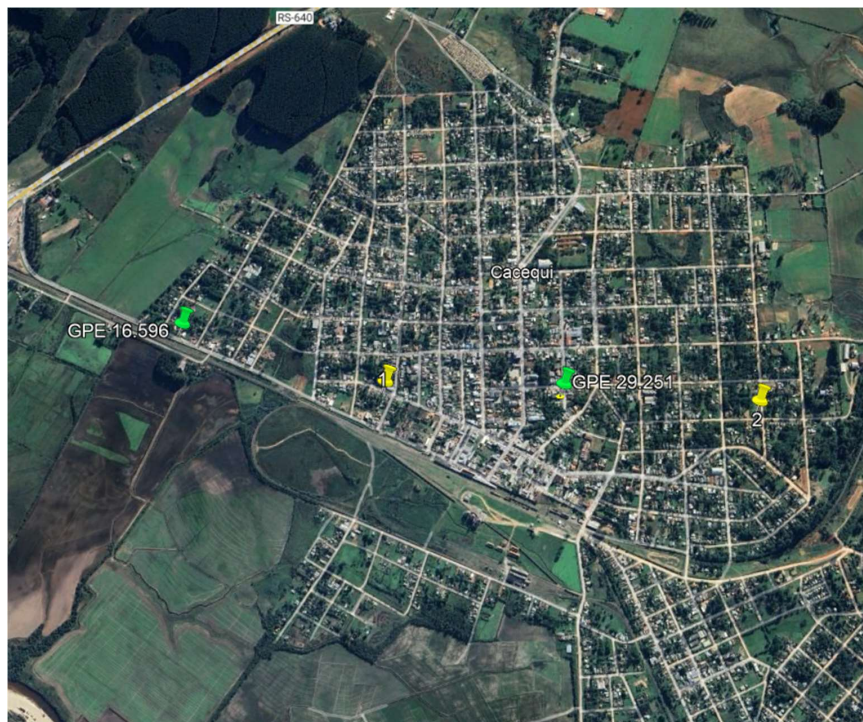
14.5 DADOS DA AMOSTRA

<	Dado	Endereço	Observação	Área	IDH	Potencial T	Localização	Esquina	Unitário x F
	1	Cacequi - 1 - Rua Duque de Caxias - C	Cotel Imóveis - 81540 - 29°5	621,00	0,70	1	1	0	122,90
*	2	Cacequi - 2 - Rua Humaitá, 487 - Cent	Viva Real - 10S7MAF - 29°5	2.732,00	0,70	1	1	1	26,02
	3	Jaguari - 1 - Rua João G Goelser - Noss	Mega Imóveis - 6149 - 29°29	2.511,00	0,71	2	2	0	430,11
	4	Jaguari - 2 - Rua Carlos Gomes - Rivera	Mega Imóveis - 6124 - 29°29	250,00	0,71	2	1	0	342,00
	5	Jaguari - 3 - Rua Prefeito Luiz Farinati - I	Mega Imóveis - 2036 - 29°29	480,00	0,71	2	2	0	525,00
	6	Jaguari - 4 - Rua Dona Luísa - Rivera	Mega Imóveis - 6125 - 29°30	600,00	0,71	2	1	0	300,00
	7	Jaguari - 5 - Rua Ricardo Beche - River	Mega Imóveis - 6124 - 29°30	250,00	0,71	2	1	0	342,00
	8	Jaguari - 6 - Rua Prefeito Sílvio Marchio	Mega Imóveis - 2033 - 29°29	300,00	0,71	2	2	0	570,00
	9	Jaguari - 7 - Rua Prefeito Ervandil Regh	Mega Imóveis - 2032 - 29°30	280,00	0,71	2	2	0	401,79
*	10	Jaguari - 8 - Avenida Dalto Filho - Cent	Mega Imóveis - 2030 - 29°30	150,00	0,71	2	2	1	1.050,00
	11	Jaguari - 9 - Loteamento vale do sol - Vá	Mega Imóveis - 6115 - 29°30	300,00	0,71	2	1	0	375,00
	12	Jaguari - 10 - Avenida Sete de Setembr	Mega Imóveis - 2025 - 29°29	450,00	0,71	2	2	1	440,00
	13	Jaguari - 11 - Avenida Júlio de Castilhos	Mega Imóveis - 2021 - 29°30	8.037,36	0,71	2	1	0	154,30
	14	Jaguari - 12 - Rua Coronel Flores - Sant	Mega Imóveis - 2018 - 29°29	275,00	0,71	2	2	1	850,91
	15	Jaguari - 13 - Rua Coronel Flores - Sant	Mega Imóveis - 2017 - 29°29	1.495,55	0,71	2	2	0	361,07
	16	Jaguari - 14 - Rua Bento Gonçalves - Ci	Mega Imóveis - 2002 - 29°29	312,50	0,71	2	2	0	633,60
	17	Jaguari - 15 - Rua de acesso Loteamen	Mega Imóveis - 2027 - 29°30	300,00	0,71	2	1	0	330,00
	18	Jaguari - 16 - Rua Almecio Manucelo - S	Mega Imóveis - 2019 - 29°29	162,00	0,71	2	2	0	694,44
	19	Rosário do Sul - 1 - Rua Argentina - No	Pietro Imobiliária - 1597 - 30°	560,00	0,70	2	1	0	321,43
	20	Rosário do Sul - 2 - Rua General Osório	Tonho Imóveis - 744 - 30°14'	585,00	0,70	2	1	0	307,69
	21	Rosário do Sul - 3 - Rua Floriano Peixot	Tonho Imóveis - 1579 - 30°1	352,00	0,70	2	2	1	767,05
	22	Rosário do Sul - 4 - Rua Quinze de Nov	Tonho Imóveis - 1562 - 30°1	198,00	0,70	2	2	0	522,73
	23	Rosário do Sul - 5 - Rua Gaudêncio So	Tonho Imóveis - 1561 - 30°1	434,50	0,70	2	1	0	414,27
	24	Rosário do Sul - 6 - Rua Riachuelo - An	Tonho Imóveis - 1493 - 30°1	1.320,00	0,70	2	1	1	170,45
	25	Rosário do Sul - 7 - Rua Riachuelo - Sa	Tonho Imóveis - 1575 - 30°1	348,00	0,70	2	2	0	517,24
	26	Rosário do Sul - 8 - Rua General Canab	Tonho Imóveis - 1569 - 30°1	400,00	0,70	2	2	0	562,50
	27	Rosário do Sul - 9 - Rua Alan Kardec - Á	Tonho Imóveis - 1537 - 30°1	400,00	0,70	2	1	0	337,50
	28	Rosário do Sul - 10 - Rua do Abacate - I	Tonho Imóveis - 1617 - 30°1	220,00	0,70	2	1	0	327,27
*	29	Rosário do Sul - 11 - Rua Barão do Rio	Tonho Imóveis - 1631 - 30°1	435,60	0,70	2	2	0	785,12
*	30	Rosário do Sul - 12 - Avenida Rafael G	Nei Augusto - 1232 - 30°15'	871,20	0,70	2	1	0	144,63
*	31	Rosário do Sul - 13 - Rua Itaguai - Jardim	Nei Augusto - 1147 - 30°15'	304,75	0,70	2	1	1	191,96
	32	Rosário do Sul - 14 - Rua Júlio de Castil	Nei Augusto - 1062 - 30°14'	554,40	0,70	2	2	1	568,18
	33	Rosário do Sul - 15 - Rua Riachuelo - V	Nei Augusto - 744 - 30°15'13	562,50	0,70	2	2	0	320,00
	34	Rosário do Sul - 16 - Rua Padre Antôni	Nei Augusto - 1522 - 30°15'3	325,00	0,70	2	1	0	415,38
	35	Rosário do Sul - 17 - Rua Voluntários d	Nei Augusto - 1519 - 30°14'	871,20	0,70	2	1	0	289,26
	36	Rosário do Sul - 18 - Rua Barão do Cerr	Futhura Imóveis - 331 - 30°1	462,00	0,70	2	1	0	389,61
	37	Rosário do Sul - 19 - Rua São Jorge - N	Pietro Imobiliária - 2925 - 30°	325,00	0,70	2	1	0	498,46
	38	Rosário do Sul - 20 - Rua Dr Agripino de	Pietro Imobiliária - 2902 - 30°	391,57	0,70	2	2	0	643,56
	39	Rosário do Sul - 21 - Rua General Osóni	Pietro Imobiliária - 2837 - 30°	871,20	0,70	2	2	0	258,26
	40	Rosário do Sul - 22 - Rua São Francisc	Pietro Imobiliária - 2785 - 30°	571,50	0,70	2	1	0	236,22
	41	Rosário do Sul - 23 - Rua Amaro Souto	Pietro Imobiliária - 2783 - 30°	435,60	0,70	2	1	0	516,53
*	42	Rosário do Sul - 24 - Rua Coronel Soar	Pietro Imobiliária - 2764 - 30°	480,00	0,70	2	1	0	187,50
	43	Rosário do Sul - 25 - Rua Merêncio Fon	Pietro Imobiliária - 2755 - 30°	252,00	0,70	2	1	1	500,00
	44	Rosário do Sul - 26 - Avenida Rafael G	Pietro Imobiliária - 2643 - 30°	342,72	0,70	2	1	1	446,43
	45	São Francisco de Assis - 1 - Rua Viscor	Vanessa Saudati - 38 - 29°32	330,00	0,68	1	2	0	231,82
	46	São Francisco de Assis - 2 - Rua Garib	Vanessa Saudati - 64 - 29°34	1.058,20	0,68	1	1	1	136,08
	47	São Francisco de Assis - 3 - Rua Venâ	Vanessa Saudati - 61 - 29°3	264,00	0,68	1	2	0	187,50
	48	São Francisco de Assis - 4 - Rua Frankl	Vanessa Saudati - 14 - 29°3	840,00	0,68	1	1	1	107,14
	49	São Francisco de Assis - 5 - Rua Carlos	Vanessa Saudati - 35 - 29°3	226,00	0,68	1	2	1	517,70
	50	São Francisco de Assis - 6 - Rua João M	Vanessa Saudati - 97 - 29°32	250,00	0,68	1	1	0	216,00
	51	São Francisco de Assis - 7 - Rua Borge	Vanessa Saudati - 34 - 29°34	600,00	0,68	1	2	0	247,50
	52	São Vicente do Sul - 1 - Rua Visconde	Gloria Imóveis - IM44 - 29°41	171,60	0,69	1	2	1	472,03
	53	São Vicente do Sul - 2 - Rua Clara Lich	Gloria Imóveis - IM111 - 29°4	720,00	0,69	1	1	0	175,00
	54	São Vicente do Sul - 3 - Rua Candida A	Gloria Imóveis - IM115 - -	311,49	0,69	1	2	0	231,15
	55	São Vicente do Sul - 4 - Travessa Pedr	Gloria Imóveis - IM100 - 29°4	616,44	0,69	1	1	0	94,90
	56	São Vicente do Sul - 5 - Rua 20 de Set	Gloria Imóveis - IM58 - 29°41	355,70	0,69	1	2	1	253,02



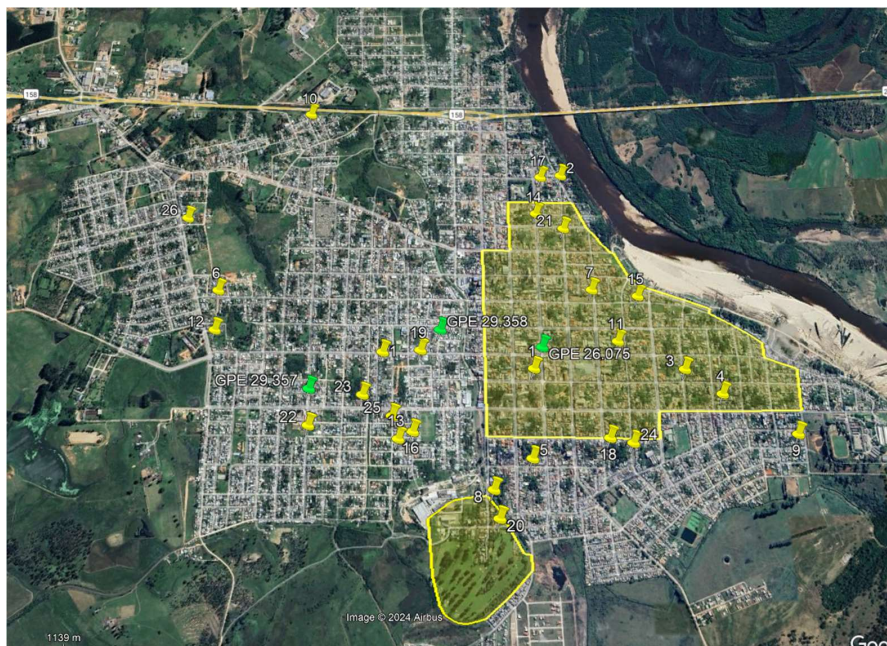


Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG





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





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





24130000004269

Nome do documento: Laudo 045 2024 GPE 29251 Cacequi.pdf

Documento assinado por	Órgão/Grupo/Matrícula	Data
Leandro Peixoto Maia	SPGG / DIAVA/DEAPE / 450607301	27/02/2024 10:20:38
Rafael Parmeggiani Gering	SPGG / DIAVA/DEAPE / 4859502	27/02/2024 10:53:15
Thais Wolffe Danelon	SPGG / DIAVA/DEAPE / 4819101	27/02/2024 13:04:11

