



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 301/2024



Sala comercial
Rua Dr. Bozano, nº 1.147, Sala 308 – Bairro: Centro
Santa Maria/RS

DIVISÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS – DIAVA
DEZEMBRO / 2024





18240000038431



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 301/2024

FICHA RESUMO

Objeto

Sala comercial objeto da **matrícula nº 110.813** e **GPE nº 26.083**

Objetivo

Determinação do **valor de mercado** do imóvel

Finalidade

Instruir processo **PROA nº 18/2400-0003843-1 - Alienação**

Localização¹

Rua Dr. Bozano, nº 1.147, Sala 308 – Bairro: Centro

Área avalianda²

Área da sala comercial: 21,21 m²

Proprietário

Estado do Rio Grande do Sul

Resultado da avaliação

Valor de mercado do imóvel **R\$ 90.000,00**

Avaliadores

Engenheiro Civil Rafael Parmeggiani Gering

Arquiteta Urbanista Thaís Wöfle Danelon

Porto Alegre – RS, dezembro de 2024

¹ Conforme Certidão de Matrícula 110.813 da Comarca de Santa Maria

² Conforme Certidão de Matrícula 110.813 da Comarca de Santa Maria





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	7
6	ENDEREÇO	7
7	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	8
8	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	9
9	METODOLOGIA.....	10
10	ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	10
11	AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS	10
12	CONCLUSÃO	11
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 **18/2400-0003843-1 (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 110.813**, referência livro 02, às fls 01, datada de 20/03/2023, obtida junto ao Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Santa Maria – RS;
- na **Ficha cadastral GPE nº 26.083**;
- no **PROA**: 18/2400-0003843-1;
- 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 **02/12/2024**

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;





4.3 JUSTIFICATIVAS – PARÂMETROS ADOTADOS

➤ Variáveis adotadas no modelo

Conforme a ABNT NBR 14.653-2, para identificar o valor de um bem, durante a etapa de planejamento da pesquisa, deve-se caracterizar o mercado em análise. Essa identificação pode ser realizada com o auxílio de teorias e conceitos existentes ou através de hipóteses advindas de experiências adquiridas pelo avaliador sobre a formação do valor. Dessa forma, são estabelecidas variáveis relevantes para explicar a determinação do valor do objeto em estudo, descrito pela variável dependente. As variáveis independentes são definidas através de suas:

Características físicas (por exemplo, área, frente), de localização (como bairro, logradouro, distância ao polo de influência, entre outros) e econômicas (como oferta ou transação, época e condição do negócio -- à vista ou a prazo). As variáveis devem ser escolhidas com base em teorias existentes, conhecimentos adquiridos, senso comum e outros atributos que se revelem importantes no decorrer dos trabalhos, pois algumas variáveis consideradas no planejamento da pesquisa podem se mostrar pouco relevantes na explicação do comportamento da variável explicada e vice-versa (ABNT NBR 14.653-2:2011).

Nesta avaliação, foram utilizadas as seguintes variáveis:

- Área – m² (Variável independente - quantitativa);
- Potencial do imóvel (Variável independente - código alocado);
- Valor unitário = R\$/m² (**Variável dependente**).

➤ Variável código alocado:

Conforme a ABNT NBR 14.653-2, pode-se utilizar no modelo estatístico variáveis código alocado. Segundo a norma:

Os critérios da construção dos códigos alocados devem ser explicitados, com a descrição necessária e suficiente de cada código adotado, de forma a permitir o claro enquadramento dos dados de mercado e do imóvel avaliando e assegurar que todos os elementos de mesma característica estejam agrupados no mesmo item da escala. A escala será composta por números naturais consecutivos em ordem crescente (1, 2, 3...), em função da importância das características possíveis na formação do valor, com valor inicial igual a 1. Não é necessário que a amostra contenha dados de mercado em cada uma das posições da escala construída. Recomenda-se a utilização prévia da análise de agrupamento de dados para a construção dos códigos alocados. É vedada a extrapolação de variáveis expressas por códigos alocados.

Para a determinação da variável código alocado deste estudo, denominada “Potencial do imóvel”, foram consideradas as seguintes características dos imóveis, com suas respectivas graduações:

- Localização: Posição do imóvel no bairro (3 – imóvel em região valorizada / 2 – imóvel em região de médio valor / 1 – demais locais);
- Edifício: Condições do edifício na qual o imóvel localiza-se (3 – Edifício com elevador, portaria e em bom estado de conservação / 2 - Edifício sem maiores atrativos, mas em boas condições de conservação / 1 – Edifício sem maiores atrativos e que necessita de reforma);





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

- Sala: Condições internas do imóvel (3 – Sala comercial de padrão alto / 2 – Sala comercial reformada de padrão médio / 1 – Sala comercial que necessita de reforma para utilização).

A partir da atribuição de valores para essas três características presentes nos imóveis, procedeu-se a soma desses valores e a classificação conforme a seguinte escala:

Pontuação	Escala	Código Alocado
9 ou 8	Muito Bom	3
7 ou 6	Bom	2
5 ou menor	Médio	1

Ainda, com relação a variável localização, salienta-se que, conforme Oliveira (2014)³, essa pode ser considerada uma das principais influências no valor do imóvel. Sendo assim, foi estabelecido o seguinte critério para classificação da localização:

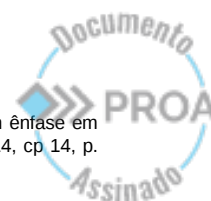
- 3 - Região de alto destaque (Polígono – em verde na Figura 1 – que inclui o Calçadão da cidade, a rua Dr. Alberto Pasqualini e o trecho da Rua Floriano Peixoto que vai do Calçadão da cidade até a rua Dr. Alberto Pasqualini);
- 2 - Região de médio destaque (Polígono – em amarelo na Figura 1 – formado pelas ruas: Venâncio Aires, Dr. Bozano, Niderauer, Floriano Peixoto, Dr. Astrogildo de Azevedo e Acampamento);
- 1 - Demais regiões.

Figura 1 - Regiões de Destaque – Santa Maria RS



Fonte da imagem: Google Earth 23/02/2024 (Acesso em dezembro de 2024)

³ OLIVEIRA, A. M. B. D.; GRADISKI, P. Métodos Científicos e a Engenharia de Avaliações (com ênfase em Inferência Estatística). In: IBAPE-SP. **Engenharia de Avaliações**, volume 2. 1º ed. São Paulo: Leud, 2014, cp 14, p. 13-118





1824000038431



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

➤ **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/SP⁴, esse fator de fonte ou oferta pode ser aplicado a fim de atender a natural elasticidade dos negócios. Nesse sentido, a fim de ajustar os resultados dos estudos às práticas reais de mercado, o item 9.2.1.2 da NBR 14653-2:2011 permite que sejam realizados ajustes prévios nos atributos dos dados de mercado, sem prejuízo do grau de fundamentação, desde que devidamente justificados. Algumas das situações previstas pela NBR 14653-2:2011 para utilização desse fator de ajuste são: conversão de valores a prazo em valores à vista; adequação às taxas de desconto praticadas no mercado; conversão de valores para a moeda nacional na data de referência da avaliação; conversão de áreas reais de construção em áreas equivalentes, desde que com base em coeficientes publicados ou inferidos no mercado; incorporação de luvas ao aluguel, com a consideração do prazo remanescente do contrato e taxas de desconto praticadas no mercado financeiro. Neste estudo, por terem sido utilizados dados de oferta de mercado obtidos diretamente do site de imobiliárias, aplicou-se um fator prévio de **0,9** aos dados a fim de considerar a aplicação de taxas de desconto de mercado, e assim, adequar os preços de oferta e venda.

5 PROPRIETÁRIO

Estado do Rio Grande do Sul

6 ENDEREÇO

Rua Dr. Bozano, nº 1.147, Sala 308

Bairro: Centro, Santa Maria/RS

⁴ Fonte: Engenharia de avaliações. Ibape SP, 2014. Volume 1, pag.215.





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

7 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

7.1 TERRENO



Imagem de localização (Google)

Latitude: 29°41'13.23"S
Longitude: 53°48'34.15"O

Fonte: Google Earth 23/02/2024 (Acesso em dezembro de 2024)





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

Identificação
Descrição conforme a Matrícula nº 110.813 : SALA 308, localizada no 3º pavimento do Edifício Marilene, situado à Rua Dr. Bozano nº 1.147, zona urbana desta cidade, com a área total de 23,21m², e a área própria de 21,21m², correspondendo-lhe a fração real de uso comum de 2,30m², tendo uma fração ideal de terreno a área correspondente a 7,26m², representado pela fração decimal de
Características da região e entorno
Atividade predominante: Comercial
Padrão construtivo do entorno: Normal
Zoneamento: Centro
Tráfego de pedestres: Alto
Tráfego de veículos: Alto
Pavimentação logradouro: Asfalto
Pavimentação passeio: Basalto
Infraestrutura: ☐ Acessibilidade, ☒ Água potável, ☒ Energia elétrica, ☒ Esgoto pluvial, ☒ Esgoto sanitário, ☐ Gás canalizado, ☒ Iluminação pública, ☒ Logradouro, ☒ Meio fio/sarjetas, ☒ Passeio público, ☒ Pavimentação, ☐ Sem infraestrutura, ☒ Telefone
Serviços públicos: ☒ Coleta de lixo, ☒ Comércio, ☒ Correios, ☒ Educação, ☒ Lazer, ☒ Rede bancária, ☐ Saúde, ☐ Segurança, ☒ Transporte coletivo, ☐ Sem serviços públicos,
Influências valorizantes: ☐ Clubes, ☒ Comércio, ☒ Empreendimentos, ☒ Escolas, ☐ Estações, ☐ Hospital, ☐ Mercados e ou supermercados, ☐ Orla/praias/lagos, ☒ Parques/praças, ☐ Posto policial, ☐ Posto de saúde, ☒ Shopping, ☐ Universidades/faculdades, ☐ Zona incorporação, ☐ Sem influências valorizantes
Influências desvalorizantes: ☐ Aeroporto, ☐ Área inundável, ☐ Aterro sanitário, ☐ Estação tratamento esgoto, ☐ Indústria, ☐ Presídio, ☐ Sub-habitação, ☐ Unidades carentes, ☒ Sem influências desvalorizantes

Condição de ocupação*		
☐ Ocupado	☐ Ocupado (não autorizado)	☒ Desocupado

*Conforme verificado na data de vistoria

8 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O município de Santa Maria/RS localiza-se na região central do estado do Rio Grande do Sul e possui população estimada de 271.735⁵. Segundo agentes imobiliários locais, a economia da cidade é baseada fortemente no setor de serviços, tendo como principais atividades as universidades e os quartéis presentes na cidade. Assim, identificou-se as seguintes características de mercado:

Desempenho do mercado	☐ Desaquecido	☒ Normal	☐ Aquecido
Número de ofertas	☐ Baixo	☒ Médio	☐ Alto
Liquidez	☒ Baixa	☐ Média	☐ Alta
Absorção pelo mercado	☒ Demorada	☐ Normal	☐ Rápida

⁵ Fonte: IBGE, 2022. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/rs/>





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

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 **22/24**

() 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: 017

Grau de Precisão

☐ Grau I

☐ Grau II

☒ Grau III

11 AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

11.1 AVALIAÇÃO DO TERRENO

11.1.1 EQUAÇÃO DE REGRESSÃO

$$VU \times 0,9 = 929,25584 + 42711,549 * 1/\text{Área} + 1339,8032 * \text{Potencial do Imóvel}$$

11.1.2 DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Variáveis do modelo de cálculo	Parâmetros do imóvel
Área (m²)	21,21
Potencial do imóvel (1 - 3)	1
Valor Unitário x Fator Oferta	4.282,80

11.1.3 RESULTADOS

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

	Intervalo de Confiança	Unitário (R\$/m²)	Total
Mínimo	-13,81%	3.691,51	R\$ 78.296,85
Calculado	-	4.282,80	R\$ 90.838,19
Máximo	13,81%	4.874,10	R\$ 103.379,73

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

	Amplitude	Unitário (R\$/m²)	Total
Mínimo	-15%	3.640,38	R\$ 77.212,46
Calculado	-	4.282,80	R\$ 90.838,19
Máximo	+15%	4.925,22	R\$ 104.463,92
Valor calculado R\$ R\$ 90.838,19			





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 (arredondado⁶) de mercado:

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 90.000,00

(Noventa mil reais)

data de referência da avaliação: dezembro/2024

Em comparação com o Laudo 038/2021, no qual o imóvel foi avaliado em R\$94.700,00, percebe-se a desvalorização do imóvel devido à falta de liquidez do mesmo, já que mesmo tendo sido oferecido em Liquidação Forçada por R\$ 71.956,55 teve licitação deserta, e pela deterioração do imóvel em razão da falta de uso e manutenção nesse período.

13 RESPONSÁVEIS PELO LAUDO

RAFAEL PARMEGGIANI GERING

Engenheiro Civil - CREA (RS) 256.932

Analista Engenheiro DIAVA/DEAPE

ID 4859502/01

THAÍS WÖLFLE DANELON

Arquiteta Urbanista – CAU(RS) A150365-0

Analista Arquiteta DIAVA/DEAPE

ID 4819101/01

De acordo,

LEANDRO PEIXOTO MAIA

Engenheiro Civil – CREA(RS) 82.744

Analista Engenheiro DIAVA/DEAPE

ID 4506073/01

Porto Alegre, dezembro de 2024

⁶Conforme 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: Entrada do Edifício



Fonte: Vistoria (02/12/2024)

Figura 2: Entrada da Sala



Fonte: Vistoria (02/12/2024)

Figura 3: Sala comercial



Fonte: Vistoria (02/12/2024)

Figura 4: Banheiro da sala



Fonte: Vistoria (16/10/2024)





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

14.2 DOCUMENTAÇÃO DOS IMÓVEIS

MATRÍCULA



Valide aqui a certidão.



Desde 1888

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA MARIA
Ricardo Anderson Rios de Souza Martins
Registrador

Página 1 de 2



REGISTRO DE IMÓVEIS
SANTA MARIA - RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 110.813
FLS. 01

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

SALA 308, localizada no 3º pavimento do Edifício Marilene, situado à Rua Dr. Bozano nº 1.147, zona urbana desta cidade, com a área total de 23,21m², e a área própria de 21,21m², correspondendo-lhe a fração real de uso comum de 2,30m², tendo uma fração ideal de terreno a área correspondente a 7,26m², representado pela fração decimal de 0,0008. A fração ideal de 7,26m², encontra-se uma área maior de 911,03m², constituído de dois terrenos, com as seguintes características: O primeiro terreno confronta ao NORTE, onde faz frente, com a Rua Dr. Bozano, onde mede 7,90m de frente, com igual largura nos fundos; por 39,10m de frente a fundos, confrontando ao SUL, com propriedade que foi de Theodoro Lang; ao LESTE, com o Edifício Augusto; e ao OESTE, com propriedade de Edson Weimann Pinto; e o segundo terreno, situado à Rua Dr. Bozano, mede ao todo 15,30m de frente para a Rua Dr. Bozano; por 39,10m de extensão da fente ao fundo, onde tem a mesma dimensão da frente 15,30m, confrontando ao NORTE, com a Rua Dr. Bozano, onde faz frente; ao SUL, com propriedade que foi de Theodoro Lang, onde faz fundos; ao LESTE, com propriedade de Dr. Mariano da Rocha Filho; e ao OESTE, com propriedade de Reinaldo Weinheimege.

Protocolo nº 208.339 em 25/02/2008.

PROPRIETÁRIO: INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL - IPERGS, CNPJ nº 92.829.100/0001-43.

PROCEDÊNCIA: Torrens nº 3.867 Livro 1-BN.
IF. Em: 07/03/2008.
Emolumentos: (Nihil).

JOÃO EDSON MACHADO MARTINS
SUBSTITUTO
Selo: 0528.02.0700008.01652 (Nihil).

AV.1/110.813 - CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA (CNM) - Conforme o disposto no Art. 3º do Provimento 89 do Conselho Nacional de Justiça, esta matrícula possui o Código Nacional de Matrícula nº **09817.2.0110813-97**. Santa Maria, 20 de março de 2023.
Emol.: Nihil. Selo: 0528.00.2300001.10989 - NIHIL - SGDL.
(KB). **Bárbara G. Inda Teixeira** - Escrevente Autorizada:

CONTINUA NO VERSO



1824000038431



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



Página 2 de 2

o da Página Anterior

Valide aqui a certidão:

MATRÍCULA	110.813
FLS	01v

AV.2/110.813 - INCORPORAÇÃO - Nos termos do Ofício 422/2023/DIFIS/DEAPE/SPE/SPGG, datado aos 14/03/2023, o imóvel desta matrícula foi incorporado pelo **ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**, CNPJ 87.934.675/0001-96, por força da Lei Complementar 15.144/18, em seu artigo 28. Protocolo nº 414.515, Livro 1-CU, em 15/03/2023. Santa Maria, 20 de março de 2023. Emol.: NIHIL. Selo: 0528.00.2300001.10990 - NIHIL - SGDI (RS). Paola G. Inda Teixeira - Escrevente Autorizada: _____

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2BE6E-FVY5V-6F6MP-RT48L>

anta Maria-RS, 20 de março de 2023.

tal: NIHIL - DTGN
rídito digital (Proveniente CNJ 1270002) Matrícula 110.813 - 1 página: NIHIL (0528.00.2300001.11117 =
-NIL)
sde em livros a arquivos: NIHIL (0528.00.2300001.11117 = 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
096178 53 2023 00036517 34

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

sae
Serviço de Atualização

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE





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

GPE



DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 26083

DADOS GERAIS

Número do Cadastro:	26083	Classificação:	PROPRIO
Nome de Referência do Imóvel:		Nome de Referência das	
Classificação do Bem Público:	DOMINIAL	Unidade Associada:	
Tipo do Imóvel:	SALA COMERCIAL	Situação de Destinação:	NAO DESTINADO
Situação de Regularização:	REGULARIZADO	Índice de Destinação (%):	0,000000
Descrição:	Edifício Marlene. Imóvel desocupado.		
Em Alienação:	Sim	Nº Incorporação PROA/SPI:	18/2400-0005779-7
Lei Autorizativa de Alienação:	15764	Nº Alienação PROA/SPI:	18/2400-0003843-1
Data Lei Autorizativa Alienação:	15/12/2021	NIRF/CIB:	
Nº tomo antigo do imóvel:		CCIR:	
Uso irregular:		CAR:	
Tombado Patr. Histórico:	Não		
Nº Inscrição Municipal:	2097800		
		VALOR DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL	
		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
06/10/2021	18240000038431	06/08/2018	Alienar Bens		Ativo
28/12/2023	23130000086413	28/12/2023	Alienar Bens	Leilão	Ativo
28/05/2021	21130000041214	28/05/2021	Imóveis		Ativo
08/10/2021	18240000006560	08/02/2019	Imóveis		Ativo
09/09/2022	22130000003903	09/09/2022	Imóveis		Ativo
13/12/2021	21100000177802	13/12/2021	Ação Judicial		Ativo
06/01/2022	22130000001358	06/01/2022	Programação		Ativo
05/09/2023	23100000209734	18/08/2023	Ação Judicial	Matéria Fiscal	Ativo
16/02/2024	24130000004900	25/01/2024	Programação	Programação	Ativo
28/05/2021	20130000004798	28/05/2021	Programação		Arquivad
28/05/2021	19130000039871	28/05/2021	Programação		Arquivad
27/07/2023	23130000005430	26/01/2023	Programação	Programação	Ativo
28/05/2021	21130000001077	28/05/2021	Programação		Ativo
21/12/2022	22130000101182	21/12/2022	Alienar Bens	Venda	Ativo

LOCALIZAÇÃO

Zona:	Urbana
Unidade da Federação:	Rio Grande do Sul
Município	SANTA MARIA
Bairro/Distrito:	CENTRO
Logradouro/Localidade:	RUA DR BOZANO
Numero/Lote:	1147
Quadra:	
Complemento:	Sala 308
CEP:	
Ponto Referência:	

05/12/2024

pag. 1 de 4





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



DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 26083

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: **REGULARIZADO**

Tipo de Registro: Matrícula

Número do Registro: 110813

Livro: 2RG

Folha: 01

Cartório: RI DE SANTA MARIA

Comarca: SANTA MARIA

Data do Registro: 01/01/2000

Forma de Incorporação: OUTRAS FORMAS

Valor de Incorporação: R\$ 1,00

Propriedade / Posse: RIO GRANDE DO SUL GOVERNO DO ESTADO

Data registro patrimônio União:

Certidão autorizativa transf.:

TERRENO

Matriculada

Área Total (m²): 308,89

Frente (m): 7,90

Área com fração (m²): 0,2471

Fração Ideal (m²): 0,000800

Profundidade Equivalente (m):

Área Disponível (m²): 308,89

Situação terra rural:

TERRENO REGISTRADO

Frente/Lateral

7,90

Confrontação da Frente/Lateral Confrontante

05/12/2024

pag. 2 de 4





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



DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 26083

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

Espécie	Nome referência sala	Área útil (m²)	Área total (m²)	Averbação	Nº pavimentos	Área disponível (m²)
SALA		21,21	23,21		0	23,21

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
28/08/2023	PARECER	PARECER 176-2023 - GPE
20/03/2023	MATRÍCULA	MAT 110813.PDF
21/12/2022	MATRÍCULA	MAT 110813.PDF
02/12/2022	CERTIDAO	CERTIDAO_NEGATIVA_DE_DEBITO
28/11/2022	ATOS DO COMITÉ	ATA 13-2022 - DOE.PDF
28/11/2022	ATOS DO COMITÉ	RESOLUCAO 07-2022 - DOE.PDF
13/10/2022	PARECER	PARECER 98-2022.PDF
07/01/2022	MATRÍCULA	MAT 110813.PDF
15/12/2021	LEI / DECRETO /	LEI 15764-2021 - GESTAO DE
07/10/2021	MATRÍCULA	MAT 110813.PDF
06/10/2021	ATOS DO COMITÉ	ATA 15-2021-DOE_2021-10-06.PDF
06/10/2021	AUTORIZAÇÃO DO	RESOLUCAO 05-2021-DOE_2021-10-
06/10/2021	VISTORIA /	VISTORIA_39-2021_-
02/08/2021	VISTORIA /	LAUDO 038-2021 - GPE 26083.PDF
01/08/2021	LEI / DECRETO /	DECRETO ESTADUAL NA 55916-
28/03/2019	HISTÓRICO	Ficha.pdf
21/11/2018	LEI / DECRETO /	RESOLUAAO 14-2018.PDF

05/12/2024

pag. 3 de 4





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



DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 26083

Data	Tipo Documento	Nome Documento
12/11/2018	MATRÍCULA	MAT110813.PDF
10/10/2018	LAUDO DE	Parecer 173 2018 laudo 200 Santa
06/04/2018	LEI / DECRETO /	LEI COMPLEMENTAR NA 15144-
27/03/2017	MATRÍCULA	Matr. 110813.pdf

IMAGENS

HISTÓRICO

Data	Tipo Classificação	Nº de Processo	Anexo
28/03/2019		18240000038431	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:

05/12/2024

pag. 4 de 4





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

14.3 MEMÓRIA DE CÁLCULO

MODELO: MODELO0

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS	VARIÁVEIS
Total da Amostra : 24	Total : 3
Utilizados : 22	Utilizadas : 3
Outlier : 0	Grau Liberdade : 19

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: y

COEFICIENTES	VARIAÇÃO
Correlação : 0,83205	Total : 43024171,91584
Determinação : 0,69230	Residual : 13238432,33526
Ajustado : 0,65991	Desvio Padrão : 834,72127

F-SNEDECOR	D-WATSON
F-Calculado : 21,37447	D-Calculado : 1,90645
Significância : < 0,01000	Resultado Teste : Não auto-regressão 90%

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

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

$$Y = 929,255836 + 42711,548884 * 1/X_1 + 1339,803165 * X_2$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

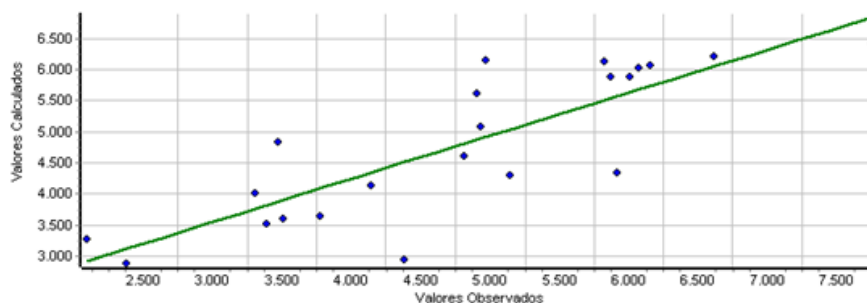
AMOSTRA	MODELO
Média : 4794,63	Coefic. Aderência : 0,69230
Variação Total : 43024171,92	Variação Residual : 13238432,34
Variância : 1955644,18	Variância : 696759,60
Desvio Padrão : 1398,44	Desvio Padrão : 834,72



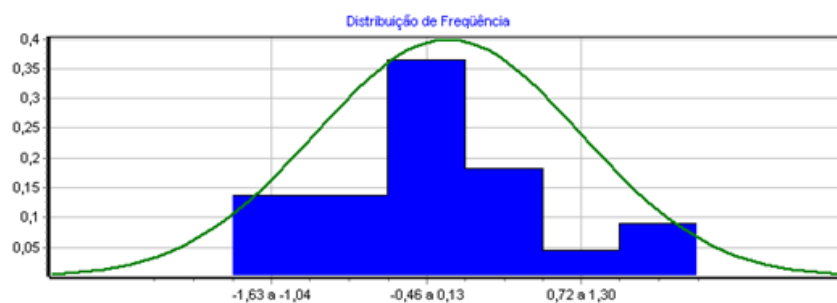


Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

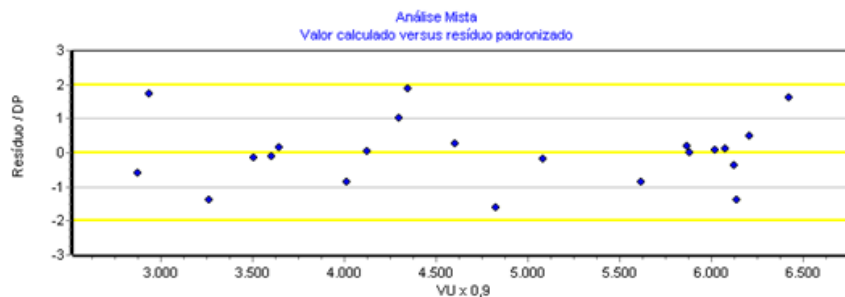
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados

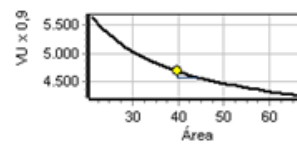




DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

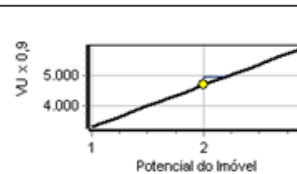
X₁ Área

Área do imóvel em m²
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 21,00 a 70,00
 Impacto esperado na dependente: Negativo
 10% da amplitude na média: -2,50 % na estimativa



X₂ Potencial do Imóvel

Potencial do imóvel de acordo com sua localização (1-3), edifício (1-2) e sala (1-3)
 Pontuação - Escala - Código Alocado
 9 ou 8 - Muito Bom - 3
 7 ou 6 - Bom - 2
 5 ou menor - Médio - 1



Tipo: Código Alocado
 Amplitude: 1,00 a 3,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: 5,73 % na estimativa
 Micronumerosidade: atendida.

Y VU x 0,9

Valor unitário do imóvel em m²
 Tipo: Dependente
 Amplitude: 2097,90 a 7753,27

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,65991)
X ₁ Área	1/x	1,99	6,06	0,60927
X ₂ Potencial do Imóvel	x	6,54	0,01	-0,04953

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Área	Potencial do Imóvel	VU x 0,9
X ₁	1/x	49	42	
X ₂	x	-28	83	
Y	y	2	79	





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

1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Exp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Área	21,21			21,00	70,00
Potencial do Imóvel	1			1	3
VU x 0,9	4.282,80			2.097,90	7.753,27

2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	3.691,51	4.282,80	4.874,10	-13,81%	13,81%	27,61%
Predição (80%)	3.026,45	4.282,80	5.539,16	-29,33%	29,34%	58,67%
Campo de Arbitrio	3.640,38	4.282,80	4.925,22	-15,00%	15,00%	30,00%

3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80 %)	78.296,93	90.838,19	103.379,66
Predição (80%)	64.191,00	90.838,19	117.485,58
Campo de Arbitrio	77.212,46	90.838,19	104.463,92

4. VALOR UNITÁRIO ARBITRADO 4282,80

5. VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 90.838,19 (noventa mil, oitocentos e trinta e oito reais com dezenove centavos)

6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

Mínimo (R\$):	78.296,93
Arbitrado (R\$):	90.838,19
Máximo (R\$):	103.379,66

7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO

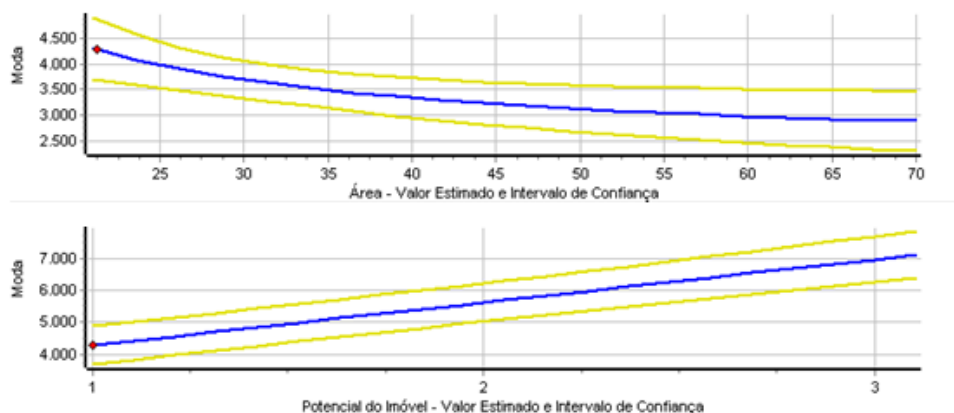
Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 27,61 %
Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão



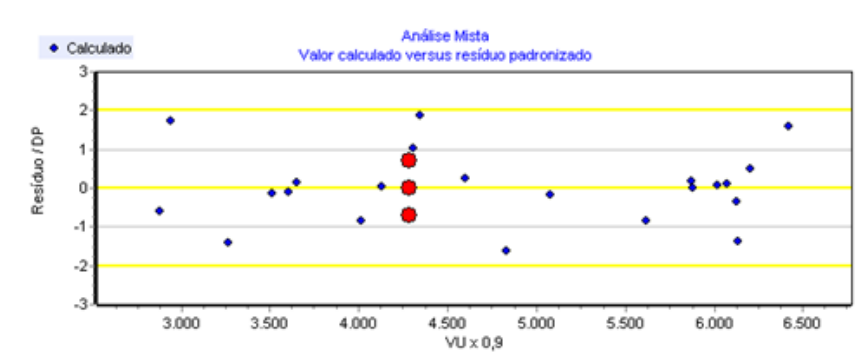


Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

8. COMPORTAMENTO DO MODELO NO PONTO DE ESTIMAÇÃO



9. VALOR ESTIMADO PARA O IMÓVEL NO CONTEXTO DA AMOSTRA





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

14.4 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Segundo ABNT NBR 14.653-2:2011

FUNDAMENTAÇÃO

Item	Descrição	Pontos obtidos					
		III	Ptos	II	Ptos	I	Ptos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	x	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo		Adoção de situação paradigma	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados.	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	Extrapoliação	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%	
PONTUAÇÃO				17 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 variação das variáveis em relação ao mercado, bem como suas elasticidades em torno do ponto de estimação.						x
c)	Identificação completa dos endereços dos dados de mercado usados no modelo, bem como das fontes de informação.						x
d)	Adoção da estimativa central.						x
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO				GRAU III			

PRECISÃO

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

Valor central estimado no modelo de regressão		4.282,80
Valores do intervalo de confiança	MAX	4.874,10
	MÍN	3.691,51
Desvios relativos do Intervalo de confiança	MAX	13,81%
	MÍN	-13,81%
Amplitude do intervalo de confiança		27,61%
GRAU DE PRECISÃO		GRAU III





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

14.5 DADOS DA AMOSTRA



Dado	Endereço	Bairro	Área	Localização	Prédio	Sala	Somatório	Potencial do imóvel
1	Rua Alberto Pasqualini	Centro	43,00	3	2	2	7	2
2	Rua Alberto Pasqualini	Centro	40,00	3	3	2	8	3
3	Rua Alberto Pasqualini	Centro	46,41	3	3	2	8	3
4	Rua Alberto Pasqualini	Centro	38,00	3	3	2	8	3
5	Rua Venâncio Aires	Centro	32,00	1	1	2	4	1
6	Rua Alberto Pasqualini	Centro	58,00	3	2	2	7	2
7	Rua Alberto Pasqualini	Centro	36,29	3	3	2	8	3
8	Rua Doutor Bozano	Centro	35,00	2	2	2	6	2
9	Rua dos Andradas	Centro	70,00	1	2	1	4	1
10	Rua Ângelo Uglione	Centro	30,96	1	1	2	4	1
11	Rua Ângelo Uglione	Centro	24,50	1	1	1	3	1
12	Rua do Acampamento	Centro	34,45	1	1	2	4	1
13	Rua Alberto Pasqualini	Centro	34,00	3	3	2	8	3
14	Rua Floriano Peixoto	Centro	63,69	1	1	2	4	1
15	Rua Alberto Pasqualini	Centro	64,00	3	3	2	8	3
16	Rua Alberto Pasqualini	Centro	46,00	3	3	2	8	3
17*	Rua do Acampamento	Centro	34,50	2	1	2	5	1
18	Rua Venâncio Aires	Centro	23,00	2	1	1	4	1
19*	Calçadão	Centro	43,31	3	3	1	7	2
20	Rua Roque Calage	Centro	21,00	1	1	2	4	1
21	Rua Venâncio Aires	Centro	42,90	2	1	1	4	1
22	Calçadão	Centro	29,02	3	3	2	8	3
23	Rua Doutor Bozano	Centro	29,00	2	2	3	7	2
24	Calçadão	Centro	36,00	3	3	2	8	3

*Dados não utilizados no modelo





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

Dado	Endereço	Bairro	Área	VU x 0,9	VU	Valor	Latitude	Longitude	Imobiliária	Código
1	Rua Alberto Pasqualini	Centro	43,00	R\$ 4.813,95	R\$ 5.348,84	R\$ 230.000,00	29°41'14.35"S	53°48'27.93"O	Fernando Flores	102039
2	Rua Alberto Pasqualini	Centro	40,00	R\$ 6.075,00	R\$ 6.750,00	R\$ 270.000,00	29°41'14.71"S	53°48'28.69"O	Luiz Coelho	66995
3	Rua Alberto Pasqualini	Centro	46,41	R\$ 6.011,64	R\$ 6.679,59	R\$ 310.000,00	29°41'14.56"S	53°48'28.40"O	Luiz Coelho	70025
4	Rua Alberto Pasqualini	Centro	38,00	R\$ 6.157,89	R\$ 6.842,11	R\$ 260.000,00	29°41'14.73"S	53°48'28.54"O	Fernando Flores	1000017
5	Rua Venâncio Aires	Centro	32,00	R\$ 3.515,63	R\$ 3.906,25	R\$ 125.000,00	29°41'6.57"S	53°48'16.53"O	Fernando Flores	25042192
6	Rua Alberto Pasqualini	Centro	58,00	R\$ 5.921,38	R\$ 6.579,31	R\$ 381.600,00	29°41'14.51"S	53°48'30.02"O	Fernando Flores	2986
7	Rua Alberto Pasqualini	Centro	36,29	R\$ 5.828,05	R\$ 6.475,61	R\$ 235.000,00	29°41'15.57"S	53°48'31.32"O	Luiz Coelho	78445
8	Rua Doutor Bozano	Centro	35,00	R\$ 3.471,43	R\$ 3.857,14	R\$ 135.000,00	29°41'13.01"S	53°48'34.46"O	Luiz Coelho	89754
9	Rua dos Andradas	Centro	70,00	R\$ 2.378,57	R\$ 2.642,86	R\$ 185.000,00	29°41'5.36"S	53°48'34.22"O	Nova Era	1554
10	Rua Ângelo Uglione	Centro	30,96	R\$ 3.779,07	R\$ 4.198,97	R\$ 130.000,00	29°41'9.04"S	53°48'16.03"O	Nova Era	2005
11	Rua Ângelo Uglione	Centro	24,50	R\$ 3.306,12	R\$ 3.673,47	R\$ 90.000,00	29°41'9.27"S	53°48'15.85"O	Maiquel Oliveira	26671
12	Rua do Acampamento	Centro	34,45	R\$ 3.396,23	R\$ 3.773,58	R\$ 130.000,00	29°41'23.04"S	53°48'16.56"O	Nova Era	3178
13	Rua Alberto Pasqualini	Centro	34,00	R\$ 6.617,65	R\$ 7.352,94	R\$ 250.000,00	29°41'15.44"S	53°48'30.51"O	Maiquel Oliveira	91195
14	Rua Floriano Peixoto	Centro	63,69	R\$ 4.380,59	R\$ 4.867,33	R\$ 310.000,00	29°41'7.69"S	53°48'34.00"O	Maiquel Oliveira	1863
15	Rua Alberto Pasqualini	Centro	64,00	R\$ 4.907,81	R\$ 5.453,13	R\$ 349.000,00	29°41'14.20"S	53°48'29.42"O	Maiquel Oliveira	10600
16	Rua Alberto Pasqualini	Centro	46,00	R\$ 5.869,57	R\$ 6.521,74	R\$ 300.000,00	29°41'14.18"S	53°48'29.28"O	Fernando Flores	25043703
17	Rua do Acampamento	Centro	34,50	R\$ 6.130,43	R\$ 6.811,59	R\$ 235.000,00	29°41'13.52"S	53°48'23.72"O	Cancian Imóveis	11630
18	Rua Venâncio Aires	Centro	23,00	R\$ 4.147,83	R\$ 4.608,70	R\$ 106.000,00	29°41'10.17"S	53°48'30.93"O	Cancian Imóveis	3579
19	Calçada	Centro	43,31	R\$ 2.285,85	R\$ 2.539,83	R\$ 110.000,00	29°41'12.21"S	53°48'29.92"O	Cancian Imóveis	7685
20	Rua Roque Calage	Centro	21,00	R\$ 5.142,86	R\$ 5.714,29	R\$ 120.000,00	29°41'12.69"S	53°48'22.46"O	Cancian Imóveis	11540
21	Rua Venâncio Aires	Centro	42,90	R\$ 2.097,90	R\$ 2.331,00	R\$ 100.000,00	29°41'10.54"S	53°48'30.87"O	Cancian Imóveis	909873
22	Calçada	Centro	29,02	R\$ 7.753,27	R\$ 8.614,75	R\$ 250.000,00	29°41'12.17"S	53°48'29.49"O	Cancian Imóveis	24262
23	Rua Doutor Bozano	Centro	29,00	R\$ 4.934,48	R\$ 5.482,76	R\$ 159.000,00	29°41'12.99"S	53°48'34.16"O	JK Imóveis	15568
24	Calçada	Centro	36,00	R\$ 4.975,00	R\$ 5.527,78	R\$ 199.000,00	29°41'12.34"S	53°48'29.69"O	Correta Imóveis	4214

*Dados não utilizados no modelo





18240000038431

Nome do documento: Laudo 301 2024 GPE 26083 Santa Maria - Sala Comercial.pdf

Documento assinado por	Órgão/Grupo/Matrícula	Data
Rafael Parmeggiani Gering	SPGG / DIAVA/DEAPE / 4859502	10/12/2024 10:45:13
Thais Wolffe Danelon	SPGG / DIAVA/DEAPE / 4819101	16/12/2024 13:11:02
Leandro Peixoto Maia	SPGG / DIAVA/DEAPE / 450607301	17/12/2024 09:08:13

