



**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 177/2024



Loja

**Rua Marechal Deodoro, nº 321 – Centro
Santa Cruz do Sul/RS**



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



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 177/2024

FICHA RESUMO

Objeto

Terreno urbano objeto da **matrícula nº 4.220** e **GPE nº 26.079**

Objetivo

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

Finalidade

Instruir processo **PROA nº 24/1300-0001126-5** - Alienação

Localização¹

Rua Marechal Deodoro, nº 321

Centro - Santa Cruz do Sul/RS

Área avalianda

Área da loja²: 139,20 m²

Proprietário

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

Resultado da avaliação

Valor de mercado do imóvel **R\$ 820.000,00**

Avaliadores

Arquiteta Urbanista Marina Nobre Cerqueira

Engenheiro Civil Rafael Parmeggiani Gering

Porto Alegre – RS, Julho de 2024

¹ Conforme Certidão de Matrícula nº 4.220.
² Conforme Certidão de Matrícula nº 4.220.





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

SUMÁRIO

1	SOLICITANTE	4
2	OBJETIVO DA AVALIAÇÃO	4
3	FINALIDADE	4
4	PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	4
5	PROPRIETÁRIO	5
6	ENDEREÇO	5
7	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	5
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/DEAPE

2 OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

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

3 FINALIDADE

Instruir processo **24/1300-0001126-5. (Alienação)**

4 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

4.1 FUNDAMENTAÇÃO TÉCNICA

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

- na **Certidão de Matrícula nº 4.220**, referência livro 02, às fls 01 a 02, datada de 22/07/2024, obtida junto ao Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Santa Cruz do Sul - RS.
- na **Ficha cadastral GPE nº 26097**;
- no **PROA**: 24/1300-0001126-5;
- nas informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, intermediários, agentes imobiliários, etc.).
- nas informações constatadas "in loco", conforme vistoria ao imóvel realizada no dia **15/07/2024**.

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

4.2 ESCOPO DE TRABALHO

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

Não fez parte do escopo deste trabalho:

- Investigações quanto à correção dos documentos analisados;
- Investigações envolvendo aspectos legais;
- Levantamento de áreas e de confrontações através de instrumentos de medição;





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

4.3 JUSTIFICATIVAS – PARÂMETROS ADOTADOS

➤ **Vistoria/ localização:**

Conforme verificado na vistoria, o imóvel encontra-se em bom estado, necessitando apenas de reparos simples. Além disso, localiza-se no centro urbano da cidade de Santa Cruz do Sul, região muito valorizada.

5 PROPRIETÁRIO

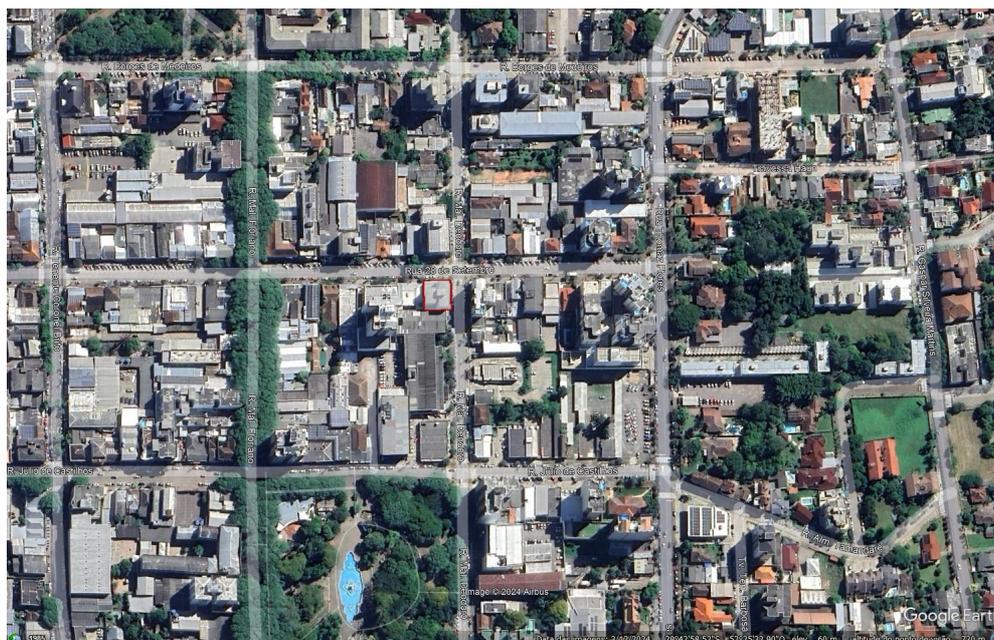
Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul - IPERGS

6 ENDEREÇO

Rua Marechal Deodoro, nº 321
Centro - Santa Cruz do Sul/RS

7 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

7.1 TERRENO



Latitude: 29°42'57.9"S

Fonte: Google Earth 12/03/2024 (Acesso em julho de 2024)

Longitude: 52°25'34.6"W





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

Identificação
Descrição conforme a Matrícula nº 4.220: A LOJA Nº.02(duas) do Condomínio Edifício Vera Cruz, situada na rua-Marechal Deodoro, sob nº.321, localizada no pavimento térreo, de frente para a dita rua Marechal Deodoro, com a área real privativa de 139,2007mq (cento e trinta e nove metros quadrados, 2007mq), área de uso comum de 20,1674mq, totalizando a área de 159,9681mq (cento e cinquenta e nove metros quadrados, nove mil seiscientos e oitenta e um centí

Características da região e entorno
Atividade predominante: Mista
Padrão construtivo do entorno: Normal/Alto
Zoneamento: Centro
Tráfego de pedestres: Alto
Tráfego de veículos: Alto
Pavimentação logradouro: Intertravado
Pavimentação passeio: Basalto
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 checked="" 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 type="checkbox"/> Sem infraestrutura, <input checked="" type="checkbox"/> Telefone
Serviços públicos: <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 type="checkbox"/> Saúde, <input type="checkbox"/> Segurança, <input checked="" type="checkbox"/> Transporte coletivo, <input type="checkbox"/> Sem serviços públicos,
Influências valorizantes: <input type="checkbox"/> Clubes, <input checked="" 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 checked="" 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: Sem vegetação	
Uso do solo: Mista	
Acesso: Muito bom	
Topografia: Plano	
Tipo de cercamento: <input type="checkbox"/> Arame, <input type="checkbox"/> Gradil, <input type="checkbox"/> Muro, <input checked="" type="checkbox"/> Sem cerca, <input type="checkbox"/> Tela	
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: 320,80 m²	
Medida da frente do terreno: 16,00m	Confrontação da frente:Norte
Medida lateral 1 do terreno: 20,05 m	Confrontação da lateral 1:Leste
Medida lateral 2 do terreno: 20,05 m	Confrontação da lateral 2:Oeste
Medida dos fundos do terreno: 16,00 m	Confrontação dos fundos:Sul

Condição de ocupação*
<input type="checkbox"/> Ocupado <input type="checkbox"/> Ocupado (não autorizado) <input checked="" 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: 30	Área = 139,20 m²		Nº de pav. 01
Loja		Padrão	Conservação		Tipologia
		<input type="checkbox"/> Rústico	<input type="checkbox"/> Novo		<input type="checkbox"/> Apartamento
		<input type="checkbox"/> Proletário	<input type="checkbox"/> Entre novo e regular		<input type="checkbox"/> Box
		<input type="checkbox"/> Econômico	<input type="checkbox"/> Regular		<input type="checkbox"/> Casa
		<input checked="" type="checkbox"/> Simples	<input type="checkbox"/> Entre regular e reparos simples		<input type="checkbox"/> Galpão
		<input type="checkbox"/> Médio	<input checked="" type="checkbox"/> Reparos simples		<input checked="" type="checkbox"/> Loja
		<input type="checkbox"/> Superior	<input type="checkbox"/> Entre reparos simples e importantes		<input type="checkbox"/> Pavimento
		<input type="checkbox"/> Fino	<input type="checkbox"/> Reparos importantes		<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 type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> Cerâmica	<input checked="" type="checkbox"/> Alumínio	<input checked="" type="checkbox"/> Pintura	<input type="checkbox"/> Portante
<input type="checkbox"/> Lajota	<input checked="" type="checkbox"/> Laje	<input type="checkbox"/> Fibro cim. ondulado	<input checked="" type="checkbox"/> Ferro	<input type="checkbox"/> Tijolo à vista	<input checked="" type="checkbox"/> Concreto
<input checked="" type="checkbox"/> Cerâmica	<input type="checkbox"/> Gesso	<input type="checkbox"/> Fibro cim. estrutural	<input type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> Fulget	<input type="checkbox"/> Madeira
<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 type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> N. identificada
<input checked="" 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	

8 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O município de Santa Cruz do Sul localiza-se na região Centro Oriental do estado do Rio Grande do Sul e possui população estimada de 133.230 pessoas³. Segundo agentes imobiliários locais, a economia da cidade baseia-se principalmente no setor do tabaco. Destacam-se também indústrias do setor alimentício, metalúrgico e farmacêutico⁴. Assim, identificou-se as seguintes características de mercado:

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

³ Fonte: IBGE, 2022. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/rs/>

⁴ Fonte: Prefeitura de Santa Cruz do Sul: <https://www.santacruz.rs.gov.br/municipio/santa-cruz-hoje>





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 **16/18**.

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 = $1 / (9,2564099e-05 + 1,308858e-07 * \text{Área} + 0,00059511764 * 1/\text{Pad}/\text{Cons.} - 1,2073917e-05 * \text{RendaBairro})$

11.1.2 DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Variáveis do modelo de cálculo	Parâmetros do imóvel
Área (m ²)	139,20
Pad/Cons. (Padrão Construtivo somado a Conservação)	4,00
Renda/bairro (Fonte: Média em salários mínimos do bairro – CENSO 2010 IBGE)	7,45
Unitário (Valor em R\$ do m ²)	5.895,80

11.1.3 RESULTADOS

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

	Intervalo de Confiança	Unitário (R\$/m ²)	Total
Mínimo	-7,53%	5.452,00	R\$ 758.918,40
Calculado	-	5.895,80	R\$ 820.695,36
Máximo	8,86%	6.418,26	R\$ 893.421,79

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

	Amplitude	Unitário (R\$/m ²)	Total
Mínimo	-15%	5.011,43	R\$ 697.591,06
Calculado	-	5.895,80	R\$ 820.695,36
Máximo	+15%	6.780,17	R\$ 943.799,66
Valor calculado R\$ 820.695,36			





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 (arredondado⁵) de mercado:

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL
R\$ 820.000,00
(oitocentos e vinte mil reais)
data de referência da avaliação: julho/2024

13 RESPONSÁVEIS PELO LAUDO

MARINA NOBRE CERQUEIRA

Arquiteta Urbanista – CAU (BA) A150907-1

Analista Arquiteta DIAVA/DEAPE

ID 4860110/01

RAFAEL PARMEGGIANI GERING

Engenheiro Civil - CREA (RS) 256.932

Analista Engenheiro DIAVA/DEAPE

ID 4859502/01

De acordo,

LEANDRO PEIXOTO MAIA

Engenheiro Civil – CREA(RS) 82.744

Analista Engenheiro DIAVA/DEAPE

ID 4506073/01

Porto Alegre, Julho de 2024

⁵Conforme 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: Vista externa



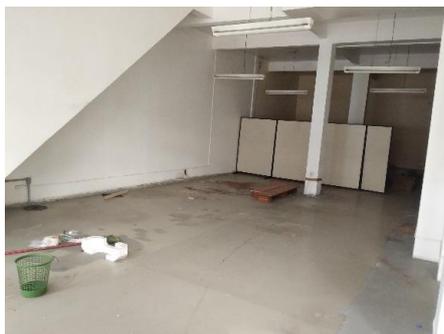
Fonte: Vistoria (15/07/2024)

Figura 2: Vista externa



Fonte: Vistoria (15/07/2024)

Figura 3: Vista interna



Fonte: Vistoria (15/07/2024)

Figura 4: Vista interna



Fonte: Vistoria (15/07/2024)

Figura 5: Vista interna



Fonte: Vistoria (15/07/2024)

Figura 6: Vista interna



Fonte: Vistoria (15/07/2024)





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

Figura 7: Vista interna



Fonte: Vistoria (15/07/2024)

Figura 8: Vista interna



Fonte: Vistoria (15/07/2024)





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

14.2 DOCUMENTAÇÃO DOS IMÓVEIS

- Certidão de Matrícula nº 4.220:



Valide aqui este documento



CERTIDÃO

República Federativa do Brasil
Estado do Rio Grande do Sul
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Comarca de Santa Cruz do Sul - RS
Registradora de Imóveis Interina:
Dra. Juliana Follmer Bortolin Lisboa

CERTIFICO, a pedido da parte interessada que, revendo no cartório a meu cargo, o Lº 2 - Registro Geral, encontrei a matrícula do teor seguinte:

Form containing registration details: CNM: 097717.2.0004220-58, OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, COMARCA DE SANTA CRUZ DO SUL, LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL, Santa Cruz do Sul, 11 de julho de 1977. Includes a detailed description of the property and the official's signature.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/QGQWT-8NF44-GDAGV-K29BT

Documento assinado digitalmente www.registradores.onr.org.br

saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Continua na próxima página
Endereço: Rua Gaspar Silveira Martins, nº 1.065 - Telefone (51) 3056 7272 - CEP: 96820-575





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



Valide aqui este documento



CERTIDÃO

República Federativa do Brasil
Estado do Rio Grande do Sul
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Comarca de Santa Cruz do Sul - RS
Registradora de Imóveis Interina:
Dra. Juliana Folmer Bortolin Lisboa

Continuação da página anterior

CNM: 097717.2.0004220-58

Form containing registration details: OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, COMARCA DE SANTA CRUZ DO SUL, LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL. Includes entries R-2-4220- HIPOTECA, Av-3-4220- AVERBAÇÃO DE CANCELAMENTO, and R-4-4220- COMPRA E VENDA.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/QGQWT-8NF44-GDAGV-K29BT

Documento assinado digitalmente www.registradores.onr.org.br

saec Serviço de Atendimento Eletrônico Computarizado



Continua na próxima página

Endereço: Rua Gaspar Silveira Martins, nº 1.065 - Telefone (51) 3056 7272 - CEP: 96820-575



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



Valide aqui este documento



CERTIDÃO

República Federativa do Brasil
Estado do Rio Grande do Sul
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Comarca de Santa Cruz do Sul - RS
Registradora de Imóveis Interina:
Dra. Juliana Follmer Bortolin Lisboa

Continuação da página anterior

CNM: 097717.2.0004220-58

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE SANTA CRUZ DO SUL
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL
- continuação da folha 01-v.
Santa Cruz do Sul, 28 de março de 1979.
cento e quarenta e três cruzeiros), equivalente a 3.100 UPCs.- Pelo outorgante foi declarado, sob as penas da Lei, que não é contribuinte do IAPAS, na qualidade de empregador.- O referido é verdade e dou fé. SANTA CRUZ DO SUL, 28 DE MARÇO DE 1979.- O SUB-OFICIAL: [assinatura]

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/QGQWT-8NFA4-GDAGV-K29BT

Documento assinado digitalmente www.registradores.onr.org.br

NADA MAIS CONSTAVA. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. ROEA. CERTIFICADO que esta certidão, assinada digitalmente, reproduz fielmente a matrícula nº 4.220 deste Serviço de Registro. Santa Cruz do Sul - RS, 22 de julho de 2024. Total: Nihil

QR code with text: A consulta estará disponível em até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta

Endereço: Rua Gaspar Silveira Martins, nº 1.065 - Telefone (51) 3056 7272 - CEP: 96820-575

saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado





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

- GPE nº 26.097:



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 26079

DADOS GERAIS					
Número do Cadastro:	26079	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:	LOJA COMERCIAL	Índice de Destinação (%):	0,000000		
Situação de Regularização:	EM REGULARIZACAO	Nº Incorporação PROA/SPI:	18/2400-0005779-7		
Descrição:		Nº Alienação PROA/SPI:	24/1300-0001126-5		
Em Alienação:	Sim	NIRF/CIB:	CCIR:		
Lei Autorizativa de Alienação:	15764	CAR:	VALOR DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL		
Data Lei Autorizativa Alienação:	15/12/2021		Tipo de Valor	Esfera Competente	Legislação
Nº tomo antigo do imóvel:					Número/Ano
Uso irregular:					
Tombado Patr. Histórico:	Não				
Nº Inscrição Municipal:	14249				
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
06/09/2021	21244200064346	02/09/2021	Imóveis		Ativo
09/09/2022	22130000003903	09/09/2022	Imóveis		Ativo
07/01/2022	22130000001943	07/01/2022	Programação		Ativo
16/02/2024	24130000005249	29/01/2024	Programação	Programação	Ativo
27/10/2021	21130000088482	27/10/2021	Programação		Ativo
27/03/2024	24130000011265	01/03/2024	Alienar Bens	Venda	Ativo
29/05/2023	23130000005731	27/01/2023	Programação	Programação	Ativo
03/01/2024	18240000060658	04/12/2018	Imóveis	Cessão de Uso	Ativo
LOCALIZAÇÃO					
Zona:	Urbana				
Unidade da Federação:	Rio Grande do Sul				
Município:	SANTA CRUZ DO SUL				
Bairro/Distrito:	CENTRO				
Logradouro/Localidade:	RUA MAL DEODORO				
Numero/Lote:	321				
Quadra:					
Complemento:					
CEP:					
Ponto Referência:					

02/07/2024

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 26079

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: 4220

Livro: 2RG

Folha: 01

Cartório: RI DE SANTA CRUZ DO SUL

Comarca: SANTA CRUZ DO SUL

Data do Registro: 11/07/1977

Forma de Incorporação: INCORPORAÇÃO AO PATRIMÔNIO PÚBLICO

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): 320,80
Frente (m): 0,00
Área com fração (m²): 26,8189
Fração Ideal (m²): 0,083600
Profundidade Equivalente (m):
Área Disponível (m²): 320,80

Situação terra rural:

TERRENO REGISTRADO

Frente/Lateral Confrontação da Frente/Lateral Confrontante
0,00

02/07/2024

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 26079

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/BENFEITÓRIAS

Espécie	Data baixa	Nome referência	Área útil (m²)	Área total (m²)	Averbação	Nº pavimentos	Área disp
LOJA		LOJA	159,96	159,96	Não	0	159,96

VISTORIA

INFRAESTRUTURA

Serviços e Instalações

Pavimentação do logradouro:
Pavimentação passeio:
Zoneamento:
Largura logradouro (m):

Tráfego de pedestres:
Tráfego de veículos:
Atividade predominante:

DOCUMENTOS

Data	Tipo Documento	Nome Documento
15/12/2021	LEI / DECRETO /	LEI 15764-2021 - GESTAO DE
06/10/2021	VISTORIA /	VISTORIA_50-2021_-
29/09/2021	VISTORIA /	VISTORIA.PDF
06/09/2021	TERMO /	ENTREGA DAS CHAVES GPE 26079.
01/06/2021	LEI / DECRETO /	DECRETO ESTADUAL NA 55916-
08/03/2019	HISTÓRICO	Ficha.pdf
06/04/2018	LEI / DECRETO /	LEI COMPLEMENTAR NA 15144-
01/08/2014	MATRÍCULA	Mat. 4220.pdf
11/07/1977	MATRÍCULA	MAT 4220.PDF

IMAGENS





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 26079

HISTÓRICO

Data	Tipo	Nº de Processo	Anexo
08/03/2019	Classificação	18240000060658	Ficha.pdf

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:

02/07/2024

pag. 4 de 4



Laudo de Avaliação nº 177 / 2024

18



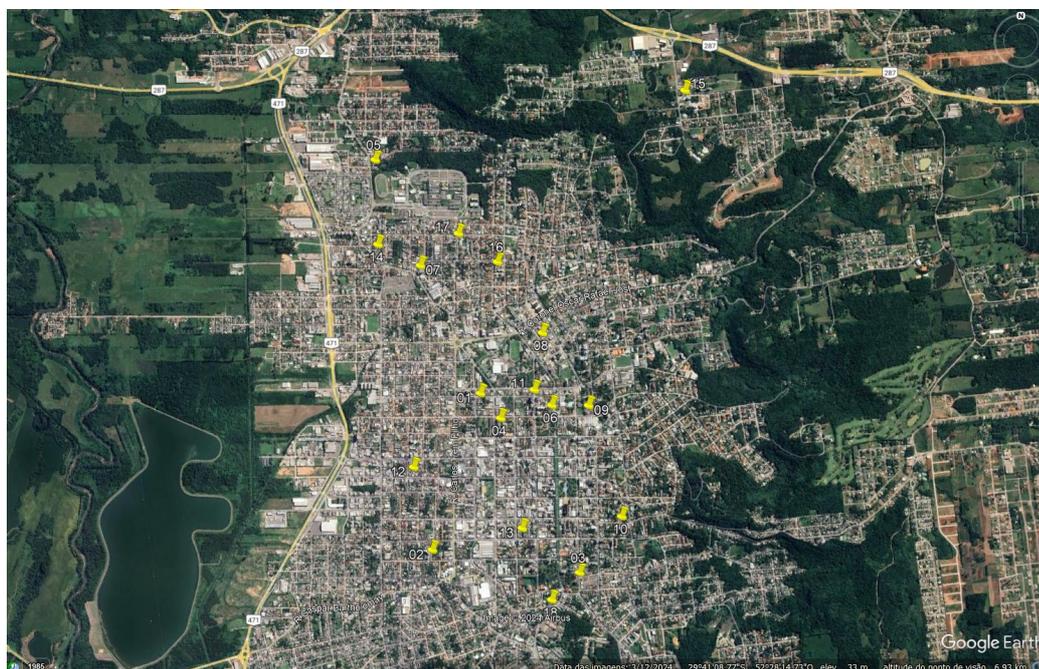


Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

14.3 MEMÓRIA DE CÁLCULO

-Dados da amostra:

Dado	Endereço	Observação	Área	Pad/Cons.	Renda Bai	Oferta	Unitário
1	Rua Assis Brasil - Centro (29°42'43.5"S 52°26'02.0"W)	Garbo Negocios Imobiliaris. Cod: COM-06	74,00	5,00	7,45	430.000,00	6.621,62
2	Rua Capitão Fernando Tatsch - Senai (29°43'22.0"S 52°26'15.5"W)	Credito Real. Cod: 74041442	40,42	6,00	4,69	309.060,00	7.646,21
3	Rua Marechal Deodoro - Centro (29°43'27.4"S 52°25'34.1"W)	Credito Real. Cod: 74070733	59,68	6,00	7,45	426.000,00	7.138,07
4	Rua Ernesto Alves - Centro (29°42'49.6"S 52°25'56.3"W)	Invest Imoveis. Cod: 2200	108,81	6,00	7,45	300.000,00	11.947,43
5	Avenida Independencia - Universitário (29°41'45.9"S 52°26'31.7"W)	Oktober Imoveis. Cod: 1685	93,00	3,00	6,16	340.000,00	3.655,91
6	Rua Sete de Setembro - Centro (29°42'46.4"S 52°25'41.9"W)	Oktober Imoveis. Cod: 3332	357,57	4,00	7,45	800.000,00	5.033,98
7	Avenida Independencia - Universitário (29°42'12.0"S 52°26'18.9"W)	Oktober Imoveis. Cod: 100	78,22	4,00	6,16	537.000,00	6.865,25
* 8	Rua Emilio Rabenschlag - Centro (29°42'28.6"S 52°25'44.5"W)	Imobiliaria D'Casa. Cod: 101031075	99,00	5,00	7,45	390.000,00	3.939,39
9	Rua Sete de Setembro - Centro (29°42'46.5"S 52°25'31.5"W)	Barbian Imoveis. Cod: 5230	39,94	5,00	7,45	373.000,00	9.339,01
10	Rua João Weirang - Centro (29°43'13.6"S 52°25'22.3"W)	Imoveis da Santinha. Cod:41897	78,96	6,00	7,45	040.000,00	13.171,23
11	Rua Tenente Coronel Brito - Centro (29°42'42.6"S 52°25'46.8"W)	Lucas Imoveis. Cod: 2231	137,72	6,00	7,45	237.260,00	8.983,88
12	Rua Julio de Castilhos - Centro (29°43'01.7"S 52°26'20.8"W)	BN Imoveis. Cod: LQ0008-BN-A	105,00	4,00	7,45	700.000,00	6.666,67
13	Rua Senador Pinheiro Machado - Centro (29°43'16.7"S 52°25'50.2"W)	Cidade Imobiliaria. Cod: 16953	110,00	3,00	7,45	550.000,00	5.000,00
14	Avenida Independencia - Independencia (29°42'06.8"S 52°26'30.9"W)	Vivendas Imobiliaria. Cod: V1295D	60,09	4,00	5,38	350.000,00	5.824,60
15	Rua Italia- Jardim Europa (29°41'30.0"S 52°25'05.2"W)	Vivendas Imobiliaria. Cod: V1537H	115,36	6,00	8,84	955.000,00	8.278,43
16	Avenida João Pessoa - Centro (29°42'11.1"S 52°25'57.2"W)	BN Imoveis. Cod: LQ0054-BN-A	144,00	6,00	7,45	060.000,00	7.361,11
17	Rua Santo Amaro - Universitário (29°42'04.1"S 52°26'08.2"W)	Oktober Imoveis. Cod: 2876	61,32	6,00	6,16	350.000,00	5.707,76
* 18	Travessa Tomás - Centro (29°43'34.1"S 52°29'41.9"W)	Credito Real. Cod: 3931560	35,00	3,00	7,45	85.900,00	2.454,29





CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS

Total da Amostra	: 18
Utilizados	: 16
Outlier	: 0

VARIÁVEIS

Total	: 5
Utilizadas	: 4
Grau Liberdade	: 12

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

COEFICIENTES

Correlação	: 0,83312
Determinação	: 0,69408
Ajustado	: 0,61760

VARIÇÃO

Total	: 0,00000
Residual	: 0,00000
Desvio Padrão	: 0,00003

F-SNEDECOR

F-Calculado	: 9,07545
Significância	: < 0,01000

D-WATSON

D-Calculado	: 1,71430
Resultado Teste	: Não auto-regressão 95%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	62
-1,64 a +1,64	90	93
-1,96 a +1,96	95	100

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

$$Y = 1 / (0,000093 + 0,000000 * X_1 + 0,000595 * 1/X_2 + -0,000012 * X_3)$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

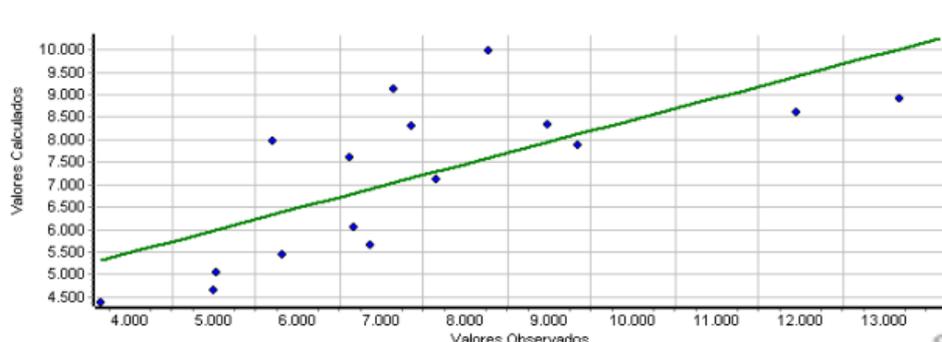
AMOSTRA

Média	: 7452,57
Varição Total	: 93264235,28
Variância	: 5829014,70
Desvio Padrão	: 2414,34

MODELO

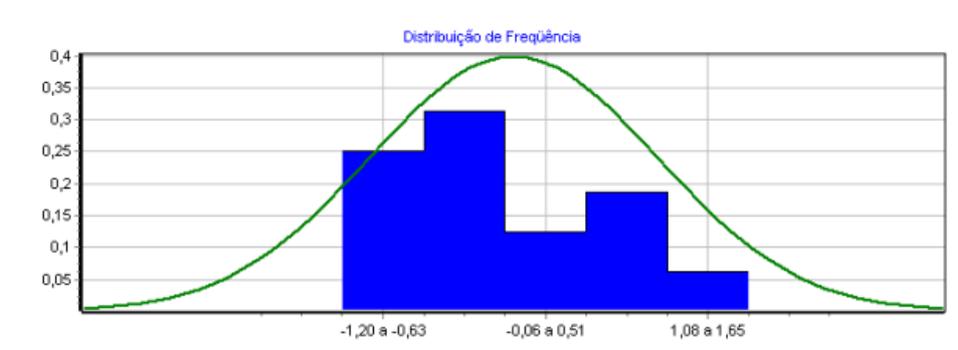
Coefic. Aderência	: 0,48000
Varição Residual	: 48497196,14
Variância	: 4041433,01
Desvio Padrão	: 2010,33

GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)

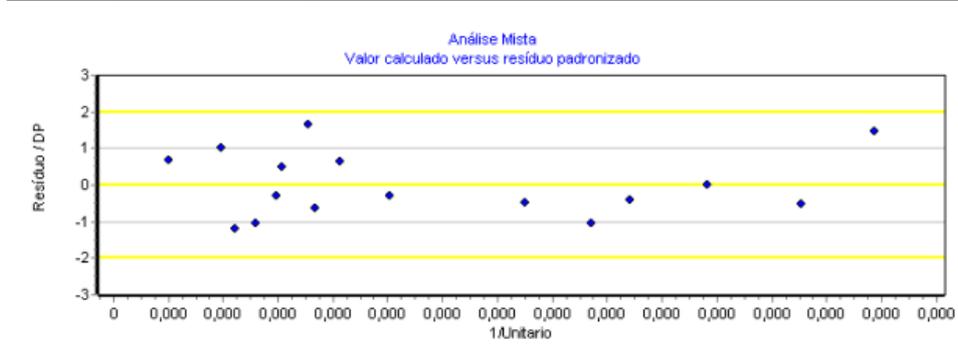




Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



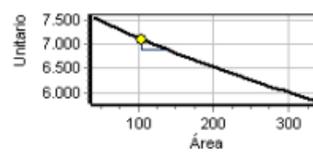
Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

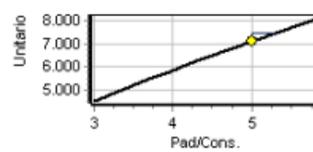
X₁ Área

Área do imóvel em m².
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 39,94 a 357,57
 Impacto esperado na dependente: Negativo
 10% da amplitude na média: -2,87 % na estimativa



X₂ Pad/Cons.

Valorização em relação ao estado do imóvel, sendo a soma entre Padrão Construtivo e Conservação do imóvel.
 - Padrão Construtivo do entorno: 1- Normal/Baixo; 2- Normal; 3- Normal/Alto.
 - Conservação: 1- Ruim (Reparos Importantes); 2- Regular (Reparos Simples); 3- Bom.
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 3,00 a 6,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: 5,03 % na estimativa

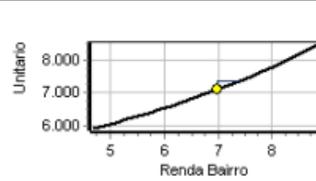




Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

X₃ Renda Bairro

Renda média por bairro. (Fonte: IBGE 2010)
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 4,69 a 8,84
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: 3,69 % na estimativa



Y Unitário

Valor em R\$ do m².
 Tipo: Dependente
 Amplitude: 3655,91 a 13171,23
 Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,61760)
X ₁ Área	x	1,14	27,78	0,60901
X ₂ Pad/Cons.	1/x	4,27	0,11	0,11177
X ₃ Renda Bairro	x	-1,43	17,88	0,58705

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Área	Pad/Cons.	Renda Bairro	Unitário
X ₁	x		9	45	31
X ₂	1/x	17		15	78
X ₃	x	34	-18		38
Y	1/y	24	79	-31	





14.4 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Segundo ABNT NBR 14.653-2:2011

FUNDAMENTAÇÃO

Item	Descrição	Pontos obtidos					
		III	Ptos	II	Ptos	I	Ptos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	x	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo		Adoção de situação paradigma	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados.	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes		4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	x	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo		Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	x	Apresentação de informações relativas a todos os 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%		20%		30%	x
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.						x
d)	Adoção da estimativa central.						x
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO				GRAU I			

PRECISÃO

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

Valor central estimado no modelo de regressão		5.895,80
Valores do intervalo de confiança	MAX	6.418,26
	MIN	5.452,00
Desvios relativos do intervalo de confiança	MAX	8,86%
	MIN	-7,53%
Amplitude do intervalo de confiança		16,39%
GRAU DE PRECISÃO		GRAU III





24130000011265

Nome do documento: Laudo 177 2024 GPE 26097 Loja Santa Cruz do Sul.pdf

Documento assinado por	Órgão/Grupo/Matrícula	Data
Marina Nobre Cerqueira	SPGG / DIAVA/DEAPE / 4860110	01/08/2024 08:07:39
Rafael Parmeggiani Gering	SPGG / DIAVA/DEAPE / 4859502	01/08/2024 09:26:50
Leandro Peixoto Maia	SPGG / DIAVA/DEAPE / 450607301	02/08/2024 10:54:39

