



**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 198/2024**



**Terreno Urbano com Benfeitoria  
Rua Carlos Kohler, Lote 01, Quadra B – Vila Panorama  
Montenegro/RS**



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



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

## LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 198/2024

### FICHA RESUMO

#### Objeto

Terreno urbano com benfeitoria, objeto da **Certidão de Matrícula nº 9432 e GPE nº 29.309**

#### Objetivo

Determinação do **valor de mercado** do imóvel

#### Finalidade

Instruir processo **PROA nº 19/1300-0003082-3 - Alienação**

#### Localização<sup>1</sup>

Rua Carlos Kohler, Lote 01, Quadra B  
Vila Panorama, Montenegro/RS

#### Área avalianda

Área do terreno: 400,00<sup>2</sup> m<sup>2</sup>  
Área da benfeitoria: não informada<sup>3</sup>

#### Proprietário

Estado do Rio Grande do Sul

#### Resultado da avaliação

Valor de mercado do imóvel **R\$ 120.000,00**

#### Avaliadores

Arquiteta Urbanista Thaís Wölfle Danelon  
Engenheiro Civil Rafael Parmeggiani Gering

Porto Alegre – RS, Agosto de 2024

<sup>1</sup> Conforme Certidão de Matrícula nº 9.4321  
<sup>2</sup> Conforme Certidão de Matrícula nº 9.432  
<sup>3</sup> Verifica-se que, em comparação com o Laudo 094/2022 que consta na pág. 65 do PROA nº 19/1300-0003082-3, o imóvel apresenta uma nova edificação no local





## 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 .....	9
10	ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO .....	9
11	AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS .....	9
12	CONCLUSÃO .....	10
13	RESPONSÁVEIS PELO LAUDO .....	11
14	ANEXOS .....	12





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 **PROA nº 19/1300-0003082-3 – 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 9432**, referência livro 02, às fls 01-01v, datada de 06/03/2020, obtida junto ao Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Montenegro - RS.
- na **Ficha cadastral GPE nº 29.309**;
- no **PROA: 19/1300-0003082-3**;
- no **Laudo nº 094/2022**;
- 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 **26/07/2024**.

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

Considerando a sua finalidade, esta avaliação tem **prazo de validade limitado a dois anos** a partir de sua lavratura, conforme determinado pela Lei N° 15.764 de 15 de dezembro de 2021.

### 4.2 ESCOPO DE TRABALHO

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

Não fez parte do escopo deste trabalho:





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

- Investigações quanto à correção dos documentos analisados;
- 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 utilizada - Área Matriculada:

Para o cálculo do valor do imóvel, foi considerada a área do terreno de 400,00 m<sup>2</sup>, valor que consta na **Certidão de Matrícula 9.432** do Livro n° 2 fls. 01-01v do Registro Geral da Comarca de Montenegro, datada de 06/03/2020.

Verificou-se na vistoria realizada no dia 26/07/2024, que o imóvel se encontra com características divergentes às apresentadas no Laudo 094/2022, visto que o mesmo apresenta uma nova edificação no local. Dito isso, salienta-se a ocupação do local.

Nesse contexto, no cálculo do valor do imóvel, não foi possível a inclusão do valor referente à benfeitoria visto que, em consulta à prefeitura, não houve retorno sobre a situação cadastral da nova edificação. Dessa forma, o presente **Laudo de Avaliação tem utilização restrita**, sendo considerado apenas o valor do terreno. Se novas documentações referentes à situação da benfeitoria forem informadas, deverá ser efetuado novo laudo de avaliação.

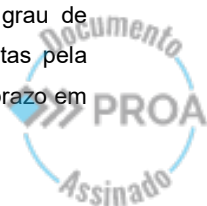
##### ➤ Situação paradigma:

Conforme ABNT NBR 14.653-Parte 1, a situação paradigma configura-se como: “situação hipotética ou virtual, adotada como referencial para avaliação de um bem”. Sendo assim, conforme ABNT NBR 14.653-Parte 2, quando não for possível o acesso do avaliador ao interior do imóvel, os motivos devem ser elucidados e explicados na elaboração do laudo. No presente trabalho, adotou-se **situação paradigma** pela impossibilidade de avaliar a benfeitoria existente no local (falta de documentação sobre a área) e pela impossibilidade da realização de vistoria interna no imóvel, pois o mesmo se encontra ocupado.

##### ➤ 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>4</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

<sup>4</sup> Fonte: Engenharia de avaliações. Ibape SP, 2014. Volume 1, pag.215.





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

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 Carlos Kohler, Lote 01, Quadra B  
Vila Panorama, Montenegro/RS

**7 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO**

**7.1 TERRENO**



**Imagem de localização (Google)**

Latitude: 29°40'16.9" S  
Longitude: 51°28'02.5" O

Fonte: Google Earth Fevereiro/2024 (Acesso em Agosto de 2024)





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

Identificação	
Descrição conforme a <b>Certidão de Matrícula nº 9.432</b> : <b>IMÓVEL: UM TERRENO, sem benfeitorias, correspondente ao lote 01, da Quadra "B", da VILA PANORAMA, nesta cidade, zona urbana, no quarteirão formado pelas ruas: Carlos Köhler, Frederico Müssig, Jacob Müller e Heitor Müller, com a superfície de 400,00m2, medindo 12,50m de frente, por 32,00m da frente aos fundos, com as seguintes confrontações atuais: frente, ao SUL, com a rua Carlos Köbler, lado par; fundos, ao NORTE, com Angelina Poletto; a LESTE, com Edmundo - Manuel da Silva; e, a OESTE, com a rua Frederico Müssig, onde forma esquina.-PROPRIETÁRIOS:ADAYR CANDIDO DA SILVA, CIC 140.298.630-</b>	
Características da região e entorno	
Atividade predominante: Residencial	
Padrão construtivo do entorno: Baixo/Normal	
Zoneamento: Bairro	
Tráfego de pedestres: Baixo	
Tráfego de veículos: Baixo	
Pavimentação logradouro: Pedra irregular	
Pavimentação passeio: Sem pavimentação	
Infraestrutura: <input type="checkbox"/> Acessibilidade, <input checked="" type="checkbox"/> Água potável, <input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica, <input type="checkbox"/> Esgoto pluvial, <input type="checkbox"/> Esgoto sanitário, <input type="checkbox"/> Gás canalizado, <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública, <input checked="" type="checkbox"/> Logradouro, <input checked="" type="checkbox"/> Meio fio/sarjetas, <input type="checkbox"/> Passeio público, <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação, <input checked="" type="checkbox"/> Telefone, <input type="checkbox"/> Sem infraestrutura	
Serviços públicos: <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de lixo, <input type="checkbox"/> Comércio, <input type="checkbox"/> Correios, <input checked="" type="checkbox"/> Educação, <input type="checkbox"/> Lazer, <input type="checkbox"/> Rede bancária, <input type="checkbox"/> Saúde, <input type="checkbox"/> Segurança, <input type="checkbox"/> Transporte coletivo, <input type="checkbox"/> Sem serviços públicos	
Influências valorizantes: <input type="checkbox"/> Clubes, <input type="checkbox"/> Comércio, <input type="checkbox"/> Empreendimentos, <input 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 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	
Influências desvalorizantes: <input type="checkbox"/> Aeroporto, <input type="checkbox"/> Área inundável, <input type="checkbox"/> Aterro sanitário, <input type="checkbox"/> Estação tratamento esgoto, <input type="checkbox"/> Indústria, <input type="checkbox"/> Presídio, <input type="checkbox"/> Sub-habitação, <input type="checkbox"/> Unidades carentes, <input checked="" type="checkbox"/> Sem influências desvalorizantes	
Características do imóvel	
Formato do terreno: Regular	
Situação de quadra: Esquina	
Cota: No nível	
Vegetação: Pequeno porte	
Uso do solo: Residencial	
Acesso: Regular	
Topografia: Plano	
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	
Superfície: <input type="checkbox"/> Alagadiça, <input type="checkbox"/> Arenoso, <input type="checkbox"/> Argiloso, <input type="checkbox"/> Com aterro, <input type="checkbox"/> Com entulhos, <input type="checkbox"/> Pantanosa, <input checked="" type="checkbox"/> Seca	
Área do terreno: 400,00 m <sup>2</sup>	
Medida da frente do terreno: 12,50 m (Rua Carlos Kohler)	Confrontação da frente:Sul
Medida lateral 1 do terreno: 32,00 m	Confrontação da lateral 1:Leste
Medida lateral 2 do terreno: 32,00 m (Rua Frederico Mussig)	Confrontação da lateral 2:Oeste
Medida dos fundos do terreno: 12,50 m	Confrontação dos fundos:Norte

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

\*Conforme verificado na data de vistoria





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

**7.2 BENFEITORIAS**

**7.2.1 FICHA DE VISTORIA**

Benfeitoria 01	Idade aparente: 40	Área = não informada	Nº de pav. 01		
Descrição	Padrão	Conservação	Tipologia		
	<input type="checkbox"/> Rústico	<input type="checkbox"/> Novo	<input type="checkbox"/> Apartamento		
	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Proletário</b>	<input type="checkbox"/> Entre novo e regular	<input type="checkbox"/> Box		
	<input type="checkbox"/> Econômico	<input type="checkbox"/> Regular	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Casa</b>		
	<input type="checkbox"/> Simples	<input type="checkbox"/> Entre regular e reparos simples	<input type="checkbox"/> Galpão		
	<input type="checkbox"/> Médio	<input type="checkbox"/> Reparos simples	<input type="checkbox"/> Loja		
	<input type="checkbox"/> Superior	<input type="checkbox"/> Entre reparos simples e importantes	<input type="checkbox"/> Pavimento		
	<input type="checkbox"/> Fino	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Reparos importantes</b>	<input type="checkbox"/> Prédio		
	<input type="checkbox"/> Luxo	<input type="checkbox"/> Entre reparos importantes e s/ valor	<input type="checkbox"/> Terreno		
<input type="checkbox"/> Outros	<input type="checkbox"/> Sem valor	<input type="checkbox"/> Outros			
Material utilizado:					
Piso	Forro	Telhado	Esquadrias	Rev. Fachadas	Estrutura
<input type="checkbox"/> Madeira	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Madeira</b>	<input type="checkbox"/> Cerâmica	<input type="checkbox"/> Alumínio	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Pintura</b>	<input type="checkbox"/> Portante
<input type="checkbox"/> Lajota	<input type="checkbox"/> Laje	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Fibro cim. ondulado</b>	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Ferro</b>	<input type="checkbox"/> Tijolo à vista	<input type="checkbox"/> Concreto
<input type="checkbox"/> Cerâmica	<input type="checkbox"/> Gesso	<input type="checkbox"/> Fibro cim. estrutural	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Madeira</b>	<input type="checkbox"/> Fulget	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Madeira</b>
<input type="checkbox"/> Basalto	<input type="checkbox"/> PVC	<input type="checkbox"/> Alumínio	<input type="checkbox"/> PVC	<input type="checkbox"/> Cerâmica	<input type="checkbox"/> Metálica
<input type="checkbox"/> Granitina	<input type="checkbox"/> Placas acústicas	<input type="checkbox"/> Galvanizado	<input type="checkbox"/> Outros	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Madeira</b>	<input type="checkbox"/> N. identificada
<input type="checkbox"/> Vinílico	<input type="checkbox"/> Aglomerado	<input type="checkbox"/> Laje		<input type="checkbox"/> Vidro	
<input type="checkbox"/> Carpete	<input type="checkbox"/> S/forro	<input type="checkbox"/> Capim		<input type="checkbox"/> Pedra	
<input type="checkbox"/> Cimento		<input type="checkbox"/> Telha de zinco		<input type="checkbox"/> Reboco chapiscado	
<input type="checkbox"/> Outros		<input type="checkbox"/> Outros		<input type="checkbox"/> Outros	

OBS: Vistoria realizada em **situação-paradigma**

**8 DIAGNÓSTICO DE MERCADO**

O município de Montenegro localiza-se no estado do Rio Grande do Sul e possui população estimada de 64.322<sup>5</sup>.

De acordo com o Relatório do SEBRAE<sup>6</sup>: Perfil das Cidades Gaúchas – Montenegro, o perfil econômico da cidade concentra, principalmente, serviços e comércio e, em menor escala indústria de transformação; construção civil; e agropecuária, extração vegetal, caça e pesca.

Bloco I - Perfil Econômico

Composição do mercado por setor e porte, segundo nº de funcionários, em 2019

Setor	Microempresa	Pequena Empresa	Média e Grande Empresa
Indústria de Transformação	277	23	14
Construção Civil	169	7	
Comércio	1.277	71	6
Serviços	1.506	88	16
Agropecuária, Extração Vegetal,		82	
<b>Total</b>	<b>3.311</b>	<b>189</b>	<b>36</b>

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

Segmentos com maior participação no nº de empresas - 2019



<sup>5</sup> Fonte: IBGE, 2024. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/rs/>

<sup>6</sup> Fonte: [https://datasebrae.com.br/municipios/rs/Perfil\\_Cidades\\_Gauchas-Montenegro.pdf](https://datasebrae.com.br/municipios/rs/Perfil_Cidades_Gauchas-Montenegro.pdf)

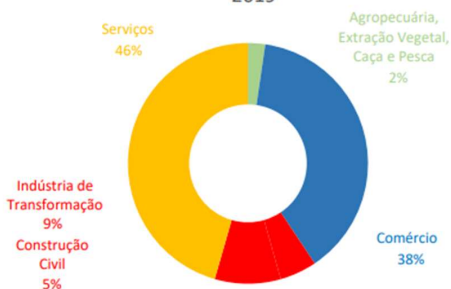




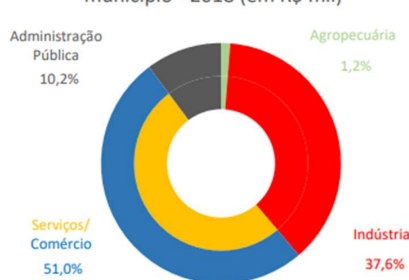


Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

Participação no nº de empresas por setor - 2019



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



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 **27/36**.

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: 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

Unitário =  $1 / ( 0,0073141819 - 0,43545211 * 1/\text{Área} - 9,2819065e-05 * \text{Frente} - 0,00035747471 * \text{Renda-Bairro} - 0,00061321475 * \text{Vocação} - 0,00054444788 * \text{Topografia} )$





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 (Área do terreno, em metros quadrados)	400,00
Frente (Frente do imóvel para a via pública, em metros)	12,50
Renda/bairro (Rendimento médio mensal dos responsáveis dos domicílios nos bairros em estudo. IBGE 2010)	3,37
Vocação (Conforme entorno verificado: 1 - unifamiliar (residências/lotes pequenos)/restrito; 2 - multifamiliar padrão normal ou mista (pequenos comercios).	1,00
Topografia (0 - Declive/Active, 1 - Plano)	0,00
Esquina (0 - Meio de quadra; 1 - Esquina)	1,00*
Unitário (Valor unitário do terreno, em R\$/m²)	298,81

\*Variável não utilizada

11.1.3 RESULTADOS

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

	Intervalo de Confiança	Unitário (R\$/m2)	Total
Mínimo	-8,88%	272,27	R\$ 108.908,00
Calculado	-	<b>298,81</b>	<b>R\$ 119.524,00</b>
Máximo	10,80%	331,08	R\$ 132.432,00

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

	Amplitude	Unitário (R\$/m2)	Total
Mínimo	-15%	253,99	R\$ 101.596,00
Calculado	-	<b>298,81</b>	<b>R\$ 119.524,00</b>
Máximo	+15%	343,63	R\$ 137.452,00
Valor calculado <b>R\$ 119.524,00</b>			

**12 CONCLUSÃO**

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em estudo o seguinte valor (arredondado<sup>7</sup>) de mercado:

<b>VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL</b>
<b>R\$ 120.000,00</b>
(cento e vinte mil reais)
data de referência da avaliação: Agosto/2024

<sup>7</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

**THÁIS WÖLFLE DANELON**

Arquiteta Urbanista – CAU(RS) A150365-0

Analista Arquiteta DIAVA/DEAPE

**ID 4819101/01**

**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, Agosto de 2024





**14 ANEXOS**

**14.1 DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA**

Figura 1: Casa



Fonte: Vistoria (26/07/2024)

Figura 2: Esquina



Fonte: Vistoria (26/07/2024)





**14.2 DOCUMENTAÇÃO DOS IMÓVEIS**  
**CERTIDÃO DE MATRÍCULA Nº 9.432**



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
Comarca de Montenegro  
**REGISTRO DE IMÓVEIS DE MONTENEGRO**  
Narciso Aldana - Oficial

Página 1 de 2

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

REGISTRO DE IMÓVEIS - MONTENEGRO	
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL	FLS. MATRÍCULA
MONTENEGRO, 17 de Setembro de 1981.	01 9.432
<p><b>IMÓVEL:</b> UM TERRENO, sem benfitorias, correspondente ao lote 01, da Quadra "B", da VILA PANORAMA, nesta cidade, zona urbana, no quarteirão formado pelas ruas: Carlos Köhler, Frederico Müssig, Jacob Müller e Heitor Müller, com a superfície de 400,00m<sup>2</sup>, medindo 12,50m de frente, por 32,00m da frente aos fundos, com as seguintes confrontações atuais: frente, ao SUL, com a rua Carlos Köbler, lado par; fundos, ao NORTE, com Angelina Poletto; a LESTE, com Edmundo - Manuel da Silva; e, a OESTE, com a rua Frederico Müssig, onde forma esquina.-<b>PROPRIETÁRIOS:</b> ADAYR CANDIDO DA SILVA, CIC 140.298.630-00, operador de máquinas e sua mulher Elci Kochenborger da Silva, do lar, ambos brasileiros, residentes nesta cidade.-<b>REGISTRO ANTERIOR:</b> L.º 3-AX, fls. 167, nº 51.152.-Custas:Nihil.</p> <p>O Oficial: <i>Narciso Aldana</i> Narciso Aldana</p> <p>R.1-9.432 - Montenegro, 02 de dezembro de 1981.-<b>TRANSMITENTES:</b> ADAYR CANDIDO DA SILVA e sua mulher ELCI KOCHENBORGER DA SILVA.- <b>ADQUIRENTES:</b> MILTON LOURENÇO DE OLIVEIRA, funcionário público estadual, e sua mulher ELISABETE MARCON DE OLIVEIRA, do lar, brasileiros, cic n. 192 573 760/87, residentes nesta cidade.-<b>TÍTULO:</b> Compra e venda. <b>FORMA DO TÍTULO:</b> Escritura particular lavrada em 1º de dezembro de 1981.- <b>VALOR:</b> Cr\$.500.000,00.</p> <p>O oficial: <i>Narciso Aldana</i> Narciso Aldana</p> <p>R.2-9.432 - Montenegro, 02 de dezembro de 1981.-<b>DEVEDORES:</b> MILTON LOURENÇO DE OLIVEIRA e sua mulher ELISABETE MARCON DE OLIVEIRA.-<b>CREADOR:</b> INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, com sede em Porto Alegre, neste Estado, cgc n. 92 829 100/0001-43.-<b>TÍTULO:</b> Hipoteca.- <b>FORMA DO TÍTULO:</b> Escritura particular lavrada em 1º de dezembro de 1981.-<b>VALOR:</b> Cr\$.450.000,00. Os valores constantes no contrato estão sujeitos a correção monetária.-<b>PRAZO:</b> A dívida será paga em 6 meses, a contar da data do título.-<b>JUROS:</b> Nominal de 1,6% ao ano, correspondente a taxa efetiva de 1,612% ao ano.-</p> <p>O oficial: <i>Narciso Aldana</i> Narciso Aldana</p>	

Continua na Próxima Página -----





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

Continuação da Página Anterior

AV.3-9.432 - Montenegro, 05 de março de 1991.-Fica cancelada a hipoteca referida no R.2-9.432 em virtude de Carta de Adjudicação lavrada em 06 de abril de 1989 pelo 3º Cartório Judicial desta cidade.-

O Oficial Ajudante: *Narciso Aldana*  
Luiz Américo Alves Aldana

R.4-9.432 - Montenegro, 05 de março de 1991.-TRANSMITENTES:MILTON LOURENÇO DE OLIVEIRA e sua mulher Elisabete Marcon de Oliveira.-ADQUIRENTE:INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL,CGC MF 92.829.100/001-43, com sede na Av. Broges de Medeiros nº 1945, em Porto Alegre-RS.-TÍTULO:Adjudicação.-FORMA DO TÍTULO:Carta de Adjudicação lavrada em 06 de abril de 1989 pelo 3º Cartório Judicial desta cidade.-VALOR:Cr\$224,32, avaliado em Cr\$300,00.-

O Oficial Ajudante: *Narciso Aldana*  
Luiz Américo Alves Aldana



Montenegro-RS, 06 de março de 2020.  
Total: Nihil  
Selos Cerrado 2 paginas: Nihil (0370 03 1900002 06812 = Nihil)  
Busca em livros e arquivos: Nihil (0570 02 2000001 01977 = Nihil)  
Processamento eletrônico de dados: Nihil (0370 01 1900004 04698 = Nihil)



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 100230 53 2020 00006215 66

*Narciso Aldana* NARCISO ALDANA - OFICIAL  
RODRIGO ALDANA SCHOELLKOPF - Registrador Substituto  
ANA CRISTINA ALVES ALDANA - Registradora Substituta  
JUDITH ALDANA FELL - Escrevente Autorizada

Rua: Capitão Porfírio, 1666 - Centro - Montenegro - RS - CEP: 95780-000 - Fone: (51) 3632-6446





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

**FICHA GPE Nº 29.309**



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 29309**

**DADOS GERAIS**

<b>Número do Cadastro:</b>	29309	<b>Classificação:</b>	PROPRIO
<b>Nome de Referência do Imóvel:</b>		<b>Nome de Referência das</b>	
<b>Classificação do Bem Público:</b>	DOMINIAL	<b>Unidade Associada:</b>	
<b>Tipo do Imóvel:</b>	AREA/TERRENO/GLEBA	<b>Situação de Destinação:</b>	DESTINADO
<b>Situação de Regularização:</b>	EM REGULARIZACAO	<b>Índice de Destinação (%):</b>	100,000000
<b>Descrição:</b>	EX-MUTUÁRIO: MILTON LOURENÇO DE OLIVEIRA - CONTRATO Nº 806811		
<b>Em Alienação:</b>	Sim	<b>Nº Incorporação PROA/SPI:</b>	17/2442-0001485-1
<b>Lei Autorizativa de Alienação:</b>	15764	<b>Nº Alienação PROA/SPI:</b>	19/1300-0003082-3
<b>Data Lei Autorizativa Alienação:</b>	15/12/2021	<b>NIRF/CIB:</b>	
<b>Nº tomo antigo do imóvel:</b>		<b>CCIR:</b>	
<b>Uso irregular:</b>		<b>CAR:</b>	
<b>Tombado Patr. Histórico:</b>	Não	<b>VALOR DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL</b>	
<b>Nº Inscrição Municipal:</b>	8500	<b>Tipo de Valor</b>	<b>Esfera Competente</b> <b>Legislação</b> <b>Número/Ano</b>

**BAIXA IMOVEL**

<b>Motivo da Baixa:</b>	<b>Data da Baixa:</b>
<b>Nº Processo da Baixa SPI:</b>	<b>Nº Processo da Baixa PROA:</b>
<b>Informações Adicionais Baixa:</b>	

**PROCESSOS**

Data Consulta	Nº Processo	Data Abertura	Assunto	Tipo Assunto	Situação
05/10/2022	21130000105891	23/12/2021	Contratação de	Solicitação de	Ativo
05/10/2022	21130000106804	30/12/2021	Contratação de	Solicitação de	Ativo
02/04/2020	19130000030823	02/04/2020	Alienar Bens		Ativo
02/04/2020	19130000059155	02/04/2020	Participação em		Ativo
02/04/2020	19130000059155	02/04/2020	Participação em		Ativo
23/06/2021	20130000011875	02/03/2020	Imóveis		Ativo
14/07/2022	22130000003903	14/07/2022	Imóveis		Ativo
08/10/2023	23130000069551	06/10/2023	Alienar Bens	Venda	Ativo

**LOCALIZAÇÃO**

<b>Zona:</b>	Urbana
<b>Unidade da Federação:</b>	Rio Grande do Sul
<b>Município</b>	MONTENEGRO
<b>Bairro/Distrito:</b>	VL PANORAMA
<b>Logradouro/Localidade:</b>	RUA CARLOS KOHLER
<b>Numero/Lote:</b>	S/N
<b>Quadra:</b>	13
<b>Complemento:</b>	LOTE Nº 01
<b>CEP:</b>	
<b>Ponto Referência:</b>	

02/08/2024

pag. 1 de 5





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 - N° 29309**

**GEORREFERÊNCIA**

**DATUM:**

Fuso:

Meridiano Central:

**Coordenadas Planas UTM do Marco**

Altitude ortométrica:

Este:

Norte:

**Coordenadas Geodésicas do Marco**

Latitude grau:

Latitude minuto:

Latitude segundo:

Longitude grau:

Longitude minuto:

Longitude segundo:

**PROPRIEDADE**

Situação regularização Estado: EM REGULARIZACAO

Tipo de Registro: Matrícula

Número do Registro: 9432

Livro: 2RG

Folha: 01

Cartório: RI DE MONTENEGRO

Comarca: MONTENEGRO

Data do Registro: 05/03/1991

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): 400,00  
Frente (m): 12,00  
Área com fração (m²): 0,0000  
Fração Ideal (m²): 0,000000  
Profundidade Equivalente (m):  
Área Disponível (m²): 0,00

**Situação terra rural:**

**TERRENO REGISTRADO**

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

02/08/2024







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 29309**

**TERRENO VISTORIA**

**Informações complementares**

Vegetação:  
Uso do solo:  
Situação de quadra

**Levantada (Vistoria)**

Área Total (m²):  
Frente (m):

**CONFRONTANTES VISTORIA**

Leste:  
Oeste:  
Norte:  
Sul:

**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
24/05/2023	VISTORIA /	VISTORIA_47-2023_-_GPE_-_29309.
19/04/2023	VISTORIA /	VISTORIA_39-2023_-_GPE_-_29309.
19/04/2023	NOTIFICAÇÃO	NOT_FTIPERGS-_02-_2023.PDF
26/08/2022	ATOS DO COMITÊ	ATA_10-2022-CGA-PUBLICADA.PDF
26/08/2022	ATOS DO COMITÊ	RESOLUCAO_05-2022-CGA-
08/07/2022	LAUDO DE	LAUDO 94-2022.PDF
30/12/2021	TERMO /	PRIMEIRO TERMO DE
15/12/2021	LEI / DECRETO /	LEI 15764-2021 - GESTAO DE
27/10/2021	VISTORIA /	VISTORIA_62.PDF
01/06/2021	LEI / DECRETO /	DECRETO ESTADUAL NA 55916-
02/04/2020	HISTÓRICO	Ficha.pdf
02/04/2020	HISTÓRICO	Ficha.pdf
02/04/2020	HISTÓRICO	Ficha.pdf
16/03/2020	MATRÍCULA	MAT9432.PDF
04/06/2019	VISTORIA /	012 GPE 29309 MONTENEGRO.PDF
06/04/2018	LEI / DECRETO /	LEI COMPLEMENTAR NA 15144-
05/03/1991	MATRÍCULA	Matr 9432.pdf

02/08/2024

pag. 3 de 5





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 29309**

**IMAGENS**

**HISTÓRICO**

Data	Tipo	Nº de Processo	Anexo
02/04/2020	Classificação	19130000030823	Ficha.pdf
02/04/2020	Classificação	19130000059155	Ficha.pdf
02/04/2020	Classificação	19130000059155	Ficha.pdf

**HISTÓRICO DE SOLICITAÇÕES**

**USO TERCEIROS DO IMÓVEL**

<b>Tipo Documento:</b>		<b>Nº Processo PROA/SPI:</b>	20/1300-0001187-5
<b>Tipo Uso Terceiros:</b>	Uso Irregular		
<b>Finalidade Uso:</b>			
<b>Número Documento:</b>		<b>Quantidade Prazo:</b>	
<b>Área Mov. Terreno (m²):</b>		<b>Data Pub. Diário Oficial:</b>	
<b>Prazo:</b>	Determinado	<b>Data Término:</b>	
<b>Tipo Dia Mês Ano Prazo:</b>		<b>Representante Legal:</b>	Sim
<b>Data Início:</b>	19/07/2022	<b>Nome Repres. Legal:</b>	
<b>Interveniência:</b>	Sim	<b>Nome Interviente:</b>	

**ONEROSIDADE**

<b>Valor Arrecadação:</b>		
<b>Sigla índice reajuste:</b>		
<b>Índice Reajuste:</b>		<b>Percentual Juros:</b>
<b>Vencimento (dia):</b>		<b>Percentual Multa:</b>

**DADOS USUÁRIO**

<b>CPF/CGC:</b>		
<b>Nome Usuário:</b>	Elisa Terezinha da Silva	<b>Nome Município:</b>
<b>Unidade da Federação:</b>		
<b>Bairro/Distrito:</b>		
<b>Nome Logradouro:</b>		
<b>Cep:</b>		<b>Telefone:</b>

**EDIFICAÇÕES USO TERCEIROS**

Espécie Edificação	Área Mov. Edificação (m²)	Área Disponível (m²)	Data Inicial
	400,00		

02/08/2024

pag. 4 de 5





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 29309**

---

**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:**

02/08/2024

pag. 5 de 5



Laudo de Avaliação nº 198 / 2024

19





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

26/08/2024, 14:46

Email – Thais Wölfle Danelon – Outlook

**Informação de Cadastro Imobiliário**

Thais Wölfle Danelon <thais-danelon@spgg.rs.gov.br>

Sex, 02/08/2024 14:36

Para:smf.receita@montenegro.rs.gov.br <smf.receita@montenegro.rs.gov.br>;smf.itbi@montenegro.rs.gov.br <smf.itbi@montenegro.rs.gov.br>

Prezado (a), boa tarde!!

Sou servidora do Estado do Rio Grande do Sul e trabalho na Divisão de Avaliação de Imóveis. Estou à procura de uma informação sobre a área de uma edificação que está inserida em imóvel estadual que atualmente encontra-se invadido. O mesmo foi construído nos últimos 2 anos, data da última visita ao local.

Gostaria de uma orientação sobre se é possível obter essa informação e se não estou entrando em contato no local correto, com quem poderia solicitar essa informação?

O endereço seria:

**Rua Carlos Kohler, Lote 01, Quadra B**

**Vila Panorama, Montenegro/RS (29°40'16.9"S 51°28'02.5"W)**

Agradeço desde já a atenção.

Atenciosamente,

**Thais Wölfle Danelon**

**Analista Arquiteta**

**Subsecretaria de Patrimônio - SPE**

Planejamento, Governança e Gestão

+55 (51) 3288 1388

smf.itbi@montenegro.rs.gov.br <smf.itbi@montenegro.rs.gov.br>

Sex, 02/08/2024 15:05

Para:Thais Wölfle Danelon <thais-danelon@spgg.rs.gov.br>

Cc:'Diretoria de Geoprocessamento - Prefeitura de Montenegro' <smgep.dgeo@montenegro.rs.gov.br>

Boa tarde Aline,

Encaminhamos o presente para o setor de geoprocessamento (cadastro) para verificar se há possibilidade e atendimento da solicitação através das imagens de satélite do município ou se há recadastramento da área em questão.

O cadastro imobiliário do terreno é o 8500, RI 9.432.

At.te Karina

SMF - DR <smf.receita@montenegro.rs.gov.br>

Seg, 05/08/2024 14:50

Para:Thais Wölfle Danelon <thais-danelon@spgg.rs.gov.br>;smf.itbi@montenegro.rs.gov.br <smf.itbi@montenegro.rs.gov.br>

Cc:smgep.dgeo@montenegro.rs.gov.br <smgep.dgeo@montenegro.rs.gov.br>

Encaminhamos em cópia para o setor de Cadastro Imobiliário.

Att

**Andréa Angela Kalsing Schneiders - Diretora de Receita**



Prefeitura Municipal de Montenegro/RS

Secretaria Municipal da Fazenda – SMF

CNPJ 90.895.905/0001-60

Rua Ramiro Barcelos, Bairro Centro, 2993

☎Telefone: 55 51 3649 8200 R: 2094





**14.3 MEMÓRIA DE CÁLCULO**

**MODELO: TERRENOS MONTENEGRO**

**CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA**

DADOS		VARIÁVEIS	
Total da Amostra	: 36	Total	: 8
Utilizados	: 27	Utilizadas	: 6
Outlier	: 0	Grau Liberdade	: 21

**MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: 1/y**

COEFICIENTES		VARIACÃO	
Correlação	: 0,82065	Total	: 0,00002
Determinação	: 0,67347	Residual	: 0,00001
Ajustado	: 0,59572	Desvio Padrão	: 0,00059

F-SNEDECOR		D-WATSON	
F-Calculado	: 8,66246	D-Calculado	: 2,58763
Significância	: < 0,01000	Resultado Teste	: Região não conclusiva 98%

**NORMALIDADE**

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	66
-1,64 a +1,64	90	96
-1,96 a +1,96	95	100

**MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR**

$$Y = 1 / ( 0,007916 + -0,386057 * 1/X_1 + -0,000092 * X_2 + -0,000421 * X_3 + -0,001036 * X_4 + -0,000555 * X_5 )$$

**MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES**

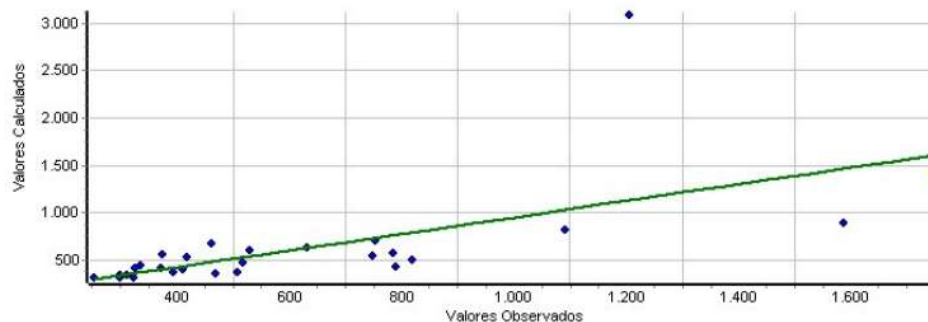
AMOSTRA		MODELO	
Média	: 621,57	Coefic. Aderência	: -0,19644
Variação Total	: 3930603,06	Variação Residual	: 4702730,38
Variância	: 145577,89	Variância	: 223939,54
Desvio Padrão	: 381,55	Desvio Padrão	: 473,22



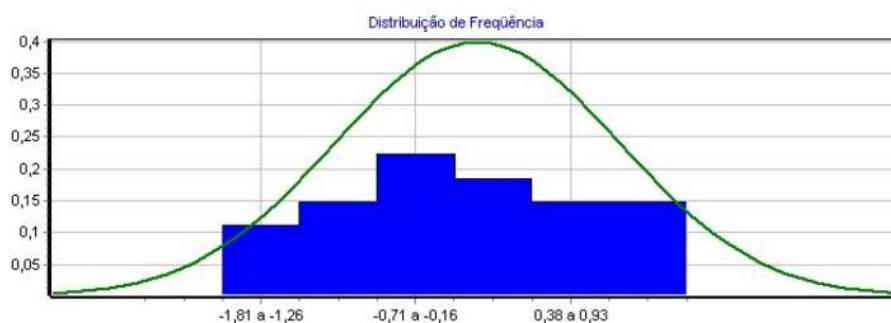


Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

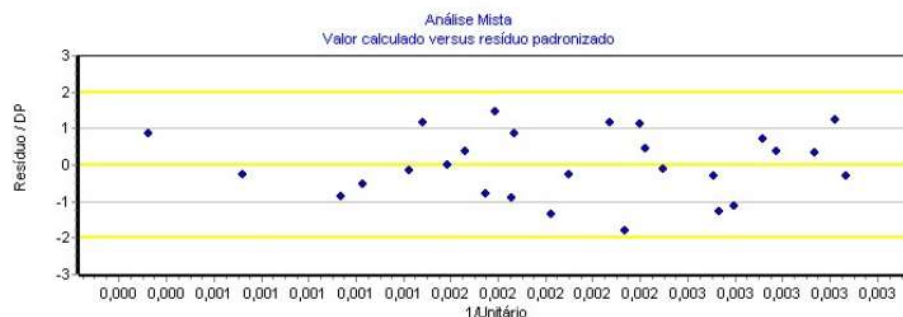
### GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



### Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



### Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados

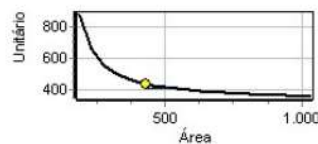




**DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS**

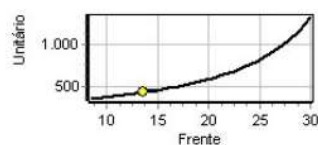
**X<sub>1</sub> Área**

Área do terreno, em metros quadrados (m<sup>2</sup>).  
 Tipo: Quantitativa  
 Amplitude: 190,27 a 1072,00  
 Impacto esperado na dependente: Negativo  
 10% da amplitude na média: -6,27 % na estimativa



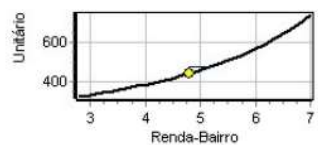
**X<sub>2</sub> Frente**

Frente do imóvel para a via pública, em metros (m).  
 Tipo: Quantitativa  
 Amplitude: 8,50 a 30,00  
 Impacto esperado na dependente: Positivo  
 10% da amplitude na média: 9,54 % na estimativa



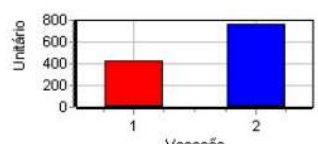
**X<sub>3</sub> Renda-Bairro**

Rendimento médio mensal dos responsáveis dos domicílios nos bairros em estudo. IBGE 2010  
 Tipo: Quantitativa  
 Amplitude: 2,79 a 6,99  
 Impacto esperado na dependente: Positivo  
 10% da amplitude na média: 8,45 % na estimativa



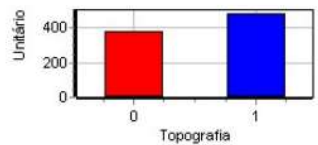
**X<sub>4</sub> Vocação**

Conforme entorno verificado:  
 1 - unifamiliar (residências/lotes pequenos)/restrito;  
 2 - multifamiliar padrão normal ou mista (pequenos comercios).  
 Tipo: Quantitativa  
 Amplitude: 1,00 a 2,00  
 Impacto esperado na dependente: Positivo  
 10% da amplitude na média: 79,00 % na estimativa



**X<sub>5</sub> Topografia**

O imóvel é:  
 0 - Declive/Active  
 1- Plano  
 Tipo: Quantitativa  
 Amplitude: 0,00 a 1,00  
 Impacto esperado na dependente: Positivo  
 10% da amplitude na média: 26,60 % na estimativa





**Y Unitário**

Valor unitário do terreno, em R\$/m².  
 Tipo: Dependente  
 Amplitude: 253,13 a 1750,14  
 Micronumerosidade para o modelo: atendida.

**PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES**

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,59572)
X <sub>1</sub> Área	1/x	-2,31	3,10	0,51583
X <sub>2</sub> Frente	x	-2,33	2,97	0,51408
X <sub>3</sub> Renda-Bairro	x	-4,28	0,03	0,27707
X <sub>4</sub> Vocação	x	-2,30	3,20	0,51715
X <sub>5</sub> Topografia	x	-2,00	5,81	0,54030

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

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Área	Frente	Renda-Bairro	Vocação	Topografia	Unitário
X <sub>1</sub>	1/x		81	40	26	18	45
X <sub>2</sub>	x	-70		45	27	14	45
X <sub>3</sub>	x	0	-16		23	26	68
X <sub>4</sub>	x	3	-4	13		0	45
X <sub>5</sub>	x	24	10	-3	20		40
Y	1/y	-22	-6	-51	-42	-48	







**Avaliação**

**Endereço: Rua Carlos Kohler, Lote 01, Quadra B  
Município: Vila Panorama, Montenegro/RS**

**1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA**

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Extp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Área	400,00	400,00		190,27	1.072,00
Frente	12,50	12,50		8,50	30,00
Renda-Bairro	3,37	1,00		2,79	6,99
Vocação	1,00	1,00		1,00	2,00
Topografia	0,00	0,00		0,00	1,00
<b>Unitário</b>	<b>298,81</b>	<b>298,81</b>		<b>253,13</b>	<b>1.750,14</b>

**2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA**

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	272,27	<b>298,81</b>	331,08	-8,88%	10,80%	19,68%
Predição (80%)	238,33	<b>298,81</b>	400,41	-20,24%	34,00%	54,24%
Campo de Arbitrio	253,99	<b>298,81</b>	343,63	-15,00%	15,00%	30,00%

**3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO**

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80 %)	108.908,00	119.524,00	132.432,00
Predição (80%)	95.332,00	119.524,00	160.164,00
Campo de Arbitrio	101.596,00	119.524,00	137.452,00

**4. VALOR UNITÁRIO 298,81**

**5. VALOR DE AVALIAÇÃO**

**R\$ 119.524,00 (cento e dezenove mil, quinhentos e vinte e quatro reais)**

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

Mínimo (R\$): 108.908,00  
**Arbitrado (R\$): 119.524,00**  
 Máximo (R\$): 132.432,00

**7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO**

Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 19,68 %  
 Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão

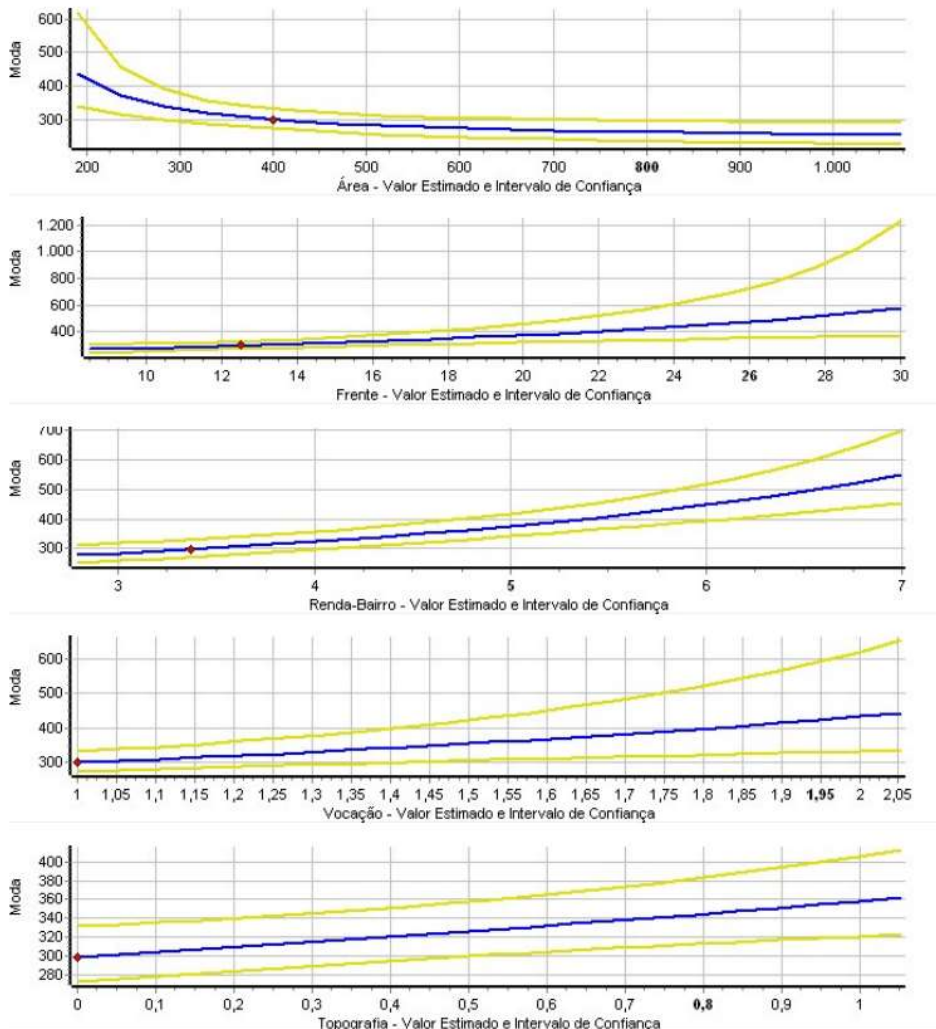




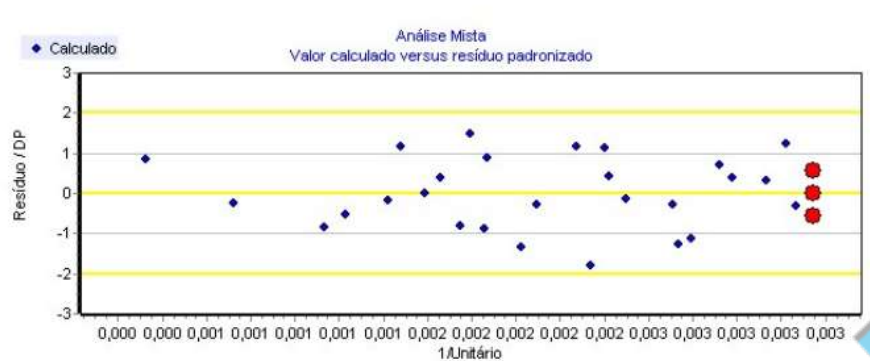
Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

**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		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		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 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>14 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>298,81</b>
Valores do intervalo de confiança	MAX 331,08
	MÍN 272,27
Desvios relativos do intervalo de confiança	MAX 10,80%
	MÍN -8,88%
<b>Amplitude do intervalo de confiança</b>	<b>19,68%</b>
<b>GRAU DE PRECISÃO</b>	<b>GRAU III</b>





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

14.5 DADOS DA AMOSTRA

<	Dados	Endereço	Observação	Área	Frete	Predios	Vocação	Topografia	Esquina	Oleata	União
1		Rua Eng. Ernesto Zietlow, 29°40'41.0"S 51°27'58.2"W	Bairro: Centro, Bom de Bick Imóveis, cód. TE465	395,20	13,00	6,63	2,00	1,00	1,00	0,00	1.206,98
2		Rua Cylon Rosa, 29°42'56.2"S 51°29'24.9"W	Bairro: Aeroclube, Bom de Bick Imóveis, cód. TE1354	1.072,00	30,00	3,17	1,00	1,00	1,00	0,00	489,0000
3		Rua Roberto dos Santos, 29°41'38.7"S 51°29'18.9"W	Bairro: Centro, Bom de Bick Imóveis, cód. TE1350	290,00	10,00	2,79	1,00	0,00	0,00	0,00	170,0000
4		Rua das Primaveraes, 29°42'14.6"S 51°29'58.2"W	Bairro: São Paulo, Bom de Bick Imóveis, cód. TE1209	490,00	15,00	4,09	1,00	0,00	0,00	0,00	190,0000
5		Rua Ramiro Barcelos, 29°40'28.0"S 51°28'05.3"W	Bairro: Santo Antônio, Bom de Bick Imóveis, cód. TE1097	512,00	12,80	4,10	1,00	0,00	0,00	0,00	144,0000
6		Rua Ramiro Barcelos, 29°40'37.0"S 51°27'57.9"W	Bairro: Centro, Teto Imóveis, cód. TE231	275,00	13,50	6,63	2,00	1,00	0,00	0,00	640,0000
7		Rua Ramiro Barcelos, 29°40'37.0"S 51°27'57.9"W	Bairro: Centro, Teto Imóveis, cód. TE231	275,00	13,50	6,63	2,00	1,00	0,00	0,00	640,0000
8		Rua Arthur Renner, esq. Com a Rua Alago Jacobo Kellen, 29°40'24.7"S 51°26'44.8"W	Bairro: São João, Teto Imóveis, cód. TE229	522,99	25,00	6,61	1,00	1,00	1,00	0,00	450,0000
9		Rua Ramiro Barcelos, 29°40'38.9"S 51°27'56.3"W	Bairro: Centro, Teto Imóveis, cód. TE239	500,90	13,00	6,63	2,00	1,00	0,00	0,00	990,0000
10		Rua Maria Zena, Coronel, esq. Com a Rua Valdeir Carlos Dias, 29°41'04.7"S 51°28'03.1"W	Bairro: Bela Vista, Teto Imóveis, cód. TE354	396,90	13,00	4,42	1,00	1,00	1,00	0,00	382,0000
11		Rua Arthur Renner, esq. Com a Rua Jacobo Lampert, 29°40'32.7"S 51°26'58.8"W	Bairro: São João, Teto Imóveis, cód. TE218	450,00	15,00	6,61	1,00	0,00	1,00	0,00	375,0000
12		Rua José Lech, 29°40'26.3"S 51°26'59.7"W	Bairro: São João, Teto Imóveis, cód. TE264	307,50	11,50	6,61	1,00	1,00	0,00	0,00	373,0000
13		Rua Juvenal Alves de Oliveira, esq. Com Rua Ricardo Jahn, 29°41'59.4"S 51°29'30.4"W	Bairro: São Paulo, Teto Imóveis, cód. TE125	363,00	16,50	4,09	1,00	1,00	1,00	0,00	330,0000
14		Rua Doutor Anisay David Lampert, 29°41'29.7"S 51°29'15.4"W	Bairro: Sena, Auxiliadora Predial, cód. 440355	275,00	11,00	2,79	1,00	1,00	0,00	0,00	145,0000
15		Travessa Theobaldo Pedro Pinari, 29°40'57.8"S 51°27'49.0"W	Bairro: Centro, Auxiliadora Predial, cód. 445440	190,27	8,50	6,63	1,00	1,00	0,00	0,00	370,0000
16		Rua Capitão Cinc, 29°40'33.0"S 51°27'58.2"W	Bairro: Centro, Auxiliadora Predial, cód. 410154	384,00	12,00	6,63	1,00	1,00	0,00	0,00	235,0000
17		Rua Simões Lopes Neto, 29°40'28.3"S 51°27'48.8"W	Bairro: Rua Barbosa, Auxiliadora Predial, cód. 401537	450,00	10,00	5,48	1,00	0,00	0,00	0,00	470,0000
18		Rua das Avenças, 29°42'13.5"S 51°30'00.4"W	Bairro: São Paulo, Auxiliadora Predial, cód. 401379	600,00	15,00	4,09	1,00	0,00	0,00	0,00	200,0000
19		Rua Carlos Gomes, 29°41'14.7"S 51°29'28.9"W	Bairro: São Paulo, Teto Imóveis, cód. TE345	399,94	13,00	4,42	1,00	1,00	0,00	0,00	145,0000
20		Rua Waldemar Siqueira Zietlow, 29°41'43.1"S 51°29'32.0"W	Bairro: Santa Rita, Auxiliadora Predial, cód. 389208	200,00	10,00	3,27	1,00	1,00	0,00	0,00	115,0000
21		Estrada Reynaldo Horle esq. Rua S/D, 29°39'47.3"S 51°28'41.9"W	Bairro: Ponto dos Pereias, Auxiliadora Predial, cód. 386105	360,00	12,00	5,60	1,00	1,00	1,00	0,00	150,0000
22		Rua José Lech, 29°40'32.9"S 51°26'55.8"W	Bairro: São João, Rubem M. Oliveira, cód. TE322	437,76	12,80	6,61	1,00	1,00	0,00	0,00	462,58
23		Rua Coronel Nicolau Kiesel, 29°40'48.9"S 51°27'16.5"W	Bairro: Progresso, Teto Imóveis, cód. TE172	270,00	10,00	6,99	1,00	0,00	0,00	0,00	190,0000
24		Rua Florento Machado esq. Com Rua Dona Flora, 29°40'34.9"S 51°27'33.4"W	Bairro: Rua Barbosa, Teto Imóveis, cód. TE299	894,17	23,50	5,48	1,00	1,00	1,00	0,00	290,0000
25		Rua Tobiasem Weibul, 29°41'46.4"S 51°28'50.6"W	Bairro: Timbauva, Teto Imóveis, cód. TE212	798,22	16,17	4,79	1,00	1,00	0,00	0,00	700,0000
26		Rua Juvenal Alves de Oliveira esq. com Av. Julio Renner, 29°42'03.9"S 51°29'29.4"W	Bairro: São Paulo, Teto Imóveis, cód. TE144	337,50	13,50	4,09	1,00	1,00	1,00	0,00	680,0000
27		Rua Antônio Magães, 29°40'39.7"S 51°27'46.2"W	Bairro: Rua Barbosa, Teto Imóveis, cód. TE199	630,00	18,00	5,48	1,00	1,00	0,00	0,00	990,0000
28		Av. Julio Renner, 29°42'05.1"S 51°29'28.7"W	Bairro: São Paulo, Teto Imóveis, cód. TE369	312,00	13,00	4,09	2,00	1,00	0,00	0,00	890,0000
29		Rua João Edgar Seelig, esq. Com Rua Carlos Correa da Silva, 29°40'22.5"S 51°28'10.1"W	Bairro: Santo Antônio, Teto Imóveis, cód. TE214	437,25	17,00	4,10	1,00	0,00	1,00	0,00	192,0000
30		Rua Alcides de Souza Baptista, 29°40'34.0"S 51°28'26.5"W	Bairro: Santo Antônio, Teto Imóveis, cód. TE285	327,50	10,00	4,10	1,00	0,00	1,00	0,00	150,0000
31		Rua Ramiro Barcelos, 29°40'28.4"S 51°28'05.3"W	Bairro: Santo Antônio, Teto Imóveis, cód. TE145	400,00	10,00	4,10	1,00	0,00	0,00	0,00	144,0000
32		Rua Clodomiro José Machado, 29°40'35.1"S 51°28'25.6"W	Bairro: Santo Antônio, Teto Imóveis, cód. TE181	308,61	10,07	4,10	1,00	1,00	0,00	0,00	128,0000
33		Rua João Edgar Seelig, 29°40'20.9"S 51°28'06.4"W	Bairro: Santo Antônio, Teto Imóveis, cód. TE194	362,90	12,00	4,10	1,00	1,00	0,00	0,00	138,0000
34		Rua Getúlio Vargas, 29°40'44.6"S 51°28'18.8"W	Bairro: Santo Antônio, Teto Imóveis, cód. TE356	360,00	12,00	4,10	1,00	0,00	0,00	0,00	125,0000
35		Rua Carlos Dietrich, 29°40'35.3"S 51°28'10.8"W	Bairro: Santo Antônio, Teto Imóveis, cód. TE150	203,40	11,30	4,10	1,00	1,00	0,00	0,00	120,0000
36		Rua Maestro Gustavo Jahn, 29°40'29.4"S 51°28'11.1"W	Bairro: Santo Antônio, Teto Imóveis, cód. TE358	294,25	11,00	4,10	1,00	1,00	0,00	0,00	110,0000





19130000030823

**Nome do documento:** Laudo 198 2024\_GPE 29309 Montenegro.pdf

**Documento assinado por**

Leandro Peixoto Maia  
Rafael Parmeggiani Gering  
Thais Wolffe Danelon

**Órgão/Grupo/Matrícula**

SPGG / DIAVA/DEAPE / 450607301  
SPGG / DIAVA/DEAPE / 4859502  
SPGG / DIAVA/DEAPE / 4819101

**Data**

27/08/2024 16:21:29  
28/08/2024 09:24:23  
28/08/2024 09:32:20

