



**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 015/2024**



**Terreno Urbano com benfeitoria  
Rua Julio Uminski, s/n – Pé de Platano  
Santa Maria/RS**



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



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

## LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 015/2024

### FICHA RESUMO

**Objeto**

Terreno urbano objeto da **matrícula nº 23.606** e **GPE nº 29.362**

**Objetivo**

Determinação do **valor de mercado** do imóvel

**Finalidade**

Instruir processo **PROA nº 24/1300-0000333-5 – Alienação.**

**Localização<sup>1</sup>**

Rua Julio Uminski, s/n – Pé de Plátano – Santa Maria/RS

**Área avalianda<sup>2</sup>**

Área do terreno: 480,00 m<sup>2</sup>

**Proprietário**

IPERGS

**Resultado da avaliação**

Valor de mercado do imóvel **R\$ 165.000,00**

**Avaliadores**

Engenheiro Civil Rafael Parmeggiani Gering

Arquiteta Urbanista Thaís Wöflle Danelon

Porto Alegre – RS, janeiro de 2024

<sup>1</sup> Conforme Boletim Cadastral Imobiliário – BCI – Santa Maria/RS

<sup>2</sup> Conforme Certidão de Matrícula 23.606 – Santa Maria/RS





## SUMÁRIO

1	SOLICITANTE .....	4
2	OBJETIVO DA AVALIAÇÃO .....	4
3	FINALIDADE .....	4
4	PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES .....	4
5	PROPRIETÁRIO .....	6
6	ENDEREÇO .....	6
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 .....	8
12	CONCLUSÃO .....	9
13	RESPONSÁVEIS PELO LAUDO .....	10
14	ANEXOS .....	11





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 **24/1300-0000333-5 – Alienação.**

## 4 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

### 4.1 FUNDAMENTAÇÃO TÉCNICA

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

- na **Certidão de Matrícula nº 23.606**, referência livro 02, às fls 001, datada de 11/11/2021, obtida junto ao Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Santa Maria - RS.
- na **Ficha cadastral GPE nº 29.362**;
- no **PROA: 24/1300-0000333-5**;
- nas informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, intermediários, agentes imobiliários, etc.).
- nas informações constatadas "in loco", conforme vistoria ao imóvel realizada no dia **20/12/2023**.

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 Nº 15.764 de 15 de dezembro de 2021.

### 4.2 ESCOPO DE TRABALHO

Na presente análise considerou-se que toda a **documentação pertinente se encontrava correta e devidamente regularizada**, e que o imóvel objeto estaria **livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou gravames**. Eventuais divergências, se significativas, alteram os resultados deste trabalho. Ainda, as informações obtidas durante a pesquisa de mercado foram tomadas como de boa-fé.

Não fez parte do escopo deste trabalho:

- Investigações quanto à correção dos documentos analisados;





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;
- Avaliação de máquinas e/ou equipamentos, as quais não estão contempladas nos valores calculados;

#### 4.3 JUSTIFICATIVAS – PARÂMETROS ADOTADOS

➤ **Área da Benfeitoria:**

Conforme vistoria, pode-se observar que há benfeitorias no imóvel avaliando. No entanto, não consta nenhuma averbação na matrícula, nem registro de benfeitoria nos cadastros da Prefeitura Municipal de Santa Maria. Sendo assim, para o desenvolvimento deste estudo, não foi incluso as benfeitorias no cálculo do valor do imóvel.

➤ **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/SP<sup>3</sup>, 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)<sup>4</sup>, *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.

<sup>3</sup> Fonte: Engenharia de avaliações. Ibape SP, 2014. Volume 1, pag.215.

<sup>4</sup> Fonte: Fundamentos de Avaliações Patrimoniais e Perícias de Engenharia. IMAPE, 1998.





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

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**

IPERGS.

**6 ENDEREÇO**

Rua Julio Uminski, s/n  
Bairro Pé de Plátano, Santa Maria/RS

**7 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO**

**7.1 TERRENO**



**Imagem de localização (Google)**

Latitude: 29°41'32.73"S

Fonte: Google Earth 11/05/2023 (Acesso em janeiro de 2024)

Longitude: 53°44'37.32"O





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

Identificação
Descrição conforme a Matrícula nº <b>23.606</b> : <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px 0;"> <p style="text-align: center;">O LOTE DE TERRENO, sob número nove (9) da quadra dezoito (18) da Vila Presidente Vargas, situado no distrito de Camobi, neste município de Santa Maria, zona urbana, com as seguintes medidas e confrontações: doze metros (12m00) de frente, ao LESTE, com a rua "B"; doze metros (12m00) de fundos, ao OESTE, com o lote número vinte e um (21); por quarenta metros (40m00) de extensão da frente ao fundo, sendo que ao LESTE, confronta com o lote número oito (8); e, ao SUL, com a mesma extensão, confronta com o lote número dez (10).</p> </div>
Características da região e entorno
<b>Atividade predominante:</b> Residencial
<b>Padrão construtivo do entorno:</b> Baixo/Normal
<b>Zoneamento:</b> Bairro
<b>Tráfego de pedestres:</b> Baixo
<b>Tráfego de veículos:</b> Baixo
<b>Pavimentação logradouro:</b> Sem pavimentação
<b>Pavimentação passeio:</b> Sem pavimentação
<b>Infraestrutura:</b> <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 type="checkbox"/> Pavimentação, <input type="checkbox"/> Sem infraestrutura, <input checked="" type="checkbox"/> Telefone
<b>Serviços públicos:</b> <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,
<b>Influências valorizantes:</b> <input type="checkbox"/> Clubes, <input type="checkbox"/> Comércio, <input type="checkbox"/> Empreendimentos, <input type="checkbox"/> Escolas, <input type="checkbox"/> Estações, <input type="checkbox"/> Hospital, <input type="checkbox"/> Mercados e ou supermercados, <input type="checkbox"/> Orla/praias/lagos, <input type="checkbox"/> Parques/praças, <input type="checkbox"/> Posto policial, <input type="checkbox"/> Posto de saúde, <input type="checkbox"/> Shopping, <input type="checkbox"/> Universidades/faculdades, <input type="checkbox"/> Zona incorporação, <input checked="" type="checkbox"/> Sem influências valorizantes
<b>Influências desvalorizantes:</b> <input type="checkbox"/> Aeroporto, <input type="checkbox"/> Área inundável, <input type="checkbox"/> Aterro sanitário, <input type="checkbox"/> Estação tratamento esgoto, <input type="checkbox"/> Indústria, <input type="checkbox"/> Presídio, <input type="checkbox"/> Sub-habitação, <input type="checkbox"/> Unidades carentes, <input checked="" type="checkbox"/> Sem influências desvalorizantes

Características do imóvel	
<b>Formato do terreno:</b> Regular	
<b>Situação de quadra:</b> Meio de quadra	
<b>Cota:</b> No nível	
<b>Vegetação:</b> Sem vegetação	
<b>Uso do solo:</b> Residencial	
<b>Acesso:</b> Regular	
<b>Topografia:</b> Plano	
<b>Tipo de cercamento:</b> <input type="checkbox"/> Arame, <input checked="" type="checkbox"/> Gradil, <input type="checkbox"/> Muro, <input type="checkbox"/> Sem cerca, <input type="checkbox"/> Tela	
<b>Superfície:</b> <input type="checkbox"/> Alagadiça, <input type="checkbox"/> Arenoso, <input type="checkbox"/> Argiloso, <input type="checkbox"/> Com aterro, <input type="checkbox"/> Com entulhos, <input type="checkbox"/> Pantanosa, <input checked="" type="checkbox"/> Seca	
<b>Área do terreno:</b> 480,00 m <sup>2</sup>	
Medida da frente do terreno: 12,00m	Confrontação da frente: Leste
Medida lateral 1 do terreno: 40,00m	Confrontação da lateral 1: Norte
Medida lateral 2 do terreno: 40,00m	Confrontação da lateral 2: Sul
Medida dos fundos do terreno: 12,00m	Confrontação dos fundos: Oeste

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

\*Conforme verificado na data de vistoria







## 8 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O município de Santa Maria/RS localiza-se na região central do estado do Rio Grande do Sul e possui população estimada de 271.735<sup>5</sup> habitantes. Segundo corretores locais, a economia da cidade depende fortemente do fluxo de pessoas oriundas tanto das universidades e faculdades quanto dos quartéis militares existentes no município. Por conta disso, identificou-se as seguintes características de mercado:

<b>Desempenho do mercado</b>	<input type="checkbox"/> Desaquecido	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Normal</b>	<input type="checkbox"/> Aquecido
<b>Número de ofertas</b>	<input type="checkbox"/> Baixo	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Médio</b>	<input type="checkbox"/> Alto
<b>Liquidez</b>	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Baixa</b>	<input type="checkbox"/> Média	<input type="checkbox"/> Alta
<b>Absorção pelo mercado</b>	<input type="checkbox"/> Demorada	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Normal</b>	<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 **45/60**.

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: 015

**Grau de Precisão**

Grau I

Grau II

**Grau III**

## 11 AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

### 11.1 AVALIAÇÃO DO TERRENO

#### 11.1.1 EQUAÇÃO DE REGRESSÃO

Unitário x FP =  $91,823738 * e^{(110,0522 * 1/Área)}$  \*  $e^{(0,42132627 * Valorização \text{ do entorno})}$  \*  $e^{(0,66805907 * Potencial \text{ p/ Incorporação})}$

<sup>5</sup> Fonte: IBGE, 2022. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/rs/>







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

11.1.2 DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Variáveis do modelo de cálculo	Parâmetros do imóvel
Área (m²)	480,00
Valorização do Entorno (1 – Baixo / 2 – Médio / 3 – Alto)	1
Potencial p/ Incorporação (1 – Baixo / 2 – Médio / 3 – Alto)	1
Esquina (1 – Não / 2 – Sim) – não utilizado	1
<b>Unitário x Fator Prévio (R\$/m²)</b>	<b>343,27</b>

11.1.3 RESULTADOS

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

	Intervalo de Confiança	Unitário (R\$/m2)	Total
Mínimo	-8,94%	312,58	R\$ 150.039,20
Calculado	-	343,27	R\$ 164.769,60
Máximo	9,82%	376,98	R\$ 180.951,37

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

	Amplitude	Unitário (R\$/m2)	Total
Mínimo	-15%	291,78	R\$ 140.054,40
Calculado	-	343,27	R\$ 164.769,60
Máximo	+15%	394,76	R\$ 189.484,80
Valor calculado R\$ R\$ 164.769,60			

**12 CONCLUSÃO**

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em estudo o seguinte valor (arredondado<sup>6</sup>) de mercado:

<b>VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL</b>
<b>R\$ 165.000,00</b>
(Cento e sessenta e cinco mil reais)
data de referência da avaliação: janeiro/2024

<sup>6</sup>Conforme 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, janeiro de 2023





**14 ANEXOS**

**14.1 DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA**

Figura 1: Frente do Terreno



Fonte: Vistoria (20/12/2023)

Figura 2: Frente do Terreno



Fonte: Vistoria (20/12/2023)

Figura 3: Rua Julio Uminski



Fonte: Vistoria (20/12/2023)

Figura 4: Rua Julio Uminski



Fonte: Vistoria (20/12/2023)





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

**14.2 DOCUMENTAÇÃO DOS IMÓVEIS**



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA MARIA  
Ricardo Anderson Rios de Souza Martins  
Registrador

Página 1 de 3



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

 <b>CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS</b> SANTA MARIA - RS  <b>LIVRO N.º 2 — Registro Geral</b>	MATRÍCULA <u>23.606.</u> FLS. <u>1.</u>
<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;"> <b>CONFERIDO</b>  <i>10/08/2024</i> </div>	
<p>O LOTE DE TERRENO, sob número nove (9) da quadra dezote (18) da Vila Presidente Vargas, situado no distrito - de Camobi, neste município de Santa Maria, zona urbana, com as seguintes medidas e confrontações: doze metros (12m00) de frente, ao LESTE, com a rua "B"; doze metros (12m00) de fundos, ao OESTE, com o lote número vinte e um (21); por quarenta metros (40m00) de extensão da frente ao fundo, sendo que ao LESTE, confronta com o lote número oito (8); e, ao SUL, com a mesma extensão, confronta com o lote número dez (10).</p> <p><b>Proprietária:</b> A VIVENDA SANTA MARIA IMÓVEIS E HOTEIS LTDA., CGC/MF 89.796.932/0001-04, com personalidade jurídica e sede nesta cidade.</p> <p><b>Procedência:</b> Matrícula nº 19.349 L2-Reg.Geral. Em 04/08/1980. <i>Antonio Augusto Leum Torres</i></p>	
<p><b>R. 1 - 23.606. Compra e venda. Transmitedor:</b> A VIVENDA SANTA MARIA IMÓVEIS E HOTEIS LTDA. <b>Adquirente:</b> NAYR SILVEIRA FERNANDES, de afazeres domésticos, casada com João Flores Pereira Fernandes, residente nesta cidade, CPF 045.944.950/87. <b>Valor:</b> Cr\$80.000,00. <b>Forma:</b> Escritura pública lavrada em 30/07/1980, no Cartório Distrital de Itaara, neste município. Em 04/08/1980. <i>Antonio Augusto Leum Torres</i> Cr\$410,00</p>	
<p><b>R. 2 - 23.606. Compra e venda. Transmitedor:</b> JOÃO FLORES PEREIRA FERNANDES, comerciante e sua esposa NAYR SILVEIRA FERNANDES, de lar. brasileiros, residentes nesta cidade, CPF/MF nº 045.944.950/87. <b>Adquirente:</b> ELISA SANTA SÁNGOI, brasileira, solteira, ESIOT, funcionária pública estadual, residente nesta cidade, CPF/MF nº 087.141.690/53. <b>Valor:</b> - Cr\$939.391,86. <b>Forma:</b> Instrumento particular, emitido em 23/07/1982, arquivado em cartório. Em 02/08/1982. <i>Walter Garcia</i> Cr\$1.853,00</p>	
<p><b>R. 3 - 23.606. Hipoteca. Credor:</b> INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL-IPERGS - Autarquia de Previdência Social, Agente Financeiro do BNH, com sede em Porto Alegre, Capital do Estado, CGC/ <i>Continua no verso</i></p>	

Continua na Próxima Página





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

Continuação da Página Anterior

<p>CGC/MF nº 92.829.100/0001-43. Devedora: ELISA SANTA SANGCI. Valor da dívida: Cr\$939.391,86. Prazo: Seis meses. Juros: Taxa nominal 2,3% ao ano e taxa efetiva 2,325% ao ano. Garantia: O terreno desta matrícula, com as benfeitorias e acessões existentes e futuras. Avaliação: Para os efeitos do art. 818 do Código Civil, o imóvel foi avaliado em Cr\$1.127.273,20, em 07/06/1982. Correção monetária: Sujeito à correção monetária. Pena convencional: Dez por cento (10%) de multa, em caso de inadimplemento. Título: Primeira e especial hipoteca, sem concorrência de terceiros. Forma: Instrumento particular, emitido em 23/07/1982, arquivado em cartório.</p> <p>Em 02/08/1982. O Oficial Apto. <u>W. Garcia</u> - Cr\$1.853,00  <i>Waldyr Assunção Garcia</i></p>
<p>Av. 4 - 23.606. Cancelamento. Por instrumento particular, emitido em 14/12/1982, arquivado em cartório, o credor autorizou o cancelamento do R. 3-23.606, liberando o imóvel desta matrícula.</p> <p>Em 28/12/1982. O Oficial Apto. <u>W. Garcia</u> - Cr\$110,00  <i>Waldyr Assunção Garcia</i></p>
<p>R. 5 - 23.606. Hipoteca. Credor: INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL-IPERGS. Devedora: - ELISA SANTA SANGCI. Valor da dívida: Cr\$5.301.606,54. Prazo: 240 meses, em prestações mensais e consecutivas, vencendo-se a primeira trinta dias após a apuração do saldo devedor. Juros: Taxa nominal de 9,5% ao ano, correspondentes à taxa efetiva de 9,925% ao ano. Ocorrendo impuntualidade na satisfação de qualquer obrigação de pagamento a quantia a ser paga corresponderá ao valor da obrigação, em cruzeiros, na data do vencimento, acrescido de juros simples calculados à taxa que vigorar na data do pagamento de acordo com regulamentação do INH. Garantia: O imóvel desta matrícula, com as benfeitorias e acessões existentes e futuras. Avaliação: Para os efeitos do art. 818 do Código Civil, o imóvel foi avaliado em Cr\$5.675.999,98. Correção monetária: Sujeito à Correção monetária. Pena convencional: Dez por cento (10%) de multa, em caso de inadimplemento. Título: Primeira e especial hipoteca, sem concorrência de terceiros. Forma: Instrumento particular, emitido em 14/12/1982, arquivado em cartório.</p> <p>Em 28/12/1982. O Oficial Apto. <u>W. Garcia</u> - Cr\$4.502,00  <i>Waldyr Assunção Garcia</i></p> <p style="text-align: center;">Continua na fls. 2.</p>

Continua na Próxima Página





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

Continuação da Página Anterior

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMOVEIS  
SANTA MARIA — RS  
LIVRO N.º 2 — Registro Geral

MATRICULA : 23.606  
FLS. : 2

Av. 6 - 23.606. CAUCIÃO. O IPERGS cauciona ao Banco Nacional de Habitação (BNH), nos termos do Decreto Federal de nº 24.778, de 14/07/1934, os direitos creditórios decorrentes do contrato constante do -- R. 5-23.605.  
Em 28/12/1982. O Oficial Apto. *[Assinatura]*  
Waldyr Assunção Garcia

R. 7 - 23.606. Adjudicação. Transmittente: ELISA SANTA SANGOI, brasileira, solteira, funcionária pública, residente nesta cidade, CPF 087.141.690/53. Adquirente: INSTITUTO DE PREVIDENCIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL-IPERGS. Valor: NCz83.500,00. Forma Carta de Adjudicação extraída dos Autos do processo nº 27188027067, expedida pelo 2º Cartório Cível desta cidade, aos 22/02/1990.  
SR.  
Em 11/06/1992. O Oficial Apto. *[Assinatura]*  
JOÃO EDSON MACHADO MARTINI

O referido é verdade. Dou fé.  
Santa Maria-RS, 11 de novembro de 2021.

Total: NHIL - CILM  
Credito eletrônico Matrícula 23.606 - 3 páginas: NHIL (0528.01.2100001.82003 - NHIL)

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  
098178 53 2021.00152348 15

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE







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



DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO  
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 29362

DADOS GERAIS					
Número do Cadastro:	29362	Classificação:	PROPRIO		
Nome de Referência do Imóvel:		Nome de Referência das			
Classificação do Bem Público:	DOMINIAL	Unidade Associada:			
Tipo do Imóvel:	AREA/TERRENO/GLEBA	Situação de Destinação:	NAO DESTINADO		
Situação de Regularização:	EM REGULARIZACAO	Índice de Destinação (%):	0,000000		
Descrição:	EX-MUTUÁRIO: ELISA SANTA SANGOI - CONTRATO Nº 843431 Dem/Inf nº. 015/2021 - Proa 21/1300-0000111-5 pagamento de tci 2021 - fmm				
Em Alienação:	Sim	Nº Incorporação PROA/SPI:	17/2442-0001485-1		
Lei Autorizativa de Alienação:	15784	Nº Alienação PROA/SPI:	24/1300-0000333-5		
Data Lei Autorizativa Alienação:	15/12/2021	NIRF:			
Nº tomo antigo do imóvel:		CCIR:			
Uso irregular:		CAR:			
Tombado Patr. Histórico:	Não	VALOR DE PATRIMÔNIO HISTORICO E CULTURAL			
Nº Inscrição Municipal:	6138000	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
15/08/2021	10130000050156	15/08/2021	Participação em		Ativo
09/09/2022	22130000003903	09/09/2022	Imóveis		Ativo
19/01/2024	24130000003335	19/01/2024	Alienar Bens	Venda	Ativo
24/08/2021	21130000001115	08/01/2021	Programação		Arquivad
05/09/2023	23100000209734	18/09/2023	Ação Judicial	Matéria Fiscal	Ativo
LOCALIZAÇÃO					
Zona:	Urbana				
Unidade da Federação:	Rio Grande do Sul				
Município	SANTA MARIA				
Bairro/Distrito:	VL PRES VARGAS				
Logradouro/Localidade:	RUA JULIO UMINSKI				
Numero/Lote:	S/N				
Quadra:					
Complemento:					
CEP:	97110440				
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 29362

PROPRIEDADE

Situação regularização Estado: EM REGULARIZACAO  
Tipo de Registro: Matrícula  
Número do Registro: 23606  
Livro: 2RG  
Folha: 01  
Cartório: RI DE SANTA MARIA  
Comarca: SANTA MARIA  
Data do Registro: 11/08/1992  
Forma de Incorporação: OUTRAS FORMAS  
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):	480,00
Frente (m):	12,00
Área com fração (m²):	0,0000
Fração Ideal (m²):	0,000000
Profundidade Equivalente (m):	
Área Disponível (m²):	480,00

Situação terra rural:

TERRENO REGISTRADO

Frente/Lateral	Confrontação da Frente/Lateral	Confrontante
12,00		

TERRENO VISTORIA

Informações complementares

Vegetação:
Uso do solo:
Situação de quadra

Levantada (Vistoria)

Área Total (m²):
Frente (m):

CONFRONTANTES VISTORIA

Leste:  
Oeste:  
Norte:  
Sul:

23/01/2024

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 29362

**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
15/12/2021	LEI / DECRETO /	LEI 15764-2021 - GESTAO DE
11/11/2021	MATRÍCULA	MAT 23606.PDF
04/10/2021	VISTORIA /	VISTORIA_40-2021_
15/06/2021	HISTÓRICO	Ficha.pdf
01/06/2021	LEI / DECRETO /	DECRETO ESTADUAL NA 55916-
24/04/2020	MATRÍCULA	MAT 23606.PDF
06/04/2018	LEI / DECRETO /	LEI COMPLEMENTAR NA 15144-
29/09/2003	MATRÍCULA	Matr 23606.pdf
11/06/1992	MATRÍCULA	MATRÍCULA 23606.PDF

**IMAGENS**

**HISTÓRICO**

Data	Tipo Classificação	Nº de Processo	Anexo
15/06/2021		19130000059155	Ficha.pdf

**HISTÓRICO DE SOLICITAÇÕES**

23/01/2024

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 29362

---

**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:

23/01/2024

pag. 4 de 4



Laudo de Avaliação nº015 / 2024


18





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

**14.3 DOCUMENTAÇÃO DO(S) MUNICÍPIO(S)**



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
 Prefeitura Municipal de Santa Maria  
 Secretaria de Município de Finanças  
 Superintendência de Receita  
 www.santamaria.rs.gov.br

**IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO - 2023**

---

Cadastro.....: 613800-0 Situação: Ativo  
 Setor-Quadra-Lote-Sublote: SE.0016.0009.0108.0000  
 Zona e Sub. Zona Fiscal.: 5.16 Tipo de Pavimentação.....: SEM PAVIMENTAÇÃO  
 Resp. Tributário .....:   
 Nome do Titular.....: INSTITUTO DE PREVIDENCIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL CPF/CNPJ:92.829.100/0001-43  
 Logradouro.....: RUA JULIO UMSKI N. 0 Compl.: 0  
 Vila - Local.....: VILA PRESIDENTE VARGAS  
 Bairro.....: PE DE PLATANO

---

ENDEREÇO DE ENTREGA:  
 AV BORGES DE MEDEIROS, 1501, Compl.:1 ANDAR UF.:RS  
 Bairro:SALGADO FILHO CEP.:90110150 ,Porto Alegre

---

**CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:**  
 Patrimônio.....:Estadual Escritura.....: T.ADJUD.  
 Uso do Solo.....:TERRITORIAL - Baldio Registro.....: R.7-23.606  
 Situação Fiscal.....:Regularizado Quadra Escritura.....: 0018  
 Lançamento.....:01/01/2024 Lote Escritura.....: 0009  
 Redução área Desvalor.....: 0,00 Data de Escritura.....: 11/06/1992  
 Redução do Tombamento.....: 0,00

---

**CARACTERÍSTICAS DO LOTE:**  
 TIPO.....:Territorial Área do Lote.....: 480,0000  
 Limitações.....:Sem muro / cerca Área do Projeto.....: 0,0000  
 Passeio.....:Sem Calçada Testada.....: 12,00  
 Localização na Quadra.....:Meio de Quadra Área Construída.....: 0,00  
 Situação da Construção.....:Não Edificado Alvará da Constr.....:  
 Data início do Alvará.....: Data Final Alvará.....:

---

**CARACTERÍSTICAS TERRITORIAIS:**  
 Valor do Terreno.....: 16003,68

---

**CARACTERÍSTICAS PREDIAIS:**  
 Tipo de Edificação.....:Sem Edificação Complemento.....:0  
 Utilização.....:Uso Próprio Pavimento.....:0  
 Localização da Construção.....:0 Área Edificada.....: 0,00

---

CARACTERÍSTICAS DAS DEPENDÊNCIAS, COM VALOR DA CONSTRUÇÃO DE CADA DEPENDÊNCIA:				TOTAL DE DEPENDÊNCIAS:00
Dep.	Tipo	Caract. Construção	Ano	Área
				Situação Documento

---

Valor Venal do Terreno.....:	16003,68	Taxa de Pavimentação..:	100,37
Valor venal da Construção.....:	0,00	Taxa de coleta de lixo:	
Valor venal do Imóvel.....:	16003,68	Taxa de Bombeiro.....:	107,52
Valor venal Tributável.....:	10402,39	CIP.....:	207,89
Valor do Imposto.....:	0,00	Total Geral.....:	
Desconto Adimplência.....:	Não		

---

CO-PROPRIETARIOS



---

Emitido por.: CLARA HELE Santa Maria, 20/12/2023





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

**Prefeitura Municipal de Santa Maria**  
**Instituto de Planejamento de Santa Maria**

---

**BCI - BOLETIM CADASTRAL IMOBILIÁRIO**

**IDENTIFICAÇÃO**

Inscrição Imobiliária 03.0016.0009.0108	Inscrição Anterior SE.0016.0009.0108.0000	Código Auxiliar -	Número Cadastro 613800
Loteamento 2203 - VILA PRESIDENTE VARGAS	Matrícula 23.606	Complemento -	Quadra Loteamento 18
Lote Loteamento 09	Complemento Edificação -		

---

**CONTRIBUINTES**

Código 73382	Proprietário INSTITUTO DE PREVIDENCIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL	CPF/CNPJ 92.829.100/0001-43
-----------------	---	--------------------------------


---

**LOCALIZAÇÃO IMÓVEL**


Endereço RUA. JULIO UMINSKI	Número Imóvel 0	Bairro PÉ-DE-PLÁTANO
--------------------------------	--------------------	-------------------------

---

**MAPA DE LOCALIZAÇÃO**



**IMAGEM DO IMÓVEL**



23/05/2016 12:07:58

---

**MEDIDAS**

Área do Lote (m²) 386,00	Área Total Constr. (m²) 0,0	Profundidade (m) 37,84	Número de Unidades 1
Número da Testada 1	Nome Logradouro RUA JULIO UMINSKI	Seção-Lado 157-E	Medida (m) 10,20





**14.4 MEMÓRIA DE CÁLCULO**

**CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA**

DADOS		VARIÁVEIS	
Total da Amostra	: 60	Total	: 5
Utilizados	: 45	Utilizadas	: 4
Outlier	: 2	Grau Liberdade	: 41

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

COEFICIENTES		VARIÇÃO	
Correlação	: 0,94445	Total	: 29,05415
Determinação	: 0,89199	Residual	: 3,13804
Ajustado	: 0,88409	Desvio Padrão	: 0,27665

F-SNEDECOR		D-WATSON	
F-Calculado	: 112,86893	D-Calculado	: 2,08143
Significância	: < 0,01000	Resultado Teste	: Não auto-regressão 90%

**NORMALIDADE**

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	73
-1,64 a +1,64	90	91
-1,96 a +1,96	95	95

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

$$Y = 91,823738 * 2,718^{(110,052203 * 1/X_1)} * 2,718^{(0,421326 * X_2)} * 2,718^{(0,868059 * X_3)}$$

**MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES**

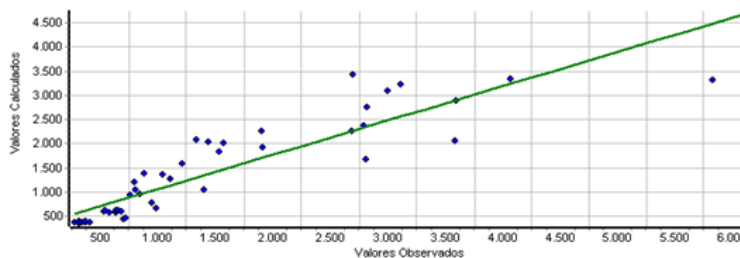
AMOSTRA		MODELO	
Média	: 1466,63	Coefic. Aderência	: 0,78746
Varição Total	: 68060418,54	Varição Residual	: 14465646,91
Variância	: 1512453,75	Variância	: 352820,66
Desvio Padrão	: 1229,82	Desvio Padrão	: 593,99



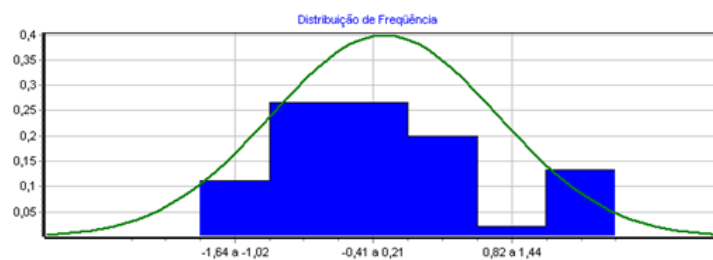


Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

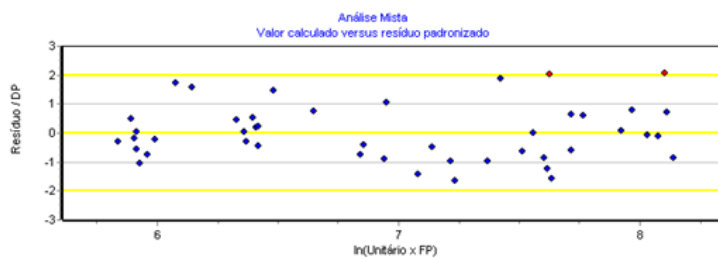
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados





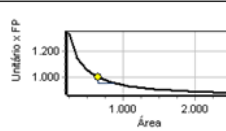


Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

**X<sub>1</sub> Área**

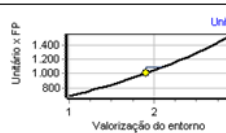
Área do terreno em m<sup>2</sup>  
 Tipo: Quantitativa  
 Amplitude: 240,00 a 2605,00  
 Impacto esperado na dependente: Negativo  
 10% da amplitude na média: -4,55 % na estimativa



**X<sub>2</sub> Valorização do entorno**

Valorização da região onde o lote localiza-se:  
 1 - Baixo  
 2 - Médio  
 3 - Alto  
 4 - Muito Alto

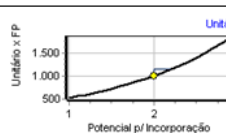
Tipo: Código Alocado  
 Amplitude: 1,00 a 3,00  
 Impacto esperado na dependente: Positivo  
 10% da amplitude na média: 8,79 % na estimativa  
 Micronumerosidade: atendida.



**X<sub>3</sub> Potencial p/ Incorporação**

Potencial que o terreno apresenta para realização de empreendimentos imobiliários:  
 1 - Baixo  
 2 - Médio  
 3 - Alto

Tipo: Código Alocado  
 Amplitude: 1,00 a 3,00  
 Impacto esperado na dependente: Positivo  
 10% da amplitude na média: 14,30 % na estimativa  
 Micronumerosidade: atendida.



**Y Unitário x FP**

Tipo: Dependente  
 Amplitude: 280,00 a 5823,99

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,88409)
X <sub>1</sub> Área	1/x	2,29	2,72	0,87237
X <sub>2</sub> Valorização do entorno	x	5,40	0,01	0,80644
X <sub>3</sub> Potencial p/ Incorporação	x	9,93	0,01	0,61496

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Área	Valorização do entorno	Potencial p/ Incorporação	Unitário x FP
X <sub>1</sub>	1/x	17	44	34	
X <sub>2</sub>	x	-18	28	64	
X <sub>3</sub>	x	-35	65	84	
Y	ln(y)	-18	79	89	





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	480,00			240,00	2.605,00
Valorização do entorno	1			1	3
Potencial p/ Incorporação	1			1	3
<b>Unitário x FP</b>	<b>343,27</b>			<b>280,00</b>	<b>5.823,99</b>

**2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA**

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	312,58	<b>343,27</b>	376,98	-8,94%	9,82%	18,76%
Predição (80%)	237,23	<b>343,27</b>	496,73	-30,89%	44,71%	75,59%
Campo de Arbitrio	291,78	<b>343,27</b>	394,76	-15,00%	15,00%	30,00%

**3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO**

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80 %)	150.038,40	164.769,60	180.950,40
Predição (80%)	113.870,40	164.769,60	238.430,40
Campo de Arbitrio	140.054,40	164.769,60	189.484,80

**4. VALOR UNITÁRIO ARBITRADO 343,27**

**5. VALOR DE AVALIAÇÃO**

**R\$ 164.769,60 (cento e sessenta e quatro mil, setecentos e sessenta e nove reais com sessenta centavos)**

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

Mínimo (R\$): 150.038,40  
 Arbitrado (R\$): **164.769,60**  
 Máximo (R\$): 180.950,40

**7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO**

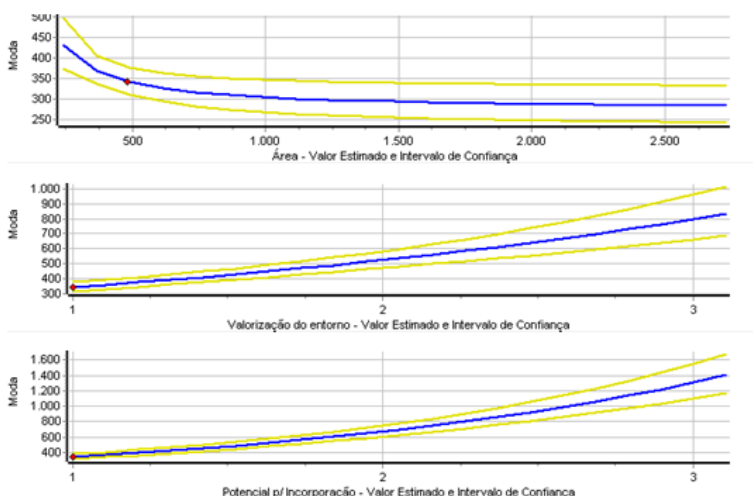
Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 18,76 %  
 Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão



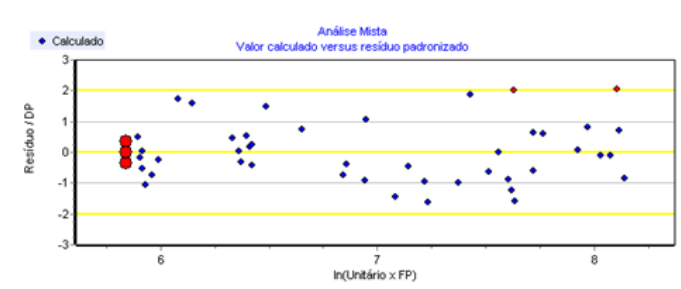


Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

8. COMPORTAMENTO DO MODELO NO PONTO DE ESTIMAÇÃO



9. VALOR ESTIMADO PARA O IMÓVEL NO CONTEXTO DA AMOSTRA





**14.5 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO**

**ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO**

Segundo ABNT NBR 14.653-2:2011

**FUNDAMENTAÇÃO**

Item	Descrição	Pontos obtidos					
		III	Ptos	II	Ptos	I	Ptos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas		Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo		Adoção de situação paradigma	X
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 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%	
<b>PONTUAÇÃO</b>				<b>15 Pontos</b>			
<b>Item 9.2.1.1 da NBR 14.653-2:2011</b> (Assinalar com "x" caso o item seja atendido)							
a)	Apresentação do laudo na modalidade completa.						X
b)	Apresentação da análise do modelo no laudo de avaliação, com verificação da coerência do comportamento 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.						X
<b>GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO</b>				<b>GRAU II</b>			

**PRECISÃO**

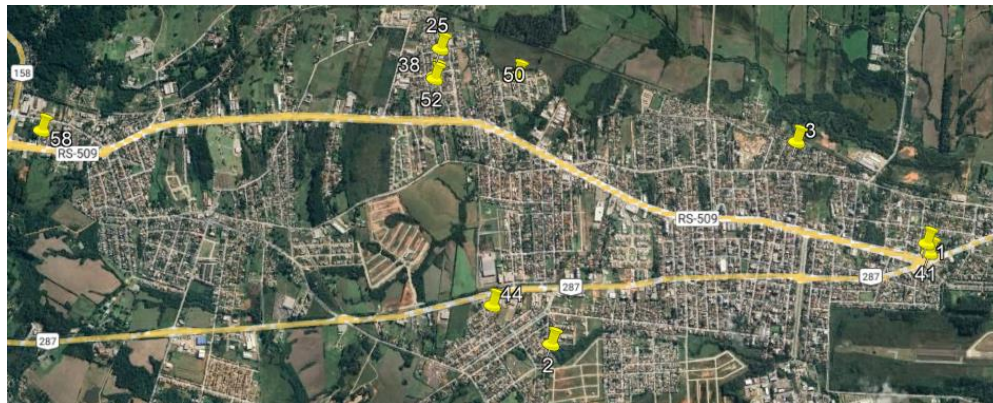
(para um intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa)

<b>Valor central estimado no modelo de regressão</b>		<b>343,27</b>
Valores do intervalo de confiança	MAX	376,98
	MIN	312,58
Desvios relativos do Intervalo de confiança	MAX	9,82%
	MIN	-8,94%
<b>Amplitude do intervalo de confiança</b>		<b>18,76%</b>
<b>GRAU DE PRECISÃO</b>		<b>GRAU III</b>





### 14.6 DADOS DA AMOSTRA







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

<	Dado*	Endereço	Observação	Área	Valorização	Potencial p	Esquina	Unitário x F
	1	Av. Prof. Evandro Behr - Camobi	29°42'15.40"S - 53°42'24.81	480,00	3	2	1	2.812,50
*	2	Rua Alfredo Tonetto - Camobi	29°42'36.70"S - 53°44'5.90	350,00	2	1	1	514,29
	3	Rua Caracas - Camobi	29°41'50.80"S - 53°42'58.81	280,00	1	1	1	707,14
	4	Rua Marquês do Herval - Nonoai	29°42'1.40"S - 53°48'23.50'	840,62	1	2	1	984,99
	5	Rua Padre José de Anchieta - Nossa Sra	29°41'53.30"S - 53°48'10.61	240,00	2	2	2	881,25
*	6	Av. Independência - Nossa Sra. De Fát	29°41'57.80"S - 53°49'17.67'	889,68	2	2	1	429,93
	7	Rua Santos Dumont - Carolina	29°40'42.96"S - 53°49'17.03'	712,00	1	1	1	316,01
	8	Rua Caracará - Urilândia	29°43'4.34"S - 53°48'50.19'	400,00	1	1	1	315,00
	9	Rua Cruzeiro do Sul - Divina Providenci	29°40'39.40"S - 53°49'49.01'	360,00	1	1	1	375,00
	10	Rua General Neto - Centro	29°41'45.89"S - 53°47'48.98'	629,66	2	3	2	1.443,64
	11	Rua Godolfina Gayão - Urilândia	29°42'38.47"S - 53°49'35.61'	450,00	1	1	1	280,00
	12	Rua Florianópolis - Pinheiro Machado	29°42'22.60"S - 53°51'51.11'	420,01	2	1	1	535,70
	13	Rua Pedro Álvares Cabral - Carolina	29°40'45.64"S - 53°49'21.21'	240,00	1	1	1	720,00
	14	Av. Borges de Medeiros, 879 - Salgado	29°40'15.55"S - 53°49'39.81'	500,00	1	1	1	349,20
	15	Rua Lagoa Vermelha, 70 - Dom Antônic	29°42'55.15"S - 53°48'30.11'	360,00	2	1	1	642,50
	16	Rua dos Andradas, 406 - Centro	29°41'15.74"S - 53°49'22.41'	630,00	2	2	1	1.400,00
*	17	Av. Osvaldo Cruz - Nossa Sra. das Dor	29°41'22.90"S - 53°47'6.72'	900,00	2	2	1	1.500,00
	18	Rua Floriano Peikoto, 422 - Centro	29°40'52.54"S - 53°48'39.01'	684,00	2	3	1	1.578,95
*	19	T.v. Ricardo Schmidt, 95 - Centro	29°41'37.82"S - 53°47'47.61'	495,00	2	3	1	1.054,55
	20	Rua São José, 92 - Nossa Sra. Do Ros	29°40'49.07"S - 53°48'50.51'	493,00	2	1	1	638,95
	21	Rua José Bonifácio, 2447 - Centro	29°41'27.59"S - 53°48'19.71'	1.911,67	3	3	1	2.824,76
	22	Av. Presidente Vargas, 1903 - Centro	29°41'36.54"S - 53°48'37.31'	1.062,60	3	3	1	3.599,66
	23	Rua Silva Jardim, 2491 - Centro	29°40'53.73"S - 53°48'4.77'	1.346,46	2	2	1	850,23
*	24	Rua Agostinho Scolari, 787 -	29°42'56.06"S - 53°49'14.41'	720,00	1	1	2	437,50
	25	Rua Domingos Dala Costa, 330 - Pé de	29°41'26.61"S - 53°44'34.51'	480,00	1	1	1	373,13
	26	Rua General Neto, 821 - Centro	29°41'37.74"S - 53°47'50.41'	572,00	2	3	1	1.337,41
	27	Rua Dr. Pantaleão - Centro	29°41'8.61"S - 53°48'13.98'	400,00	3	3	2	2.700,00
	28	Av. Nossa Sra. Medianeira - Centro	29°41'47.62"S - 53°48'27.81'	463,60	3	3	2	5.823,99
	29	Rua Ângelo Uglione, 1556 - Centro	29°41'9.55"S - 53°48'20.85'	442,13	3	3	1	4.071,25
*	30	Rua Riachuelo, 215 - Centro	29°41'14.97"S - 53°48'15.01'	530,91	3	3	2	6.780,81
	31	Rua Appel, 162 - Bom fim	29°41'22.64"S - 53°49'8.37'	342,00	2	3	2	2.789,47
	32	Rua Dutra Vila, 46 - Centro	29°40'53.25"S - 53°48'8.11'	660,00	2	2	1	804,55
	33	Rua Floriano Peikoto, 178 - Centro	29°40'45.60"S - 53°48'41.01'	940,00	2	3	2	1.914,89
*	34	Av. Rio Branco, 660 - Centro	29°40'59.73"S - 53°48'28.11'	547,08	2	3	2	6.991,66
*	35	Rua General Neto, 1008 - Centro	29°41'43.28"S - 53°47'49.51'	351,00	2	3	1	769,23
*	36	Rua Venâncio Aires, 2543 - Passo d'Are	29°41'19.85"S - 53°49'46.81'	990,00	1	2	2	454,55
	37	Rua Comissário Justo, 1561 - Centro	29°40'57.48"S - 53°48'14.51'	250,00	2	2	1	1.044,00
	38	Rua Júlio Uminski, 420 - Pé de Platano	29°41'33.13"S - 53°44'36.11'	480,00	1	1	1	318,75
	39	Rua João Olinto Requia - Nossa Sra. de	29°41'20.53"S - 53°47'18.41'	1.647,45	2	2	1	764,82
*	40	Al. Buenos Aires, 31 -	29°41'23.70"S - 53°47'33.71'	0,00	3	3	2	0,00
	41	Rua Rubéns Marim Berta - Camobi	29°42'17.65"S - 53°42'24.21'	630,00	3	2	2	1.214,29
	42	Rua Duque de Caxias, 1391 - Centro	29°41'24.16"S - 53°48'43.31'	400,00	2	3	2	1.908,00
*	43	Rua Floriano Peikoto, 214 - Centro	29°40'45.58"S - 53°48'40.31'	642,40	2	3	1	910,65
	44	Rua Homero Amaro Cavalheiro, 173 - C	29°42'27.42"S - 53°44'21.31'	430,62	2	1	2	585,20
	45	Av. Presidente Vargas, 931 - Nossa Sra	29°41'52.28"S - 53°49'8.75'	599,84	2	3	2	3.585,96
	46	Rua Riachuelo, 163 - Centro	29°41'13.93"S - 53°48'15.71'	660,00	3	3	1	3.000,00
	47	Rua Venâncio Aires, 2086 - Centro	29°41'17.83"S - 53°48'19.69'	520,29	3	3	1	3.113,65
	48	Rua Dutra Vila, 211 - Centro	29°40'58.41"S - 53°48'7.12'	360,00	2	2	1	800,00
	49	Av. Borges de Medeiros, 1200 - Nossa S	29°41'12.02"S - 53°49'19.11'	300,00	2	2	1	1.110,00
	50	Rua Itamar Monteiro Almeida - Pé de Pl	29°41'33.60"S - 53°44'13.81'	350,00	2	1	1	655,71
	51	Rua Carlos Gomes, 444 - Duque de Cax	29°42'13.81"S - 53°49'19.91'	370,00	1	2	2	948,65
*	52	Rua Júlio Uminski, 452 - Pé de Platano	29°41'33.78"S - 53°44'36.21'	440,00	1	1	2	306,82
	53	Rua Duque de Caxias, 2506 - Nonoai	29°41'58.37"S - 53°48'28.61'	2.605,00	1	2	1	690,98
*	54	Av. Presidente Vargas, 1760 - Nossa Sra	29°41'37.63"S - 53°48'42.21'	1.840,00	3	3	1	3.081,52
	55	Rua Irmão Robertão, 451 - Urilândia	29°42'57.50"S - 53°48'53.71'	530,00	1	1	1	416,04
	56	Rua General Neto, 853 - Centro	29°41'39.22"S - 53°47'50.51'	1.519,00	2	3	1	1.540,49
*	57	Rua Drorolino Francisco de Souza, 480	29°43'6.82"S - 53°48'37.06'	900,00	1	1	1	100,00
	58	Av. Prof. Evandro Behr, 1522 - Km 3	29°41'43.76"S - 53°46'22.31'	350,00	2	1	1	545,14
	59	Av. Itaimbé, 169 - Centro	29°40'57.86"S - 53°48'9.02'	402,00	2	3	1	2.686,57
*	60	Rua Bento Gonçalves, 445 - Nossa Sra	29°41'17.70"S - 53°47'45.31'	840,00	2	2	1	2.157,86





24130000003335

**Nome do documento:** Laudo 015 2024 GPE 29362 Santa Maria.pdf

**Documento assinado por**

**Órgão/Grupo/Matrícula**

**Data**

Rafael Parmeggiani Gering

SPGG / DIAVA/DEAPE / 4859502

26/01/2024 16:29:07

Thais Wolffe Danelon

SPGG / DIAVA/DEAPE / 4819101

29/01/2024 07:27:17

Leandro Peixoto Maia

SPGG / DIAVA/DEAPE / 450607301

29/01/2024 14:19:35

