



**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 137/2024**



**Terreno Urbano sem benfeitorias  
Avenida Guilherme Schell esquina Rua Mathias Velho  
Lote 20 Quadra 140 - Centro  
Canoas/RS**



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



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

## LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 137/2024

### FICHA RESUMO

#### Objeto

Terreno urbano objeto da **matrícula nº 67.917** e **GPE nº 18724**

#### Objetivo

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

#### Finalidade

Instruir processo **PROA Nº 18/2400-0005890-4 - Alienação**

#### Localização

Avenida Guilherme Schell esquina Rua Mathias Velho – Lote 20 Quadra 140 - Centro  
Canoas/RS

#### Área avaliada

Área do terreno matriculada<sup>1</sup>: 270,00m<sup>2</sup>

Área do terreno levantada<sup>2</sup>: 315,43m<sup>2</sup>

#### Proprietário<sup>3</sup>

Estado do Rio Grande do Sul

#### Resultado da avaliação

Valor de mercado do imóvel **R\$ 605.000,00**

#### Avaliadores

Engenheiro Civil Claudio Beust Amador

Arquiteta Urbanista Rosângela Bittencourt Freiesleben

Porto Alegre – RS, junho de 2024

<sup>1</sup> Conforme Matrícula Nº 67.917 e Ficha GPE Nº18724

<sup>2</sup> Conforme Levantamento Planialtimétrico realizado pela empresa Flavio L. Alves Construtora Eirelli - EPP

<sup>3</sup> Conforme Matrícula Nº 67.917 e Ficha GPE Nº18724





## 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 .....	9
14	ANEXOS .....	10





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

**1 SOLICITANTE**

SPGG/ASPAT/SPE

**2 OBJETIVO DA AVALIAÇÃO**

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

**3 FINALIDADE**

Instruir processo **18/2400-0005890-4 – 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 67.917**, referência livro nº 02-RG, às fls. 01, datada de 09/12/2020, obtida junto ao Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Canoas – RS;
- na **Ficha cadastral GPE nº 18724**;
- no **PROA: 18/2400-0005890-4**;
- 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 **29/05/2024**.

Considerando a sua finalidade, esta avaliação tem **prazo de validade limitado a dois anos** a partir de sua lavratura, conforme determinado pela Lei Nº 15.764 de 15 de dezembro de 2021.

**4.2 ESCOPO DE TRABALHO**

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

Não fez parte do escopo deste trabalho:

- Investigações quanto à correção dos documentos analisados;
- 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:**

Com relação a área do imóvel, verificou-se que, conforme matrícula é de 270,00m<sup>2</sup>, e de acordo com o Levantamento Planialtimétrico Cadastral realizado pela empresa Flavio L. Alves Eirelli - EPP para o Estado do RS, é de 315,43m<sup>2</sup>.

Para cálculo do valor do imóvel, foi considera como área do terreno a que consta no Levantamento Planialtimétrico Cadastral realizado pela empresa Flavio L. Alves Eirelli – EPP.

➤ **Vistoria/ localização:**

O imóvel encontra-se localizado em uma região valorizada, no centro da cidade de Canoas, ao lado do Shopping Canoas, com frente para uma das principais vias arteriais da área urbana central.

Conforme **Certidão de Matrícula nº 67.917**, havia uma benfeitoria no imóvel com dois pavimentos, construída em alvenaria, onde funcionava a 1ª DP de Canoas, tendo sido demolida de acordo com a certidão de demolição nº 482/2018, emitida pelo Instituto XXI Canoas, constante da ficha GPE nº 18724.

#### 5 PROPRIETÁRIO

Estado do Rio Grande do Sul

#### 6 ENDEREÇO

Avenida Guilherme Schell esquina Rua Mathias Velho – Lote 20 Quadra 140 - Centro  
Canoas/RS





**7 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO**

**7.1 TERRENO**



Imagem de localização (Google)

Latitude: 29°54'41"S

Fonte: Google Earth 21/05/2011 (Acesso em maio de 2024)

Longitude: 51°10'55"O

Identificação
<p>Descrição conforme a Matrícula nº 67.917:</p> <p><b>(197,60m<sup>2</sup>), NA RUA GUILHERME SCHELL, e o respectivo terreno na zona urbana da cidade de Canoas, localizado no quarteirão formado pelas Ruas: Guilherme Schell, Mathias Velho, Doutor Barcellos e Pedro Hilgert, possuindo a área superficial de (270m<sup>2</sup>), confrontando: ao leste, onde faz frente, na extensão de (9m), no alinhamento da Rua Guilherme Schell; ao oeste, onde faz fundos, na extensão de (9m), com terras de quem de direito; ao sul, na extensão de (30m), de frente ao fundo, com terras de quem de direito; ao norte, na extensão de (30m), com a Rua Mathias Velho, com a qual também faz frente e forma esquina. <u>Proprietários:</u> HUGO LUIZ WITTRUCK HUNGER, brasileiro,</b></p>





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

Características da região e entorno
<b>Atividade predominante:</b> Mista
<b>Padrão construtivo do entorno:</b> Normal
<b>Zoneamento:</b> Centro
<b>Tráfego de pedestres:</b> Médio
<b>Tráfego de veículos:</b> Alto
<b>Pavimentação logradouro:</b> Asfalto
<b>Pavimentação passeio:</b> Pedra grês
<b>Infraestrutura:</b> <input checked="" type="checkbox"/> Acessibilidade, <input checked="" type="checkbox"/> Água potável, <input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica, <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto pluvial, <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto sanitário, <input checked="" type="checkbox"/> Gás canalizado, <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública, <input checked="" type="checkbox"/> Logradouro, <input checked="" type="checkbox"/> Meio fio/sarjetas, <input checked="" type="checkbox"/> Passeio público, <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação, <input type="checkbox"/> Sem infraestrutura, <input checked="" type="checkbox"/> Telefone
<b>Serviços públicos:</b> <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de lixo, <input checked="" type="checkbox"/> Comércio, <input checked="" type="checkbox"/> Correios, <input checked="" type="checkbox"/> Educação, <input checked="" type="checkbox"/> Lazer, <input checked="" type="checkbox"/> Rede bancária, <input checked="" type="checkbox"/> Saúde, <input checked="" type="checkbox"/> Segurança, <input checked="" type="checkbox"/> Transporte coletivo, <input type="checkbox"/> Sem serviços públicos,
<b>Influências valorizantes:</b> <input type="checkbox"/> Clubes, <input checked="" type="checkbox"/> Comércio, <input type="checkbox"/> Empreendimentos, <input checked="" type="checkbox"/> Escolas, <input checked="" type="checkbox"/> Estações, <input type="checkbox"/> Hospital, <input checked="" type="checkbox"/> Mercados e ou supermercados, <input type="checkbox"/> Orla/praias/lagos, <input checked="" type="checkbox"/> Parques/praças, <input type="checkbox"/> Posto policial, <input type="checkbox"/> Posto de saúde, <input checked="" 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 checked="" 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 type="checkbox"/> Sem influências desvalorizantes

Características do imóvel	
<b>Formato do terreno:</b> Regular	
<b>Situação de quadra:</b> Esquina	
<b>Cota:</b> No nível	
<b>Vegetação:</b> Rasteira	
<b>Uso do solo:</b> Sem uso do solo	
<b>Acesso:</b> Muito bom	
<b>Topografia:</b> Plano	
<b>Tipo de cercamento:</b> <input type="checkbox"/> Arame, <input type="checkbox"/> Gradil, <input type="checkbox"/> Muro, <input type="checkbox"/> Sem cerca, <input checked="" type="checkbox"/> Tela	
<b>Superfície:</b> <input type="checkbox"/> Alagadiça, <input type="checkbox"/> Arenoso, <input type="checkbox"/> Argiloso, <input type="checkbox"/> Com aterro, <input type="checkbox"/> Com entulhos, <input type="checkbox"/> Pantanosa, <input checked="" type="checkbox"/> Seca	
<b>Área do terreno<sup>4</sup>:</b> 315,43 m <sup>2</sup>	
Medida da frente do terreno: 11,08m	Confrontação da frente:Leste
Medida lateral 1 do terreno: 30,16m	Confrontação da lateral 1:Norte
Medida lateral 2 do terreno: 30,37m	Confrontação da lateral 2:Sul
Medida dos fundos do terreno: 10,30m	Confrontação dos fundos:Oeste

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

\*Conforme verificado na data de vistoria

**8 DIAGNÓSTICO DE MERCADO**

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

<sup>4</sup> Conforme Levantamento Planialtimétrico realizado pela empresa Flavio L. Alves Construtora Eirelli - EPP





## 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: dados utilizados **042/051**.

( ) 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: 17

Grau de Precisão

Grau I

Grau II

Grau III

## 11 AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

### 11.1 AVALIAÇÃO DO TERRENO

#### 11.1.1 EQUAÇÃO DE REGRESSÃO

$$\text{Unitário} = 1386,2457 + 83654,005 * 1/\text{Área total} - 13625,926 * 1/\text{Testada} + 188,17393 * \text{Vocação} + 112,36289 * \text{Localização}$$

#### 11.1.2 DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Variáveis do modelo de cálculo	Parâmetros do imóvel
Área (m <sup>2</sup> )	315,43
Testada (m)	11,08
Vocação (1 – residencial; 2 – comercial; 3 - misto)	3,00
Localização: Renda/bairro (Fonte: Média em salários mínimos do bairro – CENSO 2010 IBGE)	8,29
Unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	1.917,69

#### 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	-5,93%	1.803,90	R\$ 569.004,18
<b>Calculado</b>	-	<b>1.917,69</b>	<b>R\$ 604.896,96</b>
Máximo	5,93%	2.031,47	R\$ 640.786,58





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

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

	Amplitude	Unitário (R\$/m2)	Total
Mínimo	-15%	1.630,04	R\$ 514.163,52
<b>Calculado</b>	-	<b>1.917,69</b>	<b>R\$ 604.896,96</b>
Máximo	+15%	2.205,34	R\$ 695.630,40
<b>Valor calculado R\$ R\$ 604.896,96</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:

**VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL**

**R\$ 605.000,00**

(seiscentos e cinco mil reais)

data de referência da avaliação: junho/2024

**13 RESPONSÁVEIS PELO LAUDO**

**ROSÂNGELA BITTENCOURT FREIESLEBEN**

Arquiteta Urbanista – CAU(RS) A16986-2

Analista Arquiteta DIAVA/DEAPE

**ID 4297369/02**

**CLÁUDIO BEUST AMADOR**

Engenheiro Civil – CREA(RS) 239.933

Analista Engenheiro DIAVA/DEAPE

**ID 2911809/03**

De acordo,

**LEANDRO PEIXOTO MAIA**

Engenheiro Civil – CREA(RS) 82.744

Analista Engenheiro DIAVA/DEAPE

**ID 4506073/01**

Porto Alegre, junho de 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

14 ANEXOS

14.1 DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

Figura 1: vista frente av. Guilherme Schell



Fonte: vistoria (29/05/2024)

Figura 3: vista lateral rua Mathias Velho



Fonte: vistoria (29/05/2024)





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

14.2 DOCUMENTAÇÃO DOS IMÓVEIS

MATRÍCULA Nº 67917



CERTIDÃO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL Página 1 de 1  
REGISTRO DE IMÓVEIS DE CANOAS  
Adelle Ribeiro Coelho Sandri  
Oficial de Registro

CERTIFICO, a pedido da parte interessada e no uso das atribuições conferidas por lei, que, revendo os arquivos deste Serviço de Registro, no Livro nº 2 - Registro Geral, consta o seguinte teor:

67.917 MATRÍCULA	REGISTRO DE IMÓVEIS DE CANOAS - RS		FLS.	MATRÍCULA
	Livro Nº 2 - Registro Geral			
	Canoas 03 de janeiro	de 23 2001.	01	67.917
<p><b>PRELÍCIO DE ALVENARIA Nº 7, com dois pavimentos e com a área total de (197,60m<sup>2</sup>), NA RUA GUILHERME SCHELL, e o respectivo terreno na zona urbana da cidade de Canoas, localizado no quarteirão formado pelas Ruas: Guilherme Schell, Mathias Velho, Doutor Barcellos e Pedro Hilgert, possuindo a área superficial de (270m<sup>2</sup>), confrontando: ao leste, onde faz frente, na extensão de (9m), no alinhamento da Rua Guilherme Schell; ao oeste, onde faz fundos, na extensão de (9m), com terras de quem de direito; ao sul, na extensão de (30m), de frente ao fundo, com terras de quem de direito; ao norte, na extensão de (30m), com a Rua Mathias Velho, com a qual também faz frente e forma esquina. <u>Proprietários:</u> HUGO LUIZ WITTRÖCK HUNGER, brasileiro, solteiro, maior, professor, CPF nº 173.709.650-15 e HERMINIA WITTRÖCK HUNGER, brasileira, viúva, do lar, CPF nº 173.709.900-44, residentes na cidade de Canoas. <u>Origem:</u> Transcrições nºs 35.484 e 35.487, ambas Lv. 3-T, fls. 64, deste Ofício, em 12.02.1968. (P. nº 161.717 Lv. 1-L de 21.12.2000). <u>R\$ 5.500,50 (R\$ 5.500,50)</u>. Canoas, 03 de janeiro de 2001. Dou fé. (Escrivente, Carem Graciana Furlanetto Graeff). <u>Bel. João César, Oficial. Pasta B-2001.</u></b></p> <p><b>B-1-67.917.</b> . . . Desapropriação - <u>Transmitentes:</u> HUGO LUIZ WITTRÖCK HUNGER, brasileiro, solteiro, maior, professor, CPF nº 173.709.650-15 e HERMINIA WITTRÖCK HUNGER, brasileira, viúva, do lar, CPF nº 173.709.900-44, residentes na cidade de Canoas, transmitindo todo o imóvel constante da matrícula acima. <u>Adquirente:</u> ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL. <u>Título:</u> Mandado de Registro, extraído dos autos da ação de Desapropriação, processo nº 8178026921, passado pela Dra. Alessandra Abrão Bertoluci, MM. Juíza de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Canoas, datado de 28.11.2000. <u>Condições:</u> As constantes do título ora registrando. <u>Valor:</u> R\$1.000,00 (Um mil reais). (P. nº 161.717 Lv. 1-L de 21.12.2000). <u>R\$ 46.204,22 (R\$ 46.204,22)</u>. Canoas, 03 de janeiro de 2001. Dou fé. (Escrivente, Carem Graciana Furlanetto Graeff). <u>Bel. João César, Oficial. Pasta B-2001.</u></p>				
CONTINUA NO VERSO				

Dou fé.

Documento assinado por ADRIELLY RUCKERT BOM.03801865002. O hash SHA256 do documento é: 693617ED1FF949027C486867DEA8620468F865A74DF568390C809CD46B21DDE

- [ ] Itagiane Pereira Fuculo - Escrivente
- [ ] Fernanda Gomes Ferreira - Escrivente
- [ ] Michelly Ruckert Bom - Escrivente
- [ ] Greice Leão Kronbauer - Escrivente
- [ ] Eliana Kurrie de Freitas - Escrivente
- [ ] Adrielly Ruckert Bom - Escrivente
- [ ] Silena Souza dos Santos - Escrivente
- [ ] Amanda Priscila Negreiros - Escrivente
- [ ] Suelyn de Oliveira Correa - Escrivente
- [ ] Fayrusy dos Santos Moreira - Escrivente

Canoas/RS, quarta-feira, 09 de dezembro de 2020, às 14h:20m:24s.

EMCLUMENTO: NINI (Regulação de) Esta Administrativo - MO  
Certidão eletrônica Matrícula 67.917 - 1 página: NINI (0103.01.2000022.60916 = NINI)  
Busca: NINI (0103.01.2000022.60916 = NINI)

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  
097360 53 2020 00145705 99

Av. Inconfidência, nº 680 - Sala 504 - Bairro Marechal Rondon - Canoas/RS - CEP: 92.020-342 - Fone: (51) 3031-2377  
[www.canoasri.com.br](http://www.canoasri.com.br)





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

GPE Nº 18724



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 18724

DADOS GERAIS			
Número do Cadastro:	18724	Classificação:	PROPRIO
Nome de Referência do Imóvel:		Nome de Referência das	
Classificação do Bem Público:	USO ESPECIAL	Unidade Associada:	
Tipo do Imóvel:	AREA/TERRENO/GLEBA	Situação de Destinação:	NAO DESTINADO
Situação de Regularização:	REGULARIZADO	Índice de Destinação (%):	0,000000
Descrição:	Legislação: Lei Estadual nº 14.954/2016 e Lei Estadual nº 15.242/2018; Resolução nº 08/2020.		
Em Alienação:	Sim	Nº Incorporação PROA/SPI:	18/2400-0005779-7
Lei Autorizativa de Alienação:	14954	Nº Alienação PROA/SPI:	18/2400-0005890-4
Data Lei Autorizativa Alienação:	01/12/2016	NIRF:	
Nº tombo antigo do imóvel:	6877	CCIR:	
Uso irregular:		CAR:	
Tombado Patr. Histórico:	Não	VALOR DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL	
Nº Inscrição Municipal:	0	Tipo de Valor	Esfera Competente Legislação Número/Ano

**BAIXA IMÓVEL**

Motivo da Baixa:	Data da Baixa:
Nº Processo da Baixa SPI:	Nº Processo da Baixa PROA:
Informações Adicionais Baixa:	

**PROCESSOS**

Data Consulta	Nº Processo	Data Abertura	Assunto	Tipo Assunto	Situação
04/10/2022	21130000106804	30/12/2021	Contratação de	Solicitação de	Ativo
09/12/2020	18240000058904	09/12/2020	Alienar Bens		Ativo
04/10/2022	21130000105891	23/12/2021	Contratação de	Solicitação de	Ativo
09/12/2020	11092400162	09/12/2020	IMOVEIS		AGUARD

**LOCALIZAÇÃO**

Zona:	Urbana
Unidade da Federação:	Rio Grande do Sul
Município:	CANOAS
Bairro/Distrito:	CENTRO
Logradouro/Localidade:	AV GUILHERME SCHELL
Numero/Lote:	20
Quadra:	140
Complemento:	Esq.R.Mathias Velho
CEP:	
Ponto Referência:	Próximo ao Shopping Canoas

**GEORREFERÊNCIA**

DATUM:	SIRGAS 2000	Coordenadas Geodésicas do Marco	
Fuso:	22	Latitude grau:	-29°
Meridiano Central:	51	Latitude minuto:	54'
		Latitude segundo:	42,056"
Coordenadas Planas UTM do Marco		Longitude grau:	-51°
Altitude ortométrica:	8,490	Longitude minuto:	10'
Este:	482.423,859	Longitude segundo:	55,465"
Norte:	6.690.986,969		

27/05/2024

pag. 1 de 4





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



GOVERNO DO ESTADO  
RIO GRANDE DO SUL  
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO,  
GOVERNANÇA E GESTÃO

DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO  
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 18724

PROPRIEDADE

Situação regularização Estado: REGULARIZADO  
Tipo de Registro: Matrícula  
Número do Registro: 87917  
Livro: 2RG  
Folha: 01  
Cartório: RI  
Comarca: CANOAS  
Data do Registro: 03/01/2001  
Forma de Incorporação: DESAPROPRIAÇÃO  
Valor de Incorporação: R\$ 1.000,00  
Propriedade / Posse: RIO GRANDE DO SUL GOVERNO DO ESTADO  
Data registro patrimônio União:  
Certidão autorizativa transf.:

TERRENO

Matriculada

Área Total (m²):	270,00
Frente (m):	9,00
Área com fração (m²):	0,0000
Fração Ideal (m²):	0,000000
Profundidade Equivalente (m):	
Área Disponível (m²):	270,00

Situação terra rural: Frente via pavimentada

TERRENO REGISTRADO

Frente/Lateral Confrontação da Frente/Lateral Confrontante  
9,00

TERRENO VISTORIA

Informações complementares

Vegetação:	Pequeno porte
Uso do solo:	Comercial
Situação de quadra	Esquina

Levantada (Vistoria)

Área Total (m²):	315,43
Frente (m):	11,08

CONFRONTANTES VISTORIA

Leste: Rua: Guilherme Schel  
Oeste: Inusitá Ambientes planejados n 72  
Norte: Rua: Mathias Velho  
Sul: Residencial n 6482

27/05/2024

pag. 2 de 4





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



GOVERNO DO ESTADO  
RIO GRANDE DO SUL  
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO,  
GOVERNANÇA E GESTÃO

DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO  
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 18724

EDIFICAÇÕES/BENFEITORIAS							
Espécie	Data baixa	Nome referência	Área útil (m²)	Área total (m²)	Averbação	Nº pavimentos	Área disponível
PREDIO			0,00	197,60		0	197,60
VISTORIA							
Data de Realização	Situação da Localização	Obstruído	Pertence ao Estado	Tel. Contato	Observação Vistoria		
11/07/2014	Localizado	Não	Pertence				
INFRAESTRUTURA							
Serviços e Instalações							
- Sem serviços e instalações							
Pavimentação do logradouro:	Asfalto	Tráfego de pedestres:	Baixo				
Pavimentação passeio:	Cimento	Tráfego de veículos:	Alto				
Zoneamento:	Centro	Atividade predominante:	Comercial				
Largura logradouro (m):	16,20						
DOCUMENTOS							
Data	Tipo Documento	Nome Documento					
30/12/2021	TERMO /	PRIMEIRO TERMO DE					
30/12/2021	TERMO /	PRIMEIRO TERMO DE					
09/12/2020	MATRÍCULA	MAT 67917.PDF					
28/11/2020	LEI / DECRETO /	RESOLUAAO 06-2020.PDF					
03/09/2020	LAUDO DE	LAUDO 24-2020.PDF					
21/11/2019	CADASTRO	CERTIDAO DE DEMOLICAO.PDF					
27/11/2018	ATA DE REUNIÃO	Resolução 07-2018.pdf					
31/10/2018	DOCUMENTO	Certidao de demolição.pdf					
18/09/2018	LEI / DECRETO /	RESOLUCAO 07-2018.PDF					
11/07/2018	PARECER	Parecer 119 2018 OS					
27/08/2018	LAUDO DE	Laudo 089 2018 Terreno Canoas GPE					
21/11/2017	TERMO /	termo de revogacao 37-2017-					
02/05/2008	MATRÍCULA	registro de imoveis.pdf					
VISTORIA - AGENTE EXTERNO							
Data	Tipo Documento	Nome Documento					
22/09/2014	MATRÍCULA	GPE 18724.pdf					
10/11/2014	ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE	ART2.pdf					
10/11/2014	MONOGRAFIA DO MARCO	Monografia do Marco GPE 18724.pdf					
10/11/2014	FOTO	frente 2 gpe 18724.JPG					
10/11/2014	FOTO	frente sul gpe 18724.JPG					
10/11/2014	FOTO	frente leste gpe 18724.JPG					
10/11/2014	FOTO	frente terreno gpe 18724.JPG					
10/11/2014	FOTO	lindeiro leste gpe 18724.JPG					
10/11/2014	FOTO	lindeiro sul gpe 18724.JPG					
19/01/2015	LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO	GPE 18724.pdf					
IMAGENS							
HISTÓRICO							
HISTÓRICO DE SOLICITAÇÕES							
Número Solicitação	Tipo Solicitação	Situação Solicitação	Situação Destinação				
28023	D	AUTORIZADA					

27/05/2024

pag. 3 de 4





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



GOVERNO DO ESTADO  
**RIO GRANDE DO SUL**  
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO,  
GOVERNANÇA E GESTÃO

DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO  
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 18724

---

**VISTORIA**

---

Data da vistoria:	11/07/2014
Empresa vistoriadora:	EMPRESA 1
Vistoriador (a):	VISTORIADOR 1
Observações da vistoria:	
Situação de localização:	Localizado
Obstruído:	Não
Motivo da obstrução:	
Contato no local:	
Telefone do contato:	
Pertence ao Estado do RS:	Pertence

27/05/2024

pag. 4 de 4



Laudo de Avaliação nº 137 / 2024

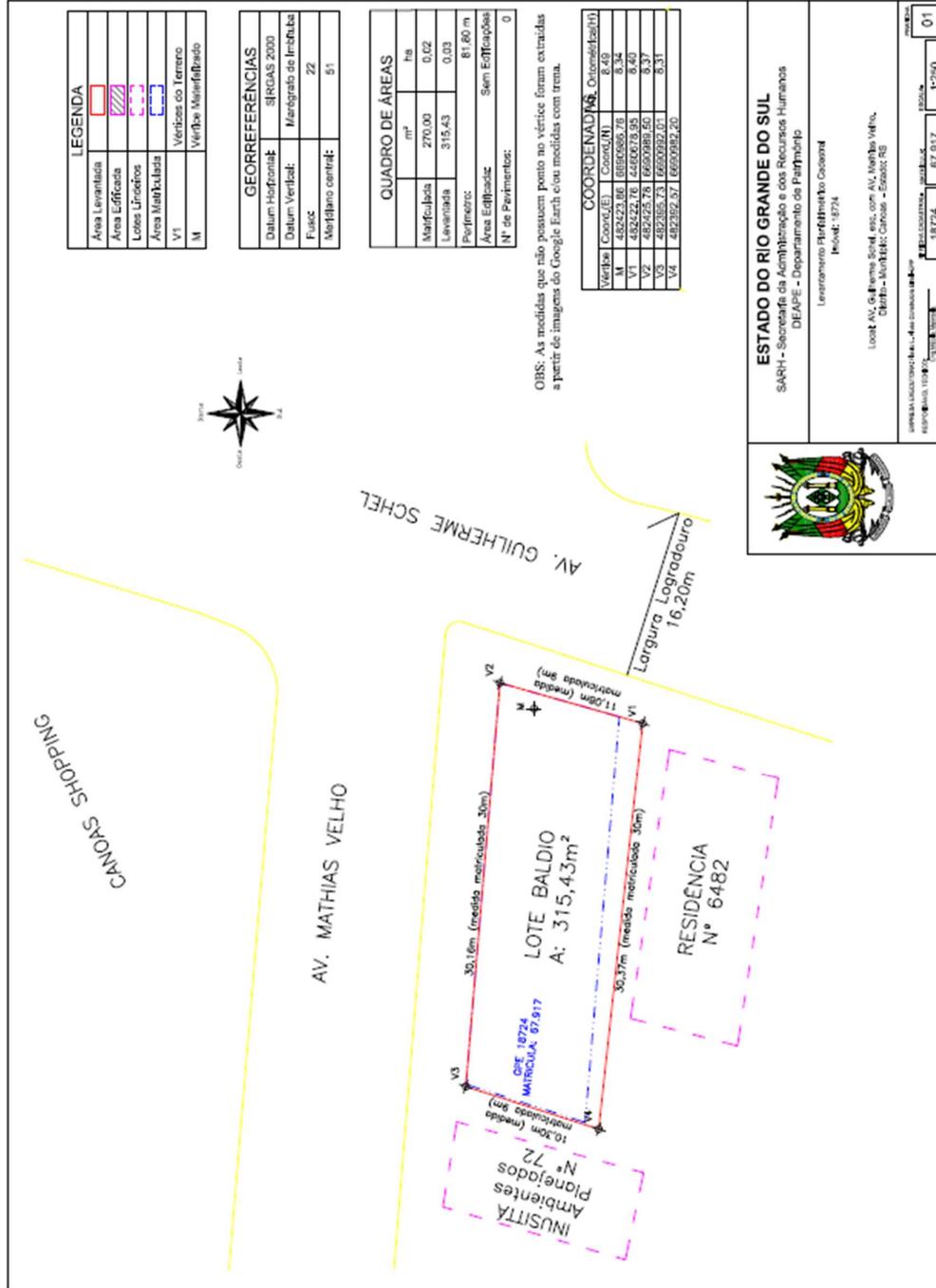
15





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

LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO CADASTRAL REALIZADO PELA EMPRESA FLAVIO L. ALVES CONSTRUTORA EIRELLI – EPP





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

CERTIDÃO DE DEMOLIÇÃO Nº 482/2018 EMITIDA PELO INSTITUTO XXI CANOAS EM 31/10/2028



A(o) Senhor (a): ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

**CERTIDÃO DE DEMOLIÇÃO/482/2018**

Certifico por solicitação do(a) requerente acima identificado(a), através do processo protocolado sob nº 79576/2018, datado de 11 de outubro de 2018, que revendo nos arquivos do Cadastro Imobiliário da Prefeitura Municipal de Canoas, e consoante as competências do Instituto Canoas XXI, outorgadas através da Lei Municipal nº 5.365 de 08 de janeiro de 2009, constatei um terreno, sem lote, sem quadra, medindo 9,00m de frente para avenida Guilherme Schell, s/nº, bairro Centro, medindo 30,00m pelos lados direito e esquerdo, tendo nos fundos do lote 9,00m, com área total de 270,00m², tributado nos cadastros nºs 20576 e 20577 (inativo), tendo como proprietário o sr(a):

**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL – CNPJ Nº : 87.934.675/0001-96**

Cancelado prédio residencial em alvenaria, com 82,60m², conforme certidão de demolição nº 9114/2018 e processo MVP nº 55625/2018 + cancelado prédio nº 07, com 115,00m², em alvenaria, conforme processo de demolição nº 15670-D-03.09.01 e certidão nº 3708/03.10.01, sendo desativado cadastro 20577, devido a essa demolição.

Nada mais requerido eu, Daniel Colvara Nunes IZOLINA SANTA NUNES DE FREITAS, matrícula nº 7498-5, lotada neste Instituto, o certifiquei aos trinta e um (31) dias do mês de outubro (10) do ano de dois mil e dezoito (2018).\*\*\*\*\*  
Está Conforme.

Daniel Colvara Nunes

Diretor de Cadastro Técnico e Geoprocessamento  
Matrícula 10089-8

Rua Domingos Martins, nº 310, Centro, Canoas, RS, CEP.: 92010-170  
Fone: (51) 3425.7605





**14.3 MEMÓRIA DE CÁLCULO**

Relatório Completo



MODELO: MODELO terreno

Data: 03/06/2024

**CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA**

DADOS		VARIÁVEIS	
Total da Amostra	: 51	Total	: 5
Utilizados	: 42	Utilizadas	: 5
Outlier	: 0	Grau Liberdade	: 37

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

COEFICIENTES		VARIÇÃO	
Correlação	: 0,79821	Total	: 8201221,10278
Determinação	: 0,63715	Residual	: 2975837,68372
Ajustado	: 0,59792	Desvio Padrão	: 283,59839

F-SNEDECOR		D-WATSON	
F-Calculado	: 16,24242	D-Calculado	: 2,19224
Significância	: < 0,01000	Resultado Teste	: Não auto-regressão 90%

**NORMALIDADE**

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

**MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR**

$$Y = 1386,245723 + 83654,005166 * 1/X_1 + -13625,926080 * 1/X_2 + 188,173927 * X_3 + 112,362895 * X_4$$

**MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES**

AMOSTRA		MODELO	
Média	: 1595,91	Coefic. Aderência	: 0,63715
Varição Total	: 8201221,10	Varição Residual	: 2975837,68
Variância	: 195267,17	Variância	: 80428,05
Desvio Padrão	: 441,89	Desvio Padrão	: 283,60



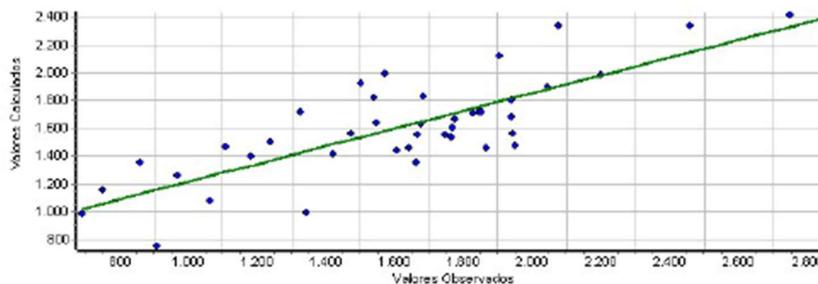


Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

Relatório Completo



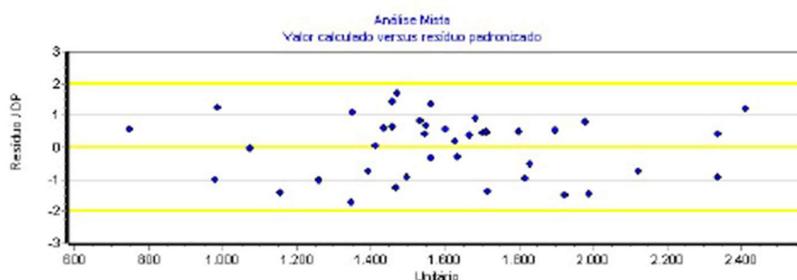
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados





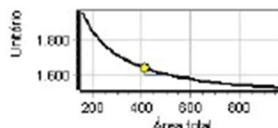
Relatório Completo



**DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS**

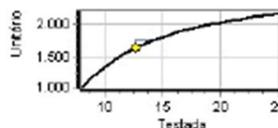
**X<sub>1</sub> Área total**

Área total do imóvel, em m<sup>2</sup>;  
 Tipo: Quantitativa  
 Amplitude: 160,00 a 1029,00  
 Impacto esperado na dependente: Negativo  
 10% da amplitude na média: -2,10 % na estimativa



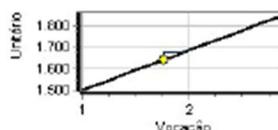
**X<sub>2</sub> Testada**

Variável que define a frente do imóvel para a via pública principal, em m.  
 Tipo: Quantitativa  
 Amplitude: 8,00 a 26,50  
 Impacto esperado na dependente: Positivo  
 10% da amplitude na média: 8,28 % na estimativa



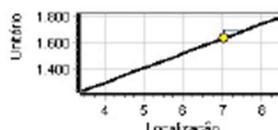
**X<sub>3</sub> Vocação**

Variável que define a vocação do imóvel, sendo  
 1= res  
 2=com  
 3=misto  
 Tipo: Código Alocado  
 Amplitude: 1,00 a 3,00  
 Impacto esperado na dependente: Positivo  
 10% da amplitude na média: 2,29 % na estimativa  
 Micronumerosidade: atendida.



**X<sub>4</sub> Localização**

Variável que define a localização do imóvel, de acordo com a renda do bairro  
 Tipo: Proxy  
 Amplitude: 3,43 a 8,85  
 Impacto esperado na dependente: Positivo  
 10% da amplitude na média: 3,71 % na estimativa



**Y Unitário**

Variável que define o valor unitário do imóvel, expressa em R\$/m<sup>2</sup>.  
 Tipo: Dependente  
 Amplitude: 690,67 a 2747,93

Micronumerosidade para o modelo: atendida.





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

Relatório Completo



**PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES**

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,59792)
X <sub>1</sub> Área total	1/x	1,77	8,57	0,57551
X <sub>2</sub> Testada	1/x	-5,18	0,01	0,32449
X <sub>3</sub> Vocação	x	3,65	0,08	0,46760
X <sub>4</sub> Localização	x	3,89	0,04	0,44861

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

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Área total	Testada	Vocação	Localização	Unitário
X <sub>1</sub>	1/x	59	30	31	28	
X <sub>2</sub>	1/x	57	43	30	65	
X <sub>3</sub>	x	-15	3	26	51	
X <sub>4</sub>	x	-30	-24	6	54	
Y	y	-32	-59	34	51	





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

**14.4 DADOS DA AMOSTRA**

Dador	Endereço	Observação	Área total	Testada	Vocação	Localização	Unitário
1	Rua Raul Moreira	São José	160,00	8,00	1,00	6,05	1.062,50
2	Rua Onze	São José	200,00	8,00	2,00	6,05	750,00
3	Rua Bartolomeu Dias	Nossa Senhora das Graças	300,00	10,00	1,00	6,86	966,67
4	Rua Florianópolis	Mathias Velho	550,00	10,00	1,00	3,43	909,09
5	Rua das Bromélias, 10	Estância Velha	305,79	16,40	1,00	4,85	1.471,60
* 6	Rua Antonio Frederico Ozanan	Brigadeira	1.240,00	23,43	2,00	5,04	564,52
7	Rua Diogo Antonio feijo	Estância Velha	375,00	10,00	1,00	4,85	690,67
8	Rua Dr Barcelos	Centro	265,00	10,00	1,00	8,29	1.864,15
9	Av Victor Barreto	Centro	410,00	11,00	1,00	8,29	1.951,22
* 10	Rua Dr Barcelos	Centro	594,55	11,50	1,00	8,29	689,60
11	Av Guilherme Schell	Centr	386,00	12,60	2,00	8,29	1.683,94
12	Rua Caramuru	Centro	363,00	11,00	1,00	8,29	1.236,91
13	Rua Pedro Weigartner, 226	Centro	510,00	12,00	1,00	8,29	1.764,71
14	Rua São Luiz, 58	centro	484,00	11,00	3,00	8,29	1.539,26
15	Av getulio vargas, 3049	Centro	325,00	11,00	2,00	8,29	1.843,08
16	Rua Siqueira Campos	Centro	610,00	20,00	3,00	8,29	2.459,02
17	Rua Brasil	Centro	360,00	12,00	1,00	8,29	1.766,67
18	Rua Mathias velho	Centro	250,00	11,00	3,00	8,29	2.200,00
19	Rua Anita garibaldi, 342	Centro	630,00	21,00	1,00	8,29	1.571,43
* 20	Rua regente Feijo, 23	Centro	365,00	10,80	2,00	8,29	2.547,95
* 21	Rua Arroio do Sal, Nossa Senhora das	Nossa Senhora das Graças	245,00	10,35	3,00	6,86	865,31
22	Av Dr Severo da Silva, Estância Velha	Estância Velha	200,00	10,00	3,00	4,85	1.745,00
23	Rua Cel Vicente, Centro	Centro	887,00	20,46	2,00	8,29	1.905,30
24	Rua Cel Vicente, Centro	Centro	530,00	26,50	2,00	8,29	2.075,47
25	Rua Uruguai, São José	São José	310,00	10,00	2,00	6,05	858,06
* 26	Rua Germania, Centro	Centro	533,50	11,00	3,00	8,29	749,77
* 27	Rua Raquel Rossi, Fálina	Fálina	310,00	10,00	1,00	5,16	1.990,32
28	Av Dr Sezefredo Azambuja, Mal. Rondon	Mal. Rondon	968,00	22,00	3,00	8,85	2.747,93
29	Rua Guilherme Morsch, Centro	Centro	387,00	8,00	3,00	8,29	1.182,03
* 30	Av Rio Grande do Sul, Mathias Velho	Mathias Velho	495,00	15,00	3,00	3,43	3.636,36
31	Rua Sta Maria, Nº 5ª das Graças	Nossa Senhora das Graças	739,00	18,00	1,00	6,86	1.826,79
32	Av Guilherme Schell, Rio Branco	Rio Branco	386,00	12,60	3,00	4,23	1.943,01
33	Rua Sta Terezinha, Nº5ª das Graças	Nossa Senhora das Graças	550,00	11,00	1,00	6,86	967,27
34	Rua Marques do Herval, Mal Rondon	Mal. Rondon	318,00	15,00	1,00	8,85	1.500,00
35	Rua Farroupilha, São Jose	São José	376,34	12,00	3,00	6,05	1.325,93
36	Rua Islandia, Mal Rondon	Mal. Rondon	335,00	12,00	1,00	8,85	1.940,30
* 37	Av Walter Spiess, Estancia Velha	Estância Velha	300,00	10,00	1,00	4,85	2.016,67
38	Rua Almerindo Silveira, Bela Vista	Bela Vista	374,00	15,00	1,00	4,85	1.604,28
39	Rua Euclides da Cunha, Centro	Centro	265,00	10,00	1,00	8,29	1.641,51
40	Rua Latino Coelho esq Prof Leonardo F	Moinhos de Vento	200,00	15,00	1,00	4,85	1.677,50
41	Rua Monte Castelo, Nº5ª das Graças	Nossa Senhora das Graças	550,00	11,00	3,00	6,86	1.545,45
42	Rua Capão Novo, Mont Serrat	Mont Serrat	300,00	10,00	3,00	4,85	1.420,00
43	Rua Zilah Dal Molin, São Jose	São José	240,00	12,00	1,00	6,05	1.108,17
44	Rua Tamoio, Niteroi	Niteroi	484,00	11,00	1,00	4,26	1.342,98
45	Av Boqueirão, Mal Rondon	Mal. Rondon	440,00	11,00	3,00	8,85	2.045,45
46	Rua Farroupilha, São Jose	São José	300,00	10,00	3,00	6,05	1.666,67
47	Rua Alceu Wamosy, Mal Rondon	Mal. Rondon	360,00	12,00	1,00	8,85	1.775,00
48	Av Getulio Vargas, Centro	Centro	324,00	11,00	2,00	8,29	1.851,85
49	Rua das Canafistulas, Igara	Igara	200,00	10,00	1,00	6,42	1.662,50
50	Av Dr Barcelos, Centro	Centro	1.029,00	14,00	2,00	8,29	1.938,78
* 51	Av Getulio Vargas, Centro	Centro	1.430,00	28,60	2,00	8,29	3.146,85





**14.5 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO**

**ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO**

Segundo ABNT NBR 14.653-2:2011

**FUNDAMENTAÇÃO**

Item	Descrição	Pontos obtidos					
		III	Ptos	II	Ptos	I	Ptos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	X	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo		Adoção de situação paradigma	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados.	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	X	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes		3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo		Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	X	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	
4	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>17 Pontos</b>			

**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.	X
d)	Adoção da estimativa central.	X
<b>GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO</b>		<b>GRAU III</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>1.917,69</b>
Valores do intervalo de confiança	MAX	2.031,47
	MÍN	1.803,90
Desvios relativos do Intervalo de confiança	MAX	5,93%
	MÍN	-5,93%
<b>Amplitude do intervalo de confiança</b>		<b>11,87%</b>
<b>GRAU DE PRECISÃO</b>		<b>GRAU III</b>





1824000058904

**Nome do documento:** Laudo 137 2024 GPE 18724 Terreno sem benfeitorias Centro\_Canoas.pdf

<b>Documento assinado por</b>	<b>Órgão/Grupo/Matrícula</b>	<b>Data</b>
Rosangela Bittencourt Freiesleben	SPGG / DIAVA/DEAPE / 4297369	04/06/2024 10:31:06
Claudio Beust Amador	SPGG / DIAVA/DEAPE / 291180903	11/06/2024 22:47:09
Leandro Peixoto Maia	SPGG / DIAVA/DEAPE / 450607301	12/06/2024 15:35:02

