



**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 056/2024



**Sala Comercial – nº 23
Rua Barão do Rio Branco, nº 2.337 – Centro
Rosário do Sul/RS**



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



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 056/2024

FICHA RESUMO

Objeto

Sala comercial objeto da **matrícula nº 272** e **GPE nº 26.075**

Objetivo

Determinação do **valor de mercado** do imóvel

Finalidade

Instruir processo **PROA nº 24/1300-0001321-7 - Alienação**.

Localização¹

Rua Barão do Rio Branco, nº 2.337 – Centro – Rosário do Sul/RS

Área avalianda²

Área do terreno: 368,00 m²

Área da sala comercial: 65,81 m²

Proprietário

IPERGS

Resultado da avaliação

Valor de mercado do imóvel **R\$ 275.000,00**

Avaliadores

Arquiteta Urbanista Thaís Wölfle Danelon

Engenheiro Civil Rafael Parmeggiani Gering

Porto Alegre – RS, Março de 2024

¹ Conforme Certidão de Matrícula 272 da comarca de Rosário do Sul/RS

² Conforme Certidão de Matrícula 272 da comarca de Rosário do Sul/RS





SUMÁRIO

1	SOLICITANTE	4
2	OBJETIVO DA AVALIAÇÃO	4
3	FINALIDADE	4
4	PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	4
5	PROPRIETÁRIO	5
6	ENDEREÇO	5
7	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	6
8	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	8
9	METODOLOGIA	8
10	ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	8
11	AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS	9
12	CONCLUSÃO	15
13	RESPONSÁVEIS PELO LAUDO	15
14	ANEXOS	16





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 **24/1300-0001321-7 (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 272**, referência livro 02, às fl. 001, datada de 08/03/2024, obtida junto ao Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Rosário do Sul – RS.
- na **Ficha cadastral GPE nº 26.075**;
- no **PROA**: 24/1300-0001321-7;
- 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**

A vistoria foi realizada somente na condição de vistoria externa. Dessa forma, este laudo foi desenvolvido adotando uma situação-paradigma. De acordo com o item 6.3.1 na Norma Brasileira ABNT NBR 14653-1:2019, nessas situações, a utilidade da avaliação é restrita a situação encontrada.

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;





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

- 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 Rosário do Sul foram encontrados poucos imóveis urbanos de dimensões e características similares ao imóvel avaliando – Sala Comercial. Por conta disso, para complementar a amostra, foram utilizados dados de mercado de municípios próximos. Para equivalência entre esses dados, utilizaram-se as variáveis *População [2022]*, *PIB per capita [2021]* e *Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDHM) [2010]*³. Na amostra estão contidos imóveis dos seguintes municípios:

	População (2022)	PIB per capita (2021)	IDHM (2010)
Alegrete	72.409	R\$ 42.485,08	0,740
Rosário do Sul	36.630	R\$ 35.245,33	0,699
São Gabriel	58.487	R\$ 43.790,22	0,699

➤ **Avaliação por tratamento por fatores:** Devido às características atípicas do Imóvel avaliando, descritas pela Certidão de Matrícula – Sala Comercial – o método adotado para a avaliação do imóvel foi tratamento por fatores. Afinal, no mercado existe uma escassez de dados amostrais com características semelhantes ao imóvel a ser avaliado.

5 PROPRIETÁRIO

Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul.

6 ENDEREÇO

Rua Barão do Rio Branco, nº 2.337
Bairro Centro, Rosário do Sul/RS

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





7 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

7.1 TERRENO

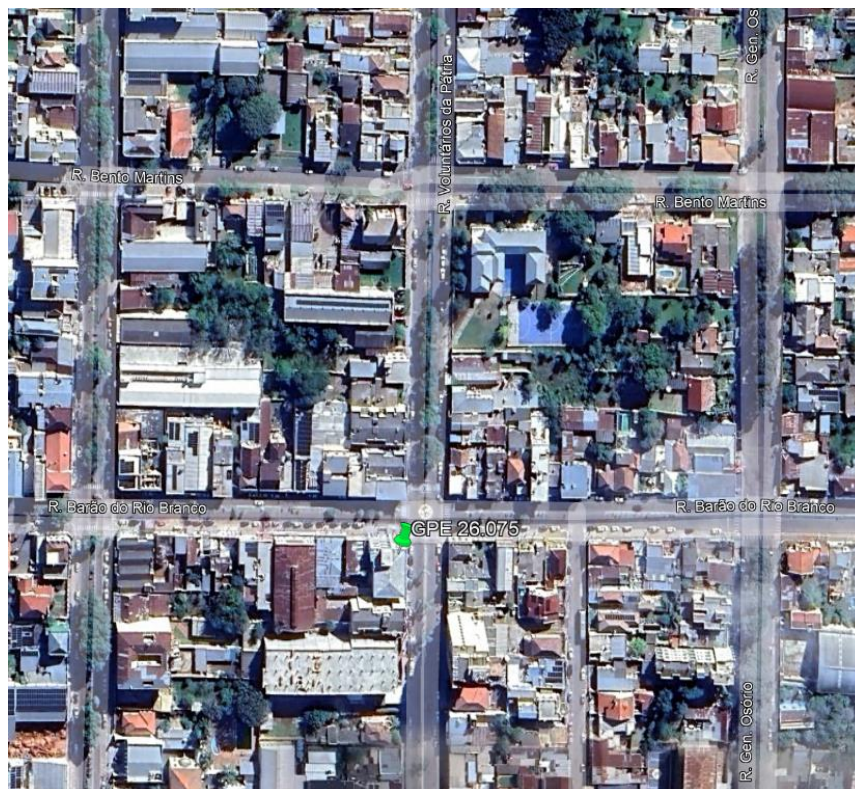


Imagem de localização (Google)

Latitude: 30°15'22.73" S

Fonte: Google Earth 29/05/2023 (Acesso em março de 2024)

Longitude: 54°55'01.48" O





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

Identificação	
Descrição conforme a Matrícula nº 272:	
MATRÍCULA 272	-IMÓVEL: APARTAMENTO número 23 do Edifício Cerro Azul, sito à rua Barão do Rio Branco, nº 2.337, esquina com a Rua Voluntários da Pátria, com uma área construída de 1.325,00 metros quadrados, localizado no terceiro pavimento ou segundo andar, sendo constituído de duas peças, sala e W.C.- O referido apartamento tem a área real privativa de 65,81m2., e a área de condomínio de 14,7511 metros quadrados, perfazendo a área real total de 80,5611 metros quadrados, correspondendo-lhe 805611/14056300 do condomínio e do terreno.- O Edifício Cerro Azul ocupa um terreno com a área de 368.00 metros quadrados, medindo 16m. de frente para a -
Características da região e entorno	
Atividade predominante: Comercial	
Padrão construtivo do entorno: Normal	
Zoneamento: Centro	
Tráfego de pedestres: Alto	
Tráfego de veículos: Alto	
Pavimentação logradouro: Asfalto	
Pavimentação passeio: Lajota	
Infraestrutura: <input type="checkbox"/> Acessibilidade, <input checked="" type="checkbox"/> Água potável, <input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica, <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto pluvial, <input type="checkbox"/> Esgoto sanitário, <input type="checkbox"/> Gás canalizado, <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública, <input checked="" type="checkbox"/> Logradouro, <input checked="" type="checkbox"/> Meio fio/sarjetas, <input checked="" type="checkbox"/> Passeio público, <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação, <input type="checkbox"/> Sem infraestrutura, <input checked="" type="checkbox"/> Telefone	
Serviços públicos: <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de lixo, <input checked="" type="checkbox"/> Comércio, <input 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: Esquina	
Cota: No nível	
Vegetação: Sem vegetação	
Uso do solo: Comercial	
Acesso: Muito bom	
Topografia: Plano	
Tipo de cercamento: <input type="checkbox"/> Arame, <input type="checkbox"/> Gradil, <input type="checkbox"/> Muro, <input checked="" type="checkbox"/> Sem cerca, <input type="checkbox"/> Tela	
Superfície: <input type="checkbox"/> Alagadiça, <input type="checkbox"/> Arenoso, <input type="checkbox"/> Argiloso, <input type="checkbox"/> Com aterro, <input type="checkbox"/> Com entulhos, <input type="checkbox"/> Pantanosa, <input checked="" type="checkbox"/> Seca	
Área do terreno: 368,00 m²	
Medida da frente do terreno: 16,00m	Confrontação da frente:Norte
Medida lateral 1 do terreno: 23,00m	Confrontação da lateral 1:Leste
Medida lateral 2 do terreno: 23,00m	Confrontação da lateral 2:Oeste
Medida dos fundos do terreno: 16,00m	Confrontação dos fundos:Sul

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 Rosário do Sul localiza-se na região sudeste do estado do Rio Grande do Sul e possui população estimada de 36.630⁴. Segundo o site Caravela⁵, 39,60% do valor do PIB do município advém da agropecuária, na sequência aparecem as participações dos serviços (38,90%), da administração pública (16,80%) e da indústria (4,70%). 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 checked="" type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Médio	<input type="checkbox"/> Alto
Liquidez	<input type="checkbox"/> Baixa	<input checked="" 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

Conforme disposto na ABNT NBR 12653-2:2011 – Parte 2: Imóveis Urbanos - Subitem 8.2.1.4.2: “O tratamento por fatores é aplicável a uma amostra composta por dados de mercado com as características mais próximas possíveis do imóvel avaliando”. Além disso, os fatores devem ser calculados por metodologia científica, sendo justificados de forma prática e teórica. Ainda, a aplicação dos fatores deve ser restrita a tipologia do imóvel avaliando, a abrangência regional e o campo de aplicação.

10 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Método comparativo direto de dados de mercado	<input type="checkbox"/> Grau I	<input checked="" type="checkbox"/> Grau II	<input type="checkbox"/> Grau III
Grau de Fundamentação	<input type="checkbox"/> Grau I	<input checked="" type="checkbox"/> Grau II	<input type="checkbox"/> Grau III
Pontos obtidos: 010			
Grau de Precisão	<input type="checkbox"/> Grau I	<input type="checkbox"/> Grau II	<input checked="" type="checkbox"/> Grau III

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

⁵ Fonte: Caravela, 2024. Disponível em: <https://www.caravela.info/regional/cacequi---rs>





11 AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

11.1 AVALIAÇÃO DO TERRENO

11.1.1 DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Variáveis do modelo de cálculo	Parâmetros do imóvel
Área (m²)	65,81
População (IBGE 2022)	36.630
PIB (IBGE 2021)	R\$ 35.245,33
IDHM (IBGE 2010)	0,699
Valor Unitário	R\$ 4.144,91

11.1.2 DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Segundo Júnior (2019)⁶, a técnica de homogeneização por meio de fatores consiste em modificar os preços dos elementos da amostra, com base em seus diversos atributos, de modo que, ao final do tratamento, os preços homogeneizados se refiram a um imóvel de características padronizadas (paradigma). Para o cálculo dessas relações, realiza-se a análise através da regressão linear simples das variáveis. O uso da regressão possibilita obter uma homogeneização dos dados de forma científica evitando o uso de fatores predeterminados.

		Intervalo Adm Item 2 - NBR 14653
Número de Elementos	7	Grau II
Número de Variáveis Independentes	4	

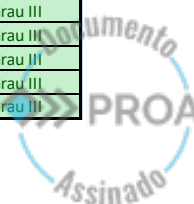
VARIÁVEIS							
Elem	VALOR	ÁREA	POPULAÇÃO	PIB	IDHM		VU R\$/m²
1	210000,00	47,53	36630,00	35245,33	0,70		4418,26
2	350000,00	86,12	72409,00	42485,08	0,74		4064,10
3	380000,00	76,42	72409,00	42485,08	0,74		4972,52
4	260000,00	64,20	72409,00	42485,08	0,74		4049,84
5	165000,00	40,65	58487,00	43790,22	0,70		4059,04
6	137000,00	35,99	58487,00	43790,22	0,70		3806,61
7	125000,00	30,42	58487,00	43790,22	0,70		4109,14
Avaliando		65,81	36630	35245,330	0,699		

Média	4211,36
S (Desv. Padrão)	380,22
CV (Coef. De Variação)	9,03%

Intervalo Adm Item 4 - NBR 14653	
Grau III	0,80 a 1,25
Grau II	0,50 a 2,00
Grau I	0,40 a 2,50

Elem	VU	F ÁREA	F POPULAÇÃO	F PIB	F IDHM	Fatores em Conjunto	Intervalo Adm Item 4
1	4418,26	1,033861605	1	1	1	1,03	Grau III
2	4064,10	0,964887984	0,985021553	1	0,939504629	0,89	Grau III
3	4972,52	0,981344545	0,985021553	1	0,939504629	0,91	Grau III
4	4049,84	1,002893007	0,985021553	1	0,939504629	0,93	Grau III
5	4059,04	1,04720765	0,990796188	1	1	1,04	Grau III
6	3806,61	1,056444725	0,990796188	1	1	1,05	Grau III
7	4109,14	1,067701677	0,990796188	1	1	1,06	Grau III

⁶ JÚNIOR, R. N.: *Avaliação de Bens, Princípios Básicos e Aplicações*. 3ª ed. Leud, 2019.





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

V Hom mult	V Hom aditivo	Ti ²	Ri ² (mult)	Ri ² (adit)
4567,87	4567,87	42808,7633	22382,98681	22382,98681
3628,99	3614,67	21686,31864	189319,1608	201988,6827
4515,88	4504,46	579365,9454	208517,111	219079,8977
3758,70	3755,90	26087,13605	84765,38752	86401,29955
4211,54	4213,30	23201,00853	23254,88014	23795,87686
3984,46	3986,44	163819,6605	31630,73261	32338,0629
4346,95	4349,51	10449,05896	56556,157	57780,54642
	Σ	867417,8914	616426,4158	643767,353

	V Hom mult	V Hom aditivo
Média	4144,91	4141,74
S (Desv. Padrão)	365,80	367,93
CV (Coef. De Variação = S/Média)	8,83%	8,88%
Coeficiente de Homogeneidade	28,94%	25,78%

- CH – Coeficiente de Homogeneidade dos Modelos⁷: Coeficiente que assume valor máximo igual a 1, podendo assumir valores negativos, e indica o quão homogêneo é a amostra;
- T(i)²: é o resíduo de cada elemento em relação à média dos elementos observados elevado ao quadrado;
- R(i)²: é o resíduo de cada elemento já homogeneizado em relação aos valores observados elevado ao quadrado.

⁷ LIMA, G. P. A.: **O coeficiente de Homogeneidade na Homogeneização por Fatores**. 2º Seminário Internacional de Real Estate da América Latina da LARES – Latin American Real Estate Society, São Paulo, SP, 2001.





11.1.3 VERIFICAÇÃO PELO CRITÉRIO DE CHAUVENET

O Critério de Chauvenet é um Método estatístico desenvolvido para a detecção de outliers. Através desse critério supõe-se que uma medição arbitrária pode ser rejeitada se a probabilidade de obter o desvio da média para esse valor é menor do que o inverso do dobro do número de medições (TAYLOR, 2012)⁸. Nesse método, o tamanho da amostra é significativo na sua utilização. Afinal, em uma amostra grande, são poucas as chances de que um dos valores afetem a média de forma significativa, já que o valor divergente deve estar muito longe da média para “mover” a distribuição. Isso faz com que a utilização de poucos dados tenha exigências mais rígidas.

Tabela de Chauvenet			V Hom Mult	V Hom Ad	Teste Ch Mult	Teste Ch Ad	Resultado Mult	Resultado Ad
1,8	crítico	1	4567,87	4567,87	1,16	1,16	Ok	Ok
n	d/s	2	3628,99	3614,67	1,41	1,43	Ok	Ok
5	1,65	3	4515,88	4504,46	1,01	0,99	Ok	Ok
6	1,73	4	3758,70	3755,90	1,06	1,05	Ok	Ok
7	1,8	5	4211,54	4213,30	0,18	0,19	Ok	Ok
8	1,86	6	3984,46	3986,44	0,44	0,42	Ok	Ok
9	1,92	7	4346,95	4349,51	0,55	0,56	Ok	Ok

11.1.4 CÁLCULO DO INTERVALO DE CONFIANÇA E DO INTERVALO DE PREDIÇÃO

➤ Intervalo de Confiança: intervalo de valores dentro do qual está contido o parâmetro populacional com determinada confiança (ABNT NBR 14653-2:2011)⁹;

INTERVALOS		
INTERVALO DE CONFIANÇA		
t crítico =	1,44	
Limites	L = Xm + tcrit * S/vn	
	V Hom mult	V Hom aditivo
L inferior =	3.945,82	3.941,48
L superior =	4.344,01	4.341,99
IC = (Ls-Li)/M	9,61%	9,67%
Grau de Precisão	III	III

➤ Intervalo de Predição: estimativa de um intervalo de valores, a partir de dados de mercado observados, dentro do qual novos dados do mesmo contexto estarão contidos, com determinada probabilidade (ABNT NBR 14653-2:2011).

⁸ TAYLOR, J. R. *Introdução à Análise de Erros: O Estudo de Incertezas em Medições Físicas*. University of Colorado: Bookman, 2012. 329 ISBN 8540701367.

⁹ ABNT NBR 14653-2: *Avaliação de Bens, Parte 2 – Imóveis Urbanos*, Rio de Janeiro, 2011.



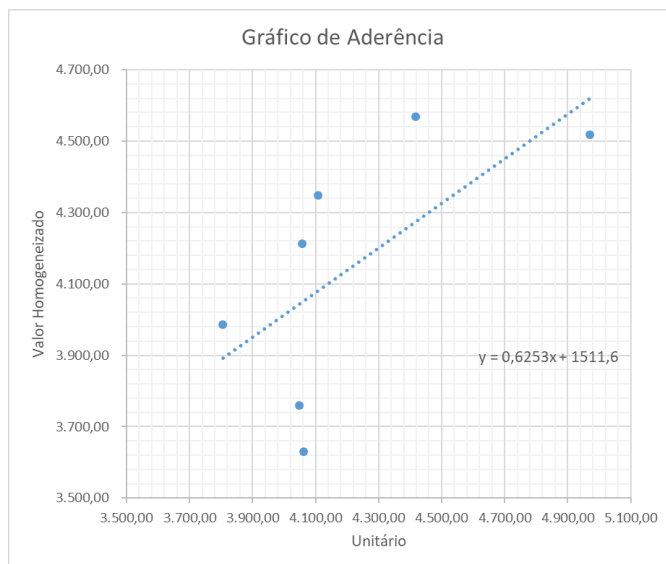


Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

11.1.5 VALORES HOMOGENEIZADOS

A seguir, apresenta-se a tabela que compara o valor unitário dos dados e seu respectivo valor homogeneizado. Além disso, apresenta-se o gráfico de aderência do modelo.

Elem	Valor Unitário Original	V. Homog.
1	4.418,26	4.567,87
2	4.064,10	3.628,99
3	4.972,52	4.515,88
4	4.049,84	3.758,70
5	4.059,04	4.211,54
6	3.806,61	3.984,46
7	4.109,14	4.346,95





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

11.1.6 RESULTADOS

Amplitude Intervalo de Confiança 80%				
	V Hom Multiplicativo		V Hom Aditivo	
Mínimo	3.945,82	259.674,45	3.941,48	259.388,99
Máximo	4.344,01	285.879,10	4.341,99	285.746,37

Campo de arbítrio: +- 15% NBR 14653:2				
	V Hom Multiplicativo		V Hom Aditivo	
Mínimo	3.523,18	231.860,26	3.520,48	231.682,53
Máximo	4.766,65	313.693,29	4.763,00	313.452,83

Marcar com X Valor Homogeneizado escolhido:	
Valor Homogeneizado Multiplicativo	X
Valor Homogeneizado Aditivo	

Intervalo de Confiança de 80%			
Valor Final do Avaliando (R\$)			
	Mínimo	Médio	Máximo
Valor Unitário =	3.945,82	4.144,91	4.344,01
Valor Total =	259.674,45	272.776,77	285.879,10

NBR 14653 - Parte 2 - Anexo A.10 - Avaliação Intervalar - Quando for adotada a estimativa de tendência central, o intervalo de valores admissíveis deve estar limitado simultaneamente:

- a) ao intervalo de predição ou ao intervalo de confiança de 80 % para a estimativa de tendência central(9);
- b) ao campo de arbítrio

9) O intervalo de confiança será utilizado se o objetivo for estimar o valor de mercado. Se o objetivo for estimar preços, utiliza-se o intervalo de predição.





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

12 CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em estudo o seguinte valor (arredondado¹²) de mercado:

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 275.000,00

(duzentos e setenta e cinco 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

¹²Conforme 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: Prédio do Imóvel



Fonte: Vistoria (20/02/2024)

Figura 2: Prédio do Imóvel



Fonte: Vistoria (20/02/2024)

Figura 3: Porta do imóvel



Fonte: Vistoria (20/02/2024)

Figura 4: Porta do imóvel



Fonte: Vistoria (20/02/2024)

Figura 5: Quadro com salas



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 Rosário do Sul
Registro de Imóveis de Rosário do Sul
Newton Claudio Cheron - Oficial Registrador



CERTIDÃO

CERTIFICO, a pedido verbal da parte interessada que, revendo, no cartório a meu cargo, o Lº 2 - Registro Geral, encontrei a matrícula do teor seguinte:

Form containing property details: CNM: 099333.2.0000272-36, REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ROSÁRIO DO SUL, Livro N.º 2 - REGISTRO GERAL, Rosário do Sul, 03 de maio de 1.976. Includes details about the apartment, owners, and acquisition.

Para verificar a autenticidade, acesse https://registadores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash edbc0167-34b3-4d23-95c5-8559514f6106

ONR www.registadores.onr.org.br

saec Serviço de Atendimento Eletrônico Competitivo

Este documento foi assinado digitalmente por JULIANO PINTO TADEO - 080392024 15:39 PROTOCOLO 240300546

Continua na Próxima Página

Endereço: Rua Barão do Cerro Largo, 1600 - Centro - Rosário do Sul - CEP: 97.590-000 - Fone: (55) 3231-7981





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



República Federativa do Brasil
Estado do Rio Grande do Sul
Comarca de Rosário do Sul
Registro de Imóveis de Rosário do Sul
Newton Claudio Cheron - Oficial Registrador



CERTIDÃO

Continuação da Página Anterior

CNM: 099333.2.0000272-36

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ROSÁRIO DO SUL
LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL
Rosário do Sul, 03 de maio de 1.976. 272

continuação do anverso

BRASILEIRA, solteira, servidora pública autárquica, domiciliada e residente na Capital deste Estado, e assistida pelo Bel. Jaime Carlos Monteiro de Freitas, brasileiro, casado, advogado, inscrito na OAB nº 2.447, domiciliado e residente na Capital do Estado.

FORMA DO TÍTULO: ESCRITURA PÚBLICA Nº 19.016/122, lavrada, a 08/03/1.976, no 1º Tabelionato da Capital deste Estado, pelo Tabelião Bel. Raimundo Vilanova Castilhos. Com transac. do CC do IRRS.

VALOR: Cr\$140.000,00.

CONDIÇÕES: NÃO CONSTAM.

EM TEMPO: O outorgado é representado por seu Presidente, LUIZ AUGUSTO BASTIAN DE CARVALHO, brasileiro, casado, funcionário Público Estadual, residente e domiciliado na Capital deste Estado, e não como por engano no início constou.

Reg. por: *Amorim*
MURIM MOURIRA - Of. Ajzte. 644132-2

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registros.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash edb0167-3493-4d23-95c5-6529514666

o.onr
Certidão emitida pelo SREI
www.registros.onr.org.br

Saacs
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

Este documento foi assinado digitalmente por JULIANO PINTO TADEO - 080322024 15:38 PROTOCOLO: 2403005946

CERTIFICO e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da ficha que se refere, extraída nos termos do art.13, § 1º, da lei 6.015, de 31/12/75.

Rosário do Sul, RS 8 de março de 2024, às 15:36:37.

Total NHIL
Certidão digital (Protocolo CNJ 127/2022) 1 página: NHIL (0204.04.2400001.00037 - NHIL)
Data em forma e arquivo: NHIL (0204.02.2200000.00068 - NHIL)
Processamento eletrônico de dados: NHIL (0204.01.2400002.00030 - NHIL)

Ass: _____
Juliano Pinto Tadeo - 2º Oficial Substituto



A consulta estará disponível em até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS <http://go.tjrs.jus.br/sciodigital/consulta>
Chave de autenticidade para consulta: 099333 53 2024 00003896 80

Endereço: Rua Barão do Cerro Largo, 1600 - Centro - Rosário do Sul - CEP: 97.590-000 - Fone: (55) 3231-7981





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 26075

DADOS GERAIS					
Número do Cadastro:	26075	Classificação:	PRÓPRIO		
Nome de Referência do Imóvel:		Nome de Referência das			
Classificação do Bem Público:	DOMINIAL	Unidade Associada:			
Tipo do Imóvel:	APARTAMENTO	Situação de Destinação:	NAO DESTINADO		
Situação de Regularização:	EM REGULARIZACAO	Índice de Destinação (%):	0,000000		
Descrição:		Nº Incorporação PROA/SPI:	18/2400-0005779-7		
Em Alienação:	Não	Nº Alienação PROA/SPI:			
Lei Autorizativa de Alienação:		NIRF:			
Data Lei Autorizativa Alienação:		CCIR:			
Nº tomo antigo do imóvel:		CAR:			
Uso irregular:		VALOR DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL			
Tombado Patr. Histórico:	Não	Tipo de Valor	Esfera Competente	Legislação	Número/Ano
Nº Inscrição Municipal:	304250				
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
09/12/2022	22144000155096	01/11/2022	Imóveis	Acompanhame	Ativo
09/09/2022	22130000003903	09/09/2022	Imóveis		Ativo
09/12/2022	22130000098432	08/12/2022	Programação	Programação	Ativo
05/07/2023	23130000007602	06/02/2023	Programação	Programação	Ativo
09/12/2022	18240000060658	04/12/2018	Imóveis	Cessão de Uso	Ativo
LOCALIZAÇÃO					
Zona:	Urbana				
Unidade da Federação:	Rio Grande do Sul				
Município:	ROSARIO DO SUL				
Bairro/Distrito:	CENTRO				
Logradouro/Localidade:	RUA BARAO DO RIO BRANCO				
Número/Lote:	2337				
Quadra:					
Complemento:	Apto 23				
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:					

15/02/2024

pag. 1 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 26075

PROPRIEDADE

Situação regularização Estado: EM REGULARIZACAO
 Tipo de Registro: Matrícula
 Número do Registro: 272
 Livro: 2RG
 Folha: 01
 Cartório: RI DE ROSÁRIO DO SUL
 Comarca: ROSARIO DO SUL
 Data do Registro: 01/01/2000
 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): 1.325,00
 Frente (m): 0,00
 Área com fração (m²): 0,0132
 Fração Ideal (m²): 0,000010
 Profundidade Equivalente (m):
 Área Disponível (m²): 1.325,00

Situação terra rural:

TERRENO REGISTRADO

Frente/Lateral Confrontação da Frente/Lateral Confrontante
 0,00

TERRENO VISTORIA

Informações complementares

Vegetação:
 Uso do solo:
 Situação de quadra

Levantada (Vistoria)

Área Total (m²):
 Frente (m):

CONFRONTANTES VISTORIA

Leste:
 Oeste:
 Norte:
 Sul:

15/02/2024

pag. 2 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 26075

EDIFICAÇÕES/BENFEITORIAS

Espécie	Data baixa	Nome referência	Área útil (m²)	Área total (m²)	Averbação	Nº pavimentos	Área dispo
APARTAMENTO		APARTAMENTO	65,81	80,56		0	80,56

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
06/12/2022	TERMO /	RECIBO_DE_ENTREGA_ASSINADO
06/12/2022	CERTIDAO	CERTIDAO_NEGATIVA_CONDOMINI
06/12/2022	CERTIDAO	RGE_ROSARIO_DO_SUL_-
06/12/2022	CERTIDAO	CND_IMOVEL_ROSARIO_SUL.PDF
15/12/2021	LEI / DECRETO /	LEI 15764-2021 - GESTAO DE
01/06/2021	LEI / DECRETO /	DECRETO ESTADUAL NA 55918-
08/03/2019	HISTÓRICO	Ficha.pdf
06/04/2018	LEI / DECRETO /	LEI COMPLEMENTAR NA 15144-
16/08/2004	MATRÍCULA	Rosario do Sul - Barao do Rio Branco

IMAGENS

HISTÓRICO

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

HISTÓRICO DE SOLICITAÇÕES

15/02/2024

pag. 3 de 4





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

14.3 MEMÓRIA DE CÁLCULO

RESUMO DOS RESULTADOS F ÁREA

<i>Estatística de regressão</i>	
R múltiplo	0,432659213
R-Quadrado	0,187193994
R-quadrado ajustado	0,024632793
Erro padrão	375,5109776
Observações	7

ANOVA

	<i>gl</i>	<i>SQ</i>	<i>MQ</i>	<i>F</i>	<i>F de significação</i>
Regressão	1	162375,42	162375,42	1,151529352	0,332266446
Resíduo	5	705042,4714	141008,4943		
Total	6	867417,8914			

	<i>Coefficientes</i>	<i>Erro padrão</i>	<i>Stat t</i>	<i>valor-P</i>	<i>95% inferiores</i>	<i>95% superiores</i>
Interseção	3791,789264	415,9545866	9,115873189	0,000266003	2722,543959	4861,034569
Variável X 1	7,701965995	7,177349435	1,073093356	0,332266446	-10,74799809	26,15193008

65,81

RESULTADOS DE RESÍDUOS

<i>Observação</i>	<i>Y previsto</i>	<i>Resíduos</i>	
			4298,655646
1	4157,863708	260,3984423	1,033861605
2	4455,082576	-390,9859663	0,964887984
3	4380,373506	592,1467771	0,981344545
4	4286,255481	-236,4112443	1,002893007
5	4104,874182	-45,83359144	1,04720765
6	4068,98302	-262,3700723	1,056444725
7	4026,08307	83,05565481	1,067701677

RESUMO DOS RESULTADOS F POPULAÇÃO

<i>Estatística de regressão</i>	
R múltiplo	0,060217534
R-Quadrado	0,003626151
R-quadrado ajustado	-0,195648618
Erro padrão	415,7577426
Observações	7

ANOVA

	<i>gl</i>	<i>SQ</i>	<i>MQ</i>	<i>F</i>	<i>F de significação</i>
Regressão	1	3145,388638	3145,388638	0,018196741	0,897956786
Resíduo	5	864272,5028	172854,5006		
Total	6	867417,8914			

	<i>Coefficientes</i>	<i>Erro padrão</i>	<i>Stat t</i>	<i>valor-P</i>	<i>95% inferiores</i>	<i>95% superiores</i>
Interseção	4102,726627	820,4999282	5,000276644	0,004103744	1993,564415	6211,888838
Variável X 1	0,001771249	0,013130548	0,134895298	0,897956786	-0,031981899	0,035524397

36630

RESULTADOS DE RESÍDUOS

<i>Observação</i>	<i>Y previsto</i>	<i>Resíduos</i>	
			4167,607484
1	4167,607484	250,654666	1
2	4230,981008	-166,8843991	0,985021553
3	4230,981008	741,5392742	0,985021553
4	4230,981008	-181,1367717	0,985021553
5	4206,321677	-147,281087	0,990796188
6	4206,321677	-399,7087294	0,990796188
7	4206,321677	-97,18295292	0,990796188





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

RESUMO DOS RESULTADOS F PIB

<i>Estatística de regressão</i>	
R múltiplo	0,338546423
R-Quadrado	0,114613681
R-quadrado ajustado	-0,062463583
Erro padrão	391,918342
Observações	7

ANOVA					
	<i>gl</i>	<i>SQ</i>	<i>MQ</i>	<i>F</i>	<i>F de significação</i>
Regressão	1	99417,95734	99417,95734	0,647252382	0,457627708
Resíduo	5	767999,9341	153599,9868		
Total	6	867417,8914			

	<i>Coefficientes</i>	<i>Erro padrão</i>	<i>Stat t</i>	<i>valor-P</i>	<i>95% inferiores</i>	<i>95% superiores</i>
Interseção	5982,302737	2206,220849	2,711561147	0,0421975	311,0314966	11653,57398
Variável X 1	-0,042155105	0,052397836	-0,80451997	0,457627708	-0,17684803	0,092537819

35245,33

RESULTADOS DE RESÍDUOS

<i>Observação</i>	<i>Y previsto</i>	<i>Resíduos</i>	
			4496,532145
1	4496,532145	-78,26999519	1
2	4191,339723	-127,2431137	1,072815005
3	4191,339723	781,1805596	1,072815005
4	4191,339723	-141,4954863	1,072815005
5	4136,321409	-77,28081873	1,087084803
6	4136,321409	-329,7084611	1,087084803
7	4136,321409	-27,18268462	1,087084803

RESUMO DOS RESULTADOS F IDHM

<i>Estatística de regressão</i>	
R múltiplo	0,370980023
R-Quadrado	0,137626177
R-quadrado ajustado	-0,034848587
Erro padrão	386,7915415
Observações	7

ANOVA					
	<i>gl</i>	<i>SQ</i>	<i>MQ</i>	<i>F</i>	<i>F de significação</i>
Regressão	1	119379,4083	119379,4083	0,797949645	0,412632957
Resíduo	5	748038,4831	149607,6966		
Total	6	867417,8914			

	<i>Coefficientes</i>	<i>Erro padrão</i>	<i>Stat t</i>	<i>valor-P</i>	<i>95% inferiores</i>	<i>95% superiores</i>
Interseção	-400,7408919	5165,174786	-0,077585156	0,941167123	-13678,24537	12876,76359
Variável X 1	6436,344056	7205,290721	0,893280272	0,412632957	-12085,44539	24958,1335

0,699

RESULTADOS DE RESÍDUOS

<i>Observação</i>	<i>Y previsto</i>	<i>Resíduos</i>	
			4098,263603
1	4098,263603	319,9985469	1
2	4362,15371	-298,0571002	0,939504629
3	4362,15371	610,3665731	0,939504629
4	4362,15371	-312,3094728	0,939504629
5	4098,263603	-39,22301289	1
6	4098,263603	-291,6506553	1
7	4098,263603	10,87512123	1





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 todos os fatores analisados	X	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento		Adoção de situação paradigma	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados.	12		5	X	3	
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo		Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	X	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados.	
4	Intervalo Admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 125	X	0,50 a 2,00		0,40 2,50 ³	
a - no caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 125, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea							
PONTUAÇÃO				10 Pontos			
Item 9.2.2.1 da NBR 14.653-2:2011 (Assinalar com "x" caso o item seja atendido)							
a)	Apresentação do laudo na modalidade completa.						X
b)	Identificação completa dos endereços dos dados de mercado usados no modelo, bem como das fontes de informação.						X
c)	Valor final adotado coincidente com a estimativa pontual de tendência central.						X
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO				GRAU II			

PRECISÃO

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

Valor central estimado no modelo de regressão		4.144,91
Valores do intervalo de confiança	MAX	4.344,01
	MÍN	3.945,82
Desvios relativos do Intervalo de confiança	MAX	4,80%
	MÍN	-4,80%
Amplitude do intervalo de confiança		9,61%
GRAU DE PRECISÃO		GRAU III



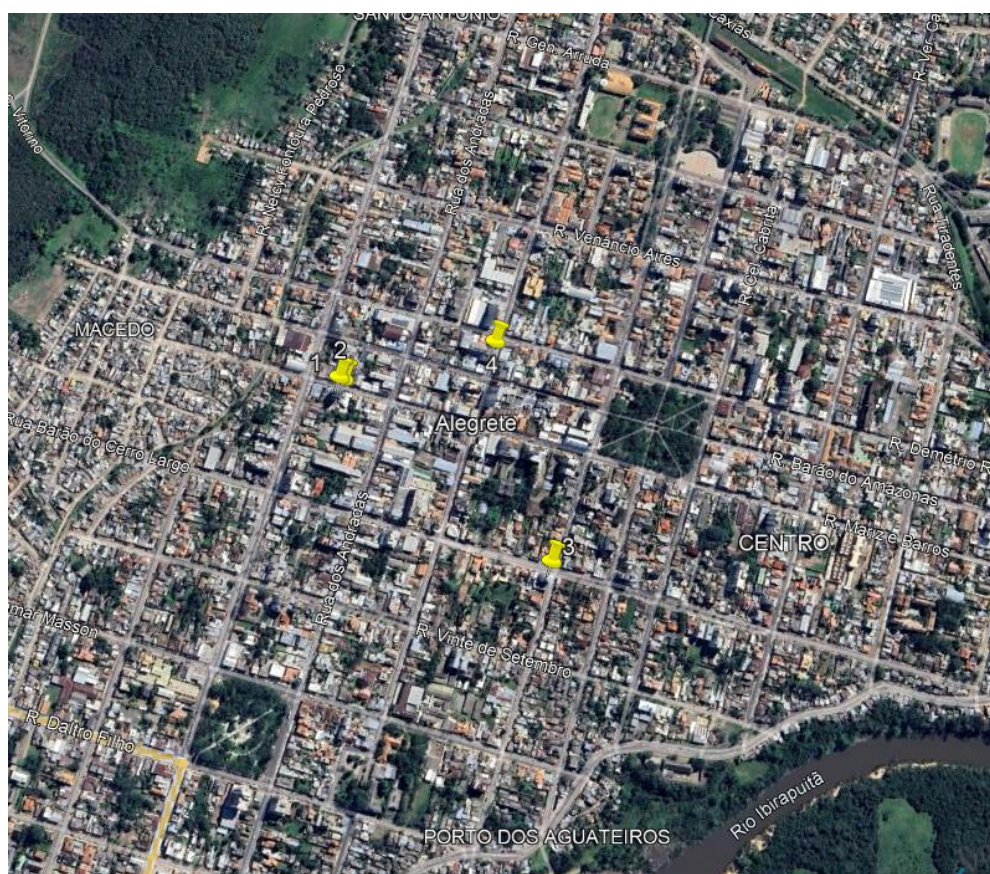


Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

14.5 DADOS DA AMOSTRA

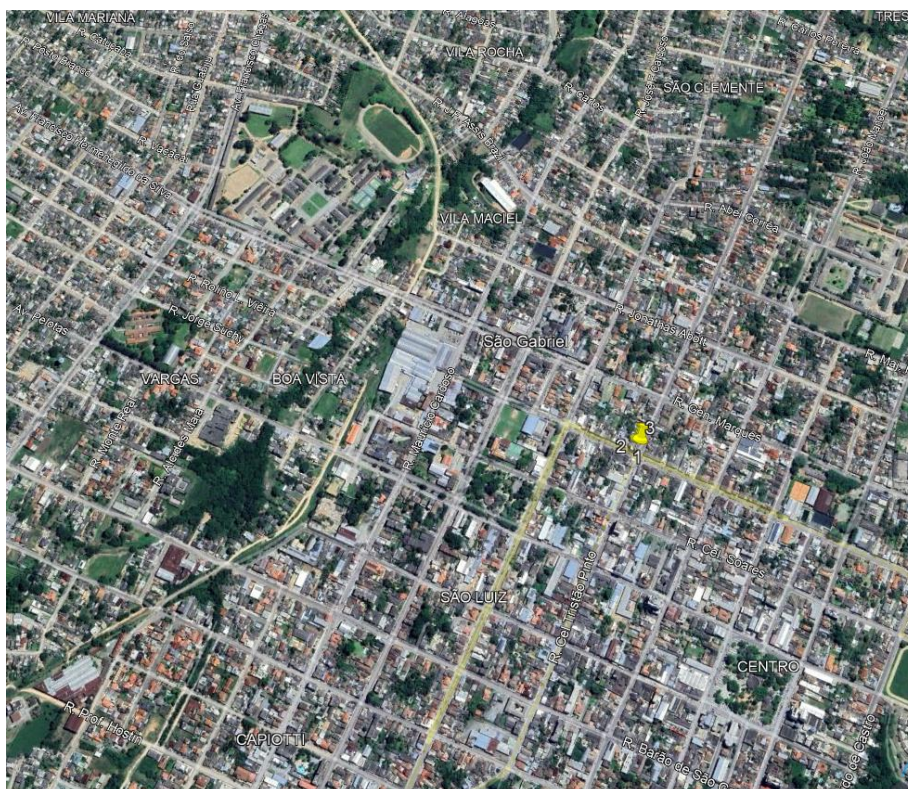
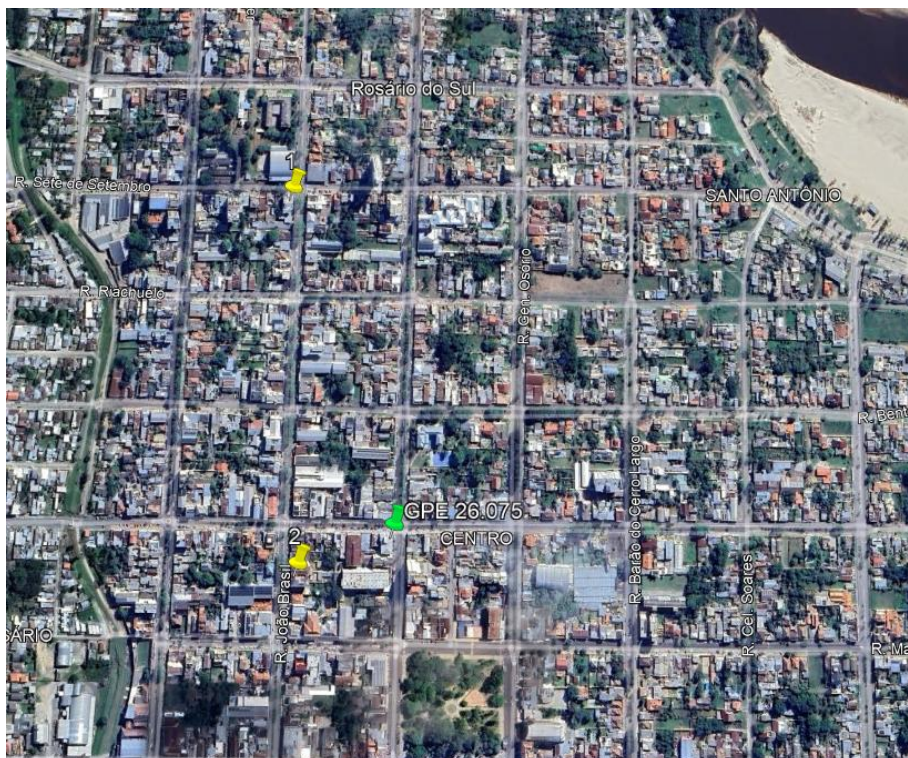
Dado	Rua	Cidade	Latitude	Longitude	Código
1	1 - Rua João Brasil, n° 1330, Sala 404	Rosário do Sul	30°15'7.62"S	54°55'7.12"O	Pietro Imobiliária - 2931
2	2 - Rua João Brasil, n° 855, Sala 102	Rosário do Sul	30°15'24.38"S	54°55'6.23"O	Pietro Imobiliária - 2737
3	1 - Rua Vasco Alves, n° 431	Alegrete	29°46'59.83"S	55°47'45.92"O	Imobiliária Fonther - 100349
4	2 - Rua Vasco Alves, n° 431	Alegrete	29°46'59.92"S	55°47'45.63"O	Imobiliária Fonther - 96611
5	3 - Rua Barão de Cerro Largo, n° 709	Alegrete	29°47'9.86"S	55°47'32.71"O	Imobiliária Fonther - 84542
6	4 - Rua General Sampaio, n° 984	Alegrete	29°46'57.93"S	55°47'36.29"O	Imobiliária Fonther - 100234
7	1 - Rua Mascaranhas de Moraes, n° 101 - Sala 203	São Gabriel	30°20'11.57"S	54°19'9.55"O	Imobiliária Ochoa - 865
8	2 - Rua Mascaranhas de Moraes, n° 101 - Sala 103	São Gabriel	30°20'11.57"S	54°19'9.65"O	Imobiliária Ochoa - 863
9	3 - Rua Mascaranhas de Moraes, n° 101 - Sala 202	São Gabriel	30°20'11.53"S	54°19'9.76"O	Imobiliária Ochoa - 864

Dado	Rua	Cidade	População	PIB	IDHM	Área	Unitário	Valor
1	1 - Rua João Brasil, n° 1330, Sala 404	Rosário do Sul	36.630	R\$ 35.245,33	0,699	55,00	R\$ 2.909,09	R\$ 160.000,00
2	2 - Rua João Brasil, n° 855, Sala 102	Rosário do Sul	36.630	R\$ 35.245,33	0,699	47,53	R\$ 4.418,26	R\$ 210.000,00
3	1 - Rua Vasco Alves, n° 431	Alegrete	72.409	R\$ 42.485,08	0,740	86,12	R\$ 4.064,10	R\$ 350.000,00
4	2 - Rua Vasco Alves, n° 431	Alegrete	72.409	R\$ 42.485,08	0,740	76,42	R\$ 4.972,52	R\$ 380.000,00
5	3 - Rua Barão de Cerro Largo, n° 709	Alegrete	72.409	R\$ 42.485,08	0,740	44,97	R\$ 3.113,19	R\$ 140.000,00
6	4 - Rua General Sampaio, n° 984	Alegrete	72.409	R\$ 42.485,08	0,740	64,20	R\$ 4.049,84	R\$ 260.000,00
7	1 - Rua Mascaranhas de Moraes, n° 101 - Sala 203	São Gabriel	58.487	R\$ 43.790,22	0,699	40,65	R\$ 4.059,04	R\$ 165.000,00
8	2 - Rua Mascaranhas de Moraes, n° 101 - Sala 103	São Gabriel	58.487	R\$ 43.790,22	0,699	35,99	R\$ 3.806,61	R\$ 137.000,00
9	3 - Rua Mascaranhas de Moraes, n° 101 - Sala 202	São Gabriel	58.487	R\$ 43.790,22	0,699	30,42	R\$ 4.109,14	R\$ 125.000,00





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





Nome do documento: Laudo 056 2024 GPE 26075 Sala Comercial Rosario do Sul.pdf

Documento assinado por	Órgão/Grupo/Matrícula	Data
Rafael Parmeggiani Gering	SPGG / DIAVA/DEAPE / 4859502	19/03/2024 09:22:55
Thais Wolffe Danelon	SPGG / DIAVA/DEAPE / 4819101	19/03/2024 10:28:47
Leandro Peixoto Maia	SPGG / DIAVA/DEAPE / 450607301	20/03/2024 11:23:50

