



**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 012/2024**



**Terreno urbano  
Rua Doutor Nicolau, S/N (Lote 04 - Quadra 73) – Tarumã  
Viamão/RS**



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



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

## LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 012/2024

### FICHA RESUMO

#### Objeto

Terreno urbano objeto da **matrícula nº 49.741 e GPE nº 20.723**

#### Objetivo

Determinação do **valor de mercado** do imóvel

#### Finalidade

Instruir processo **PROA nº 20/1300-0007488-5 - Alienação**

#### Localização<sup>1</sup>

Rua Doutor Nicolau, S/N (Lote 04 - Quadra 73)

Tarumã - Viamão/RS

#### Área avalianda

Área do terreno<sup>2</sup>: 504,00 m<sup>2</sup>

#### Proprietário

Estado do Rio Grande do Sul

#### Resultado da avaliação

Valor de mercado do imóvel **R\$ 123.000,00**

#### Avaliadores

Arquiteta Urbanista Marina Nobre Cerqueira

Engenheiro Civil Rafael Parmeggiani Gering

Porto Alegre – RS, Janeiro de 2024

<sup>1</sup> Conforme Certidão de Matrícula nº 49.741 e GPE nº 20.723

<sup>2</sup> Conforme Certidão de Matrícula nº 49.741





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 .....	5
6	ENDEREÇO .....	5
7	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO .....	6
8	DIAGNÓSTICO DE MERCADO .....	7
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/DEAPE

## 2 OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

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

## 3 FINALIDADE

Instruir processo 20/1300-0007488-5. (**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 49.741**, referência livro 02, à fl 01, datada de 23/11/2023, obtida junto ao Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Viamão - RS.
- na **Ficha cadastral GPE nº 20.723**;
- no **PROA**: 20/1300-0007488-5;
- 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 **12/01/2024**.

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;





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

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

#### 4.3 JUSTIFICATIVAS – PARÂMETROS ADOTADOS

➤ **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.

#### 5 PROPRIETÁRIO

Estado do Rio Grande do Sul.

#### 6 ENDEREÇO

Rua Doutor Nicolau, S/N (Lote 04 - Quadra 73)

Bairro Tarumã, Viamão/RS

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

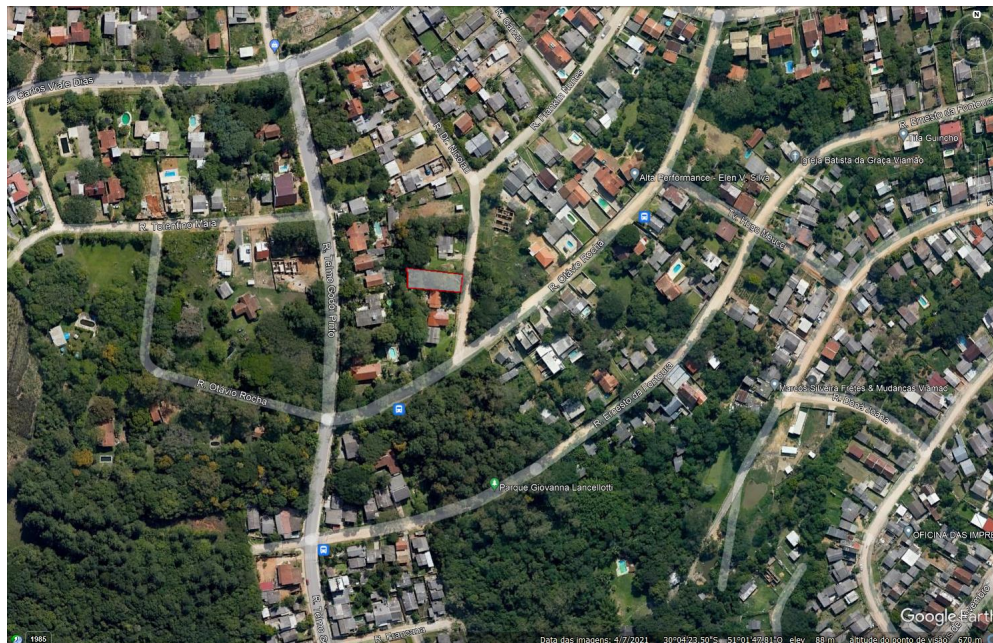






## 7 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

### 7.1 TERRENO



Latitude: 30°04'22.6"S

Fonte: Google Earth 07/04/2021 (Acesso em janeiro de 2024)

Longitude: 51°01'49.1"W

Identificação
<p>Descrição conforme a Matrícula nº <b>49.741</b>:</p> <p><b>IMÓVEL:</b> Um terreno, constituído do lote número quatro (04) da quadra número setenta e tres (73), do loteamento denominado VILA TARUMÃ, situado no distrito sede deste município de Viamão, com a área de quinhentos e quatro metros quadrados (504m<sup>2</sup>), dentro do quarteirão formado pelas ruas "21", "22", "23" e avenida Mendanha, com as seguintes medidas e confrontações: pela frente, a SE, doze metros (12m), com a rua "21"; pelo fundo, a NO, doze metros (12m), com parte dos lotes números vinte e seis (26) e vinte e sete (27); por um lado, a SO, quarenta e um metros e quarenta centímetros (41m40), com o lote número três (03); e, pelo outro lado, a NE, quarenta e dois metros e setenta centímetros (42m70), com o lote número cinco (05); distante, trinta e sete metros e sessenta centímetros (37m60) da esquina da rua "23".</p>





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

Características da região e entorno
<b>Atividade predominante:</b> Residencial
<b>Padrão construtivo do entorno:</b> Normal
<b>Zoneamento:</b> Bairro
<b>Tráfego de pedestres:</b> Baixo
<b>Tráfego de veículos:</b> Baixo
<b>Pavimentação logradouro:</b> Sem pavimentação
<b>Pavimentação passeio:</b> Sem pavimentação
<b>Infraestrutura:</b> <input type="checkbox"/> Acessibilidade, <input checked="" type="checkbox"/> <b>Água potável</b> , <input checked="" type="checkbox"/> <b>Energia elétrica</b> , <input type="checkbox"/> Esgoto pluvial, <input type="checkbox"/> Esgoto sanitário, <input type="checkbox"/> Gás canalizado, <input checked="" type="checkbox"/> <b>Iluminação pública</b> , <input 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"/> <b>Telefone</b>
<b>Serviços públicos:</b> <input checked="" type="checkbox"/> <b>Coleta de lixo</b> , <input type="checkbox"/> Comércio, <input checked="" type="checkbox"/> <b>Correios</b> , <input type="checkbox"/> Educação, <input checked="" type="checkbox"/> <b>Lazer</b> , <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 checked="" type="checkbox"/> <b>Parques/praças</b> , <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 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"/> <b>Sem influências desvalorizantes</b>

Características do imóvel	
<b>Formato do terreno:</b> Irregular	
<b>Situação de quadra:</b> Meio de quadra	
<b>Cota:</b> No nível	
<b>Vegetação:</b> Grande porte	
<b>Uso do solo:</b> Residencial	
<b>Acesso:</b> Bom	
<b>Topografia:</b> Aclive leve (até 10%)	
<b>Tipo de cercamento:</b> <input checked="" type="checkbox"/> <b>Arame</b> , <input 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"/> <b>Seca</b>	
<b>Área do terreno:</b> 504,00 m <sup>2</sup>	
Medida da frente do terreno: 12,00 m	Confrontação da frente: Sudeste
Medida lateral 1 do terreno: 41,40 m	Confrontação da lateral 1: Sudoeste
Medida lateral 2 do terreno: 42,70 m	Confrontação da lateral 2: Nordeste
Medida dos fundos do terreno: 12,00 m	Confrontação dos fundos: Noroeste

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

\*Conforme verificado na data de vistoria

## 8 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O município de Viamão localiza-se na região Metropolitana de Porto Alegre do estado do Rio Grande do Sul e possui população estimada de 224.112 pessoas<sup>4</sup>. Segundo agentes imobiliários locais, a economia da cidade é baseada em serviços. A região mais valorizada de Viamão é o centro da cidade e os bairros próximos a ele, como o bairro Ipê, Tarumã, Jardim Khahe e Querência. O bairro Santo Isabel também sofre valorização por fazer divisa com Porto

<sup>4</sup> Fonte: IBGE, 2021. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/rs/>





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

Alegre. Além disso, imóveis localizados próximos as principais avenidas e eixos de serviços também são muito relevantes. Assim, 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 **28/45**.

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: 15

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

**11 AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS**

**11.1 AVALIAÇÃO DO TERRENO**

**11.1.1 EQUAÇÃO DE REGRESSÃO**

$$\text{Unitário} = 40,836616 * e^{(-0,00081919615 * \text{Área})} * e^{(0,37825204 * \text{Esquina})} * e^{(-0,58788048 * 1/\text{Localização})} * e^{(0,090884365 * \text{Topografia})} * e^{(0,64539148 * \text{Infraestrutura})}$$

**11.1.2 DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO**

Variáveis do modelo de cálculo	Parâmetros do imóvel
Área (m²)	504,00
Esquina (1- Meio de quadra; 2- Esquina)	1,00
Localização (Valorização em relação a localização: 3- Centro e Avenidas; 2- Bairros: Ipê, Tarumã, Jardim Krahe, Querência, Santa Isabel; 1- Outros)	2,00
Topografia (1- Declive; 2 - Aclive; 3- Plano)	2,00
Infraestrutura (Valorização em relação a infraestrutura: pavimentação e padrão construtivo do entorno imediato do imóvel)	3,00
Unitário (Valor em R\$ do m² multiplicado pelo fator de oferta)	244,44







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

11.1.3 RESULTADOS

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

	Intervalo de Confiança	Unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	Total
Mínimo	-8,05%	224,76	R\$ 113.279,04
Calculado	-	<b>244,44</b>	<b>R\$ 123.197,76</b>
Máximo	8,75%	265,84	R\$ 133.983,36

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

	Amplitude	Unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	Total
Mínimo	-15%	207,77	R\$ 104.716,08
Calculado	-	<b>244,44</b>	<b>R\$ 123.197,76</b>
Máximo	+15%	281,11	R\$ 141.679,44
Valor calculado <b>R\$ 123.197,76</b>			

**12 CONCLUSÃO**

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em estudo o seguinte valor (arredondado<sup>5</sup>) de mercado:

<b>VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL</b>
<b>R\$ 123.000,00</b>
(cento e vinte e três mil reais)
data de referência da avaliação: janeiro/2024

<sup>5</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

**MARINA NOBRE CERQUEIRA**

Arquiteta Urbanista – CAU (BA) A150907-1

Analista Arquiteta DIAVA/DEAPE

**ID 4860110/01**

**RAFAEL PARMEGGIANI GERING**

Engenheiro Civil - CREA (RS) 256.932

Analista Engenheiro DIAVA/DEAPE

**ID 4859502/01**

De acordo,

**LEANDRO PEIXOTO MAIA**

Engenheiro Civil – CREA(RS) 82.744

Analista Engenheiro DIAVA/DEAPE

**ID 4506073/01**

Porto Alegre, Janeiro de 2024





**14 ANEXOS**

**14.1 DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA**

Figura 1: Vista frontal



Fonte: Vistoria (12/01/2024)

Figura 2: Vista frontal



Fonte: Vistoria (12/01/2024)

Figura 3: Vista da rua



Fonte: Vistoria (12/01/2024)

Figura 4: Vista da rua



Fonte: Vistoria (12/01/2024)





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

**14.2 DOCUMENTAÇÃO DOS IMÓVEIS**

**-Certidão de Matrícula nº 49.741:**



Valide aqui este documento



**CERTIDÃO**

República Federativa do Brasil CNM: 098897.2.0049741-63  
 Estado do Rio Grande do Sul  
**Serviço de Registro de Imóveis e Especiais da Comarca de Viamão**  
 Guilherme Pinho Machado - Oficial

CERTIFICADO, usando a faculdade que me confere a Lei e por haver sido verbalmente pedido pela parte interessada, que revendo nesta serventia, o Lº 2 - Registro Geral, nele consta a matrícula do seguinte teor:

Validar este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MS7RZ-4MGHC-78GGSF-NRD3G>

matrícula 49.741

**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
**COMARCA DE VIAMÃO**  
 LIVRO Nº 2 — Registro Geral

Fol. 1 Matrícula 49.741

Viamão, 05 de setembro de 19 96.

---

**IMÓVEL:** Um terreno, constituído do lote número quatro (04) da quadra número setenta e tres (73), do loteamento denominado VILA TARUMÁ, situado no distrito sede deste município de Viamão, com a área de quinhentos e quatro metros quadrados (504m<sup>2</sup>), dentro do quarteirão formado pelas ruas "21", "22", "23" e avenida Mendanha, com as seguintes medidas e confrontações: pela frente, a SE, doze metros (12m), com a rua "21"; pelo fundo, a NO, doze metros (12m), com parte dos lotes números vinte e seis (26) e vinte e sete (27); por um lado, a SO, quarenta e um metros e quarenta centímetros (41m40), com o lote número três (03); e, pelo outro lado, a NE, quarenta e dois metros e oitenta centímetros (42m70), com o lote número cinco (05); distante, trinta e sete metros e sessenta centímetros (37m60) da esquina da rua "23".

**PROPRIETÁRIO:** ITALO LUCCHESI, brasileiro, casado, comerciante, domiciliado e residente na cidade de Ijuí, RS.

**REGISTRO ANTERIOR:** Lº 3-T, fls. 259, número 16 370

O OFICIAL: *[Assinatura]* R\$ 4,40

---

R.1/49.741, em 05 de setembro de 1996

Conforme Carta Precatória de Penhora expedida em 13.6 1996, pelo Dr. Wilson Onzi, Juiz de Direito da 2ª Vara Cível de Ijuí, RS, e auto de penhora e avaliação lavrado em 30 8 1996, dos autos da ação de execução fiscal número 11 598, que o Estado do Rio Grande do Sul move contra Italo Lucchese, foi penhorado o imóvel supra descrito. **PROTOCOLO NÚMERO:** 132 813, de 02.9 1996.

O OFICIAL: *[Assinatura]* R\$ 34,90

---

AV.2/49.741, em 04 de setembro de 2003

Conforme carta precatória expedida em 30.05.2003, pelo Dr. Alex Gonzalez Custódio, Juiz de Direito da 2ª Vara Cível de Ijuí, dos autos da Ação de Execução Fiscal número 11598, que o **Estado do Rio Grande do Sul** move contra **Italo Lucchese**, o imóvel supra descrito foi liberado da penhora constante do R.1/49.741, em consequência do que fica dito registro cancelado.

\*continua no verso\*

Continua na Próxima Página

CERTIDÃO VÁLIDA POR TRINTA (30) DIAS  
 Rua Isabel Bastos, 253 (2º andar) - Centro - Viamão/RS - CEP: 94.410-250 - Fone:(51) 3485.1508 - (51) 3446.8561

.onr  
 Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)  
 saec  
 Serviço de Atendimento  
 Eletrônico Computarizado





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



Valide aqui este documento



### CERTIDÃO

República Federativa do Brasil  
Estado do Rio Grande do Sul

CNM: 098897.2.0049741-63

Serviço de Registro de Imóveis e Especiais da Comarca de Viamão  
Guilherme Pinho Machado - Oficial

Continuação da Página Anterior -----

Validade este documento clicando no link a seguir: <https://assinado-web.onr.org.br/docs/MSTRZ-4MGHC-78GSF-NRD3G>

cancelado.

PROCOLO NÚMERO 165.119 em 27.08.2003.

O OFICIAL:

R\$ 14,80

R. 3/49.741, em 16 de dezembro de 2011.

**TÍTULO:** Adjudicação.

**TRANSMITENTE:** ÍTALO LUCHESE, brasileiro, comerciante, inscrito no CPF nº 029.619.030-68, casado com SUELY LEMOS LUCHESE, brasileira, do lar, inscrita no CPF nº 917.718.890-04, residentes e domiciliados na Rua Bento Gonçalves, nº 291, Bairro centro, na cidade de Ijuí- RS.

**ADQUIRENTE:** ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, inscrito no CNPJ sob nº 87.934.675/0001-96.

**FORMA DO TÍTULO:** Carta de adjudicação passada em 24.03.2006, pelo Dr. Osmar Aguiar Pacheco, Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Ijuí/RS, dos autos do processo de execução fiscal nº 016/1.05.0000207-0.

**VALOR:** R\$5.448.963,15, arbitrado para efeitos fiscais em R\$ 15.000,00. Foi declarada a isenção do recolhimento do recolhimento do imposto de transmissão, conforme guia de arrecadação nº 2879.

**CONDICÕES:** Não constam.

**PROCOLO NÚMERO** 209253, Livro 1, S. fls. de 23/11/2011.

**O OFICIAL/SUBSTITUTO:**

Emol: Nihil

Registro com valor declarado: Nihil (0738.09.1100007.00011 = Nihil)

Nada mais consta. O referido é verdade e dou fé.

Viamão, 23 de novembro de 2023.

Certidão 2 páginas: Nihil (0738.03.2100004.44915 = Nihil)

Baixa em livros e arquivos: Nihil (0738.02.2100001.25747 = Nihil)

Total: Nihil

Caren Fabiane Martins da Silva Tavares - Escrevente



A consulta estará disponível em até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS <http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta>  
Chave de autenticação para consulta  
098897 53 2023 00062360 04

Documento assinado digitalmente  
www.registradores.onr.org.br  
saec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

CERTIDÃO VÁLIDA POR TRINTA (30) DIAS

Rua Isabel Bastos, 253 (2º andar) - Centro - Viamão/RS - CEP: 94.410-250 - Fone:(51) 3485.1508 - (51) 3446.8561







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

-GPE nº 20.723:



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 20723**

**DADOS GERAIS**

Número do Cadastro:	20723	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 (%):	0,00000
Descrição:		Nº Incorporação PROA/SPI:	18/2400-0005779-7
Em Alienação:	Sim	Nº Alienação PROA/SPI:	20/1300-0007488-5
Lei Autorizativa de Alienação:	15764	NIRF:	
Data Lei Autorizativa Alienação:	15/12/2021	CCIR:	
Nº tombo antigo do imóvel:	0	CAR:	
Uso irregular:		<b>VALOR DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL</b>	
Tomboado Patr. Histórico:	Não	Tipo de Valor	Esfera Competente Legislação Número/Ano
Nº Inscrição Municipal:	242230		

**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
23/06/2021	20130000062739	08/10/2020	Programação		Arquivad
17/06/2021	10882400166	29/08/2016	IMOVEIS		Arquivad
24/11/2023	20130000074885	01/12/2020	Alienar Bens	Venda	Ativo

**LOCALIZAÇÃO**

Zona:	Urbana
Unidade da Federação:	Rio Grande do Sul
Município	VIAMAO
Bairro/Distrito:	TARUMA
Logradouro/Localidade:	RUA DR NICOLAU
Numero/Lote:	S/N
Quadra:	nt
Complemento:	Lote 4
CEP:	94415280
Ponto Referência:	Rua Otávio Rocha

**GEORREFERÊNCIA**

<b>DATUM:</b>	SIRGAS 2000	<b>Coordenadas Geodésicas do Marco</b>		
<b>Fuso:</b>	22	Latitude grau:	-30 °	
<b>Meridiano Central:</b>	51	Latitude minuto:	4 '	
		Latitude segundo:	22,510"	
<b>Coordenadas Planas UTM do Marco</b>		Longitude grau:	-51 °	
Altitude ortométrica:	84,480	Longitude minuto:	1 '	
Este:	497.085,620	Longitude segundo:	48,860"	
Norte:	6.673.133,850			

08/12/2023

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 20723**

**PROPRIEDADE**

Situação regularização Estado: EM REGULARIZACAO  
 Tipo de Registro: Matrícula  
 Número do Registro: 49741  
 Livro: 2RG  
 Folha: 01  
 Cartório: RI  
 Comarca: VIAMAO  
 Data do Registro: 16/12/2011  
 Forma de Incorporação: OUTRAS FORMAS  
 Valor de Incorporação: R\$ 15.000,00  
 Propriedade / Posse:  
 Data registro patrimônio União:  
 Certidão autorizativa transf.:

**TERRENO**

**Matriculada**

<p>Área Total (m²): 504,00                  Frente (m): 21,00                  Área com fração (m²): 0,0000                  Fração Ideal (m²): 0,000000                  Profundidade Equivalente (m):                  Área Disponível (m²): 504,00</p>	Situação terra rural:
---	-----------------------

**TERRENO REGISTRADO**

Frente/Lateral      Confrontação da Frente/Lateral      Confrontante  
 21,00

**TERRENO VISTORIA**

**Informações complementares**

Vegetação:	Médio porte
Uso do solo:	Residencial
Situação de quadra	Meio de quadra

**Levantada (Vistoria)**

Área Total (m²):	489,58
Frente (m):	11,54

**CONFRONTANTES VISTORIA**

Leste: RUA DOUTOR NICOLAU  
 Oeste: LOTE 26  
 Norte: LOTE 5 E 6  
 Sul: LOTE 3

08/12/2023

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 20723**

**EDIFICAÇÕES/BENFEITORIAS**

**VISTORIA**

Data de Realização	Situação da Localização	Obstruído	Pertence ao Estado	Tel. Contato	Observação Vistoria
19/12/2014	Localizado	Não	Pertence	(51)-9974-8668	

**INFRAESTRUTURA**

**Serviços e Instalações**

- Água
- Correio
- Iluminação pública
- Telefone
- Supermercado

**Tráfego de pedestres:** Baixo  
**Tráfego de veículos:** Baixo  
**Atividade predominante:** Residencial

**Pavimentação do logradouro:** Sem pavimentação

**Pavimentação passeio:** Sem pavimentação

**Zoneamento:** Bairro

**Largura logradouro (m):** 4,90

**DOCUMENTOS**

Data	Tipo Documento	Nome Documento
23/11/2023	MATRÍCULA	MAT 49741.PDF
30/10/2019	PARECER	PARECER TECNICO 162 -2019.PDF
27/02/2019	LEI / DECRETO /	RESOLUCAO 02-2019 DOE.PDF
05/10/2018	PARECER	PARECER TECNICO 169 2018.pdf
16/08/2018	LAUDO DE	LAUDO DE AVALIACAO 119 2018
18/08/2014	MATRÍCULA	Mat. 49741.pdf
24/10/2012	OUTROS	PEDID DE CERTID À PREF DE
16/12/2011	MATRÍCULA	DOC008.PDF

**VISTORIA - AGENTE EXTERNO**

Data	Tipo Documento	Nome Documento
05/05/2015	ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE	ART.pdf
05/05/2015	FOTO	Frente Imóvel a Leste GPE 20723.JPG
05/05/2015	FOTO	Lindeiro a Norte GPE 20723 (2).JPG
05/05/2015	FOTO	Lindeiro a Norte GPE 20723.JPG
05/05/2015	FOTO	Lindeiro de Frente GPE 20723.JPG
05/05/2015	FOTO	Logradouro a Leste GPE 20723
05/05/2015	FOTO	Logradouro a Leste GPE 20723.JPG
05/05/2015	MATRÍCULA	matricula 49.741.pdf
13/05/2015	LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO	GPE 20723.pdf
13/05/2015	MONOGRAFIA DO MARCO	Monografia do Marco GPE 20723.pdf

**IMAGENS**

**HISTÓRICO**

**HISTÓRICO DE SOLICITAÇÕES**

08/12/2023

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 20723**

---

**VISTORIA**

---

<b>Data da vistoria:</b>	19/12/2014
<b>Empresa vistoriadora:</b>	EMPRESA 1
<b>Vistoriador (a):</b>	VISTORIADOR 1
<b>Observações da vistoria:</b>	
<b>Situação de localização:</b>	Localizado
<b>Obstruído:</b>	Não
<b>Motivo da obstrução:</b>	
<b>Contato no local:</b>	Fabiane (Vizinha)
<b>Telefone do contato:</b>	(51)-9974-8668
<b>Pertence ao Estado do RS:</b>	Pertence

08/12/2023

pag. 4 de 4



Laudo de Avaliação nº 012 / 2024

17





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

-Levantamento Planialtimétrico Cadastral:

**LEGENDA**

Área Levantada

Área Edificada

Área Matriculada

Lindeiros

V1  $\nabla$  Vértices do Terreno

M  $\nabla$  Vértice Materializado

**GEORREFERÊNCIAS**

Datum Horizontal: SIRGAS 2000

Marégrafo de Imbituba

Fuso: 22

Meridiano Central: 51

**QUADRO DE ÁREAS**

Matriculada	(m <sup>2</sup> )	(ha)
Levantada	504,00	0,05
Levantada	489,58	0,04

Perímetro: 107,38 m

Área Edificada: N P

Nº de Pavimentos: 0

**COORDENADAS**

Vértice	Coord. (N)	Coord. (E)	Alt. Ortométrica (H)
M	6673133,85	497085,62	84,49
V1	6673135,50	497083,09	176,14
V2	6673140,60	497041,00	88,26
V3	6673132,81	497041,34	89,48
V4	6673128,53	497040,53	86,43
V5	6673124,06	497081,60	86,75

OBS: As medidas que não possuem ponto no vértice foram extraídas, a partir, de imagens do Google Earth e/ou medidas com trena.

**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**  
SARH - Secretaria da Administração e dos Recursos Humanos  
DEAPE - Departamento de Administração do Patrimônio

Levantamento Planialtimétrico Cadastral - 20723

Local: Rua Doutor Nicolau, s/nº - Vila Tarumã  
Distrito - Município: Viamão Estado: RS

EMPRESA EXECUTORA: Flávio L. Alves Construtora Elieli - EPP  
RESPONSÁVEL TÉCNICO: Engº Maela Correa Maireski - CRN 103698

Nº FICHA CADASTRAL: 20723  
WTRRECUA: 49741  
ESCALA: 1:500  
PRIMEIRA: 01







**14.3 MEMÓRIA DE CÁLCULO**

**CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA**

DADOS		VARIÁVEIS	
Total da Amostra	: 45	Total	: 9
Utilizados	: 28	Utilizadas	: 6
Outlier	: 0	Grau Liberdade	: 22

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

COEFICIENTES		VARIACÃO	
Correlação	: 0,93292	Total	: 9,40513
Determinação	: 0,87034	Residual	: 4466016,84745
Ajustado	: 0,84087	Desvio Padrão	: 0,23544

F-SNEDECOR		D-WATSON	
F-Calculado	: 29,53452	D-Calculado	: 2,27319
Significância	: < 0,01000	Resultado Teste	: Não auto-regressão 98%

**NORMALIDADE**

Intervalo	Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1		68	71
-1,64 a +1,64		90	92
-1,96 a +1,96		95	100

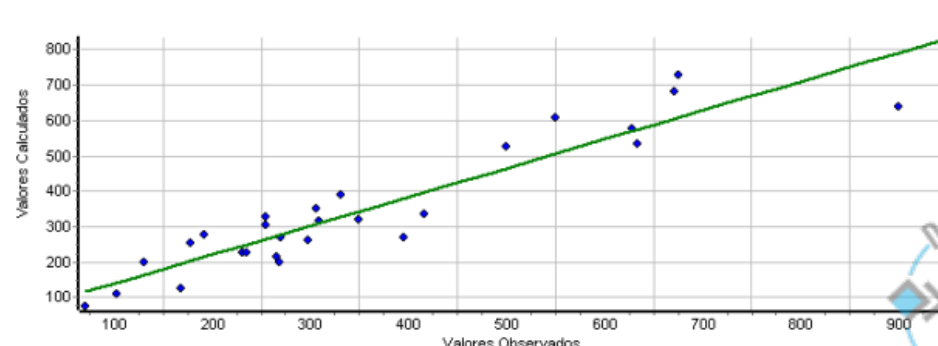
**MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)**

$$Y = 40,836616 * 2,718^{(-0,000819 * X_1)} * 2,718^{(0,378252 * X_2)} * 2,718^{(-0,587880 * 1/X_3)} * 2,718^{(0,090884 * X_4)} * 2,718^{(0,645391 * X_5)}$$

**MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES**

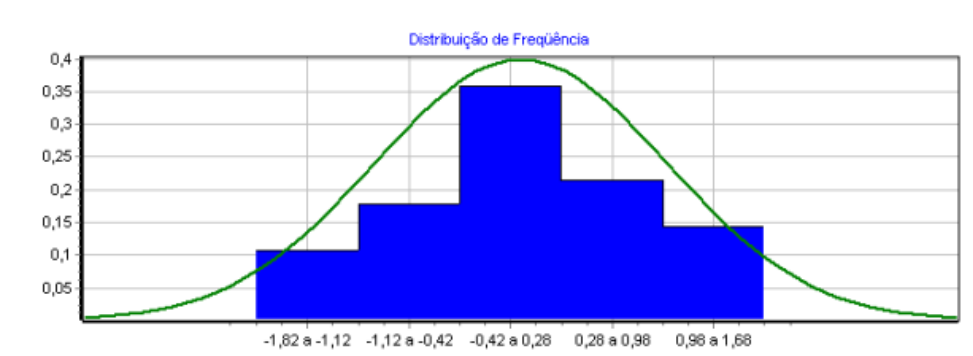
AMOSTRA		MODELO	
Média	: 353,39	Coefic. Aderência	: 0,85678
Variacão Total	: 1086427,24	Variacão Residual	: 155596,59
Variância	: 38800,97	Variância	: 7072,57
Desvio Padrão	: 196,98	Desvio Padrão	: 84,10

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

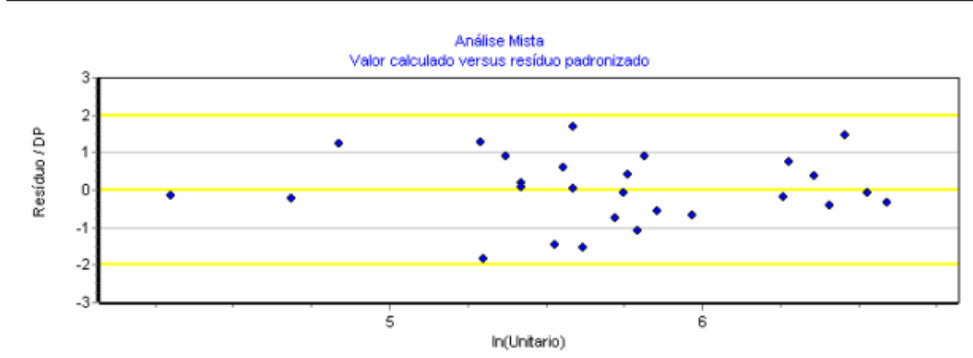




**Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão**



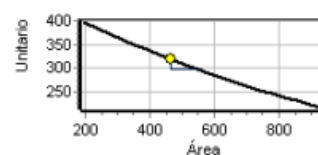
**Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados**



**DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS**

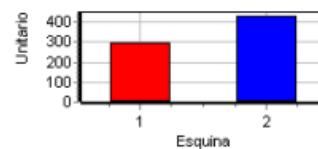
**X1 Área**

Área do imóvel em m<sup>2</sup>.  
 Tipo: Quantitativa  
 Amplitude: 195,00 a 972,00  
 Impacto esperado na dependente: Negativo  
 10% da amplitude na média: -6,17 % na estimativa



**X2 Esquina**

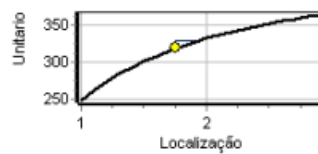
Situação do lote em relação a quadra, sendo:  
 1- Meio de quadra  
 2- Esquina  
 Tipo: Dicotômica Isolada  
 Amplitude: 1,00 a 2,00  
 Impacto esperado na dependente: Positivo  
 Diferença entre extremos: 46,00 % na estimativa  
 Micronumerosidade: atendida.





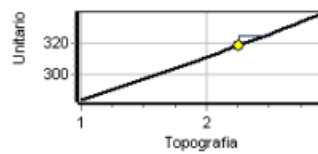
**X<sub>3</sub> Localização**

Valorização em relação a localização do imóvel, sendo:  
 3- Centro e Avenidas;  
 2- Bairros: Ipê, Tarumã, Jardim Krahe, Querencia, Santa Isabel;  
 1- Outros  
 Tipo: Código Alocado  
 Amplitude: 1,00 a 3,00  
 Impacto esperado na dependente: Positivo  
 10% da amplitude na média: 3,51 % na estimativa  
 Micronumerosidade: atendida.



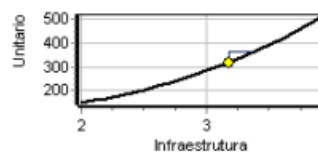
**X<sub>4</sub> Topografia**

Topografia do imóvel, sendo:  
 1- Declive;  
 2 - Aclive;  
 3- Plano.  
 Tipo: Código Alocado  
 Amplitude: 1,00 a 3,00  
 Impacto esperado na dependente: Positivo  
 10% da amplitude na média: 1,83 % na estimativa  
 Micronumerosidade: atendida.



**X<sub>5</sub> Infraestrutura**

Valorização em relação a infraestrutura (pavimentação e padrão construtivo) do entorno imediato do imóvel.  
 Pavimentação: 2 – Sim; 1- Não.  
 Padrão Construtivo: 2- Normal/Alto; 1- Normal/Baixo  
 Tipo: Quantitativa  
 Amplitude: 2,00 a 4,00  
 Impacto esperado na dependente: Positivo  
 10% da amplitude na média: 13,80 % na estimativa



**Y Unitário**

Valor em R\$ do m<sup>2</sup> multiplicado pelo fator de oferta.  
 Tipo: Dependente  
 Amplitude: 70,95 a 900,00  
 Micronumerosidade para o modelo: atendida.

**PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES**

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,84087)
X <sub>1</sub> Área	x	-3,37	0,28	0,76943
X <sub>2</sub> Esquina	x	3,44	0,23	0,76588
X <sub>3</sub> Localização	1/x	-3,28	0,34	0,77329
X <sub>4</sub> Topografia	x	1,63	11,65	0,82932
X <sub>5</sub> Infraestrutura	x	9,75	0,01	0,19073





**MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)**

- **MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS**
- **MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS**

Variável	Forma Linear	Área	Esquina	Localização	Topografia	Infraestrutura	Unitario
X <sub>1</sub>	x		38	29	3	58	58
X <sub>2</sub>	x	5		29	21	58	59
X <sub>3</sub>	1/x	1	-4		29	43	57
X <sub>4</sub>	x	-19	-5	9		23	33
X <sub>5</sub>	x	11	-13	-22	11		90
Y	ln(y)	-20	16	-44	23	80	

**1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA**

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Extp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Área	504,00			195,00	972,00
Esquina	1,00			1,00	2,00
Localização	2,00			1,00	3,00
Topografia	2,00			1,00	3,00
Infraestrutura	3,00			2,00	4,00
<b>Unitario</b>	<b>244,44</b>			70,95	900,00

**2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA**

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	224,76	<b>244,44</b>	265,84	-8,05%	8,75%	16,81%
Predição (80%)	177,12	<b>244,44</b>	337,34	-27,54%	38,01%	65,55%
Campo de Arbitrio	207,77	<b>244,44</b>	281,11	-15,00%	15,00%	30,00%

**3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO**

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80 %)	113.279,04	123.197,76	133.983,36
Predição (80%)	89.268,48	123.197,76	170.019,36
Campo de Arbitrio	104.716,08	123.197,76	141.679,44

**4. VALOR UNITÁRIO ARBITRADO 244,44**

**5. VALOR DE AVALIAÇÃO**

**R\$ 123.197,76 (cento e vinte e três mil, cento e noventa e sete reais com setenta e seis centavos)**





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

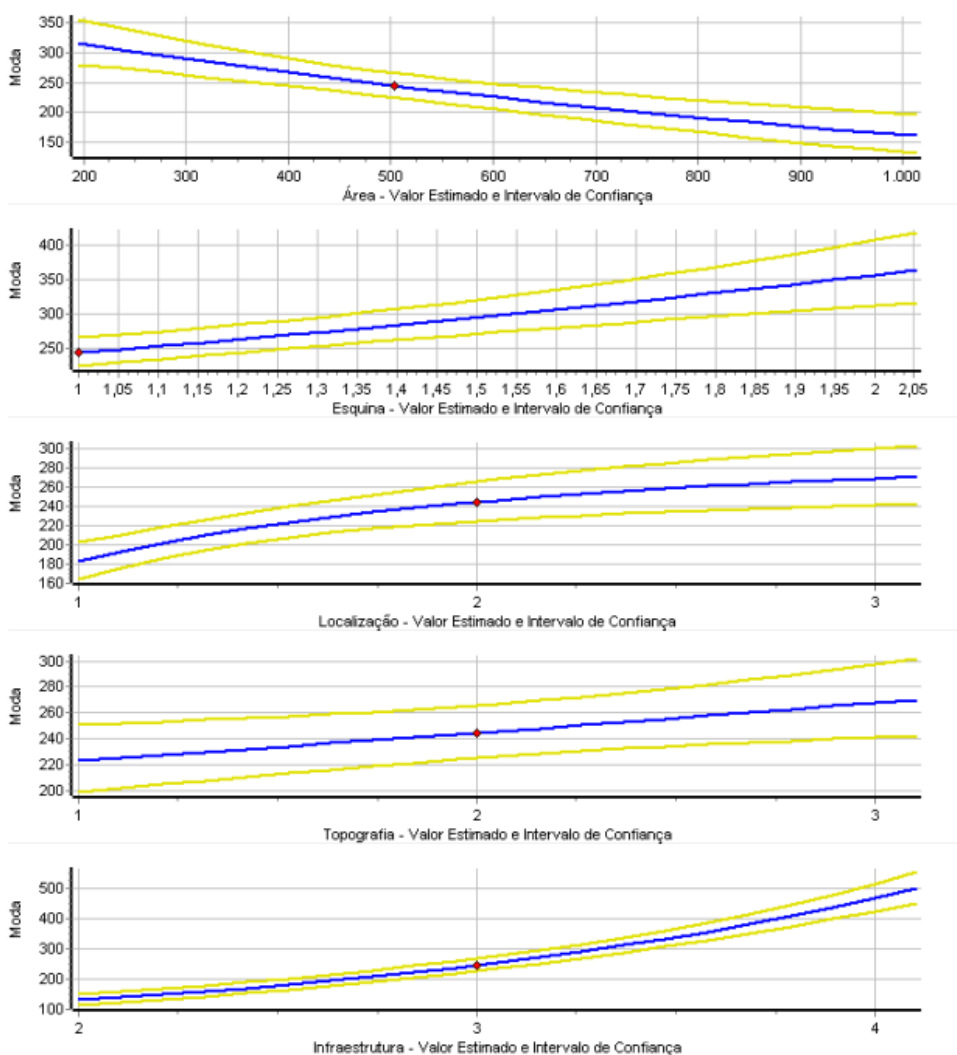
**6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO**

Mínimo (R\$): 113.279,04  
**Arbitrado (R\$): 123.197,76**  
 Máximo (R\$): 133.983,36

**7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO**

Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 16,81 %  
 Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão

**8. COMPORTAMENTO DO MODELO NO PONTO DE ESTIMAÇÃO**

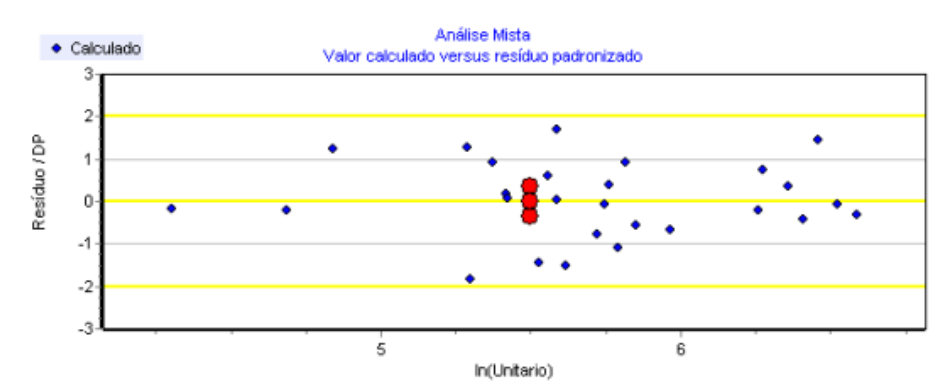






Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

### 9. VALOR ESTIMADO PARA O IMÓVEL NO CONTEXTO DA AMOSTRA

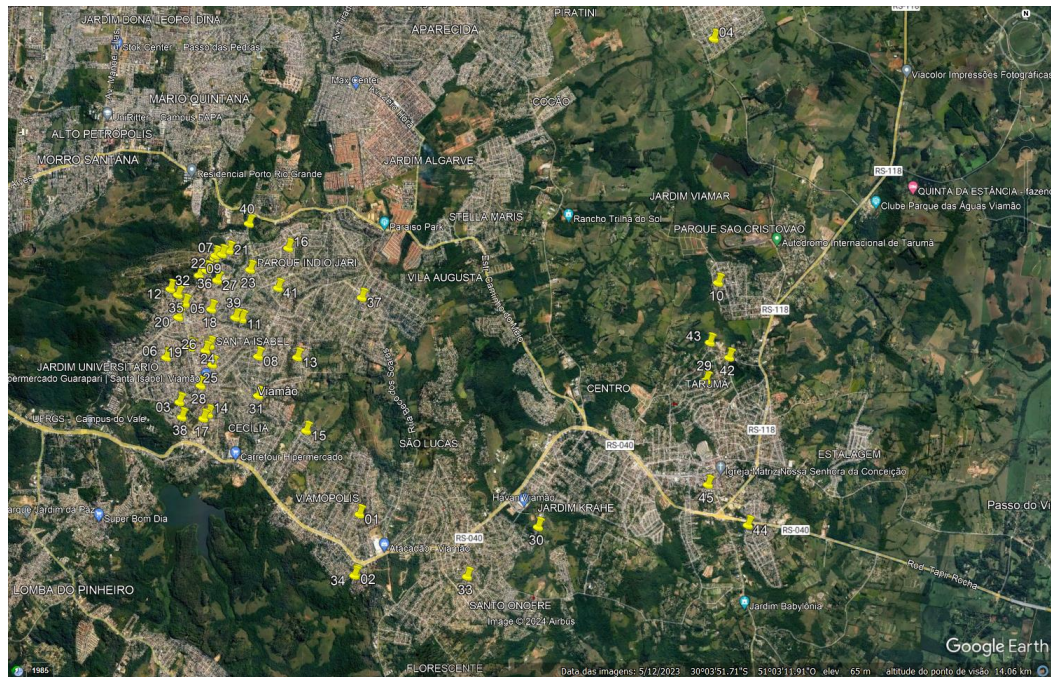




Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

-Dados:

Dado#	Endereço	Observação	Área	Frete	Esquina	Data	Localização	Topografia	Instituição	Idade	Unitário
1	Rua Cambaí, 27 - Viamópolis (30° 52' 58" S 51° 45' 20" W)	Laudo 042/2023 - Fl. 357 PROA 17/2400-0002434-6	542,00	14,00	1,00	1,00	1,00	3,00	4,00	200.000,00	332,10
2	Rua Cambaí, 27 - Viamópolis (30° 50' 58" S 51° 45' 14" W)	Laudo 042/2023 - Fl. 357 PROA 17/2400-0002434-6	542,00	14,00	1,00	1,00	1,00	3,00	4,00	200.000,00	332,10
3	Av. Liberdade 675 (Comercial) - Santa Isabel (30° 42' 09" S 51° 6' 35" W)	Laudo 042/2023 - Fl. 357 PROA 17/2400-0002434-6	320,00	8,00	1,00	1,00	3,00	1,00	3,00	230.000,00	646,88
4	Rua Flávia Medina Rodrigues - Vila Etó (30° 17' 25" S 51° 11' 28" W)	Imobiliaria: Jader Marques; Cod: 48140	720,00	12,00	1,00	10,00	1,00	1,00	2,00	160.000,00	200,00
5	Av. Liberdade (Comercial) - Santa Isabel (30° 33' 20" S 51° 6' 32" W)	Imobiliaria: Auxiladora Predial; Cod: 363239	371,00	13,00	1,00	10,00	2,00	3,00	3,00	49.000,00	1.186,85
6	Rua Wenceslau - Santa Isabel (30° 43' 83" S 51° 6' 42" W)	Imobiliaria: Auxiladora Predial; Cod: 353175	300,00	10,00	1,00	10,00	2,00	1,00	4,00	211.000,00	633,00
7	Rua Romã - Santa Isabel (30° 31' 68" S 51° 6' 10" W)	Laudo 042/2023 - Fl. 357 PROA 17/2400-0002434-6	467,00	17,00	1,00	1,00	2,00	1,00	4,00	70.000,00	134,90
8	Rua Bertolino José da Silva - Cecília (30° 43' 36" S 51° 55' 10" W)	Imobiliaria: Auxiladora Predial; Cod: 381775	480,00	12,00	1,00	10,00	1,00	3,00	3,00	142.000,00	266,25
9	Av. Liberdade - Santa Isabel (30° 31' 37" S 51° 6' 14" W)	Laudo 042/2023 - Fl. 357 PROA 17/2400-0002434-6	343,50	10,00	1,00	1,00	3,00	1,00	4,00	100.000,00	277,25
10	Rua Floriano do Mar, 427 - Cecília (30° 28' 22" S 51° 12' 51" W)	Imobiliaria: Auxiladora Predial; Cod: 363239	371,00	13,00	1,00	10,00	2,00	3,00	3,00	49.000,00	1.186,85
11	Rua Guaba, ao lado da 504 - Cecília (30° 344' 89" S 51° 59' 54" W)	Laudo 042/2023 - Fl. 357 PROA 17/2400-0002434-6	380,00	20,00	1,00	1,00	1,00	1,00	3,00	45.000,00	106,58
12	Rua Afonso Pena, 548 - Santa Isabel (30° 329' 98" S 51° 6' 38" W)	Imobiliaria: TN Silva; Cod: 1126 (TE0108)	380,00	20,00	2,00	10,00	2,00	1,00	2,00	55.000,00	130,26
13	Rua Santa Paula, ao lado do 164 - Cecília (30° 43' 84" S 51° 52' 32" W)	Imobiliaria: TN Silva; Cod: 1112 (TE0106)	216,75	8,00	1,00	10,00	1,00	3,00	3,00	85.000,00	269,90
14	Rua Rui Pompéia, 127 - Santa Isabel (30° 432' 14" S 51° 6' 20" W)	Imobiliaria: TN Silva; Cod: 2105	250,00	10,00	1,00	10,00	2,00	3,00	3,00	85.000,00	306,00
15	Rua Condé das Azois, 25 - Cecília (30° 440' 25" S 51° 6' 22" W)	Imobiliaria: TN Silva; Cod: 451 (TE0012)	300,00	12,00	1,00	10,00	2,00	2,00	3,00	85.000,00	255,00
16	Rua Xavantes, 164 - Parque Indio Jayi (30° 39' 57" S 51° 6' 33" W)	Imobiliaria: TN Silva; Cod: 2472	435,00	15,50	1,00	10,00	2,00	1,00	2,00	90.000,00	188,21
17	Rua 3 de Outubro - Santa Isabel (30° 434' 20" S 51° 6' 21" W)	Imobiliaria: TN Silva; Cod: 960 (TE0089)	250,00	10,00	2,00	10,00	2,00	3,00	2,00	110.000,00	396,00
18	Rua Claudete Lucco da Rosa, 205 - Santa Isabel (30° 329' 96" S 51° 6' 17" W)	Laudo 042/2023 - Fl. 357 PROA 17/2400-0002434-6	540,00	12,00	1,00	10,00	2,00	3,00	3,00	115.000,00	191,67
19	Rua Neida Macie, 808 - Santa Isabel (30° 343' 87" S 51° 6' 35" W)	Laudo 042/2023 - Fl. 357 PROA 17/2400-0002434-6	360,00	12,00	1,00	1,00	2,00	3,00	3,00	140.000,00	350,00
20	Rua Romã, 177 - Santa Isabel (30° 310' 88" S 51° 6' 36" W)	Imobiliaria: TN Silva; Cod: 468 (TE0032)	600,00	20,00	1,00	10,00	2,00	3,00	4,00	150.000,00	225,00
21	Rua Biólogo, 133 - Santa Isabel (30° 314' 44" S 51° 6' 36" W)	Imobiliaria: TN Silva; Cod: 4147	597,50	12,00	2,00	10,00	2,00	3,00	4,00	185.000,00	411,25
22	Rua Biólogo, 133 - Parque Indio Jayi (30° 320' 36" S 51° 594' 85" W)	Imobiliaria: TN Silva; Cod: 475 (TE0041)	605,00	33,40	2,00	10,00	1,00	2,00	3,00	200.000,00	297,52
23	Rua Quintino Boneto, 205 - Santa Isabel (30° 358' 02" S 51° 6' 17" W)	Imobiliaria: TN Silva; Cod: 2207	360,00	12,00	1,00	10,00	2,00	3,00	4,00	220.000,00	550,00
24	Rua Nova, 130 - Santa Isabel (30° 47' 44" S 51° 6' 16" W)	Imobiliaria: TN Silva; Cod: 2601	540,00	12,00	1,00	10,00	2,00	3,00	4,00	300.000,00	500,00
25	Rua Casemiro de Abreu, 126 - Santa Isabel (30° 0403' 1" S 51° 06' 19" W)	Imobiliaria: TN Silva; Cod: 709	300,00	10,00	1,00	10,00	2,00	3,00	4,00	300.000,00	900,00
26	Rua Paraná esq. c/ Rua Cealá - Santa Isabel (30° 325' 61" S 51° 6' 13" W)	Imobiliaria: TN Silva; Cod: 859	600,00	20,00	2,00	10,00	2,00	3,00	4,00	450.000,00	675,00
27	Rua Paraná esq. c/ Rua Cealá - Santa Isabel (30° 325' 61" S 51° 6' 13" W)	Imobiliaria: TN Silva; Cod: 859	600,00	20,00	2,00	10,00	2,00	3,00	4,00	450.000,00	675,00
28	Rua Cordeiro - Santa Isabel (30° 316' 23" S 51° 6' 33" W)	Imobiliaria: GG Imóveis; Cod: TE0092	480,00	12,00	1,00	10,00	2,00	1,00	2,00	90.000,00	188,75
29	Rua Cordeiro Rural - Tanumã (30° 415' 25" S 51° 13' 15" W)	Imobiliaria: GG Imóveis; Cod: TE0097	480,00	12,00	1,00	10,00	2,00	1,00	2,00	90.000,00	188,75
30	Rua Santa Bárbara - Santo Onofre (30° 527' 33" S 51° 39' 55" W)	Imobiliaria: GG Imóveis; Cod: TE0066	888,00	24,00	1,00	10,00	1,00	2,00	2,00	70.000,00	70,95
31	Avenida Plácido Molina - Cecília (30° 022' 3" S 51° 05' 03" W)	Imobiliaria: Auxiladora Predial; Cod: 450339	620,00	10,00	1,00	10,00	1,00	3,00	4,00	500.000,00	1.071,43
32	Avenida Liberdade - Santa Isabel (30° 022' 3" S 51° 05' 03" W)	Imobiliaria: Auxiladora Predial; Cod: 428683	655,00	12,00	1,00	10,00	1,00	3,00	3,00	130.000,00	178,63
33	Rua João Antônio de Godoy - Santo Onofre (30° 052' 5" S 51° 03' 50" W)	Imobiliaria: GG Imóveis; Cod: TE0407	420,00	12,00	1,00	10,00	1,00	2,00	2,00	49.000,00	102,86
34	Rua Cambaí - Viamópolis (30° 05' 11" S 51° 04' 54" W)	Imobiliaria: Realiza Imóveis; Cod: 8546	530,00	12,00	1,00	10,00	1,00	1,00	4,00	150.000,00	254,72
35	Rua Alberto Silva, 103 - Santa Isabel (30° 032' 8" S 51° 06' 35" W)	Imobiliaria: TN Silva; Cod: 2963	250,00	13,00	1,00	10,00	2,00	3,00	3,00	85.000,00	306,00
36	Av. Liberdade esq. Rua Paraná - Santa Isabel (30° 0320' 7" S 51° 06' 19" W)	Imobiliaria: TN Silva; Cod: 2686	576,00	20,00	2,00	10,00	3,00	1,00	4,00	430.000,00	671,88
37	Rua Cambaí - Viamópolis (30° 05' 11" S 51° 04' 54" W)	Imobiliaria: Realiza Imóveis; Cod: 8546	530,00	12,00	1,00	10,00	1,00	1,00	4,00	150.000,00	254,72
38	Av. Liberdade - Santa Isabel (30° 043' 5" S 51° 06' 34" W)	Imobiliaria: Chicão Weber; Cod: 4300	430,00	10,00	1,00	10,00	3,00	2,00	4,00	300.000,00	627,91
39	Rua Guaba - Cecília (30° 0343' 9" S 51° 06' 03" W)	Imobiliaria: TH Imóveis; Cod: 153569	420,00	10,00	1,00	10,00	1,00	3,00	3,00	110.000,00	235,71
40	Rua Palermo - Santa Isabel (30° 0257' 4" S 51° 05' 55" W)	Imobiliaria: TH Imóveis; Cod: 153562	470,00	10,00	1,00	10,00	1,00	3,00	4,00	149.000,00	295,32
41	Av. Plácido Molina esq. Rua General Vargas - Cecília (30° 0328' 4" S 51° 05' 38" W)	Imobiliaria: TH Imóveis; Cod: 154200	480,00	11,00	2,00	10,00	1,00	3,00	3,00	155.000,00	308,38
42	Rua Tenente Manoel Teles Feres - Tanumã (30° 0303' 9" S 51° 01' 18" W)	Imobiliaria: Rospide; Cod: 2713	372,00	24,00	1,00	10,00	2,00	2,00	4,00	60.000,00	416,67
43	Av. João Carlos Valle Dias - Tanumã (30° 0356' 4" S 51° 01' 30" W)	Imobiliaria: Rospide; Cod: 3168	715,00	20,00	1,00	10,00	2,00	1,00	3,00	213.000,00	268,11
44	Rua Begonia - Fiuza (30° 0527' 1" S 51° 01' 09" W)	Imobiliaria: Realiza Imóveis; Cod: 8404	195,00	0,00	1,00	10,00	1,00	1,00	3,00	50.000,00	230,77
45	Rua Luis Rossel - Centro (30° 0506' 9" S 51° 01' 32" W)	Imobiliaria: Realiza Imóveis; Cod: 8307	133,00	9,00	1,00	10,00	3,00	3,00	4,00	180.000,00	1.218,05



Laudo de Avaliação nº 012 / 2024

25



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.	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes		4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	X	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo		Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	X	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	
4	Extrapolação	Não admitida	X	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo		Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de de cada regressor (teste bicaudal)	10%		20%	X	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 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
<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>244,44</b>
Valores do intervalo de confiança	MAX	265,84
	MIN	224,76
Desvios relativos do Intervalo de confiança	MAX	8,75%
	MIN	-8,05%
<b>Amplitude do intervalo de confiança</b>		<b>16,81%</b>
<b>GRAU DE PRECISÃO</b>		<b>GRAU III</b>





20130000074885

**Nome do documento:** Laudo 012 2024 GPE 20723 Terreno Viamao.pdf

<b>Documento assinado por</b>	<b>Órgão/Grupo/Matrícula</b>	<b>Data</b>
Marina Nobre Cerqueira	SPGG / DIAVA/DEAPE / 4860110	19/01/2024 10:53:27
Rafael Parmeggiani Gering	SPGG / DIAVA/DEAPE / 4859502	19/01/2024 14:15:18
Leandro Peixoto Maia	SPGG / DIAVA/DEAPE / 450607301	23/01/2024 14:23:43

