



**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 162/2023



Terreno Urbano sem benfeitorias
Rua Araújo de Porto Alegre esq. Rua Marechal Hermes– Santa Helena
Cachoeira do Sul/RS



DIVISÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS – DIAVA
NOVEMBRO / 2023



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 162/2023

FICHA RESUMO

Objeto

Terreno urbano sem benfeitorias, objeto da **Certidão de Matrícula nº 13.828 e GPE nº 37.760**

Objetivo

Determinação do **valor de mercado** do imóvel para fins de alienação

Finalidade

Instruir processo **PROA nº 23/1300-0006234-4 - Alienação**

Localização

Rua Araújo de Porto Alegre esq. Rua Marechal Hermes
Santa Helena, Cachoeira do Sul/RS

Área avalianda

Área do terreno: 360,00¹ m²

Proprietário

Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul - IPERGS

Resultado da avaliação

Valor de mercado do imóvel **R\$ 115.000,00**

Avaliadores

Arquiteta Urbanista Thaís Wölfle Danelon
Arquiteta Urbanista Marina Nobre Cerqueira
Engenheiro Civil Rafael Parmeggiani Gering

Porto Alegre – RS, Novembro de 2023

¹ Conforme Certidão de Matrícula nº 13.828





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	5
8	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	7
9	METODOLOGIA	7
10	ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	8
11	AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS	8
12	CONCLUSÃO	9
13	RESPONSÁVEIS PELO LAUDO	9
14	ANEXOS	10





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

1 SOLICITANTE

SPGG/FT IPE/DEAPE

2 OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinação do **valor de mercado** do imóvel para fins de alienação

3 FINALIDADE

Instruir processo **PROA nº 23/1300-0006234-4 – 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 13.828**, referência livro 02, às fl. 01, datada de 01/09/2023, obtida junto ao Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Cachoeira do Sul - RS.
- na **Ficha cadastral GPE nº 37.760**;
- no **PROA: 23/1300-0006234-4**;
- 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 **20/10/2023**.

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

➤ Área utilizada - Área Matriculada:

Para o cálculo do valor do imóvel, foi adotada como área do terreno 360,00 m², valor que consta na **Certidão de Matrícula nº 13.828** do Livro nº 2, fl. 1 do Registro Geral da Comarca de Cachoeira do Sul, datada de 01/09/2023.

5 PROPRIETÁRIO

Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul - IPERGS

6 ENDEREÇO

Rua Araújo de Porto Alegre esq. Rua Marechal Hermes
Santa Helena, Cachoeira do Sul/RS

7 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

7.1 TERRENO



Latitude: 30°01'35.13" S

Fonte: Google Earth Maio/2023 (Acesso em Novembro de 2023)

Longitude: 52°54'45.27" O





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

Identificação
<p>Descrição conforme a Certidão de Matrícula nº 13.828:</p> <p>Inóvel: Um chalé de madeira, sito nesta cidade, na Vila Santa Helena, sob nº2523 da rua Araújo Pôrto Alegre, e o respectivo terreno que mede dez metros(10m) de frente, por trinta e seis metros - (36,00m) de frente a fundos, constituído do lote nº8 da quadra C, da Vila Santa Helena, confrontando-se: pela frente, com a rua Araújo Pôrto Alegre; pelos fundos, com o terreno nº9; por um lado, com o de nº7; e, pelo outro lado, com a rua Marechal Hermes, onze faz esquina, no quarteirão formado pelas ruas Araújo Pôrto Alegre, Marechal Hermes, Ricardo Schaurich e Manduca Carvalho.</p>
Características da região e entorno
Atividade predominante: Residencial
Padrão construtivo do entorno: Normal
Zoneamento: Bairro
Tráfego de pedestres: Baixo
Tráfego de veículos: Médio
Pavimentação logradouro: Asfalto
Pavimentação passeio: Concreto
<p>Infraestrutura: <input checked="" type="checkbox"/> Acessibilidade, <input checked="" type="checkbox"/> Água potável, <input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica, <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto pluvial, <input type="checkbox"/> Esgoto sanitário, <input type="checkbox"/> Gás canalizado, <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública, <input checked="" type="checkbox"/> Logradouro, <input checked="" type="checkbox"/> Meio fio/sarjetas, <input checked="" type="checkbox"/> Passeio público, <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação, <input checked="" type="checkbox"/> Telefone, <input type="checkbox"/> Sem infraestrutura</p>
<p>Serviços públicos: <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de lixo, <input type="checkbox"/> Comércio, <input checked="" type="checkbox"/> Correios, <input checked="" type="checkbox"/> Educação, <input checked="" type="checkbox"/> Lazer, <input type="checkbox"/> Rede bancária, <input type="checkbox"/> Saúde, <input checked="" type="checkbox"/> Segurança, <input checked="" type="checkbox"/> Transporte coletivo, <input type="checkbox"/> Sem serviços públicos</p>
<p>Influências valorizantes: <input type="checkbox"/> Clubes, <input type="checkbox"/> Comércio, <input type="checkbox"/> Empreendimentos, <input checked="" type="checkbox"/> Escolas, <input type="checkbox"/> Estações, <input type="checkbox"/> Hospital, <input checked="" type="checkbox"/> Mercados e ou supermercados, <input type="checkbox"/> Orla/praias/lagos, <input type="checkbox"/> Parques/praças, <input checked="" 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</p>
<p>Influências desvalorizantes: <input type="checkbox"/> Aeroporto, <input type="checkbox"/> Área inundável, <input type="checkbox"/> Aterro sanitário, <input type="checkbox"/> Estação tratamento esgoto, <input type="checkbox"/> Indústria, <input type="checkbox"/> Presídio, <input type="checkbox"/> Sub-habitação, <input type="checkbox"/> Unidades carentes, <input checked="" type="checkbox"/> Sem influências desvalorizantes</p>

Características do imóvel	
Formato do terreno: Regular	
Situação de quadra: Esquina	
Cota: No nível	
Vegetação: Grande porte	
Uso do solo: Sem uso do solo	
Acesso: Bom	
Topografia: Declive leve (até 10%)	
<p>Tipo de cercamento: <input checked="" type="checkbox"/> Arame, <input type="checkbox"/> Gradil, <input type="checkbox"/> Muro, <input type="checkbox"/> Tela, <input type="checkbox"/> Sem cerca</p>	
<p>Superfície: <input type="checkbox"/> Alagadiça, <input type="checkbox"/> Arenoso, <input type="checkbox"/> Argiloso, <input type="checkbox"/> Com aterro, <input type="checkbox"/> Com entulhos, <input type="checkbox"/> Pantanosa, <input checked="" type="checkbox"/> Seca</p>	
Área do terreno: 360,00 m²	
Medida da frente do terreno: 10,00m	Confrontação da frente:Norte
Medida lateral 1 do terreno: 36,00m	Confrontação da lateral 1:Leste
Medida lateral 2 do terreno: 36,00m	Confrontação da lateral 2:Oeste
Medida dos fundos do terreno: 10,00	Confrontação dos fundos:Sul

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 Cachoeira do Sul localiza-se no estado do Rio Grande do Sul e possui população estimada de 80.070². De acordo com o Relatório do SEBRAE³: Perfil das Cidades Gaúchas – Cachoeira do Sul, o perfil econômico da cidade concentra, principalmente, comércio e serviços, possuindo também, agropecuária e extração vegetal e indústria de transformação e construção civil em número reduzido.

Bloco I - Perfil Econômico

Composição do mercado por setor e porte, segundo n° de funcionários, em 2019

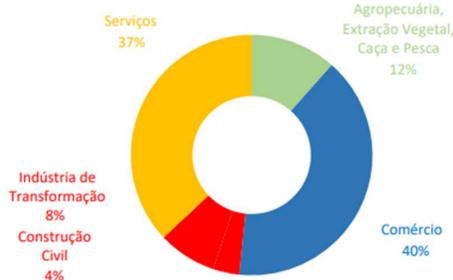
Setor	Microempresa	Pequena Empresa	Média e Grande Empresa
Indústria de Transformação	277	18	5
Construção Civil	133	2	
Comércio	1.437	87	13
Serviços	1.342	65	11
Agropecuária, Extração Vegetal,		442	
Total	3.631	172	29

* Para fins de contabilização, o setor agropecuário é somado na categoria "microempresa".

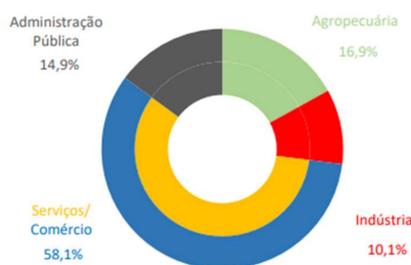
Segmentos com maior participação no n° de empresas - 2019

Comércio Varejista de Produtos Alimentícios, Bebidas e Fumo	3,16%	121
Restaurantes e Outros Serviços de Alimentação e Bebidas	3,26%	125
Pecuária	3,50%	134
Comércio Varejista de Equipamentos de Informática e Comunicação	3,63%	139
Comércio Varejista Não-Especializado	5,04%	193
Produção de Lavorações Temporárias	6,05%	232
Comércio Varejista de Produtos Novos não Especificados Anteriormente e de Produtos Usados	9,11%	349

Participação no nº de empresas por setor - 2019



Participação dos setores no VA do município - 2018 (em R\$ mil)



Desempenho do mercado

Desaquecido

Normal

Aquecido

Número de ofertas

Baixo

Médio

Alto

Liquidez

Baixa

Média

Alta

Absorção pelo mercado

Demorada

Normal

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:

(X) Metodologia científica – inferência estatística: 12/27 dados utilizados.

() Metodologia clássica – fatores de homogeneização.

² Fonte: IBGE, 2021. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/rs/>

³ Fonte: https://datasebrae.com.br/municipios/rs/Perfil_Cidades_Gauchas-Alvorada.pdf





10 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Método comparativo direto de dados de mercado

Grau de Fundamentação

Grau I

Grau II

Grau III

Pontos obtidos: 14

Grau de Precisão

Grau I

Grau II

Grau III

11 AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

11.1 AVALIAÇÃO DO TERRENO

11.1.1 EQUAÇÃO DE REGRESSÃO

$$\text{Unitário} = 296,22822 * e ^ \wedge (10811,546 * 1/\text{Área}^2) * e ^ \wedge (0,75376322 * \text{Localização})$$

11.1.2 DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Variáveis do modelo de cálculo	Parâmetros do imóvel
Área (Área do terreno, em metros quadrados)	360,00
Localização (dicotômica: 0 – demais bairros; 1 – bairros mais valorizados: Soares, Santo Antônio e Rio Branco)	0
Unitário (Valor unitário do terreno, em R\$/m)	322,00

11.1.3 RESULTADOS

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

	Intervalo de Confiança	Unitário (R\$/m2)	Total
Mínimo	-10,49%	288,21	R\$ 103.755,60
Calculado	-	322,00	R\$ 115.920,00
Máximo	11,73%	359,76	R\$ 129.513,60

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

	Amplitude	Unitário (R\$/m2)	Total
Mínimo	-15%	273,70	R\$ 98.532,00
Calculado	-	322,00	R\$ 115.920,00
Máximo	+15%	370,30	R\$ 133.308,00
Valor calculado R\$ 115.920,00			





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

12 CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em estudo o seguinte valor (arredondado⁴) de mercado:

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 115.000,00

(cento e quinze mil reais)

data de referência da avaliação: Novembro/2023

13 RESPONSÁVEIS PELO LAUDO

THAÍS WÖLFLE DANELON

Arquiteta Urbanista – CAU(RS) A150365-0

Analista Arquiteta DIAVA/DEAPE

ID 4819101/01

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, Novembro de 2023

⁴Conforme item 6.8.1 na NBR 14.653-1:2019 o resultado final pode ser arredondado até 1%.





14 ANEXOS

14.1 DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

Figura 1: Terreno



Fonte: Vistoria (20/10/2023)

Figura 2: Terreno



Fonte: Vistoria (20/10/2023)

Figura 3: Vistoria



Fonte: Vistoria (20/10/2023)

Figura 4: Vistoria



Fonte: Vistoria (20/10/2023)





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

14.2 DOCUMENTAÇÃO DOS IMÓVEIS
CERTIDÃO DE MATRÍCULA Nº 13.828



CERTIDÃO

República Federativa do Brasil
Estado do Rio Grande do Sul
Ofício do Registro de Imóveis de Cachoeira do Sul
E-mail:
registrodeimoveis@ricachoeirasul.com.br
Site: www.ricachoeirasul.com.br

CERTIFICO, a pedido verbal da parte interessada, que revendo neste Ofício a meu cargo o Lº 2 - Registro Geral, encontrei o seguinte teor:

CNM: 097733.2.0013828-35

MATRÍCULA 13828		OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE CACHOEIRA DO SUL LIVRO N.º 2 – REGISTRO GERAL	FILS.	MATRÍCULA
	Cachoeira do Sul, 23 de março	de 1981	001	13828

Imóvel: Um chalé de madeira, sito nesta cidade, na Vila Santa Helena, sob nº2523 da rua Araújo Pôrto Alegre, e o respectivo terreno que mede dez metros(10m) de frente, por trinta e seis metros (36,00m) de frente a fundos, constituído do lote nº8 da quadra C, da Vila Santa Helena, confrontando-se: pela frente, com a rua Araújo Pôrto Alegre;pelos fundos, com o terreno nº9;por um lado, com o de nº7;e, pelo outro lado, com a rua Marechal Hermes, onze faz esquina, no quarteirão formado pelas ruas Araújo Pôrto Alegre, Marechal Hermes, Ricardo Schaurich e Manduca Carvalho.

Proprietários:MARIO MENDES VERDUM,comerciário, e sua mulher JULIA PEREIRA VERDUM, do lar;residente em Pôrto Alegre.

PROCEDÊNCIA: Transcrição número 61757, fl.34 do livro 3/BN. O escrevente *Maria Aurora* O Oficial *Maria Aurora* R\$10,00

R/13828, em 23 de março de 1981. **Título:** compra e venda;**Transmitentes:** MARIO MENDES VERDUM, e sua mulher JULIA PEREIRA VERDUM;su-
pra qualificados;**Adquirentes:** FRANCISCO BENTO DA SILVEIRA,industi-
riário, casado pelo regime de comunhão universal de bens com MARIETA RODRIGUES DA SILVEIRA, cpf-252165200-82,nesta cidade;**Forma do tí-
tulo:** Escritura pública de compra e venda de 25 de fevereiro de 1981
lavrada pelo segundo tabelião desta cidade, Sylvio Martins da Sil-
va;número 13/8389, fl. 17 do livro nº31/A. **Imóvel:** O acima matricu-
lado;**Valor:** R\$280.000,00 que foi elevado para efeitos fiscais para
R\$320.000,00. O escrevente *Maria Aurora* O Oficial *Maria Aurora* R\$610,51

R-2-13828: **Título:** Compra e Venda. **Transmitentes:** FRANCISCO BENTO DA SILVEIRA, indústriário, e sua mulher, dona MARIETA RODRIGUES DA SILVEIRA, do lar, brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, CPF-252165200/82, **Adquirentes:** BEATRIZ SCHIRMER SIMÕES, funcio-
nária pública autárquica, CPF-337270070/87 e, SIMÃO SILVA DOS SAN-
TOS, do comércio, CPF-224408600/34, brasileiros, solteiros, maiores
residentes e domiciliados nesta cidade. **Forma do título:** Contrato
por instrumento particular de 04.06.1981. **Valor:** R\$900.000,01. **Imó-
vel:** O imóvel acima registrado. **Condições:** As do contrato. Cachoei-
CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página





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



CERTIDÃO

República Federativa do Brasil
Estado do Rio Grande do Sul
Ofício de Registro de Imóveis de Cachoeira do Sul
E-mail: registrodeimoveis@ricachoeiradosul.com.br
Site: www.ricachoeiradosul.com.br

Continuação da página anterior

CNM: 097733.2.0013828-35

CONTINUAÇÃO

ra do Sul, 09 de junho de 1981. O Escrevente: [Assinatura]
O Suboficial: [Assinatura] NIHL.

R-3-13828: Ônus: Hipoteca. Devedores: BEATRIZ SCHIRMER SIMÕES e SIMÃO SILVA DOS SANTOS, já qualificados. Credor: INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL - IPERGS, CGC-92829100/0001-43. Forma do título: a mesma do registro anterior. Valor do financiamento p/compra: R\$909.000,01. Valor total da dívida: R\$930.181,51 UPC-1059,60120. Nº fixo de prestações: 300. Valor da prestação inicial: R\$8.252,33. Taxa de juros: nominal: 8,2% a.a. efetiva: 8,516% a.a. Vencimento da 1ª prestação: 30 dias contados desta data. Total dos acessórios: R\$775,61. Coeficiente de equiparação salarial 1,13. Encargo mensal: R\$9.027,94. Composição de renda: Beatriz: 45,41% e, Simão - 54,59%. Valor da avaliação: R\$1.099.815,00 - UPC-1252,83644. Plano de reajustamento: PES. Sistema de amortização: PRICE. Impontualidade: Ocorrendo 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 BNH. Pena convencional: 10% sobre o valor devido. Reajustamento: 60 dias após o aumento dos vencimentos dos funcionários públicos do RS. Objeto da garantia: Em primeira e especial hipoteca, o imóvel constante do R-2-13828 de propriedade dos devedores. Condições: Com todas as demais cláusulas e condições constantes do presente contrato. Cachoeira do Sul, 09 de junho de 1981. O Escrevente: [Assinatura] O Suboficial: [Assinatura] NIHL.

AV-4-13828: Por contrato particular celebrado em 04.06.1981, o INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL - IPERGS, caucionou ao BANCO NACIONAL DA HABITAÇÃO - BNH, todos os seus direitos creditórios decorrentes da hipoteca objeto do R-3-13828. Cachoeira do Sul, 09 de junho de 1981. O Escrevente: [Assinatura] O Oficial: [Assinatura] NIHL.

Av-5-13828. Cancelo o R/3/13828, e o Av-4-13828, fl.1 do livro 2/RG, por autorização de 27.01.1982. CACHOEIRA DO SUL, 29/1/1982. O escrevente [Assinatura] O SUBOFICIAL [Assinatura] cr\$ nihil

Continua na próxima página

Rua Otto Mernak, nº 59 - Bairro Soares - Cachoeira do Sul-RS - CEP: 96.501.480 - Tel: (51) 3630-3555





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



CERTIDÃO

República Federativa do Brasil
Estado do Rio Grande do Sul
Ofício do Registro de Imóveis de Cachoeira do Sul
E-mail: registrodeimoveis@ricachoeiradosul.com.br
Site: www.ricachoeiradosul.com.br

Continuação da página anterior

Form containing registration details: OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, COMARCA DE CACHOEIRA DO SUL, LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL. Includes fields for date (28 de janeiro de 1982), folio (002), and matrícula (13828). The main text describes a deed of payment (DAÇÃO EM PAGAMENTO) for BEATRIZ SCHIRMER SIMÕES, with creditor INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL.

Nada mais consta. Certidão de Inteiro Teor nos Termos do Artigo 19 da Lei nº 6.015/73. A validade desta certidão será de 30 (trinta) dias após a emissão, conforme previsto no Provimento nº 037/2018-CGJ. O referido é verdade e dou fê.

Cachoeira do Sul - RS, sexta-feira, 1 de setembro de 2023, às 16h: 28min:

Total: NIHL
Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022) 1 página: NIHL (0066.04.2300001.03596 = NIHL)
Busca em livros e arquivos: NIHL (0066.02.2200003.18436 = NIHL) ROEA (FOS)



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 097733 53 2023 00023143 16

Rua Otto Mernak, nº 59 - Bairro Soares - Cachoeira do Sul-RS - CEP: 96.501.480 - Tel: (51) 3630-3555





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

FICHA GPE Nº 37.760



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 37760

DADOS GERAIS						
Número do Cadastro:	37760	Classificação:	PRÓPRIO			
Nome de Referência do Imóvel:		Nome de Referência das	Unidade Associada:			
Classificação do Bem Público:	DOMINIAL	Situação de Destinação:	NÃO DESTINADO			
Tipo do Imóvel:	AREA/TERRENO/GLEBA	Índice de Destinação (%):	0,000000			
Situação de Regularização:	EM REGULARIZACAO	Nº Incorporação PROA/SPI:	22/1300-0000390-3			
Descrição:		Nº Alienação PROA/SPI:				
Em Alienação:	Não	NIRF:				
Lei Autorizativa de Alienação:		CCIR:				
Data Lei Autorizativa Alienação:		CAR:				
Nº tomo antigo do imóvel:		VALOR DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL				
Uso irregular:		Tipo de Valor	Esfera Competente	Legislação	Número/Ano	
Tombado Patr. Histórico:	Não					
Nº Inscrição Municipal:						
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	
01/09/2023	2313000062344	01/09/2023	Imóveis	Manutenção	Ativo	
	22130000003903	01/09/2023	Imóveis	Transferência	Ativo	
LOCALIZAÇÃO						
Zona:	Urbana					
Unidade da Federação:	Rio Grande do Sul					
Município	CACHOEIRA DO SUL					
Bairro/Distrito:	SANTA HELENA					
Logradouro/Localidade:	RUA ARAUJO DE PORTO ALEGRE					
Numero/Lote:	S/N					
Quadra:						
Complemento:						
CEP:						
Ponto Referência:						
GEORREFERÊNCIA						
DATUM:	Coordenadas Geodésicas do Marco					
Fuso:	Latitude grau:					
Meridiano Central:	Latitude minuto:					
	Latitude segundo:					
	Longitude grau:					
	Longitude minuto:					
	Longitude segundo:					
	Coordenadas Planas UTM do Marco					
	Altitude ortométrica:					
	Este:					
	Norte:					

31/10/2023

pag. 1 de 3





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 37760

PROPRIEDADE

Situação regularização Estado: EM REGULARIZACAO
Tipo de Registro: Matrícula
Número do Registro: 13828
Livro: 2RG
Folha: 01
Cartório: RI Cachoeira do Sul
Comarca: CACHOEIRA DO SUL
Data do Registro: 29/01/1982
Forma de Incorporação:
Valor de Incorporação:
Propriedade / Posse: ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
Data registro patrimônio União:
Certidão autorizativa transf.:

TERRENO

Matriculada

Área Total (m²): 360,00
Frente (m):
Área com fração (m²):
Fração Ideal (m²):
Profundidade Equivalente (m):
Área Disponível (m²): 360,00

Situação terra rural:

TERRENO REGISTRADO

Frente/Lateral Confrontação da Frente/Lateral Confrontante
10,00

TERRENO VISTORIA

Informações complementares

Vegetação:
Uso do solo:
Situação de quadra

Levantada (Vistoria)

Área Total (m²):
Frente (m):

CONFRONTANTES VISTORIA

Leste:
Oeste:
Norte:
Sul:

31/10/2023

pag. 2 de 3





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 37760

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
18/09/2023	VISTORIA /	VISTORIA 70-2023 - GPE -
01/09/2023	MATRÍCULA	Mat 13828.pdf

IMAGENS

HISTÓRICO

HISTÓRICO DE SOLICITAÇÕES

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:

31/10/2023





14.3 MEMÓRIA DE CÁLCULO

MODELO: CACHOEIRA DO SUL

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS		VARIÁVEIS	
Total da Amostra	: 27	Total	: 6
Utilizados	: 12	Utilizadas	: 3
Outlier	: 0	Grau Liberdade	: 9

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

COEFICIENTES		VARIÇÃO	
Correlação	: 0,89937	Total	: 1,89243
Determinação	: 0,80886	Residual	: 3584858,50734
Ajustado	: 0,76638	Desvio Padrão	: 0,20048

F-SNEDECOR		D-WATSON	
F-Calculado	: 19,04280	D-Calculado	: 2,09911
Significância	: < 0,01000	Resultado Teste	: Não auto-regressão 90%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	75
-1,64 a +1,64	90	83
-1,96 a +1,96	95	100

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)

$$Y = 296,228215 * 2,718^{(10811,546259 * 1/X_1^2)} * 2,718^{(0,753763 * X_2)}$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

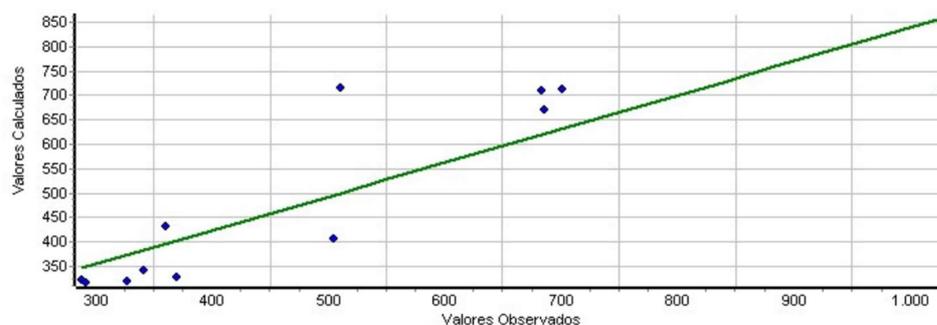
AMOSTRA		MODELO	
Média	: 507,86	Coefic. Aderência	: 0,71655
Varição Total	: 565792,86	Varição Residual	: 160376,21
Variância	: 47149,41	Variância	: 17819,58
Desvio Padrão	: 217,14	Desvio Padrão	: 133,49



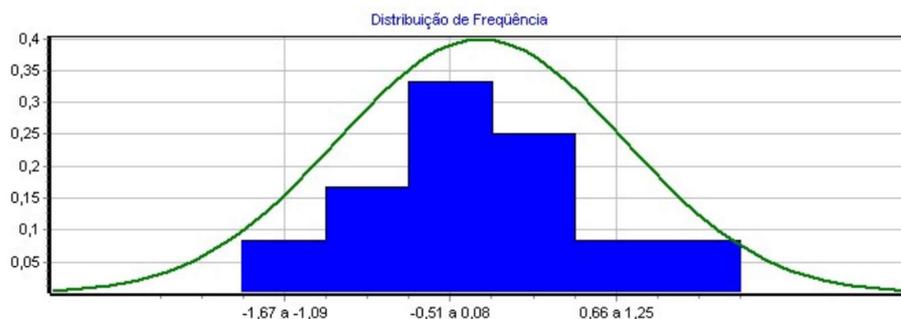


Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

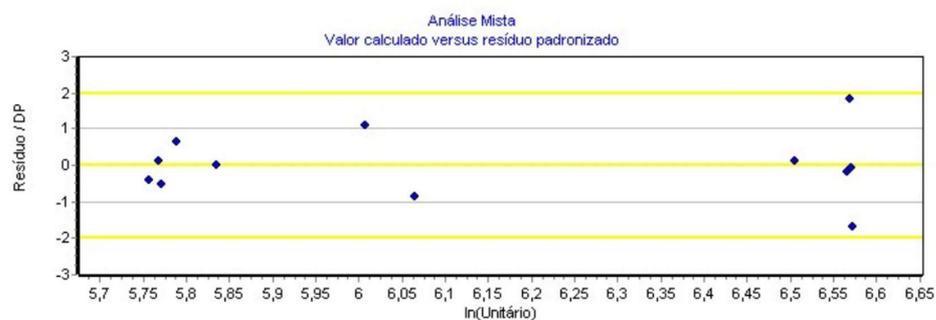
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados

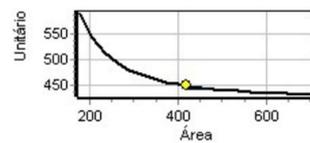




DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

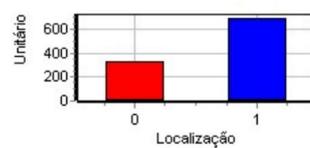
X₁ Área

Área do terreno, em metros quadrados (m²).
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 180,00 a 729,30
 Impacto esperado na dependente: Negativo
 10% da amplitude na média: -1,34 % na estimativa



X₂ Localização

0 - Demais Bairros
 1 - Bairros mais valorizados: Soares, Santo Antônio e Rio Branco
 Tipo: Dicotômica Isolada
 Amplitude: 0,00 a 1,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 Diferença entre extremos: 112,00 % na estimativa
 Micronumerosidade: atendida.



Y Unitário

Valor unitário do terreno, em R\$/m².
 Tipo: Dependente
 Amplitude: 288,46 a 1027,78
 Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,76638)
X ₁ Área	1/x ²	1,57	14,99	0,73185
X ₂ Localização	x	6,17	0,01	-0,09954

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Área	Localização	Unitário
X ₁	1/x ²	53	46	
X ₂	x	-28	90	
Y	ln(y)	-2	87	





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

Avaliação

Endereço: Rua Araújo de Porto Alegre esq. Rua Marechal Hermes– Santa Helena
Município: Cachoeira do Sul/RS

1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Extp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Área	360,00	360,00		180,00	729,30
Localização	0,00	0		0,00	1,00
Unitário	322,00	322,00		288,46	1.027,78

2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	288,21	322,00	359,76	-10,49%	11,73%	22,22%
Predição (80%)	238,88	322,00	434,05	-25,81%	34,80%	60,61%
Campo de Arbitrio	273,70	322,00	370,30	-15,00%	15,00%	30,00%

3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80 %)	103.755,60	115.920,00	129.513,60
Predição (80%)	85.996,80	115.920,00	156.258,00
Campo de Arbitrio	98.532,00	115.920,00	133.308,00

4. VALOR UNITÁRIO ARBITRADO 322,00

Justificativa:

5. VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 115.920,00 (cento e quinze mil, novecentos e vinte reais)

6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

Mínimo (R\$): 103.755,60
Arbitrado (R\$): 115.920,00
 Máximo (R\$): 129.513,60

7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO

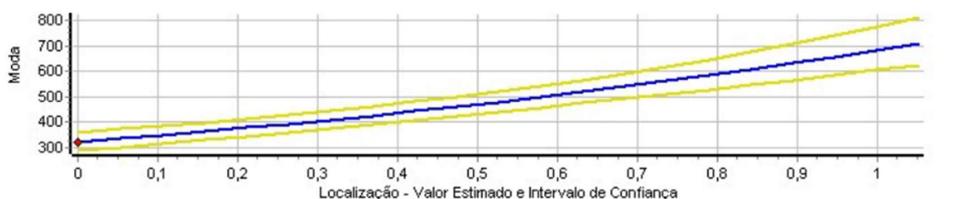
Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 22,22 %
 Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão



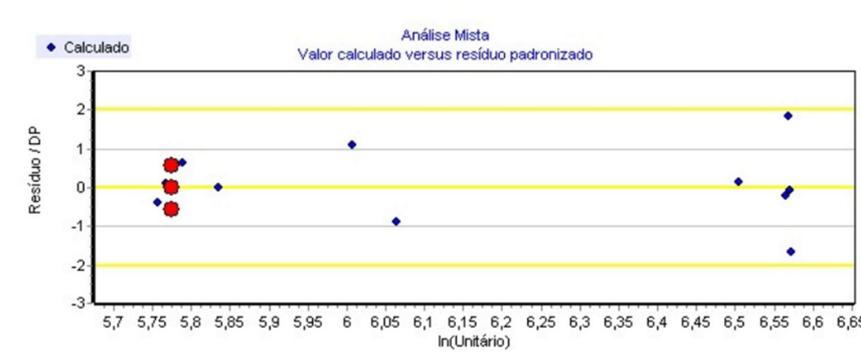


Avaliação

8. COMPORTAMENTO DO MODELO NO PONTO DE ESTIMAÇÃO



9. VALOR ESTIMADO PARA O IMÓVEL NO CONTEXTO DA AMOSTRA





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		Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	X	Adoção de situação paradigma	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados.	6 (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 (soma-tório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula 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%	
		PONTUAÇÃO		14 Pontos			
Item 9.2.1.1 da NBR 14.653-2:2011 (Assinalar com "x" caso o item seja atendido)							
a)	Apresentação do laudo na modalidade completa.						X
b)	Apresentação da análise do modelo no laudo de avaliação, com verificação da coerência do comportamento das variações das variáveis em relação ao mercado, bem como suas elasticidades em torno do ponto de estimação.						X
c)	Identificação completa dos endereços dos dados de mercado usados no modelo, bem como das fontes de informação.						
d)	Adoção da estimativa central.						X
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO				GRAU II			

PRECISÃO

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

Valor central estimado no modelo de regressão		322,00
Valores do intervalo de confiança	MAX	359,76
	MIN	288,21
Desvios relativos do Intervalo de confiança	MAX	11,73%
	MIN	-10,49%
Amplitude do intervalo de confiança		22,22%
GRAU DE PRECISÃO		GRAU III





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

14.5 DADOS DA AMOSTRA

< Dado	Endereço	Observação	Área	Frente	Esquina	Localização	Oferta	Unitário
* 1	Av. Marcelo Gama esq. Ricardo Schauch, Bairro: COHAB	Boni Imóveis, cód: TE0241-BON3	330,00	10,00	1,00	0,00	380.000,00	1.151,52
* 2	Rua Alarico Ribeiro próx. Av. Imigrantes, Bairro: Oliveira	Boni Imóveis, cód: TE0237-BON3	752,00	18,80	2,00	0,00	350.000,00	465,43
* 3	Rua Leopoldo Souza esq. Av. Marcelo Gama, Bairro: Santa Helena	Boni Imóveis, cód: TE0213-BON3	400,00	10,00	1,00	0,00	200.000,00	500,00
4	Rua Dr. Alfredo Papay, Loteamento Encosta Verde, Bairro: Poncho Verde	Boni Imóveis, cód: TE0252-BON3	322,49	13,56	2,00	0,00	110.000,00	341,10
5	Rua Francisco Pinto Bandeira, Bairro: Soares	Boni Imóveis, cód: TE0304-BON3	360,00	12,00	2,00	1,00	370.000,00	1.027,78
* 6	Rua Milan Krás, Bairro: Barcelos	Boni Imóveis, cód: TE0338-BON3	363,00	11,00	2,00	0,00	220.000,00	606,06
* 7	Rua Marçílio Dias, 2297, Bairro: Medianeira	Boni Imóveis, cód: TE0003-BON3	330,00	11,00	2,00	0,00	225.000,00	681,82
8	Rua Isodoro Neves da Fontoura, Bairro: Rio Branco	Boni Imóveis, cód: TE0219-BON3	366,00	9,90	2,00	1,00	250.000,00	683,06
* 9	Rua Aparício Borges, Bairro: São José	Boni Imóveis, cód: TE0322-BON3	328,00	8,20	2,00	0,00	260.000,00	792,68
10	Rua Gustavo Peixoto, Bairro: Noêmia	Imobiliária Wiba, cód: 134	198,00	9,00	1,00	0,00	100.000,00	505,05
* 11	Rua Olímpio Falcão da Frota, nº 205	Boni Imóveis, cód: TE0353-BON3	355,32	11,00	2,00	0,00	180.000,00	506,59
12	Rua Marquês Ribeiro, Bairro: Marques Ribeiro	Imobiliária Wiba, cód: 1472	432,00	9,00	2,00	0,00	160.000,00	370,37
* 13	Rua Alegrete, Bairro: Gonçalves	Imobiliária Wiba, cód: 841	283,26	9,05	2,00	0,00	130.000,00	458,94
* 14	Av. Brasil, Bairro: Marina	Imobiliária Wiba, cód: 822	390,00	10,00	2,00	0,00	150.000,00	384,62
* 15	Av. Marcelo Gama, Bairro: Noêmia	Imobiliária Wiba, cód: 740	404,80	8,80	2,00	0,00	250.000,00	617,59
* 16	Rua São Gabriel, Bairro: Drews	Imobiliária Wiba, cód: 696	384,00	12,00	2,00	0,00	160.000,00	416,67
17	Rua Bernardo Souza Dias, Bairro: Soares	Imobiliária Wiba, cód: 461	352,00	8,80	2,00	1,00	180.000,00	511,36
18	Rua Jorge Franck esq. Rua Bernardo Souza Dias, Bairro: Soares	Imobiliária Wiba, cód: 453	729,30	18,70	1,00	1,00	500.000,00	685,59
19	Av. dos Imigrantes, Bairro: Oliveira	Imobiliária Wiba, cód: 342	651,20	17,60	2,00	0,00	190.000,00	291,77
* 20	Rua Andrade Neves, Bairro: Centro	Imobiliária Wiba, cód: 209	451,44	10,80	2,00	0,00	210.000,00	465,18
21	Rua Ana Francisca Rodrigues, Bairro: Noêmia	Lider Imóveis, cód: 1662	180,00	10,00	2,00	0,00	65.000,00	361,11
22	Rua Alarico Ribeiro esq. Rua Ana Francisca Rodrigues, Bairro: Noêmia	Lider Imóveis, cód: 1946	550,00	22,00	1,00	0,00	180.000,00	327,27
23	Rua Isodoro Neves da Fontoura, próximo ao residencial Solar, Bairro: Rio Branco	Rohde Imóveis, cód: 1646856	356,40	9,90	2,00	1,00	250.000,00	701,46
* 24	BR 153, próximo à UFSM, Bairro: Universitário	Rohde Imóveis, cód: 1647074	666,25	20,50	2,00	0,00	520.000,00	780,49
* 25	Rua Sete de Setembro, Bairro: Centro	Rohde Imóveis, cód: 1646649	492,80	11,20	2,00	0,00	490.000,00	994,32
* 26	Av. Marcelo Gama, Bairro: Gonçalves	Rohde Imóveis, cód: 1646289	404,80	8,80	2,00	0,00	266.000,00	657,11
27	Rua Orlando da Cunha, Alto do Amorim	Rohde Imóveis, cód: 1645563	520,00	13,00	2,00	0,00	150.000,00	288,46





23130000062344

Nome do documento: Laudo 162 2023 GPE 37760 Cachoeira do Sul_.pdf

Documento assinado por	Órgão/Grupo/Matrícula	Data
Rafael Parmeggiani Gering	SPGG / DIAVA/DEAPE / 4859502	09/11/2023 11:27:31
Marina Nobre Cerqueira	SPGG / DIAVA/DEAPE / 4860110	10/11/2023 11:07:49
Thais Wolffe Danelon	SPGG / DIAVA/DEAPE / 4819101	10/11/2023 11:08:55
Leandro Peixoto Maia	SPGG / DIAVA/DEAPE / 450607301	10/11/2023 15:22:25

