



2413000011338



2313000085433



1913000055834



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 005/2023



Terreno Urbano sem Benfeitorias
Rua do Rosário esq. com a Rua da Olaria – Nossa Senhora de Fátima
Cachoeira do Sul/RS



DIVISÃO DE AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS – DIAVA
JANEIRO/2023



01/02/2023 17:46:14

SPGG/DIAVA/DEAPE/437638201

LAUDOS CACHOEIRA

100



20/12/2023 13:48:14

SPGG/DEAPE/367964002

ANEXAÇÃO/DISTRIBUIÇÃO

8



04/03/2024 14:28:19

SPGG/ASPAT/SPE/4912608

LEILÃO IPERGS

279



24130000011338



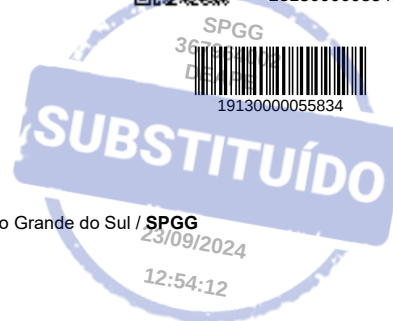
23130000085433



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

23/09/2024

12:54:12



LAUDO DE AVALIAÇÃO 005/2023

FICHA RESUMO

Objeto

Terreno urbano sem Benfeitoria **Matrícula nº 5.814 e GPE nº 29.253**

Objetivo

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

Finalidade

Instruir processo **PROA nº 19/1300-0005583-4 – Alienação.**

Localização

Rua do Rosário esq. com a Rua da Olaria
Nossa Senhora de Fátima, Cachoeira do Sul/RS

Área avalianda

Área do terreno: 309,76¹ m²

Proprietário

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

Resultados da avaliação

Valor de mercado do imóvel R\$ 92.000,00

Avaliadores

Arquiteta Urbanista Patricia Furni Cousseau
Arquiteta Urbanista Thaís Wölfe Danelon

Porto Alegre/RS, Janeiro de 2023



1 Conforme a Certidão de Matrícula 5.814

Laudo nº 005 / 2023

2



01/02/2023 17:46:14

SPGG/DIAVA/DEAPE/437638201

LAUDOS CACHOEIRA

101



20/12/2023 13:48:14

SPGG/DEAPE/367964002

ANEXAÇÃO/DISTRIBUIÇÃO

9



04/03/2024 14:28:19

SPGG/ASPAT/SPE/4912608

LEILÃO IPERGS

280



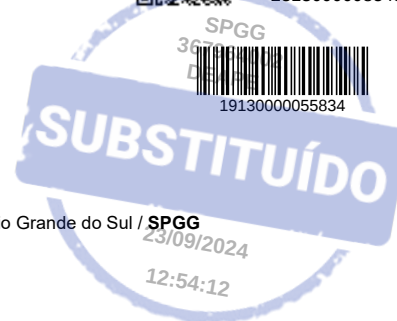
24130000011338



23130000085433



19130000055834



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.....	4
6. ENDEREÇO.....	4
7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO.....	5
8. DIAGNÓSTICO DE MERCADO.....	6
9. METODOLOGIA.....	7
10. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.....	7
11. AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS.....	7
12. CONCLUSÃO.....	8
13. RESPONSÁVEIS PELO LAUDO.....	9
14. ANEXOS.....	10



Laudo nº 005 / 2023

3



01/02/2023 17:46:14

SPGG/DIAVA/DEAPE/437638201

LAUDOS CACHOEIRA

102



20/12/2023 13:48:14

SPGG/DEAPE/367964002

ANEXAÇÃO/DISTRIBUIÇÃO

10



04/03/2024 14:28:19

SPGG/ASPAT/SPE/4912608

LEILÃO IPERGS

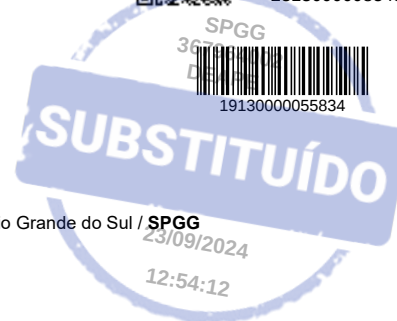
281



2413000011338



2313000085433



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

1. SOLICITANTE

SPGG/FT IPE/DEAPE

2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

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

3. FINALIDADE

Instruir processo **PROA nº 19/1300-0005583-4 – Alienação**.

4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

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 5.814**, referência livro nº 02, às fls. 01, datada de 28/12/1977, obtida junto ao **Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Cachoeira do Sul/RS**.

- na ficha cadastral **GPE nº 29.253**;

- em informações constatadas "*in loco*" quando da vistoria ao imóvel, realizada no dia **02/01/2023**;

- em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, intermediários, etc.).

Constatou-se na vistoria que o imóvel está desocupado e que a benfeitoria, mencionada na **Matrícula nº 5.814**, encontra-se em ruínas, sendo, por isso, desconsiderada para a realização dessa avaliação.

Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos analisados.

Investigações envolvendo aspectos legais não fizeram parte do presente trabalho.

Não fez parte do escopo do trabalho o levantamento de áreas e de confrontações através de instrumentos de medição.

Eventuais divergências, se significativas, alteram os resultados deste trabalho.

Na presente análise considerou-se que toda a documentação pertinente encontrava-se correta e devidamente regularizada, e que o imóvel objeto estaria **livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou gravames**.

As informações obtidas durante a pesquisa de mercado foram tomadas como de boa fé.

Não estão contemplados neste estudo máquinas e/ou equipamentos.

Considerando a sua finalidade, esta avaliação tem prazo de validade limitado a **dois anos** a partir de sua lavratura, conforme determinado pela Lei Nº15.764 de 15 de dezembro de 2021.

5. PROPRIETÁRIO

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



Laudo nº 005 / 2023

4



01/02/2023 17:46:14

SPGG/DIAVA/DEAPE/437638201

LAUDOS CACHOEIRA

103



20/12/2023 13:48:14

SPGG/DEAPE/367964002

ANEXAÇÃO/DISTRIBUIÇÃO

11



04/03/2024 14:28:19

SPGG/ASPAT/SPE/4912608

LEILÃO IPERGS

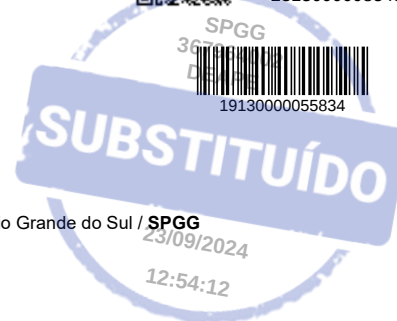
282



2413000011338



2313000085433



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

6. ENDEREÇO

Rua do Rosário esq. com a Rua da Olaria
Nossa Senhora de Fátima, Cachoeira do Sul/RS

7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

7.1 TERRENO



Latitude: 30°03'00.77" S

Fonte: Google Earth 20/08/2022 (Acesso em Janeiro de 2023)

Longitude: 52°54'41.48" O

Identificação	
Descrição conforme a Matrícula nº 5.814:	
Visualização disponibilizada pelo Central Registradores de Imóveis em: 29/10/2023 14:31:04	
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE CACHOEIRA DO SUL LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL Cachoeira do Sul, 28 de dezembro de 1977, 01, 5814 MATRÍCULA: Um prédio de alvenaria, sob nº 382, antigo 206, situado nesta cidade, na Vila Nossa Senhora de Fátima, na rua do Rosário no antigo Bairro Bom Retiro ou Vila Militar, coberto com telhas de barro, tipo francesas, medindo 9,60m. por 6,00m., com suas dependências, benfeitorias, instalações e o respectivo terreno sob número 14 da quadra A da Vila Nossa Senhora de Fátima, medindo 8,80m. de frente, à rua do Rosário, por 39,20m. de frente a fundos, com as seguintes confrontações: pela frente, com a rua do Rosário; pelos fundos, com terrenos de Líbano Nunes de Moraes; por um lado, com propriedade de Eva Oliveira da Rosa; pelo outro lado, com a rua da Glória que também é conhecida por rua da Olaria, onde faz esquina; localizado no quarteirão formado pelas ruas do Rosário, da Glória, ou da Olaria, São Miguel e terras da Várzea de Nossa Senhora.	

Lauda nº 005 / 2023

5



01/02/2023 17:46:14

SPGG/DIAVA/DEAPE/437638201

LAUDOS CACHOEIRA

104



20/12/2023 13:48:14

SPGG/DEAPE/367964002

ANEXAÇÃO/DISTRIBUIÇÃO

12



04/03/2024 14:28:19

SPGG/ASPAT/SPE/4912608

LEILÃO IPERGS

283



24130000011338



23130000085433



19130000055834



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

23/09/2024

12:54:12

Características da região e entorno
Atividade predominante: Residencial
Padrão construtivo do entorno: Normal
Zoneamento: Bairro
Tráfego de pedestres: Baixo
Tráfego de veículos: Baixo
Pavimentação do logradouro: Asfalto
Pavimentação do passeio: Sem pavimentação
Infraestrutura: ☒ Acessibilidade, ☒ Água potável, ☒ Energia elétrica, ☐ Esgoto pluvial, ☐ Esgoto sanitário, ☐ Gás canalizado, ☒ Iluminação pública, ☒ Logradouro, ☒ Meio fio/sarjetas, ☐ Passeio público, ☒ Pavimentação, ☒ Telefone, ☐ Sem infraestrutura
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 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

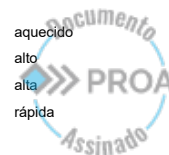
Características do imóvel
Formato do terreno: Regular
Situação de quadra: Esquina
Cota: No nível
Vegetação: Médio porte
Uso do solo: Residencial
Acesso: Bom
Topografia: Declive leve (até 10%)
Tipo de cercamento: ☐ Arame, ☐ Gradil, ☐ Muro, ☐ Tela, ☒ Sem cercamento
Superfície: ☐ Alagadiça, ☐ Arenoso, ☐ Argiloso, ☐ Com aterro, ☐ Com entulhos, ☐ Pantanosa, ☒ Seca
Área do terreno: 309,76 m²
Medida da frente 1 do terreno (Rua do Rosário): 8,80 m
Medida dos fundos 1 do terreno: 8,80 m
Medida da frente 2 do terreno (Rua da Olaria): 35,20 m
Medida dos fundos 2 do terreno: 35,20 m
Confrontação da frente: Sudeste
Confrontação da lateral 1: Noroeste
Confrontação da lateral 2: Nordeste
Confrontação dos fundos: Sudoeste

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

*Conforme verificado na data de vistoria.

8. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

- desempenho do mercado	☐ desaquecido	☒ normal	☐ aquecido
- número de ofertas	☐ baixo	☒ médio	☐ alto
- liquidez	☐ baixa	☒ média	☐ alta
- absorção pelo mercado	☐ demorada	☒ normal	☐ rápida



Lauda nº 005 / 2023

6



01/02/2023 17:46:14

SPGG/DIAVA/DEAPE/437638201

LAUDOS CACHOEIRA

105



20/12/2023 13:48:14

SPGG/DEAPE/367964002

ANEXAÇÃO/DISTRIBUIÇÃO

13



04/03/2024 14:28:19

SPGG/ASPAT/SPE/4912608

LEILÃO IPERGS

284



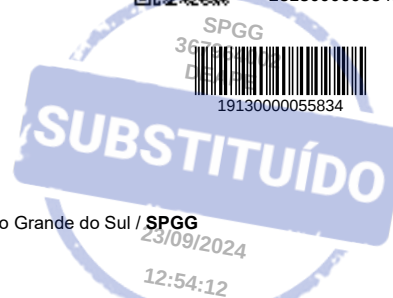
2413000011338



2313000085433



1913000055834



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: 22/38 dados utilizados

() metodologia clássica – fatores de homogenização

10. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Método comparativo direto de dados de mercado

☒ Grau I

☐ Grau II

☐ Grau III

Grau de Fundamentação

Pontuação obtida: 14

Grau de Precisão (MCDDM)

☐ Grau I

☐ Grau II

☒ Grau III

11. AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

11.1 AVALIAÇÃO DO TERRENO

11.1.1 EQUAÇÃO DE REGRESSÃO

Unitário = $13950,789 * \text{Área} \wedge -0,59761767 * e \wedge (-3,6639995 * 1/\text{Frente}) * e \wedge (0,4898047 * \text{Localização})$

Localização)

11.1.2 DADOS DO IMÓVEL AVALIADO

Variáveis do modelo de cálculo	Parâmetros do imóvel
Área do terreno, em metros quadrados (m²)	309,76
Frente do imóvel para a via pública, em metros (m)	8,80
Localização (0 - Demais Bairros, 1 - Bairros mais valorizados: Soares, Santo Antônio e Rio Branco)	0,00
Unitário (Valor unitário do terreno, em R\$/m²)	298,60

11.1.3 RESULTADOS

11.1.3.1 Resultados da moda para 80% de confiança

	Intervalo de Confiança	Unitário (R\$/m²)	Total
Mínimo	-11,39%	264,59	R\$ 81.959,40
Calculado	-	298,60	R\$ 92.494,34
Máximo	12,85%	336,98	R\$ 104.382,92

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

	Amplitude	Unitário (R\$/m²)	Total
Mínimo	-15%	253,81	R\$ 78.620,19
Calculado	---	298,60	R\$ 92.494,34
Máximo	+15%	343,39	R\$ 106.368,49

Valor calculado: R\$ 92.494,34

Laudo nº 005 / 2023

7



01/02/2023 17:46:14

SPGG/DIAVA/DEAPE/437638201

LAUDOS CACHOEIRA

106



20/12/2023 13:48:14

SPGG/DEAPE/367964002

ANEXAÇÃO/DISTRIBUIÇÃO

14

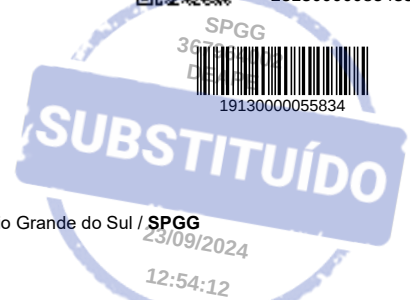


04/03/2024 14:28:19

SPGG/ASPAT/SPE/4912608

LEILÃO IPERGS

285



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 (arredondado²) de mercado:

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL
R\$ 92.000,00
(noventa e dois mil reais)
data de referência da avaliação JANEIRO/2023

² Conforme item 6.8.1 na NBR 14.653-1:2019 o resultado final pode ser arredondado até 1%

Laudo nº 005 / 2023



8

 01/02/2023 17:46:14 SPGG/DIAVA/DEAPE/437638201 LAUDOS CACHOEIRA 107

 20/12/2023 13:48:14 SPGG/DEAPE/367964002 ANEXAÇÃO/DISTRIBUIÇÃO 15

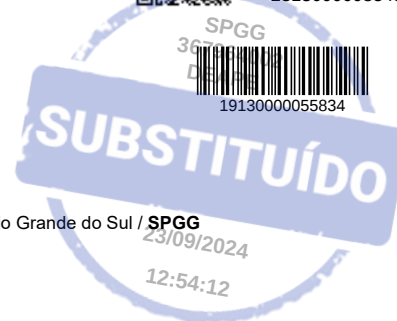
 04/03/2024 14:28:19 SPGG/ASPAT/SPE/4912608 LEILÃO IPERGS 286



24130000011338



23130000085433



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

13. RESPONSÁVEIS PELO LAUDO

PATRICIA FURNI COUSSEAU

Arquiteta Urbanista – CAU(RS) A115526-1

Analista Arquiteta DIAVA/DEAPE

ID 4819110/01

THAÍS WÖLFLE DANELON

Arquiteta Urbanista – CAU(RS) A150365-0

Analista Arquiteta DIAVA/DEAPE

ID 4819101/01

De acordo,

BRUNO SILVA PERES

Engenheiro Agrônomo - CREA(RS) 209223

Analista Ambiental DIAVA/DEAPE

ID 4376382/01

Chefe Substituto

Divisão de Avaliações de Imóveis

Porto Alegre, Janeiro de 2023



Laudo nº 005 / 2023

9



01/02/2023 17:46:14

SPGG/DIAVA/DEAPE/437638201

LAUDOS CACHOEIRA

108



20/12/2023 13:48:14

SPGG/DEAPE/367964002

ANEXAÇÃO/DISTRIBUIÇÃO

16

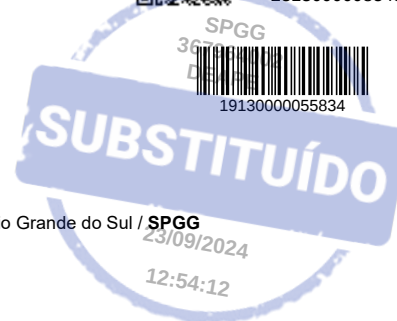


04/03/2024 14:28:19

SPGG/ASPAT/SPE/4912608

LEILÃO IPERGS

287



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

14. ANEXOS

14.1 DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Fachada Rua do Rosário

Fachada Rua do Rosário



Fachada Rua da Olaria

Fachada Rua da Olaria



Laudo nº 005 / 2023

10



01/02/2023 17:46:14

SPGG/DIAVA/DEAPE/437638201

LAUDOS CACHOEIRA

109



20/12/2023 13:48:14

SPGG/DEAPE/367964002

ANEXAÇÃO/DISTRIBUIÇÃO

17



04/03/2024 14:28:19

SPGG/ASPAT/SPE/4912608

LEILÃO IPERGS

288



2413000011338



2313000085433

SPGG

36

0



19130000055834

SUBSTITUÍDO

23/09/2024

12:54:12



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

14.2 DOCUMENTAÇÃO DOS IMÓVEIS

CERTIDÃO DE MATRÍCULA 5.814

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis (www.registradores.org.br) - Visualizado em: 29/12/2022 14:31:04

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	
COMARCA DE CACHOEIRA DO SUL	
LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL	
Cachoeira do Sul, 28 de dezembro de 1977	
MATRÍCULA	FLS. MATRÍCULA
5814	01 5814
MATRÍCULA: Um prédio de alvenaria, sob nº382, antigo 206, situado nesta cidade, na Vila Nossa Senhora de Fátima, na rua do Rosário no antigo Bairro Bom Retiro ou Vila Militar, coberto com telhas de barro, tipo francesas, medindo 9,60m. por 6,00m., com suas dependências, benfeitorias, instalações e o respectivo terreno sob número 14 da quadra A da Vila Nossa Senhora de Fátima, medindo 8,80m. de frente, à rua do Rosário, por 35,20m. de frente a fundos, com as seguintes confrontações: pela frente, com a rua do Rosário; pelos fundos, com terrenos de Líbano Nunes de Moraes; por um lado, com propriedade de Eva Oliveira da Rosa; e, pelo outro lado, com a rua da Glória que também é conhecida por rua da Olaria, onde faz esquina; localizado no quarteirão formado pelas ruas do Rosário, da Glória, ou da Olaria, São Miguel e terras da Várzea de Nossa Senhora. PROPRIETÁRIO: EVARISTO DA SILVA TRINDADE, desquitado, brasileiro, cpf-283224490/68, nesta cidade. PROCEDÊNCIA: transcrição número 70976, fls. 77 do livro 3/BV, de 26 de abril de 1972. Valor de \$1.000,00. O escrevente <u>Evaristo da Silva Trindade</u> O Oficial <u>Evaristo da Silva Trindade</u> R-1-5814. Por escritura pública de compra e venda de 28.12.1977, lavrada no Primeiro Tabelião, digo, no primeiro tabelionato desta cidade, pela qual EVARISTO DA SILVA TRINDADE, desquitado, carpinteiro, - nesta cidade, vendeu a JOÃO PEDRO ARAUJO MORAES, carpinteiro, casado, com SONIA TEREZINHA TRINDADE ARAUJO MORAES, do lar, cpf-278929130/68, nesta cidade, pela importância de cr\$ 70.000,00, o imóvel constante da presente matrícula. CACHOEIRA DO SUL, 28 de dezembro de 1977. O ESCRIVENTE <u>Evaristo da Silva Trindade</u> O OFICIAL <u>Evaristo da Silva Trindade</u> R/2/5814. Por contrato de compra e venda de 29 de setembro de 1981; o senhor JOÃO PEDRO ARAUJO MORAES, e sua mulher SONIA TEREZINHA TRINDADE ARAUJO MORAES, brasileiros, supra qualificados; venderam ao senhor ALBERTANTINO RODRIGUES, e sua mulher MARIA SOLANGE FERREIRA /	

CONTINUA NO VERSO



Laudo nº 005 / 2023

11



01/02/2023 17:46:14

SPGG/DIAVA/DEAPE/437638201

LAUDOS CACHOEIRA

110



20/12/2023 13:48:14

SPGG/DEAPE/367964002

ANEXAÇÃO/DISTRIBUIÇÃO

18



04/03/2024 14:28:19

SPGG/ASPAT/SPE/4912608

LEILÃO IPERGS

289



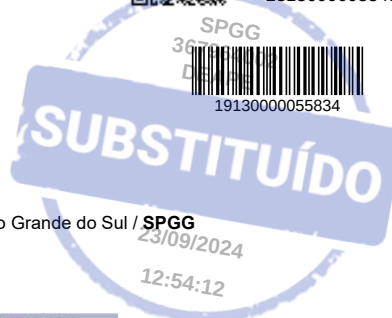
2413000011338



2313000085433



1913000055834



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

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis (www.registradores.onr.org.br) - Visualizado em: 23/12/2022 14:31:04

CONTINUAÇÃO

RODRIGUES, brasileiros, ele policial militar, ela do 1er, cpf-224361620/34, nesta cidade; pela importância de R\$790.000,01, o imóvel constante da presente matrícula. Cachoeira do Sul, 08 de outubro de 1981. O escrevente Guarany O Oficial Guarany R\$1.800,00.

R/3/5814. Por contrato de compra e venda, financiamento, constituição de hipoteca de 29 de setembro de 1981; o senhor ALBRANTINO RODRIGUES e sua mulher MARIA SOLANGE FERREIRA RODRIGUES; supra qualificados, deram em hipoteca de primeiro grau e sem concorrência de terceiros ao INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO DO RIO GRANDE, IPERGS-Autarquia de Previdência Social, Agente Financeiro do BNH, cgc-92.829.100/0001-43; o imóvel constante da presente matrícula; Valor do financiamento p/compra: R\$790.000,01; Valor total da dívida: R\$816.492,66 / UPC 780,92914; Nº fixo de prestações: 300; Valor da prestação inicial R\$6.403,74; Taxa de juros: nominal: 6,8% a.a. Efetiva: 7,016% a.a. Vencimento da 1ª prestação: 30 dias contados desta data; Razão e decréscimo mensal: R\$0,00; Total dos acessórios: R\$736,87; Coeficiente/de Equiparação Salarial: 1,13; Encargo mensal: R\$7.140,62; Composição - de renda: Albrantino: 100%; Valor da avaliação R\$979.200,00 UPC - 936,54953; Plano de reajustamento: PES; Sistema de Amortização: PRICE COM as demais cláusulas e condições constantes do contrato. Cachoeira do Sul, 08 de outubro de 1981. O escrevente Guarany O Oficial do Registro Guarany R\$1.825,00.

Av-4-5814. CAUÇÃO. O credor IPERGS, cauciona ao BANCO NACIONAL DA HABITAÇÃO (BNH) todos os seus direitos creditórios relativos ao R/3/5814, fl.1 do livro 2/RG. Cachoeira do Sul, 08 de outubro de 1981. O escrevente Guarany O Oficial Guarany R\$1.067,00.

R-5-5814: Título: Adjudicação. Nos termos da Carta de Adjudicação - passada em 11 de maio de 2005, pela Escrivã do 1º Cartório Cível - desta cidade, Eliana Loureiro Moreira e assinada pela Dra. Traudelir Jung, Juíza de Direito da 1ª Vara Cível desta Comarca, extraída dos autos da Execução Hipotecária - processo nº 006/1.03.0001076-7 promovida pelo Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul (IPERGS) contra Albrantino Rodrigues e sua mulher Maria Solange Ferreira Rodrigues, já qualificados, coube ao adjudicante INSTI



Lauda nº 005 / 2023

12



01/02/2023 17:46:14

SPGG/DIAVA/DEAPE/437638201

LAUDOS CACHOEIRA

111



20/12/2023 13:48:14

SPGG/DEAPE/367964002

ANEXAÇÃO/DISTRIBUIÇÃO

19



04/03/2024 14:28:19

SPGG/ASPAT/SPE/4912608

LEILÃO IPERGS

290



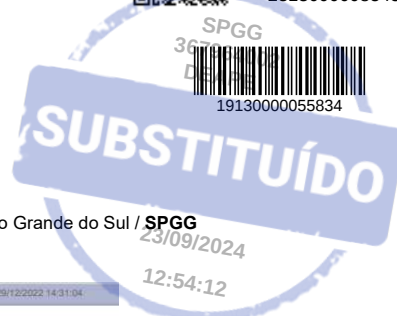
24130000011338



23130000085433



19130000055834



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

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis (www.registradores.org.br) - Visualizado em 23/12/2022 14:31:04

MATRÍCULA 5.814		OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS		FLS. 2
		COMARCA DE CACHOEIRA DO SUL		MATRÍCULA 5.814
		LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		
		CACHOEIRA DO SUL, 06 DE julho DE 20 06		

TUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL (IPERGS), autarquia estadual com sede na Av. Borges de Medeiros, nº 1945, em Porto Alegre, CGC/MF 92.829.100/0001-43, o imóvel desta matrícula (R-2). Avaliação fiscal: R\$22.742,00 (Prefeitura Municipal). Cópia da guia do ITBI fica arquivada neste Ofício. Condições: As da Carta, Cachoeira do sul, 06 de julho de 2006. O Registrador Designado: *[assinatura]*

Prot. nº 154.504 - 06.07.2006 Prov. 62/94 da CGJ/RS-R\$130,00

AV-6-5814: Fica cancelado o R-3-5814 em virtude de ter sido registrada a Carta de Adjudicação conforme se verifica do R-5-5814. Cachoeira do sul, 06 de julho de 2006. O Registrador Designado: *[assinatura]*

Prot. nº 154.504 - 06.07.2006 R\$33,70

AV-7-5814: Cancelo a AV-4-5814 em virtude do Termo de Liberação de Caução de 07.12.2005, que fica arquivado neste Ofício. Cachoeira do sul, 06 de julho de 2006. O Registrador Designado: *[assinatura]*

Prot. nº 154.505 - 06.07.2006 R\$16,90



Laudos nº 005 / 2023

13

01/02/2023 17:46:14 SPGG/DIAVA/DEAPE/437638201 LAUDOS CACHOEIRA 112

20/12/2023 13:48:14 SPGG/DEAPE/367964002 ANEXAÇÃO/DISTRIBUIÇÃO 20

04/03/2024 14:28:19 SPGG/ASPAT/SPE/4912608 LEILÃO IPERGS 291



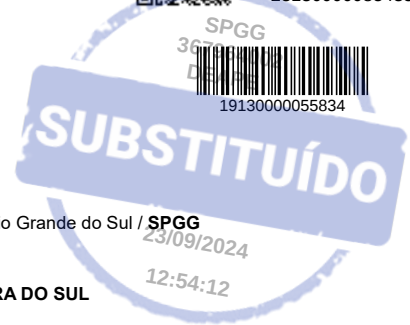
24130000011338



23130000085433



19130000055834



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

CADASTRAMENTO IMOBILIÁRIO - PREFEITURA MUNICIPAL DE CACHOEIRA DO SUL

PREFEITURA MUNICIPAL DE CACHOEIRA DO SUL
SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA
SETOR DE CADASTRO IMOBILIÁRIO



Numero do Cadastro...:1058520000-0 S: 2 Q: 72 L: 116
Proprietário.....:INSTITUTO DE PREVIDENCIA DO ESTADO DO RS
Rua.....:ROSA DO ROSARIO
Numero do Imovel.....:382 Bairro:FATIMA
Complemento.....:
Matric. Reg. Imóveis: 5814
Responsavel.....:INSTITUTO DE PREVIDENCIA DO ESTADO DO RS

Situacao Cadastro...:Ativo
Codigo de Isencao...:ISENTO DE IMPOSTO
Aliquota:1,50

Ocupacao.....:Não Construido
Patrimonio.....:Particular
Utilizacao.....:Baldio
Situacao na Quadra...:Esquina/Mais de uma frente
Coleta Lixo.....:Sim
Pavimentacao.....:Sim

Dados do Terreno
Area Terreno.....:309,76 m²
Testada Principal...:8,80 m

Dados da Área Construida
Area lançada neste cadastro:0,00 m²
Area Total no Lote.....:0,00 m²

Dados de Correspondência
Endereco.....:
Bairro.....:
Cidade.....:
Codigo do CEP.:0
Sigla UF

Imobiliária Responsável.:

Situação Financeira Atual: HÁ DÉBITOS ANTERIORES



Lauda nº 005 / 2023

14



01/02/2023 17:46:14

SPGG/DIAVA/DEAPE/437638201

LAUDOS CACHOEIRA

113



20/12/2023 13:48:14

SPGG/DEAPE/367964002

ANEXAÇÃO/DISTRIBUIÇÃO

21



04/03/2024 14:28:19

SPGG/ASPAT/SPE/4912608

LEILÃO IPERGS

292



24130000011338



23130000085433

SPGG

36

0



19130000055834

SUBSTITUÍDO

23/09/2024

12:54:12



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

GPE 29.253



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 29253

DADOS GERAIS

Número do Cadastro:	29253	Classificação:	PROPRIO
Nome de Referência do Imóvel:		Nome de Referência das	
Classificação do Bem Público:	DOMINIAL	Unidade Associada:	
Tipo do Imóvel:	AREA/TERRENO/GLEBA	Situação de Destinação:	NAO DESTINADO
Situação de Regularização:	EM REGULARIZACAO	Índice de Destinação (%):	0,000000
Descrição:	EX-MUTUÁRIO: ALBRANTINO RODRIGUES - CONTRATO Nº 10585200000		
Em Alienação:	Não	Nº Incorporação PROA/SPI:	17/2442-0001485-1
Lei Autorizativa de Alienação:		Nº Alienação PROA/SPI:	
Data Lei Autorizativa Alienação:		NIRF:	
Nº tomo antigo do imóvel:		CCIR:	
Uso Irregular:		CAR:	
Tombado Patr. Histórico:	Não	VALOR DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL	
Nº Inscrição Municipal:	10585200000	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
20/04/2021	21130000015701	20/04/2021	Programação		Arquivad
14/06/2021	19130000059155	14/06/2021	Participação em		Ativo
22/06/2021	19130000055834	12/09/2019	Programação		Ativo
11/07/2022	22130000003903	11/07/2022	Imóveis		Ativo

LOCALIZAÇÃO

Zona:	Urbana
Unidade da Federação:	Rio Grande do Sul
Município	CACHOEIRA DO SUL
Bairro/Distrito:	VL N S DE FATIMA
Logradouro/Localidade:	RUA DO ROSARIO
Número/Lote:	382
Quadra:	
Complemento:	
CEP:	
Ponto Referência:	

PROPRIEDADE

Situação regularização Estado:	EM REGULARIZACAO
Tipo de Registro:	Matrícula
Número do Registro:	5814
Livro:	2RG
Folha:	01
Cartório:	RI DE CACHOEIRA DI SUL
Comarca:	CACHOEIRA DO SUL
Data do Registro:	06/07/2006
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:	

29/12/2022

pag. 1 de 2



Laudo nº 005 / 2023

15



01/02/2023 17:46:14

SPGG/DIAVA/DEAPE/437638201

LAUDOS CACHOEIRA

114



20/12/2023 13:48:14

SPGG/DEAPE/367964002

ANEXAÇÃO/DISTRIBUIÇÃO

22

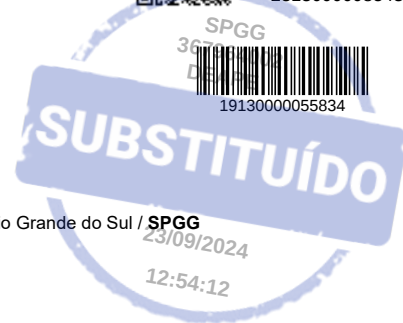


04/03/2024 14:28:19

SPGG/ASPAT/SPE/4912608

LEILÃO IPERGS

293



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 29253

Certidão autorizativa transf.:

TERRENO

Matriculada

Área Total (m²):	309,76
Frente (m):	8,80
Área com fração (m²):	0,0000
Fração Ideal (m²):	0,000000
Profundidade Equivalente (m):	
Área Disponível (m²):	309,76

Situação terra rural:

EDIFICAÇÕES/BENFEITÓRIAS

HISTÓRICO

Data	Tipo	Nº de Processo	Anexo
14/06/2021	Classificação	19130000059155	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:

29/12/2022

pag. 2 de 2



Laudo nº 005 / 2023

16



01/02/2023 17:46:14

SPGG/DIAVA/DEAPE/437638201

LAUDOS CACHOEIRA

115



20/12/2023 13:48:14

SPGG/DEAPE/367964002

ANEXAÇÃO/DISTRIBUIÇÃO

23



04/03/2024 14:28:19

SPGG/ASPAT/SPE/4912608

LEILÃO IPERGS

294



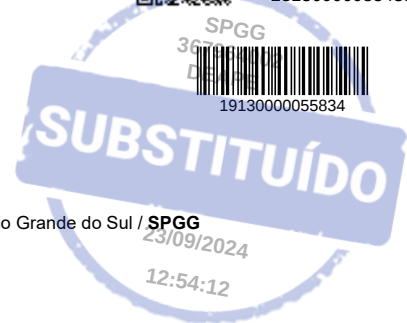
24130000011338



23130000085433



19130000055834



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

14.3 MEMÓRIA DE CÁLCULO

MODELO:

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS		VARIÁVEIS	
Total da Amostra	: 38	Total	: 5
Utilizados	: 22	Utilizadas	: 4
Outlier	: 0	Grau Liberdade	: 18

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

COEFICIENTES		VARIACÃO	
Correlação	: 0,74401	Total	: 3,51984
Determinação	: 0,55355	Residual	: 1,57142
Ajustado	: 0,47915	Desvio Padrão	: 0,29547

F-SNEDECOR		D-WATSON	
F-Calculado	: 7,43947	D-Calculado	: 1,86073
Significância	: < 0,01000	Resultado Teste	: Não auto-regressão 90%

NORMALIDADE		
Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	72
-1,64 a +1,64	90	90
-1,96 a +1,96	95	100

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)

$$Y = 13950,788646 * X_1^{-0,597618} * 2,718^{(-3,663999 * 1/X_2)} * 2,718^{(0,489805 * X_3)}$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA		MODELO	
Média	: 369,81	Coefic. Aderência	: 0,42696
Variação Total	: 339159,69	Variação Residual	: 194351,42
Variância	: 15416,35	Variância	: 10797,30
Desvio Padrão	: 124,16	Desvio Padrão	: 103,91



Lauda nº 005 / 2023

17

01/02/2023 17:46:14 SPGG/DIAVA/DEAPE/437638201 LAUDOS CACHOEIRA 116

20/12/2023 13:48:14 SPGG/DEAPE/367964002 ANEXAÇÃO/DISTRIBUIÇÃO 24

04/03/2024 14:28:19 SPGG/ASPAT/SPE/4912608 LEILÃO IPERGS 295



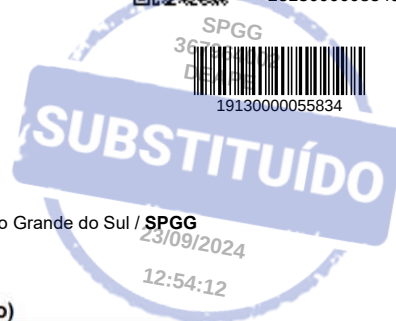
24130000011338



23130000085433

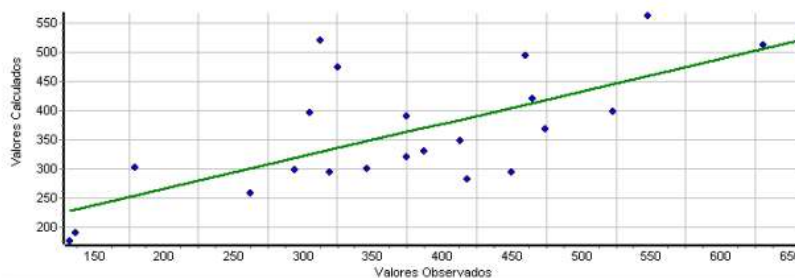


19130000055834

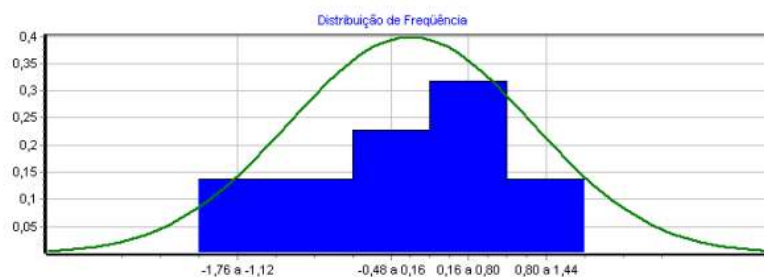


Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

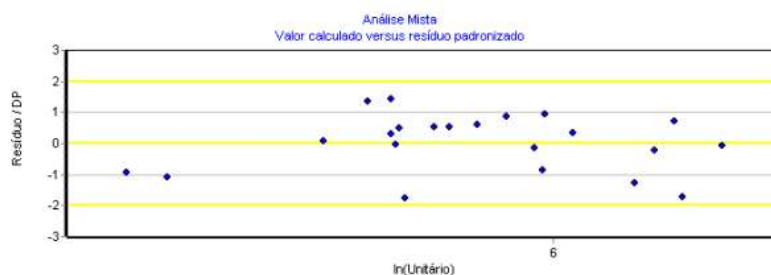
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS



Laudo nº 005 / 2023

18



01/02/2023 17:46:14

SPGG/DIAVA/DEAPE/437638201

LAUDOS CACHOEIRA

117



20/12/2023 13:48:14

SPGG/DEAPE/367964002

ANEXAÇÃO/DISTRIBUIÇÃO

25



04/03/2024 14:28:19

SPGG/ASPAT/SPE/4912608

LEILÃO IPERGS

296



24130000011338



23130000085433



19130000055834

SUBSTITUÍDO



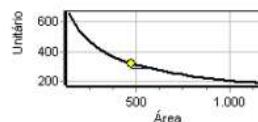
Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

23/09/2024

12:54:12

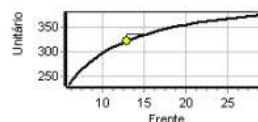
X₁ Área

Área total do terreno, em metros quadrados (m²).
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 144,00 a 1249,12
Impacto esperado na dependente: Negativo
10% da amplitude na média: -11,70 % na estimativa



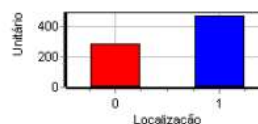
X₂ Frente

Frente do imóvel para a via pública, em metros (m).
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 6,00 a 29,60
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 4,47 % na estimativa



X₃ Localização

0 - Demais Bairros
1 - Bairros mais valorizados: Soares, Santo Antônio e Rio Branco
Tipo: Dicotômica Isolada
Amplitude: 0,00 a 1,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
Diferença entre extremos: 63,20 % na estimativa
Micronumerosidade: atendida.



Y Unitário

Valor unitário do terreno com relação a Venda/Oferta, em R\$/m².
Tipo: Dependente
Amplitude: 132,63 a 631,31
Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,47915)
X ₁ Área	ln(x)	-3,96	0,09	0,07649
X ₂ Frente	1/x	-1,21	24,13	0,46631
X ₃ Localização	x	3,06	0,67	0,24977



Laudos nº 005 / 2023

19



01/02/2023 17:46:14

SPGG/DIAVA/DEAPE/437638201

LAUDOS CACHOEIRA

118



20/12/2023 13:48:14

SPGG/DEAPE/367964002

ANEXAÇÃO/DISTRIBUIÇÃO

26

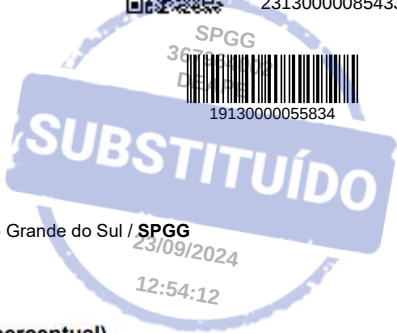


04/03/2024 14:28:19

SPGG/ASPAT/SPE/4912608

LEILÃO IPERGS

297



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

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Área	Frente	Localização	Unitário
X ₁	ln(x)		66	57	68
X ₂	1/x	-69		21	27
X ₃	x	34	-19		59
Y	ln(y)	-54	26	26	



Laudos nº 005 / 2023

20



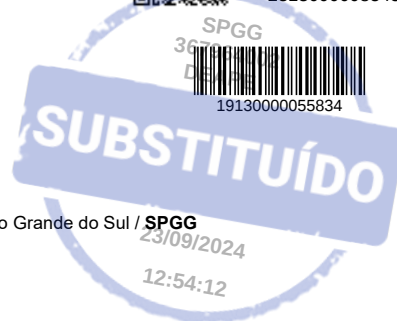
2413000011338



2313000085433



1913000055834



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

Avaliação

Endereço: Rua do Rosário esq. com a Rua da Olaria, Nossa Senhora de Fátima
Município: Cachoeira do Sul/RS

1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Extp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Área	309,76	309,76		144,00	1.249,12
Frente	8,80	8,80		6,00	29,60
Localização	0,00	0,00		0,00	1,00
Unitário	298,60	298,60		132,63	631,31

2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	264,59	298,60	336,98	-11,39%	12,85%	24,24%
Predição (80%)	197,94	298,60	450,46	-33,71%	50,86%	84,57%
Campo de Arbitrio	253,81	298,60	343,39	-15,00%	15,00%	30,00%

3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80 %)	81.959,40	92.494,34	104.382,92
Predição (80%)	61.313,89	92.494,34	139.534,49
Campo de Arbitrio	78.620,19	92.494,34	106.368,49

4. VALOR UNITÁRIO 298,60

5. VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 92.494,34 (noventa e dois mil, quatrocentos e noventa e quatro reais com trinta e quatro centavos)

6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

Mínimo (R\$):	81.959,40
Arbitrado (R\$):	92.494,34
Máximo (R\$):	104.382,92

7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO

Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 24,24 %
Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão



Laudo nº 005 / 2023

21



01/02/2023 17:46:14

SPGG/DIAVA/DEAPE/437638201

LAUDOS CACHOEIRA

120



20/12/2023 13:48:14

SPGG/DEAPE/367964002

ANEXAÇÃO/DISTRIBUIÇÃO

28



04/03/2024 14:28:19

SPGG/ASPAT/SPE/4912608

LEILÃO IPERGS

299



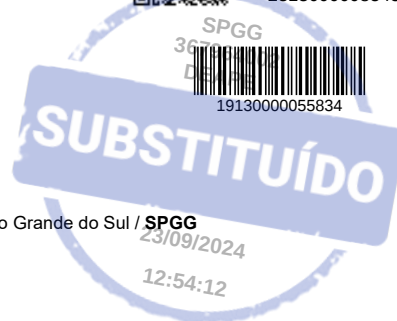
24130000011338



23130000085433



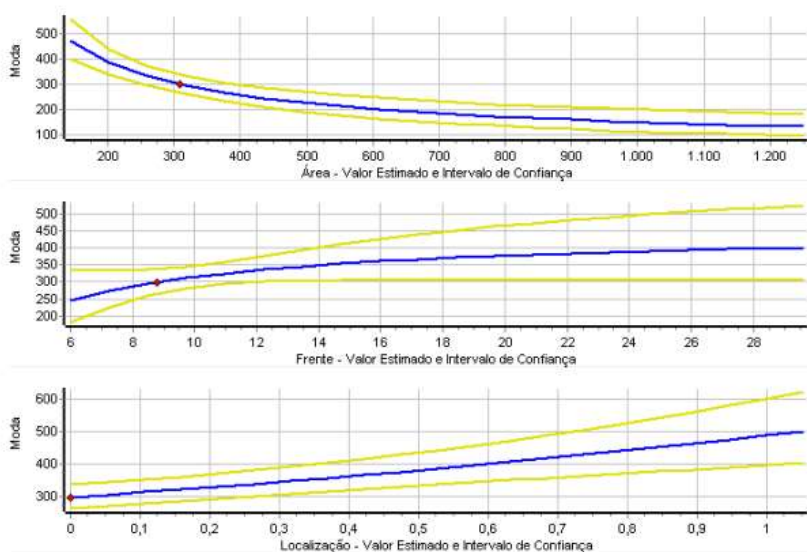
19130000055834



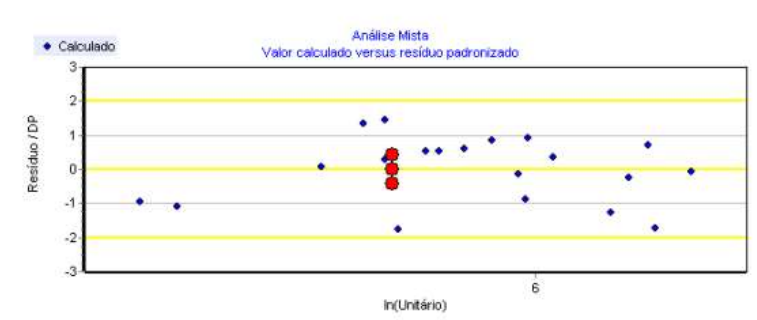
Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

Avaliação

8. COMPORTAMENTO DO MODELO NO PONTO DE ESTIMAÇÃO



9. VALOR ESTIMADO PARA O IMÓVEL NO CONTEXTO DA AMOSTRA



Lauda nº 005 / 2023

22



01/02/2023 17:46:14

SPGG/DIAVA/DEAPE/437638201

LAUDOS CACHOEIRA

121



20/12/2023 13:48:14

SPGG/DEAPE/367964002

ANEXAÇÃO/DISTRIBUIÇÃO

29



04/03/2024 14:28:19

SPGG/ASPAT/SPE/4912608

LEILÃO IPERGS

300



24130000011338



23130000085433



19130000055834



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

DADOS

IDador	Endereço	Observação	Área	Fronte	Localização	Venda/Oferta	Unidade
1	Av. Marcelo Gama, Bairro: Santa Helena	Boni Imóveis, cód: TE0141-BON3	4.800,00	60,00	0,00	2.160.000,00	450,00
2	Rua Moron, nº 1514, Bairro: Centro	Boni Imóveis, cód: TE0081-BON3	641,00	20,24	0,00	630.000,00	982,84
3	Av. Marcelo Gama, Bairro: Nossa Senhora de Fátima	Boni Imóveis, cód: TE0026-BON3	600,00	20,00	0,00	432.000,00	720,00
4	Av. Marcelo Gama, esq. Ricardo Schaubach, Bairro: COHAB	Boni Imóveis, cód: TE0241-BON3	330,00	10,00	0,00	342.000,00	1.036,36
5	Rua Alarico Ribeiro, próx. Av. Imigrantes, Bairro: Oliveira	Boni Imóveis, cód: TE0237-BON3	750,00	18,80	0,00	288.000,00	382,96
6	Rua João Antônio Muelser, 445, Bairro: Marina	Boni Imóveis, cód: TE0245-BON3	1.400,00	20,00	0,00	193.500,00	138,21
7	Rua Leopoldo Souza, esq. Av. Marcelo Gama, Bairro: Santa Helena	Boni Imóveis, cód: TE0213-BON3	400,00	10,00	0,00	180.000,00	450,00
8	Rua Dr. Alfredo Papay, Loteamento Encosta Verde, Bairro: Poncho Verde	Boni Imóveis, cód: TE0252-BON3	322,49	13,56	0,00	193.000,00	474,43
9	Rua Alegrete, Bairro: Gonçalves	Imobiliária Wiba, cód: 841	283,26	9,05	0,00	117.000,00	413,05
10	Av. Brasil, Bairro: Marina	Imobiliária Wiba, cód: 822	390,00	10,00	0,00	135.000,00	346,15
11	Av. Marcelo Gama, Bairro: Noémia	Imobiliária Wiba, cód: 753	320,00	16,00	0,00	296.200,00	694,38
12	Av. Marcelo Gama, Bairro: Noémia	Imobiliária Wiba, cód: 740	404,00	8,60	0,00	225.000,00	555,93
13	Rua São Gabriel, Bairro: Drewe	Imobiliária Wiba, cód: 696	384,00	12,00	0,00	144.000,00	375,00
14	Rua Bento Gonçalves, Bairro: Universitário	Imobiliária Wiba, cód: 660	950,00	10,00	0,00	126.000,00	132,63
15	Rua Policípio Noronha, esq. Rua Gaspar Martins, Bairro: Soares	Imobiliária Wiba, cód: 634	1.201,00	21,30	1,00	216.000,00	179,85
16	Rua Marfílio Dias, Bairro: Santa Helena	Imobiliária Wiba, cód: 514	405,00	15,00	0,00	270.000,00	686,67
17	Rua Bernardo Souza Dias, Bairro: Soares	Imobiliária Wiba, cód: 461	352,00	8,80	1,00	162.000,00	460,23
18	Rua Jorge Franck, esq. Rua Bernardo Souza Dias, Bairro: Soares	Imobiliária Wiba, cód: 453	729,30	18,70	1,00	381.600,00	623,24
19	Rua Santos Filho, Bairro: Universitário	Imobiliária Wiba, cód: 431	1.452,00	15,50	0,00	180.000,00	123,97
20	Av. dos Imigrantes, Bairro: Oliveira	Imobiliária Wiba, cód: 342	651,20	17,60	0,00	171.000,00	262,59
21	Rua Antônio Neves, Bairro: Centro	Imobiliária Wiba, cód: 309	451,44	10,80	0,00	189.000,00	419,66
22	Rua Emiliano Carper, esq. Rua Dona Hermínia, Bairro: Gonçalves	Imobiliária Wiba, cód: 163	1.249,12	29,60	0,00	171.000,00	136,90
23	Rua Gaspar Martins, Bairro: Soares	Imobiliária Wiba, cód: 25	580,80	13,20	1,00	270.000,00	464,88
24	Roberto Danzman, Bairro: Santa Helena	Imobiliária Wiliq, cód: TRD	330,00	10,00	0,00	127.800,00	387,27
25	Rua Gustavo Peixoto, Bairro: Santa Helena	Imobiliária Wiliq, cód: TGP	400,00	10,00	0,00	127.800,00	319,50
26	Rua Ana Francisca Rodrigues, Bairro: Noémia	Lider Imóveis, cód: 1441	327,00	10,00	0,00	94.000,00	165,14
27	Rua Ana Francisca Rodrigues, Bairro: Noémia	Lider Imóveis, cód: 1662	180,00	10,00	0,00	98.500,00	325,00
28	Rua Alarico Ribeiro, esq. Rua Ana Francisca Rodrigues, Bairro: Noémia	Lider Imóveis, cód: 1946	550,00	22,00	0,00	162.000,00	294,55
29	Rua Isidoro Neves, da Fontoura, próximo ao residencial Solar, Bairro: Rio Branco	Ronde Imóveis, cód: 1646896	356,40	9,90	1,00	228.000,00	631,31
30	Rua 24 de maio, 620, Bairro: Rio Branco	Ronde Imóveis, cód: 1646915	2.600,00	30,00	1,00	540.000,00	132,95
31	Rua Coronel Santos Filho, Bairro: Centro	Belnovo Imóveis, cód: 15	1.550,00	17,60	0,00	513.000,00	330,97
32	Av. Presidente Vargas, Bairro: Santo Antônio	Ilup Imóveis, cód: 1354	1.233,00	16,49	1,00	108.000,00	87,59
33	Rua Araújo de Porto Alegre, Bairro: São José	Onix Imóveis, cód: TE0196-D59	1.436,00	17,60	0,00	540.000,00	360,96
34	Rua Ana Francisca Rodrigues, Bairro: Noémia	Imobiliária Wiba, cód: 111	180,00	10,00	0,00	45.000,00	250,00
35	Rua Jacarandá, nº 11, Bairro: Figueiras	Onix Imóveis, cód: TE0195-D59	162,00	6,00	0,00	49.500,00	305,56
36	Bairro: Poncho Verde	Onix Imóveis, cód: TE0113-D59	250,00	10,00	0,00	93.600,00	374,40
37	Bairro: COHAB	Lider Imóveis, cód: 1442	144,00	9,00	0,00	45.000,00	312,50
38	Bairro: Cavalão	Lider Imóveis, cód: 1561	156,00	13,00	0,00	85.500,00	548,08

Lauda nº 005 / 2023

23



01/02/2023 17:46:14

SPGG/DIAVA/DEAPE/437638201

LAUDOS CACHOEIRA

122



20/12/2023 13:48:14

SPGG/DEAPE/367964002

ANEXAÇÃO/DISTRIBUIÇÃO

30



04/03/2024 14:28:19

SPGG/ASPAT/SPE/4912608

LEILÃO IPERGS

301



SPGG

36

0

19130000055834

SUBSTITUÍDO

23/09/2024

12:54:12



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		Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	X	Adoção de situação paradigma	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	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 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 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.						
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		298,60
Valores do intervalo de confiança	MAX	336,98
	MIN	264,59
Desvios relativos do Intervalo de confiança	MAX	12,85%
	MIN	-11,39%
Amplitude do intervalo de confiança		24,24%
GRAU DE PRECISÃO		GRAU III

Laudo nº 005 / 2023

24



01/02/2023 17:46:14

SPGG/DIAVA/DEAPE/437638201

LAUDOS CACHOEIRA

123



20/12/2023 13:48:14

SPGG/DEAPE/367964002

ANEXAÇÃO/DISTRIBUIÇÃO

31



04/03/2024 14:28:19

SPGG/ASPAT/SPE/4912608

LEILÃO IPERGS

302



Nome do documento: Laudo 005 2023 GPE 29253 Cachoeira do Sul_.pdf

Documento assinado por

Patricia Furni Cousseau
Thais Wolffe Danelon

Órgão/Grupo/Matrícula

SPGG / DIAVA/DEAPE / 4819110
SPGG / DIAVA/DEAPE / 4819101

Data

23/01/2023 12:10:55
25/01/2023 16:45:52



 01/02/2023 17:46:14 SPGG/DIAVA/DEAPE/437638201 LAUDOS CACHOEIRA 124

 20/12/2023 13:48:14 SPGG/DEAPE/367964002 ANEXAÇÃO/DISTRIBUIÇÃO 32

 04/03/2024 14:28:19 SPGG/ASPAT/SPE/4912608 LEILÃO IPERGS 303



Descrição do Lote 08

➤ **Lote 08 – GPE 29.253**

Tipo: Terreno urbano com benfeitoria em ruínas

Processo PROA nº 23/1300-0008543-3

Endereço: Rua do Rosário, nº 382, Cachoeira do Sul/RS

Área do terreno: 309,76 m²

Avaliação: R\$ 92.000,00

Matrícula nº 5.814





LOTE 09

GPE 29392

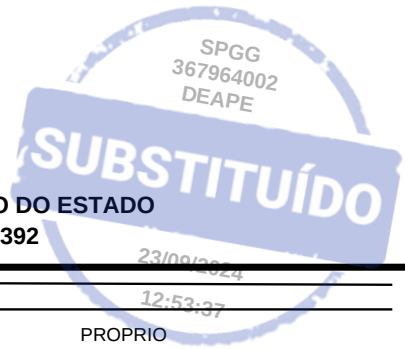


24130000011338



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 29392



DADOS GERAIS

Número do Cadastro:	29392	Classificação:	PROPRIO
Nome de Referência do Imóvel:		Nome de Referência das	
Classificação do Bem Público:	DOMINIAL	Unidade Associada:	
Tipo do Imóvel:	AREA/TERRENO/GLEBA	Situação de Destinação:	NAO DESTINADO
Situação de Regularização:	EM REGULARIZACAO	Índice de Destinação (%):	0,000000
Descrição:	EX-MUTUÁRIO: CARMEM REGINA DOS SANTOS - CONTRATO Nº 724289		
Em Alienação:	Sim	Nº Incorporação PROA/SPI:	17/2442-0001485-1
Lei Autorizativa de Alienação:	15764	Nº Alienação PROA/SPI:	24/1300-0001133-8
Data Lei Autorizativa Alienação:	15/12/2021	NIRF:	
Nº tombo antigo do imóvel:		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
21/02/2022	22130000015936	21/02/2022	Alienar Bens		Ativo
15/06/2021	19130000059155	15/06/2021	Participação em		Ativo
17/02/2022	22130000015200	17/02/2022	Imóveis		Ativo
16/01/2024	24130000002460	16/01/2024	Imóveis	Regularização	Ativo
17/02/2022	22100000013745	03/02/2022	Ação Judicial		Ativo
04/03/2024	24130000011338	01/03/2024	Alienar Bens	Venda	Ativo
09/09/2022	22130000003903	09/09/2022	Imóveis		Ativo

LOCALIZAÇÃO

Zona:	Urbana
Unidade da Federação:	Rio Grande do Sul
Município	SAO JERONIMO
Bairro/Distrito:	BELA VISTA
Logradouro/Localidade:	RUA MAL RONDON
Numero/Lote:	25
Quadra:	
Complemento:	
CEP:	
Ponto Referência:	

GEORREFERÊNCIA

DATUM:
Fuso:
Meridiano Central:

Coordenadas Geodésicas do Marco

Latitude grau:
Latitude minuto:
Latitude segundo:

Coordenadas Planas UTM do Marco

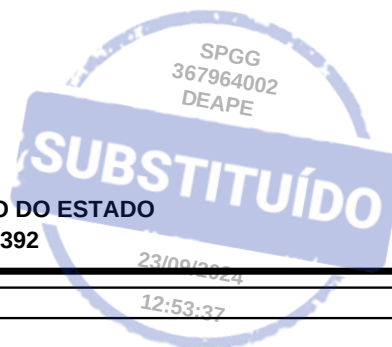
Altitude ortométrica:
Este:
Norte:

Longitude grau:
Longitude minuto:
Longitude segundo:



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 29392



PROPRIEDADE

Situação regularização Estado: EM REGULARIZACAO
Tipo de Registro: Matrícula
Número do Registro: 1193
Livro: 2RG
Folha: 01
Cartório: RI DE SÃO JERÔNIMO
Comarca: SAO JERONIMO
Data do Registro: 25/11/1980
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): 330,00
Frente (m): 11,00
Área com fração (m²): 0,0000
Fração Ideal (m²): 0,000000
Profundidade Equivalente (m):
Área Disponível (m²): 330,00

Situação terra rural:

TERRENO REGISTRADO

Frente/Lateral 11,00 Confrontação da Frente/Lateral Confrontante

TERRENO VISTORIA

Informações complementares

Vegetação:
Uso do solo:
Situação de quadra

Levantada (Vistoria)

Área Total (m²):
Frente (m):

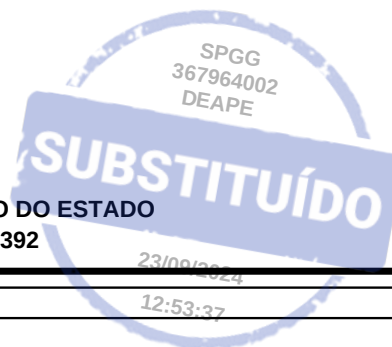
CONFRONTANTES VISTORIA

Leste:
Oeste:
Norte:
Sul:



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 29392



EDIFICAÇÕES/BENFEITORIAS

VISTORIA

INFRAESTRUTURA

Serviços e Instalações

Pavimentação do logradouro:

Pavimentação passeio:

Zoneamento:

Largura logradouro (m):

Tráfego de pedestres:

Tráfego de veículos:

Atividade predominante:

DOCUMENTOS

Data	Tipo Documento	Nome Documento
04/03/2024	AUTORIZAÇÃO DO	ATA_03_2024_CGA_PUBLICADA.PD
04/03/2024	AUTORIZAÇÃO DO	RESOLUCAO_CGA_02_2024_PUBLI
09/03/2023	LAUDO DE	LAUDO 028 2023 GPE 29392 SAO
07/03/2022	VISTORIA /	018 GPE 29392 SAO
17/02/2022	MATRÍCULA	MAT 1193.PDF
15/12/2021	LEI / DECRETO /	LEI 15764-2021 - GESTAO DE
15/06/2021	HISTÓRICO	Ficha.pdf
01/06/2021	LEI / DECRETO /	DECRETO ESTADUAL NA 55916-
27/04/2020	MATRÍCULA	MAT 1193.PDF
06/04/2018	LEI / DECRETO /	LEI COMPLEMENTAR NA 15144-
05/09/1980	MATRÍCULA	Matr 1193.pdf
01/12/1976	MATRÍCULA	MATR 1193.PDF

IMAGENS

HISTÓRICO

Data	Tipo	Nº de Processo	Anexo
15/06/2021	Classificação	19130000059155	Ficha.pdf

HISTÓRICO DE SOLICITAÇÕES

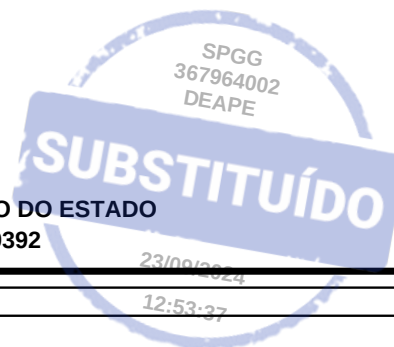


24130000011338



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 29392



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:



Continuação da Página Anterior

Valide aqui este documento

Página 2 de 6

SPGG
367964002
DEAPE

CNM: 098582.2.0001193-25

SUBSTITUÍDO



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE SÃO JERONIMO - RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

São Jerônimo, 07 de JULHO

de 1980

FLS.

MATRÍCULA

23/09/2024

01

1.193

VERSO

a área construída de 75,25m², situado numa Travessa sem nome da rua 30 de setembro, sem número. Obs: o requerimento ficou arquivado. Dou fé. A OFICIAL *Terezinha Thalheimer Moraes* TEREZINHA THALHEIMER MORAES.

REGISTRO Nº 3-1.193, feito em 29/7/80. OUTORGANTES VENDEDORES: DELCIO DA SILVA, e sua mulher Henriqueta Teresa Grippa da Silva, que também possui documentos como Henriqueta Tereza Grippa da Silva, brasileiros, ele eletrecista, ela do lar, residentes e domiciliados na cidade de São Jerônimo-RS, inscritos no cpf sob nº 001.972.720/91 e 241.409.530/04, respectivamente. - OUTORGADA COMPRADORA: CARMEN REGINA DOS SANTOS, brasileira, solteira, maior, funcionária pública, residente e domiciliada em Porto Alegre-RS, cpf nº 295.939.480/15. OBJETO: o imóvel descrito e caracterizado na matrícula supra, registro do dígito, um (1) e averbação dois (2). TÍTULO: compra e venda. FORMA DO TÍTULO E SEUS CARACTERÍSTICOS: Contrato de compra e venda, Financiamento, Constituição de Hipoteca e de Caução de Crédito Hipotecário, com força de escritura pública, de acordo com o artigo 1º da Lei 5.049, de 29/6/66, assinado pelas partes e duas testemunhas em 29 de Julho de 1.980. - VALOR DA TRANSAÇÃO: Cr\$ 550.000,00. Dou fé. A OFICIAL: *Terezinha Thalheimer Moraes* TEREZINHA THALHEIMER MORAES.

REGISTRO Nº 4-1.193, feito em 29/7/80. OUTORGADA DEVEDORA: CARMEN REGINA DOS SANTOS, já qualificada. INTERVENIENTE CREDOR: o INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO DO GRANDE DO SUL-IPERGS, Autarquia de Previdência Social, Agente Financeiro do BNH, com sede em Porto Alegre-RS CGC nº 92.829.100/0001-43, representado pelo sr. Julia Ernesto Trein brasileiro, casado, economista, cpf nº 004.715.000/97, Chefe da Divisão Habitacional do IPERGS, residente e domiciliado em Porto Alegre-RS. OBJETO: Em primeira e especial hipoteca, o imóvel descrito e caracte-

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9T5TR-GZU2R-6YYG9-2VGTJ>

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

Sapec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

Continua na Próxima Página



Continuação da Página Anterior

Valide aqui este documento

Página 3 de 6

CNM: 098582.2.0001193-25

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JERÔNIMO - RS
LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

São Jerônimo, 29 de JULHO de 198 0

FLS. 02 MATRÍCULA 1.193

caracterizado na matrícula supra, e, averbação dois(2) da mesma. -
TÍTULO: Hipoteca. **FORMA DO TÍTULO E SEUS CARACTERÍSTICOS:** Contrato de compra e venda, Financiamento, Constituição de Hipoteca e de Caução de Crédito Hipotecário, com força de escritura pública, de acordo com o artigo 1º da Lei 5.049, de 29/6/66, assinado pelas partes e duas testemunhas em 29 de Julho de 1.980. **VALOR DO FINANCIAMENTO** Cr\$568.444,20, equivalente a 939,74805 Unidades Padrão de Capital-UPC do BNH, de Cr\$604,89.- **PRAZO DO FINANCIAMENTO:** 300 meses em prestações mensais e consecutivas de Cr\$2.695,62. Taxa nominal de juros: 3,0% ao ano, correspondente a taxa efetiva de 3,042% ao ano, vencendo-se a primeira prestação, trinta dias após a data do presente contrato e decrescendo as prestações seguintes de uma para outra. **Avaliação do imóvel** para os efeitos do artigo 818 do Código Civil, digo Civil: Cr\$677.250,00, equivalente nesta data a 1119,62505 UPCs do BNH. **Certificado de Quitação do IAPAS** nº193038, série "A", válido até 28/8/80. **Isento de Imposto de Transmissão**, conforme Artigo 1º, inc. II da Lei 7.019/76. **Obs:** Ficou uma via arquivada. Dou fé. - A OFICIAL: *Terezinha Thalheimer Moraes* TEREZINHA THALHEIMER MORAES.

AVERBAÇÃO Nº 5-1.193, feita em 29/7/80. **CERTIFICO E DOU FÉ QUE**, De acordo com a Cláusula Décima Primeira, Parágrafo Segundo, fica **averbado o seguinte:** **CAUÇÃO:** O Credor, por este instrumento e na melhor forma de direito, em garantia do refinanciamento recebido do BNH, nos termos do Contrato de Refinanciamento, **CAUCIONA** ao BNH, o crédito hipotecário de que se tornou titular, na conformidade desta cláusula. Dou fé. A OFICIAL *Terezinha Thalheimer Moraes* TEREZINHA THALHEIMER MORAES.

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9T5TR-GZU2R-6YYG9-2VGTJ>

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

Sapec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui

este documento

Página 4 de 6

CNM: 098582.2.0001193-25

M1ATRÍCULA



São Jerônimo, 29 de julho de 1980

FLS. | MATRÍCULA

02vº 1.193

EM TEMPO:no registro quatro(4), onde se lê as prestações decrescen
do de uma para outra, leia-se: As prestações irão decrescendo de
uma para outra em progressão aritmética, cuja razão é Cr\$0,00, e não
como constou. Dou fé. *X*

REGISTRO Nº 6-1.193, feito em 25/11/80. OUTORGANTE DEVEDORA: CARMEN REGINA DOS SANTOS, brasileira, solteira, maior, funcionária pública, residente e domiciliada em Porto Alegre-RS, portadora do CIC sob nº 295.939.480/15. CREDOR HIPOTECÁRIO: O INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL-IPERGS, Autarquia de Previdência Social Agente Financeiro do BNH, com sede em Porto Alegre, CGC nº 92.829.100/0001-43, representado pelo Chefe da Divisão Habitacional, sr. Julio Ernesto Trein. OBJETO: Em hipoteca de 2º grau, sem prejuízo da primeira (1ª), o imóvel descrito na matrícula supra, averbação dois e registro tres da mesma, referente a financiamento suplementar para ser aplicado na reforma do referido imóvel. TÍTULO: Hipoteca. FORMA DO TÍTULO E SEUS CARACTERÍSTICOS: Contrato particular de financiamento - para Reforma de imóvel residencial, e mútuo com obrigações e hipoteca, em caráter de escritura pública, na forma do art. 1º da Lei - 5.049, de 29/6/1.966, assinado pelas partes e testemunhas, em data de 24 de Novembro de 1.980. Valor do financiamento suplementar: Cr\$: 300.000,00 (trezentos mil cruzeiros), equivalentes nesta data, a hum mil, oitocentos e cinquenta e cinco, digo, equivalentes nesta data, - a 452,10682 WPCs do BNH. PRAZO: 297 meses, em prestações mensais e consecutivas de Cr\$ 1.855,11 (Hum mil, oitocentos e cinquenta e cinco cruzeiros e onze centavos); taxa de juros: 3% ao ano, pelo Sistema Price, vencendo-se a primeira prestação, trinta dias após a liberação

(continua fls 03)....

Continua na Próxima Página

Rua João Daisson, nº 123, Centro - São Jerônimo - RS, CEP: 96.700-000 - Fone: (51) 3651-1340

E-mail: risaojeronimo@gmail.com - CERTIDÃO VÁLIDA POR TRINTA (30) DIAS

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

Sapec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Continuação da Página Anterior

Valide aqui

este documento

Página 5 de 6

MATRICULA



CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JERÔNIMO — RS
LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

São Jerônimo, 25 de Novembro de 1980

FLS. 03 MATRICULA 1.193

liberação da última parcela do financiamento. Incide sobre o financiamento ora concedido, uma taxa de 4% (quatro por cento), igual a Cr\$12.000,00, que será paga em 48 prestações mensais e consecutivas de Cr\$250,00 cada uma. Valor do imóvel para fins do art. 818 do Código Civil e comprovação junto ao BNH: Cr\$1.053.500,00 (Hum milhão e cinquenta e tres mil e quinhentos, aliás, hum milhão, cinquenta e tres mil, quinhentos cruzeiros). Dou fé. A OFICIAL: Terezinha Thalheimer Moraes

TEREZINHA THALHEIMER MORAES.

AV. 07/1.193 feita em 22.11.00. Pren. nº 36.309.

ALTERAÇÃO CADASTRAL: CERTIFICO que, a requerimento, que o imóvel constante da matrícula supra, situa-se atualmente na RUA MARCHEL RONDON nº 25, zona urbana desta cidade, inscrito no Cadastro Público Municipal como "lote 15", quadra "205", lado ímpar do logradouro distando 28,00 metros da esquina mais próxima formada pelas ruas: Mal. Rondon e 30 de setembro, quarteirão formado pelas ruas referidas e ruas 30 de Setembro, Bento Gonçalves e Glaucus Saraiva. Dou fé.

Emol. R\$: 10,95.

Oficial Reg. Chiz

Av-08/Matr. 1.193-Prenotado: 41.787

TÍTULO: LIBERAÇÃO DE CAUÇÃO. CERTIFICO que, conforme liberação de registro emitida pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, representado por Angela Pianca Scangarelli, a qual autoriza a **LIBERAÇÃO** da presente averbação de caução sob nº 05 da presente matrícula. Dou fé. Averbado em 20 de dezembro de 2004.

Emol: R\$ 15,92

Recibo (93500)

Oficial Registradora Chiz

Av-09/Matr. 1.193-Prenotado: 41.788

TÍTULO: CANCELAMENTO DE HIPOTECA. CERTIFICO que, conforme liberação de registro emitida pelo IPÊ-INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO DO RS, CGC/MF nº 92.829.100/0001-43, representado por, CLAUDIOMIRO DA SILVA PEREIRA o qual autoriza o **CANCELAMENTO** dos presente registros de hipoteca sob nºs 04 e 06 da presente matrícula, tendo em vista a Carta de Adjudicação datada de 01 de julho de 2004. Dou fé. Averbado em 20 de dezembro de 2004.

Emol: R\$ 31,84

Recibo (93500)

Oficial Registradora Chiz

Av-10/Matr. 1.193-Prenotado: 41.789

TÍTULO: CARTA DE ADJUDICAÇÃO. ADJUDICADA: CARMEN REGINA DOS SANTOS, brasileira.

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/9T5TR-GZU2R-6YYG9-2VGTJ

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

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

Continua na Próxima Página



24130000011338



Continuação da Página Anterior

Valide aqui este documento

Página 6 de 6

CNM: 098582.2.0001193-25

MATRÍCULA



CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JERÔNIMO — RS
LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

São Jerônimo, de de 198

FLS. MATRÍCULA

23/09/2024

03v 12:53:14 1.193

solteira, maior, funcionária pública, inscrita no CPF nº 295.939.480-15, residente e domiciliada na cidade de Porto Alegre-RS. **CARTA DE ADJUDICAÇÃO, processo nº 032/1.03.0003746-1**, 2ª Vara do Cartório Judicial desta Comarca, cuja a sentença que transitou em julgado em 30 de junho de 2004, e passado pelo escrivão Dalva Janiz de Souza e Rosa e passado pelo referido Cartório em 01 de julho de 2004. **ADJUDICANTE: IPERGS-INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**, inscrito no CNPJ nº 92.829.100/0001-43, com sede em Porto Alegre-RS. **ÁREA TRANSMITIDA:** Haverá a totalidade da matrícula supra avaliada em R\$ 27.254,50. **OBS:** Foi emitida a DOI por este Ofício. Foi recolhido ao Fisco Municipal o valor de R\$ 545,09 em 16 de dezembro de 2004, conforme Guia Demonstrativa nº 287/04 avaliada em R\$ 27.254,50. Registrado em 20 de dezembro de 2004. Emol: R\$ 144,50 Recibo (93500)

Oficial Registradora *D. H. G.*

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9T5TR-GZU2R-6YYG9-2VGTJ>

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

O referido é verdade e dou fé.

São Jerônimo-RS, 17 de janeiro de 2024, às 09:28:56.

Total: Nihil

Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022) Matr. 1.193 - 1 página: Nihil (0600.04.2300031.02400 = Nihil)

Busca em livros e arquivos: Nihil (0600.03.2300031.01109 = Nihil)

Processamento eletrônico de dados: Nihil (0600.01.2300031.03679 = 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
098582 53 2024 00000282 51

Isabete Dihl Mechebeyer - Escrevente Autorizada

Rua João Daisson, nº 123, Centro - São Jerônimo - RS, CEP: 96.700-000 - Fone: (51) 3651-1340

E-mail: risaojeronimo@gmail.com - CERTIDÃO VÁLIDA POR TRINTA (30) DIAS



24130000011338



22130000015936



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 028/2023



Terreno Urbano com Benfeitorias
Rua Marechal Rondon, nº 25, lote 15, quadra 205 – Bela Vista
São Jerônimo/RS



DIVISÃO DE AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS – DIAVA
FEVEREIRO/2023



02/03/2023 10:48:45

SPGG/DIAVA/DEAPE/450607301

PARA PROVIDÊNCIAS

13



04/03/2024 14:28:19

SPGG/ASPAT/SPE/4912608

LEILÃO IPERGS

316



24130000011338



22130000015936



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO 028/2023

FICHA RESUMO



Objeto

Terreno urbano com Benfeitorias **Matrícula nº 1193 e GPE nº 29392**

Objetivo

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

Finalidade

Instruir processo **PROA nº 22/1300-0001593-6** - Alienação

Localização

Rua Marechal Rondon, nº 25, lote 15, quadra 205¹
Bela Vista - São Jerônimo/RS

Área avalianda

Área do terreno: 330,00² m²
Área da benfeitoria: 75,25³ m²

Proprietário

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

Resultados da avaliação

Valor de mercado do imóvel R\$ 363.000,00

Avaliadores

Arquiteta Urbanista Patricia Furni Cousseau
Arquiteta Urbanista Thaís Wöfle Danelon

Porto Alegre/RS, Fevereiro de 2023

- 1 Conforme a averbação da Certidão de Matrícula 1.193
- 2 Conforme a Certidão de Matrícula 1.193
- 3 Conforme a averbação da Certidão de Matrícula 1.193

Laudo nº 028 / 2023



2



02/03/2023 10:48:45

SPGG/DIAVA/DEAPE/450607301

PARA PROVIDÊNCIAS

14



04/03/2024 14:28:19

SPGG/ASPAT/SPE/4912608

LEILÃO IPERGS

317



24130000011338



22130000015936



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.....	9
11. AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS.....	9
12. VALOR DO IMÓVEL.....	10
13. CONCLUSÃO.....	10
14. RESPONSÁVEIS PELO LAUDO.....	11
15. ANEXOS.....	12



Laudo nº 028 / 2023

3



02/03/2023 10:48:45

SPGG/DIAVA/DEAPE/450607301

PARA PROVIDÊNCIAS

15



04/03/2024 14:28:19

SPGG/ASPAT/SPE/4912608

LEILÃO IPERGS

318



24130000011338



22130000015936



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 para fins de Alienação

3. FINALIDADE

Instruir processo **PROA nº 22/1300-0001593-6** - Alienação

4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

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 1.193**, referência livro 02, às fls. 01, datada de 03/02/2023, obtida junto ao Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Jerônimo/RS.

- na ficha cadastral **GPE nº 29.392**;

- em informações constatadas "*in loco*" quando da vistoria ao imóvel, realizada no dia **10/02/2023**;

- em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, intermediários, etc.).

Verificou-se na vistoria que o imóvel avaliando está localizado em um bairro muito valorizado da cidade de São Jerônimo, o qual possui alto potencial para uso residencial. Além disso, devido à sua proximidade com o Centro da cidade, ele possui disponibilidade de serviços públicos e comércios, com infraestrutura urbana consolidada.

De acordo com o que foi verificado junto aos corretores locais, o Rio Jacuí influencia na valoração dos imóveis, porque em períodos de cheia algumas partes da cidade ficam alagadas e outras sofrem consequências indiretas dela. Entretanto, cabe ressaltar que o imóvel avaliando está fora da área de alagamento.

Ademais, a benfeitoria existente passou por uma reforma recente e encontra-se em ótimo estado de conservação, que precisa de apenas poucos reparos. Assim sendo, comparando as fotos da Ficha de Fiscalização 018/2021 com as fotos atuais que estão em anexo neste laudo, observou-se que o telhado da construção foi alterado, o piso de cerâmica foi trocado por porcelanato, as esquadrias de madeira foram substituídas por PVC, as paredes externas receberam pintura nova e a fachada foi modernizada, agregando assim muito valor para o imóvel. Nesse contexto, cabe ressaltar que a área utilizada para a avaliação da benfeitoria foi a constante na averbação da **Certidão de Matrícula nº 1.193** e que eventuais ampliações advindas da reforma não fizeram parte da avaliação desse laudo.

Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos analisados.

Investigações envolvendo aspectos legais não fizeram parte do presente trabalho.

Não fez parte do escopo do trabalho o levantamento de áreas e de confrontações através de instrumentos de medição.

Eventuais divergências, se significativas, alteram os resultados deste trabalho.



Laudo nº 028 / 2023

4



02/03/2023 10:48:45

SPGG/DIAVA/DEAPE/450607301

PARA PROVIDÊNCIAS

16



04/03/2024 14:28:19

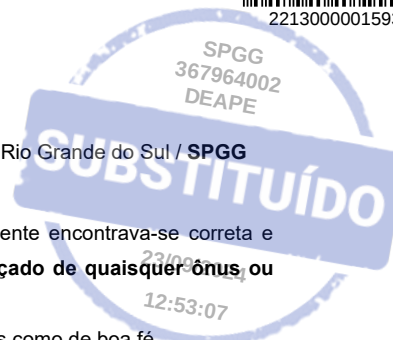
SPGG/ASPAT/SPE/4912608

LEILÃO IPERGS

319



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



Na presente análise considerou-se que toda a documentação pertinente encontrava-se correta e devidamente regularizada, e que o imóvel objeto estaria **livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou gravames**.

As informações obtidas durante a pesquisa de mercado foram tomadas como de boa fé.

Devido à impossibilidade de acesso interno ao imóvel, este laudo foi desenvolvido adotando uma **situação-paradigma**, de acordo com o **item 6.3.1 na Norma Brasileira ABNT NBR 14653-1:2019**, tendo sua utilidade restrita a essa situação.

Não estão contemplados neste estudo máquinas e/ou equipamentos.

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.

5. PROPRIETÁRIO

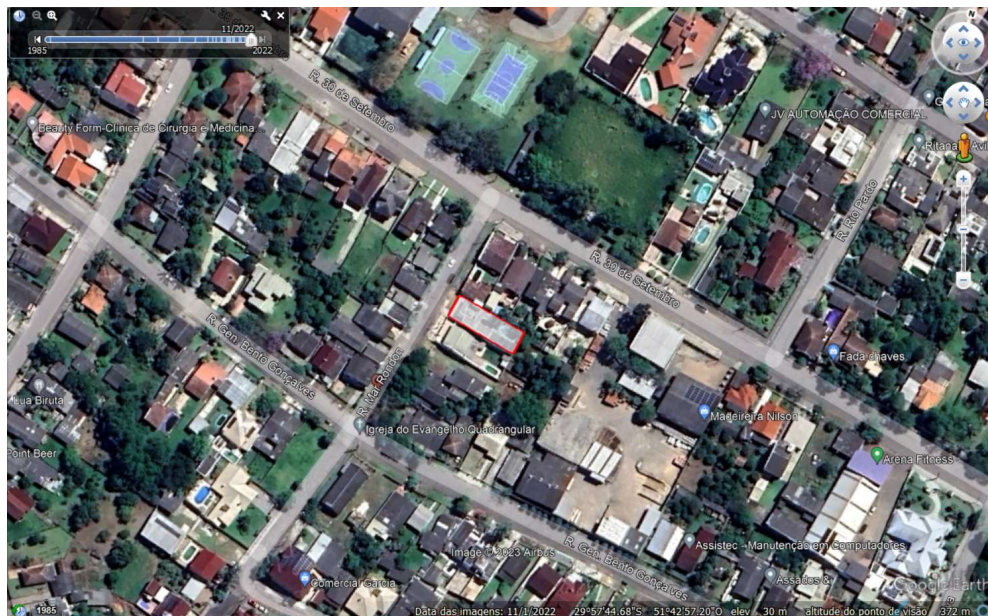
Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul - IPERGS

6. ENDEREÇO

Rua Marechal Rondon, nº 25, lote 15, quadra 205
Bela Vista - São Jerônimo/RS

7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

7.1 TERRENO



Latitude: 29°57'44.68" S
Longitude: 51°42'57.20" O

Fonte: Google Earth 01/11/2022 (Acesso em Fevereiro de 2023)

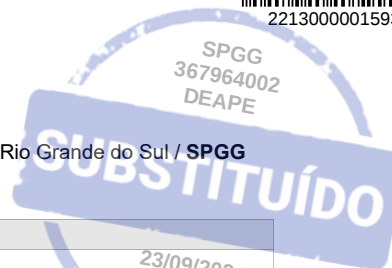
Laudo nº 028 / 2023

5





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



Identificação
Descrição conforme a Matrícula nº 1.193: 23/09/2024 MATRÍCULA Nº1.193(hum mil,cento e noventa e tres),feita em 01² de dezembro de 1.976, do imóvel nominalmente assim identificado: Um terreno medindo oze metros(11,0m) de frente, por trinta metros(30,00m) da frente aos fundos, por ambos os lados, com a mesma largura da frente nos fundos,sito a uma travessa da rua 30 de setembro, zona urbana-desta cidade, sem conter benfeitorias,com as seguintes confrontações ao norte, com terrenos de Elpidio Farias e outros,ao sul e leste,- com terrenos dos proprietários, e a oeste, com a travessa supra cita-

Características da região e entorno
Atividade predominante: Residencial
Padrão construtivo do entorno: Normal/Alto
Zoneamento: Bairro
Tráfego de pedestres: Baixo
Tráfego de veículos: Baixo
Pavimentação do logradouro: Pedra irregular
Pavimentação do passeio: Cerâmica
Infraestrutura: ☒ Acessibilidade, ☒ Água potável, ☒ Energia elétrica, ☒ Esgoto pluvial, ☐ Esgoto sanitário, ☐ Gás canalizado, ☒ Iluminação pública, ☒ Logradouro, ☒ Meio fio/sarjetas, ☒ Passeio público, ☒ Pavimentação, ☒ Telefone, ☐ Sem infraestrutura
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/prças, ☐ Posto policial, ☐ Posto 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

Características do imóvel	
Formato do terreno: Regular	
Situação de quadra: Meio de quadra	
Cota: Acima	
Vegetação: Sem vegetação	
Uso do solo: Residencial	
Acesso: Bom	
Topografia: Declive leve (até 10%)	
Tipo de cercamento: ☐ Arame, ☐ Gradil, ☐ Muro, ☐ Tela, ☒ Sem cercamento	
Superfície: ☐ Alagadiça, ☐ Arenoso, ☐ Argiloso, ☐ Com aterro, ☐ Com entulhos, ☐ Pantanosa, ☒ Seca	
Área do terreno: 330,00 m ²	
Medida da frente do terreno: 11,00 m (Rua Marcehal Rondon)	Confrontação da frente: Oeste
Medida lateral 1 do terreno: 30,00 m	Confrontação da lateral 1: Norte



Lauda nº 028 / 2023

6



02/03/2023 10:48:45

SPGG/DIAVA/DEAPE/450607301

PARA PROVIDÊNCIAS

18



04/03/2024 14:28:19

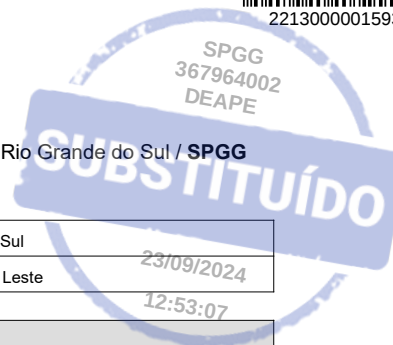
SPGG/ASPAT/SPE/4912608

LEILÃO IPERGS

321



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



Medida lateral 2 do terreno: 30,00 m	Confrontação da lateral 2: Sul
Medida dos fundos do terreno: 11,00 m	Confrontação dos fundos: Leste

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

*Conforme verificado na Ficha de Fiscalização 018/2021 e na data de vistoria.

7.2 BENFEITORIAS

7.2.1 FICHA DE VISTORIA

Benfeitoria 01	Idade aparente: 10	Área = 75,25 m²	Nº de Pav: 01		
	Padrão	Conservação	Tipologia		
	☐ Rústico	☐ Novo	☐ Apartamento		
	☐ Proletário	☐ Entre novo e regular	☐ Box		
	☐ Econômico	☐ Regular	☒ Casa		
	☐ Simples	☐ Entre regular e reparos simples	☐ Galpão		
	☒ Médio	☒ Reparos simples	☐ Loja		
	☐ Superior	☐ Entre reparos simples e importantes	☐ Pavimento		
	☐ Fino	☐ Reparos importantes	☐ Prédio		
☐ Luxo	☐ Entre reparos importantes e s/ valor	☐ Terreno			
☐ Outros	☐ Sem valor	☐ Outros			
Material utilizado					
Piso	Forro	Telhado	Esquadrias	Rev. Fachadas	Estrutura
☐ Madeira	☐ Madeira	☐ Cerâmica	☐ Alumínio	☒ Pintura	☒ Portante
☐ Lajota	☒ Laje	☐ Fibro cim. ondulado	☐ Ferro	☐ Tijolo à vista	☐ Concreto
☒ Cerâmica	☐ Gesso	☐ Fibro cim. estrutural	☐ Madeira	☐ Fulget	☐ Madeira
☐ Basalto	☐ PVC	☐ Alumínio	☒ PVC	☐ Cerâmica	☐ Metálica
☐ Granitina	☐ Placas acústicas	☐ Galvanizado	☐ Outros	☐ Madeira	☐ N. Identificada
☐ Vinílico	☐ Aglomerado	☐ Laje		☐ Vidro	
☐ Carpete	☐ S/ forro	☐ Capim		☐ Pedra	
☐ Cimento		☐ Telha de zinco		☐ Reboco chapiscado	
☐ Outros		☐ Outros		☐ Outros	

8. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

- desempenho do mercado	☐ desaquecido	☒ normal	☐ aquecido
- número de ofertas	☐ baixo	☒ médio	☐ alto
- liquidez	☐ baixa	☒ média	☐ alta
- absorção pelo mercado	☐ demorada	☒ normal	☐ rápida





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



9. METODOLOGIA

MÉTODO EVOLUTIVO: identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes.

$$VI = (VT + CB) * FC$$

Onde:

VI – Valor do imóvel

VT – Valor do Terreno: por meio do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

- Tratamento dos dados:

(x) Metodologia científica – inferência estatística: 17/24 dados utilizados

() Metodologia clássica – fatores de homogeneização

CB – Custo das Benfeitorias: por meio do Método da Quantificação do Custo, identificando o custo de reprodução das benfeitorias, considerada a respectiva depreciação através da aplicação do Critério de Ross-Heidecke, levando-se em consideração a idade aparente, o estado de conservação e a vida útil das edificações.

FC – Fator de Comercialização: () calculado (x) justificado () arbitrado

9.1 FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO

De acordo com o item 3.20 da NBR 14.653-1:2011, o “Fator de Comercialização é a razão entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reedição ou de substituição, que pode ser maior ou menor que 1 (um)”.

Também de acordo com o item 8.2.4 da mesma norma para determinação do Fator de Comercialização deve ser “levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação”.

O fator de comercialização pode ser maior do que um, refletindo a vantagem da coisa feita, ou refletindo uma desvantagem quando resultar em valores menores que 1, neste caso reduzindo e não agregando valor à soma do valor do terreno e suas benfeitorias.

De acordo com o estudo “O Cálculo Fundamentado do fator de Comercialização”, apresentado na edição de 2017 do COBREAP por ALONSO, N. E D'AMATO, M., o fator de comercialização segue a seguinte tabela:

ESTRUTURA	GRUPO	PADRÃO	FATORES DE COMERCIALIZAÇÃO									
			Novos	de 0 a 10 anos	de 10 a 20 anos	de 20 a 30 anos	de 30 a 40 anos					
Grande	Apartamento	Fino c/ elev.	1,73	1,73 a 1,44	1,44 a 1,15	1,15 a 0						
		Médio Alto c/ elev.	1,69	1,69 a 1,46	1,46 a 1,23	1,23 a 0						
	Escritório	Médio c/ elev.	1,54	1,54 a 1,36	1,36 a 1,18	1,18 a 0						
		Fino c/ elev.	1,52	1,52 a 1,31	1,31 a 1,10	1,10 a 0						
Média	Apartamento	Médio s/ elev.	1,36	1,36 a 1,24	1,24 a 1,12	1,12 a 0						
		Escritório	1,35	1,35 a 1,21	1,21 a 1,07	1,07 a 0						
	Residência	Fino	1,36	1,36 a 1,24	1,24 a 1,12	1,12 a 0						
		Popular	1,17	1,17 a 1,11	1,11 a 1,06	1,06 a 0						
Pequena	Residência	Médio	1,24	1,24 a 1,17	1,17 a 1,10	1,10 a 1,03	1,03 a 0					
		Popular	1,24	1,24 a 1,17	1,17 a 1,10	1,10 a 1,03	1,03 a 0					
	Galpão		1,36	1,36 a 1,27	1,27 a 1,18	1,18 a 1,09	1,09 a 1,00					

ESTRUTURA	FATORES DE COMERCIALIZAÇÃO									
	Novos	de 0 a 10 anos	de 10 a 20 anos	de 20 a 30 anos	de 30 a 40 anos					
Grande estrutura	1,62	1,62 a 1,39	1,39 a 1,16	1,16 a 0,00						
Pequena estrutura	1,36	1,36 a 1,23	1,23 a 1,10	1,10 a 0,00						
Industrial comum	1,36	1,36 a 1,27	1,27 a 1,18	1,18 a 1,09	1,09 a 0					
Residencial modes.	1,21	1,21 a 1,15	1,15 a 1,09	1,09 a 0,69	1,03 a 1,00					



Lauda nº 028 / 2023

8



02/03/2023 10:48:45

SPGG/DIAVA/DEAPE/450607301

PARA PROVIDÊNCIAS

20



04/03/2024 14:28:19

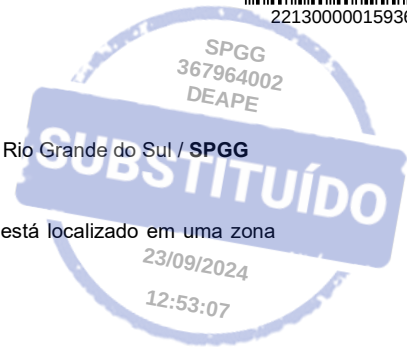
SPGG/ASPAT/SPE/4912608

LEILÃO IPERGS

323



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



Considerando que o imóvel apresenta idade aparente de 10 anos e está localizado em uma zona residencial valorizada, o FC, justificado, com base na tabela acima, é 1,00.

10. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Método comparativo direto de dados de mercado Grau de Fundamentação Pontuação obtida: 15	☐ Grau I	☒ Grau II	☐ Grau III
Grau de Precisão (MCDDM)	☐ Grau I	☐ Grau II	☒ Grau III
Método da quantificação de custos Grau de Fundamentação Pontuação obtida: 6	☐ Grau I	☒ Grau II	☐ Grau III
Método Evolutivo Grau de Fundamentação Pontuação obtida: 6	☐ Grau I	☒ Grau II	☐ Grau III

11. AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

11.1 AVALIAÇÃO DO TERRENO

11.1.1 EQUAÇÃO DE REGRESSÃO

Unitário = (581609,36 + -71868,093 * ln(Área) + 21,325504 * Frente² + -378977,47 * 1/Renda-Bairro) ^ 0,5

11.1.2 DADOS DO IMÓVEL AVALIADO

Variáveis do modelo de cálculo	Parâmetros do imóvel
Área do terreno, em metros quadrados (m²)	330,00
Frente do imóvel para a via pública, em metros (m)	11,00
Renda/Bairro (Atratividade medida através da renda média conforme setores censitários - IBGE/2010)	7,03 rendimento nominal mensal domiciliar em salários-mínimos
Unitário (Valor unitário do terreno, em R\$/m²)	336,91

11.1.3 RESULTADOS

11.1.3.1 Resultados da moda para 80% de confiança

	Intervalo de Confiança	Unitário (R\$/m²)	Total
Mínimo	-3,35%	325,64	R\$ 107.461,20
Calculado	-	336,91	R\$ 111.180,30
Máximo	3,24%	347,83	R\$ 114.783,90

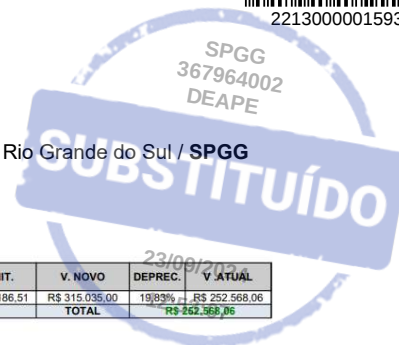
11.1.3.2 Resultados para o Campo de Arbítrio (+/-15%)

	Amplitude	Unitário (R\$/m²)	Total
Mínimo	-15%	286,37	R\$ 94.502,10
Calculado	---	336,91	R\$ 111.180,30
Máximo	+15%	387,45	R\$ 127.858,50
Valor calculado: R\$ 111.180,30			





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



11.2 AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

ITEM	DESCRIÇÃO IMÓVEL	IDADE A.	VIDA U.	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	RESIDUAL	ÁREA	UNIT.	V. NOVO	DEPREC.	V. ATUAL
0	CASA MEDIO MIN	10	70	REPAROS SIMPLES	20%	75,25	R\$ 4.186,51	R\$ 315.035,00	19,83%	R\$ 252.568,06
	VALOR DO CUB R1-N	R\$ 2.744,71		REFERÊNCIA JAN/2023			25,85%	TOTAL		R\$ 262.568,06

Onde:

DESCRIÇÃO IMÓVEL = Descrição do imóvel conforme tipologia construtiva (IBAPE/SP)

IDADE A. = Idade aparente do imóvel (x)

VIDA U. = Vida útil do imóvel conforme tipologia (IBAPE/SP) (n)

ESTADO DE CONSERVAÇÃO = Conforme critério de depreciação de Heidecke

RESIDUAL = Valor residual ou de demolição referente ao valor do imóvel (Vr)

ÁREA = Área do imóvel em metros quadrados

UNIT. = Valor estimado de reprodução do imóvel em R\$/m²

V. NOVO = Valor estimado de reprodução do imóvel em R\$

DEPREC. = Parte do valor de novo do imóvel sujeito à depreciação (Vd)

V. ATUAL = Valor do imóvel depreciado

$$A = \left(\frac{1}{2}\right) \cdot \left(\frac{x}{n} + \frac{x}{n^2}\right) \quad V. ATUAL = \{1 - [A + (1 - A) \cdot c]\} \cdot Vd + Vr$$

12. VALOR DO IMÓVEL

$$VI = (VT + CB) \cdot FC$$

VALOR DO TERRENO (R\$)	BENFEITORIAS (R\$)	FC ⁴	VALOR DO IMÓVEL (R\$)
111.180,30	252.568,06	1,00	363.748,36

13. 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\$ 363.000,00

(trezentos e sessenta e três mil reais)

data de referência da avaliação FEVEREIRO/2023

⁴ Justificado

⁵ Conforme item 6.8.1 na NBR 14.653-1:2019 o resultado final pode ser arredondado até 1%





24130000011338



22130000015936



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



14. RESPONSÁVEIS PELO LAUDO

PATRICIA FURNI COUSSEAU

Arquiteta Urbanista – CAU(RS) A115526-1

Analista Arquiteta DIAVA/DEAPE

ID 4819110/01

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, Fevereiro de 2023

Laudos nº 028 / 2023

11



02/03/2023 10:48:45

SPGG/DIAVA/DEAPE/450607301

PARA PROVIDÊNCIAS

23



04/03/2024 14:28:19

SPGG/ASPAT/SPE/4912608

LEILÃO IPERGS

326



24130000011338



22130000015936



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



15. ANEXOS

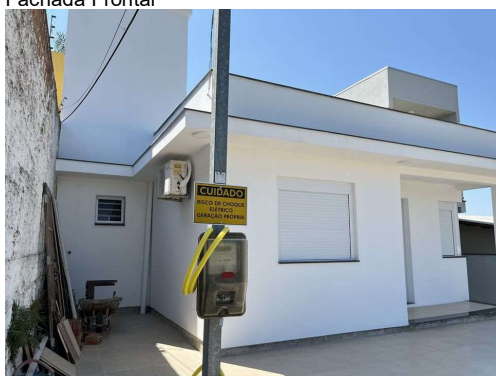
15.1 DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



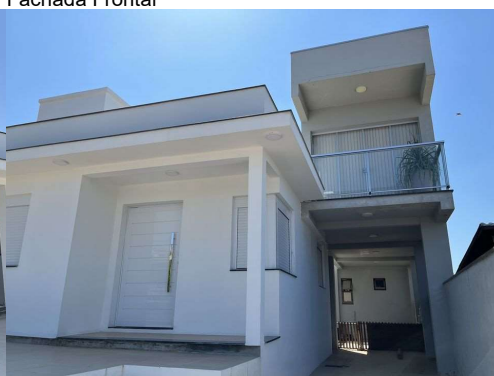
Fachada Frontal



Fachada Frontal



Fachada Frontal



Fachada Frontal



Laudo nº 028 / 2023

12



02/03/2023 10:48:45

SPGG/DIAVA/DEAPE/450607301

PARA PROVIDÊNCIAS

24



04/03/2024 14:28:19

SPGG/ASPAT/SPE/4912608

LEILÃO IPERGS

327



24130000011338



22130000015936



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



15.2 DOCUMENTAÇÃO DOS IMÓVEIS
CERTIDÃO DE MATRÍCULA 1.193

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE SÃO JERONIMO - RS LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		FLS.	MATRÍCULA
São Jerônimo, 01 de dezembro	de 1976	01	1.193
MATRÍCULA Nº1.193(hum mil,cento e noventa e tres),feita em 01 de dezembro de 1.976, do imóvel nominalmente assim identificado: Um terreno medindo oze metros(11,0m) de frente, por trinta metros(30,00m) da frente aos fundos, por ambos os lados, com a mesma largura da frente nos fundos,sito a uma travessa da rua 30 de setembro, zona urbana-desta cidade, sem conter benfeitorias,com as seguintes confrontações ao norte, com terrenos de Elpidio Farias e outros,ao sul e leste,- com terrenos dos proprietários, e a oeste, com a travessa supra citada. PROPRIETÁRIOS:MARIO FISCHER DORNELLES, corretor de imóveis e sua esposa dona YOLANDA DE OLIVEIRA DORNELLES,professora, brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade. Aquisição anterior: Livro:- "3-V" nº18.927. O Oficial designado <i>José Italo Lena</i> José Italo Lena. Custas:Cr\$30,00.- REGISTRO Nº1-1.193,feito em 01 de dezembro de 1.976.Por Escritura pública de compra e venda lavrada em 24 de setembro de 1.974, pelo Tabelião José Italo Lena,do Tabelionato desta comarca, os proprietários MARIO FISCHER DORNELLES e sua esposa YOLANDA DE OLIVEIRA DORNELLES, acima qualificados na matrícula nº1.193, venderam ao comprador, o sr DELCIO DA SILVA, brasileiro,casado,eletrecista, residente e domiciliado nesta cidade, pelo preço de Cr\$4.000,00(quatro mil cruzeiros), a data do terreno constante da matrícula nº1.193. O Oficial designado <i>José Italo Lena</i> José Italo Lena. Custas:Cr\$46,00.- AVERBAÇÃO Nº2-1.193,feita em 07/7/80.CERTIFICO E DOU FE QUE, Conforme requerimento assinado pela sra Aida S. dos Santos, datado de 03/7/80, e instruído com a Certidão Municipal (HABITE-SE) nº517/80, consta que, no imóvel objeto da matrícula supra, de propriedade de Delcio da Silva, foi construído um prédio de construção mista, próprio para moradia,com todas as suas dependencias e benfeitorias,com			

Visualização disponibilizada pelo SAEC (www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em:03/02/2023 09:50:11

Laudo nº 028 / 2023

13



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



PARA SI		OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE SÃO JERONIMO - RS LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL	FLS.	MATRÍCULA
			01	12.53:07
São Jerônimo, 07 de JULHO		de 1980	01	1.193
a área construída de 75,25m², situado numa Travessa sem nome da rua 30 de setembro, sem número. Obs: o requerimento ficou arquivado. Dou fé. A OFICIAL: <i>Terezinha Thalheimer Moraes</i> TEREZINHA THALHEIMER MORAES. REGISTRO Nº 3-1.193, feito em 29/7/80. OUTORGANTES VENDEDORES: DELCIO DA SILVA, e sua mulher Henriqueta Teresa Grippa da Silva, que também possui documentos como Henriqueta Tereza Grippa da Silva, brasileiros, ele eletrecista, ela do lar, residentes e domiciliados na cidade de São Jerônimo-RS, inscritos no cpf sob nº 001.972.720/91 e 241.409.530/04, respectivamente. - OUTORGADA COMPRADORA: CARMEN REGINA DOS SANTOS, brasileira, solteira, maior, funcionária pública, residente e domiciliada em Porto Alegre-RS, cpf nº 295.939.480/15. OBJETO: o imóvel descrito e caracterizado na matrícula supra, registro do dígito, um (1) e averbação dois (2). TÍTULO: compra e venda. FORMA DO TÍTULO E SEUS CARACTERÍSTICOS: Contrato de compra e venda, Financiamento, Constituição de Hipoteca e de Caução de Crédito Hipotecário, com força de escritura pública, de acordo com o artigo 1º da Lei 5.049, de 29/6/66, assinado pelas partes e duas testemunhas em 29 de Julho de 1.980. - VALOR DA TRANSAÇÃO: R\$ 550.000,00. Dou fé. A OFICIAL: <i>Terezinha Thalheimer Moraes</i> TEREZINHA THALHEIMER MORAES. REGISTRO Nº 4-1.193, feito em 29/7/80. OUTORGADA VEVEDORA: CARMEN REGINA DOS SANTOS, já qualificada. INTERVENIENTE CREDOR: o INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL-IPERGS, Autarquia de Previdência Social, Agente Financeiro do BNH, com sede em Porto Alegre-RS CGC nº 92.829.100/0001-43, representado pelo sr. Júlio Ernesto Trein brasileiro, casado, economista, cpf nº 004.715.000/97, Chefe da Divisão Habitacional do IPERGS, residente e domiciliado em Porto Alegre-RS. OBJETO: Em primeira e especial hipoteca, o imóvel descrito e caracte-				

Visualização disponibilizada pelo SAEC (www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em: 03/02/2023 09:50:11





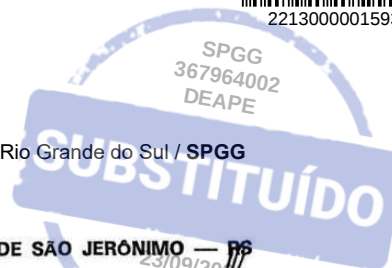
2413000011338



2213000015936



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



PARA SI MATRÍCULA		CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JERÔNIMO — RS		FLS.	23/09/2014
		LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL		✓ MATRÍCULA	
		São Jerônimo, 29 de JULHO	de 198 0	02	1.193

caracterizado na matrícula supra, e, averbação dois(2) da mesma. —
TÍTULO: Hipoteca. **FORMA DO TÍTULO E SEUS CARACTERÍSTICOS:** Contrato de compra e venda, Financiamento, Constituição de Hipoteca e de Caução de Crédito Hipotecário, com força de escritura pública, de acordo com o artigo 1º da Lei 5.049, de 29/6/66, assinado pelas partes e duas testemunhas em 29 de Julho de 1.980. **VALOR DO FINANCIAMENTO** Cr\$568.444,20, equivalente a 939,74805 Unidades Padrão de Capital-UPC do BNH, de Cr\$604,89.— **PRAZO DO FINANCIAMENTO:** 300 meses em prestações mensais e consecutivas de Cr\$2.695,62. Taxa nominal de juros: 3,0% ao ano, correspondente a taxa efetiva de 3,042% ao ano, vencendo-se a primeira prestação, trinta dias após a data do presente contrato e decrescendo as prestações seguintes de uma para outra. Avaliação do imóvel para os efeitos do artigo 818 do Código Civil, digo Civil: Cr\$677.250,00, equivalente nesta data á 1119,62505 UPCs do BNH Certificado de Quitação do IAPAS nº193038, série "A", válido até- 28/8/80. Isento de Imposto de Transmissão, conforme Artigo 1º, inc. II da Lei 7.019/76. Obs: Ficou uma via arquivada. Dou fé. — A OFICIAL: *Terezinha Thalheimer Moraes* TEREZINHA THALHEIMER MORAES.

AVERBAÇÃO Nº5-1.193, feita em 29/7/80. CERTIFICO E DOU FÉ QUE, De acordo com a Cláusula Décima Primeira, Parágrafo Segundo, fica averbado o seguinte: **CAUÇÃO:** O Credor, por este instrumento e na melhor forma de direito, em garantia do refinanciamento recebido do BNH, nos termos do Contrato de Refinanciamento, CAUCIONA ao BNH, o crédito hipotecário de que se tornou titular, na conformidade desta-cláusula. Dou fé. A OFICIAL *Terezinha Thalheimer Moraes* TEREZINHA THALHEIMER MORAES.

CONTINUA NO VERSO

Visualização disponibilizada pelo SAEC (www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em: 03/02/2023 09:50:11





2413000011338



2213000015936



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



PARA SIMPLIFICAR MÁTICULA		CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JERÔNIMO — RS.	
		LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL	
		São Jerônimo, 29 de julho de 1980	FLS. 02vº MATRÍCULA 1.193

EM TEMPO:no registro quatro(4), onde se lê as prestações decrescen
do de uma para outra, leia-se: As prestações irão decrescendo de
uma para outra em progressão aritmética, cuja razão á Cr\$0,00, e não
como constou. Dou fé. *[Assinatura]*

REGISTRO Nº 6-1.193, feito em 25/11/80. OUTORGANTE DEVEDORA: CARMEN RE
GINA DOS SANTOS, brasileira, solteira, maior, funcionária pública,
residente e domiciliada em Porto Alegre-RS, portadora do CIC sob -
nº 295.939.480/15. CREDEOR HIPOTECÁRIO: O INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO
ESPADO DO RIO GRANDE DO SUL-IPERGS, Autarquia de Previdência Social
Agente Financeiro do BNH, com sede em Porto Alegre, CGC nº 92.829.100
/0001-43, representado pelo Chefe da Divisão Habitacional, sr. Julio
Ernesto Trein. OBJETO: Em hipoteca de 2º grau, sem prejuízo da primei-
ra(1ª), o imóvel descrito na matrícula supra, averbação dois e regi-
stro tres da mesma, referente a financiamento suplementar para ser
aplicado na reforma do referido imóvel. TÍTULO: Hipoteca. FORMA DO TI-
TULO E SEUS CARACTERISTICOS: Contrato particular de financiamento -
para Reforma de imóvel residencial, e mútuo com obrigações e hipo-
teca, em caráter de escritura pública, na forma do art. 1º da Lei -
5.049, de 29/6/1.966, assinado pelas partes e testemunhas, em data-
de 24 de Novembro de 1.980. Valor do financiamento suplementar: Cr\$:
300.000,00 (trezentos mil cruzeiros), equivalentes nesta data, a hum
mil, oitocentos e cinquenta e cinco, digo, equivalentes nesta data, -
a 452,10682 UPCs do BNH. PRAZO: 297 meses, em prestações mensais e
consecutivas de Cr\$1.855,11 (Hum mil, oitocentos e cinquenta e cinco
crúzeiros e onze centavos); taxa de juros: 3% ao ano, pelo Sistema Pri-
ce, vencendo-se a primeira prestação, trinta dias após a liberação

(continua fls 02)....

Visualização disponibilizada pelo SAEC (www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em: 03/02/2023 09:50:11





2413000011338



2213000015936



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



CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JERÔNIMO — RS
LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

São Jerônimo, 25 de Novembro de 1980

FLS. 03 MATRÍCULA 1.193

liberação da última parcela do financiamento. Incide sobre o financiamento ora concedido, uma taxa de 4% (quatro por cento), igual a Cr\$12.000,00, que será paga em 48 prestações mensais e consecutivas de Cr\$250,00 cada uma. Valor do imóvel para fins do art. 818 do Código Civil e comprovação junto ao BNH: Cr\$1.053.500,00 (Um milhão e cinquenta e três mil e quinhentos, aliás, um milhão, cinquenta e três mil, quinhentos cruzeiros). Dou fé. A OFICIAL: *Terezinha Thalheimer Moraes*

TEREZINHA THALHEIMER MORAES.

AV.07/1.193- feita em 22.11.00. Pren. nº 36.309.

ALTERAÇÃO CADASTRAL: CERTIFICO que, a requerimento, que o imóvel constante da matrícula supra, situa-se atualmente na **RUA MARECHAL RONDON nº 25**, zona urbana desta cidade, inscrito no Cadastro Público Municipal como "lote 15", quadra "205", lado ímpar do logradouro distando 28,00 metros da esquina mais próxima formada pelas ruas: Mal. Rondon e 30 de setembro, quarteirão formado pelas ruas referidas e ruas 30 de Setembro, Bento Gonçalves e Glaucus Saraiva. Dou fé.

Emol. R\$: 10,95.

Oficial Reg. *Chiz*

Av-08/Matr.1.193-Prenotado:41.787

TÍTULO: LIBERAÇÃO DE CAUÇÃO. CERTIFICO que, conforme liberação de registro emitida pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, representado por Angela Pianca Scangarelli, a qual autoriza a **LIBERAÇÃO** da presente averbação de caução sob nº 05 da presente matrícula. Dou fé. Averbado em 20 de dezembro de 2004.

Emol: R\$ 15,92
Recibo (93500)

Oficial Registradora *Chiz*

Av-09/Matr.1.193-Prenotado:41.788

TÍTULO: CANCELAMENTO DE HIPOTECA. CERTIFICO que, conforme liberação de registro emitida pelo IPÊ-INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO DO RS, CGC/MF nº 92.829.100/0001-43, representado por, CLAUDIOMIRO DA SILVA PEREIRA o qual autoriza o **CANCELAMENTO** dos presente registros de hipoteca sob nºs 04 e 06 da presente matrícula, tendo em vista a Carta de Adjudicação datada de 01 de julho de 2004. Dou fé. Averbado em 20 de dezembro de 2004.

Emol: R\$ 31,84
Recibo (93500)

Oficial Registradora *Chiz*

Av-10/Matr.1.193-Prenotado:41.789

TÍTULO: CARTA DE ADJUDICAÇÃO. ADJUDICADA: CARMEN REGINA DOS SANTOS, brasileira,

CONTINUA NO VERSO

Visualização disponibilizada pelo SAEC (www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em: 03/02/2023 09:50:11





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



CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JERÔNIMO - RS
LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

São Jerônimo, de de 198

FLS. 03v MATRÍCULA 1.193

solteira, maior, funcionária pública, inscrita no CPF nº 295.939.480-15, residente e domiciliada na cidade de Porto Alegre-RS. **CARTA DE ADJUDICAÇÃO, processo nº 032/1.03.0003746-1, 2ª Vara do Cartório Judicial desta Comarca, cuja a sentença que transitou em julgado em 30 de junho de 2004, e passado pelo escrivão Daiva Janiz de Souza e Rosa e passado pelo referido Cartório em 01 de julho de 2004. ADJUDICANTE: IPERGS-INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, inscrito no CNPJ nº 92.829.100/0001-43, com sede em Porto Alegre-RS. ÁREA TRANSMITIDA: Haverá a totalidade da matrícula supra avaliada em R\$ 27.254,50. OBS: Foi emitida a DOI por este Ofício. Foi recolhido ao Fisco Municipal o valor de R\$ 545,09 em 16 de dezembro de 2004, conforme Guia Demonstrativa nº 287/04 avaliada em R\$ 27.254,50. Registrado em 20 de dezembro de 2004. Emol: R\$ 144,50 Recibo (93500)**

Oficial Registradora *[Assinatura]*

Visualização disponibilizada pelo SAEC (www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em:03/02/2023 09:50:11



Lauda nº 028 / 2023

18



GPE 29.392

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 29392

DADOS GERAIS

Número do Cadastro:	29392	Classificação:	PROPRIO
Nome de Referência do Imóvel:		Nome de Referência das	
Classificação do Bem Público:	DOMINIAL	Unidade Associada:	
Tipo do Imóvel:	AREA/TERRENO/GLEBA	Situação de Destinação:	NAO DESTINADO
Situação de Regularização:	EM REGULARIZACAO	Índice de Destinação (%):	0,000000
Descrição:	EX-MUTUÁRIO: CARMEM REGINA DOS SANTOS - CONTRATO Nº 724289		
Em Alienação:	Não	Nº Incorporação PROA/SPI:	17/2442-0001485-1
Lei Autorizativa de Alienação:		Nº Alienação PROA/SPI:	
Data Lei Autorizativa Alienação:		NIRF:	
Nº tombo antigo do imóvel:		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
15/06/2021	19130000059155	15/06/2021	Participação em		Ativo
17/02/2022	22100000013745	03/02/2022	Ação Judicial		Ativo
17/02/2022	22130000015200	17/02/2022	Imóveis		Ativo
21/02/2022	22130000015936	21/02/2022	Alienar Bens		Ativo
09/09/2022	22130000003903	09/09/2022	Imóveis		Ativo

LOCALIZAÇÃO

Zona:	Urbana
Unidade da Federação:	Rio Grande do Sul
Município	SAO JERONIMO
Bairro/Distrito:	BELA VISTA
Logradouro/Localidade:	RUA MAL RONDON
Numero/Lote:	25
Quadra:	
Complemento:	
CEP:	
Ponto Referência:	

PROPRIEDADE

Situação regularização Estado:	EM REGULARIZACAO
Tipo de Registro:	Matricula
Número do Registro:	1193
Livro:	2RG
Folha:	01
Cartório:	RI DE SÃO JERÔNIMO
Comarca:	SAO JERONIMO
Data do Registro:	25/11/1980
Forma de Incorporação:	INCORPORAÇÃO AO PATRIMÔNIO PÚBLICO
Valor de Incorporação:	R\$ 1,00

31/01/2023



Laudos nº 028 / 2023

19



24130000011338



22130000015936



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 29392

Propriedade / Posse: ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
Data registro patrimônio União:
Certidão autorizativa transf.:

TERRENO

Matriculada

Área Total (m²): 330,00
Frente (m): 11,00
Área com fração (m²): 0,0000
Fração Ideal (m²): 0,000000
Profundidade Equivalente (m):
Área Disponível (m²): 330,00

Situação terra rural:

EDIFICAÇÕES/BENFEITÓRIAS

HISTÓRICO

Data	Tipo	Nº de Processo	Anexo
15/06/2021	Classificação	19130000059155	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:

31/01/2023



Lauda nº 028 / 2023

20



02/03/2023 10:48:45

SPGG/DIAVA/DEAPE/450607301

PARA PROVIDÊNCIAS

32



04/03/2024 14:28:19

SPGG/ASPAT/SPE/4912608

LEILÃO IPERGS

335



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



15.3 MEMÓRIA DE CÁLCULO

MODELO:

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS		VARIÁVEIS	
Total da Amostra	: 24	Total	: 6
Utilizados	: 17	Utilizadas	: 4
Outlier	: 0	Grau Liberdade	: 13

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: y^2

COEFICIENTES		VARIACÃO	
Correlação	: 0,95568	Total	: 16592994645,76647
Determinação	: 0,91332	Residual	: 69482309683,90822
Ajustado	: 0,89331	Desvio Padrão	: 10518,58478

F-SNEDECOR		D-WATSON	
F-Calculado	: 45,65733	D-Calculado	: 3,08203
Significância	: < 0,01000	Resultado Teste	: Região não conclusiva 98%

NORMALIDADE			
Intervalo	Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1		68	76
-1,64 a +1,64		90	94
-1,96 a +1,96		95	100

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

$$Y = (581609,359538 + -71868,093038 * \ln(X_1) + 21,325504 * X_2^2 + -378977,465488 * 1/X_3)^{0,5}$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA		MODELO	
Média	: 227,39	Coefic. Aderência	: 0,93263
Variação Total	: 82006,28	Variação Residual	: 5524,87
Variância	: 4823,90	Variância	: 424,99
Desvio Padrão	: 69,45	Desvio Padrão	: 20,62

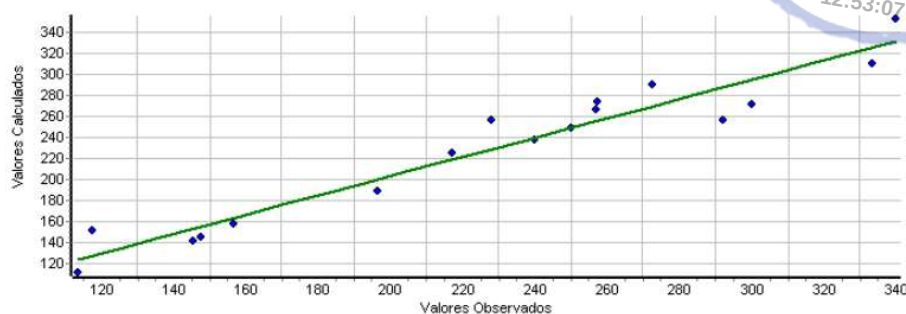




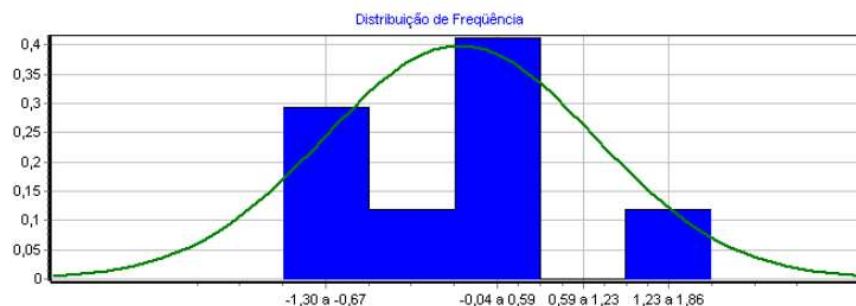
Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG



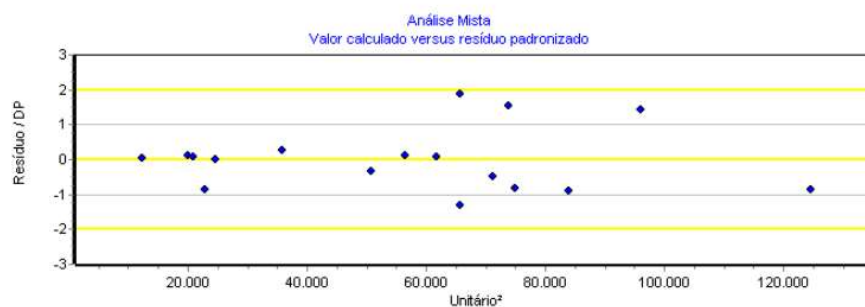
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados





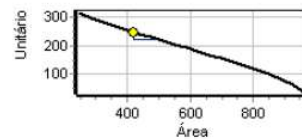
Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG



DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

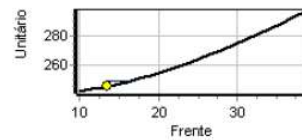
X₁ Área

Área total do terreno, em metros quadrados (m²).
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 250,00 a 1000,00
Impacto esperado na dependente: Negativo
10% da amplitude na média: -10,20 % na estimativa



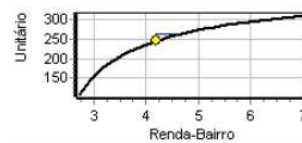
X₂ Frente

Frente do imóvel para a via pública, em metros (m).
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 10,00 a 40,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 1,58 % na estimativa



X₃ Renda-Bairro

Atratividade medida através da renda média conforme setores censitários (IBGE) 2010
Tipo: Proxy
Amplitude: 2,72 a 7,03
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 6,76 % na estimativa



Y Unitário

Valor unitário do terreno, em R\$/m².
Tipo: Dependente
Amplitude: 113,64 a 340,00
Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,89331)
X ₁ Área	ln(x)	-5,31	0,01	0,68588
X ₂ Frente	x²	1,81	9,33	0,87594
X ₃ Renda-Bairro	1/x	-10,72	0,01	0,02575





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



MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Área	Frente	Renda-Bairro	Unitário
X ₁	ln(x)		75	79	83
X ₂	x ²	77		39	45
X ₃	1/x	-25	-28		95
Y	y ²	-27	-4	-81	





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



Avaliação

Endereço: Rua Marechal Rondon, nº 25, lote 15, quadra 205 – Bela Vista
Município: São Jerônimo/RS

1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Extp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Área	330,00	330,00		250,00	1.000,00
Frente	11,00	11,00		10,00	40,00
Renda-Bairro	7,03	7,03		2,72	7,03
Unitário	336,91	336,91		113,64	340,00

2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	325,64	336,91	347,83	-3,35%	3,24%	6,59%
Predição (80%)	312,19	336,91	359,94	-7,34%	6,84%	14,17%
Campo de Arbitrio	286,37	336,91	387,45	-15,00%	15,00%	30,00%

3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80 %)	107.461,20	111.180,30	114.783,90
Predição (80%)	103.022,70	111.180,30	118.780,20
Campo de Arbitrio	94.502,10	111.180,30	127.858,50

4. VALOR UNITÁRIO 336,91

5. VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 111.180,30 (cento e onze mil, cento e oitenta reais com trinta centavos)

6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

Mínimo (R\$):	107.461,20
Arbitrado (R\$):	111.180,30
Máximo (R\$):	114.783,90

7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO

Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 6,59 %
Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão



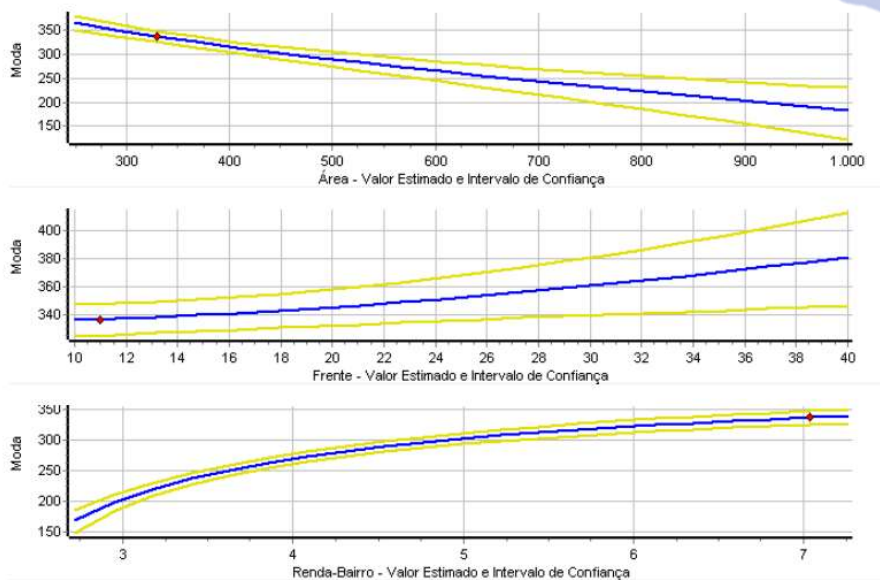


Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

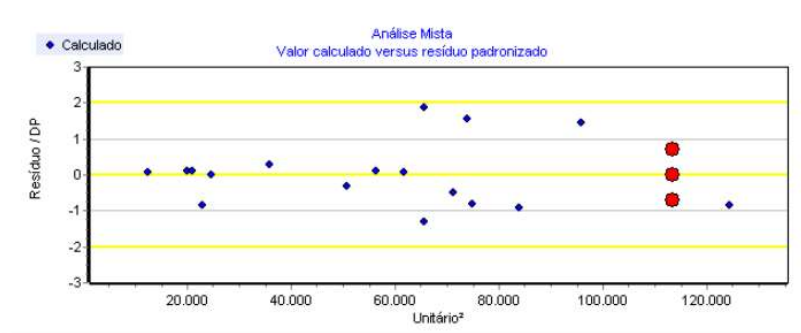


Avaliação

8. COMPORTAMENTO DO MODELO NO PONTO DE ESTIMAÇÃO



9. VALOR ESTIMADO PARA O IMÓVEL NO CONTEXTO DA AMOSTRA





DADOS

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



Dados	Endereço	Observação	Área	Frente	Estreita	Renda-B	Orçamento	Unidade
1	Rua João Lúcio	Bairro: Bela Vista, Lote 1, Renda e Imóvel, cód. 507	636,00	12,00	2,00	7,03	300.000,00	196,54
2	Rua Manoel dos Santos Cardoso	Bairro: Cidade Alta, Lote 1, Renda e Imóvel, cód. 508	440,00	11,00	2,00	2,82	30.000,00	113,64
3	Rua Antônio Ruz, 140	Bairro: Centro, Renda e Imóvel, cód. 10001	250,00	14,00	2,00	6,03	95.000,00	340,00
4	Rua Manoel dos Santos Cardoso	Bairro: Centro, Renda e Imóvel, cód. 10002	250,00	14,00	2,00	6,03	95.000,00	340,00
5	Rua Manoel dos Santos Cardoso	Bairro: Centro, Renda e Imóvel, cód. 10003	250,00	14,00	2,00	6,03	95.000,00	340,00
6	Rua Manoel dos Santos Cardoso	Bairro: Centro, Renda e Imóvel, cód. 10004	250,00	14,00	2,00	6,03	95.000,00	340,00
7	Rua Manoel dos Santos Cardoso	Bairro: Centro, Renda e Imóvel, cód. 10005	250,00	14,00	2,00	6,03	95.000,00	340,00
8	Rua Manoel dos Santos Cardoso	Bairro: Centro, Renda e Imóvel, cód. 10006	250,00	14,00	2,00	6,03	95.000,00	340,00
9	Rua Manoel dos Santos Cardoso	Bairro: Centro, Renda e Imóvel, cód. 10007	250,00	14,00	2,00	6,03	95.000,00	340,00
10	Rua Manoel dos Santos Cardoso	Bairro: Centro, Renda e Imóvel, cód. 10008	250,00	14,00	2,00	6,03	95.000,00	340,00
11	Rua Manoel dos Santos Cardoso	Bairro: Centro, Renda e Imóvel, cód. 10009	250,00	14,00	2,00	6,03	95.000,00	340,00
12	Rua Manoel dos Santos Cardoso	Bairro: Centro, Renda e Imóvel, cód. 10010	250,00	14,00	2,00	6,03	95.000,00	340,00
13	Rua Manoel dos Santos Cardoso	Bairro: Centro, Renda e Imóvel, cód. 10011	250,00	14,00	2,00	6,03	95.000,00	340,00
14	Rua Manoel dos Santos Cardoso	Bairro: Centro, Renda e Imóvel, cód. 10012	250,00	14,00	2,00	6,03	95.000,00	340,00
15	Rua Manoel dos Santos Cardoso	Bairro: Centro, Renda e Imóvel, cód. 10013	250,00	14,00	2,00	6,03	95.000,00	340,00
16	Rua Manoel dos Santos Cardoso	Bairro: Centro, Renda e Imóvel, cód. 10014	250,00	14,00	2,00	6,03	95.000,00	340,00
17	Rua Manoel dos Santos Cardoso	Bairro: Centro, Renda e Imóvel, cód. 10015	250,00	14,00	2,00	6,03	95.000,00	340,00
18	Rua Manoel dos Santos Cardoso	Bairro: Centro, Renda e Imóvel, cód. 10016	250,00	14,00	2,00	6,03	95.000,00	340,00
19	Rua Manoel dos Santos Cardoso	Bairro: Centro, Renda e Imóvel, cód. 10017	250,00	14,00	2,00	6,03	95.000,00	340,00
20	Rua Manoel dos Santos Cardoso	Bairro: Centro, Renda e Imóvel, cód. 10018	250,00	14,00	2,00	6,03	95.000,00	340,00
21	Rua Manoel dos Santos Cardoso	Bairro: Centro, Renda e Imóvel, cód. 10019	250,00	14,00	2,00	6,03	95.000,00	340,00
22	Rua Manoel dos Santos Cardoso	Bairro: Centro, Renda e Imóvel, cód. 10020	250,00	14,00	2,00	6,03	95.000,00	340,00
23	Rua Manoel dos Santos Cardoso	Bairro: Centro, Renda e Imóvel, cód. 10021	250,00	14,00	2,00	6,03	95.000,00	340,00
24	Rua Manoel dos Santos Cardoso	Bairro: Centro, Renda e Imóvel, cód. 10022	250,00	14,00	2,00	6,03	95.000,00	340,00



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

15.4 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Segundo ABNT NBR 14.653-2:2011

FUNDAMENTAÇÃO

Item	Descrição	Pontos obtidos					
		III	Ptos	II	Ptos	I	Ptos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas		Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	X	Adoção de situação paradigma	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados.	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes		4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	X	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo		Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	X	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	
4	Extrapolação	Não admitida	X	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo		Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	
5	Nível de significância (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		15 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 II			

PRECISÃO

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

Valor central estimado no modelo de regressão		336,91
Valores do intervalo de confiança	MAX	347,83
	MÍN	325,64
Desvios relativos do intervalo de confiança	MAX	3,24%
	MÍN	-3,35%
Amplitude do intervalo de confiança		6,59%
GRAU DE PRECISÃO		GRAU III



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



ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Segundo ABNT NBR 14.653-2:2011

FUNDAMENTAÇÃO

Item	Descrição	Pontos obtidos					
		III	Ptos	II	Ptos	I	Ptos
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético		Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	X	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes	
2	BDI	Calculado		Justificado	X	Arbitrado	
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou casos de bens novos ou projetos hipotéticos		calculada por métodos técnicos consagrados considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	X	Arbitrada	
PONTUAÇÃO				6 Pontos			
Item 9.3.1 da NBR 14.653-2:2011							
(Assinalar com "x" caso o item seja atendido)							
a)	Apresentação do laudo na modalidade completa.						
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO				GRAU II			

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Segundo ABNT NBR 14.653-2:2011

FUNDAMENTAÇÃO

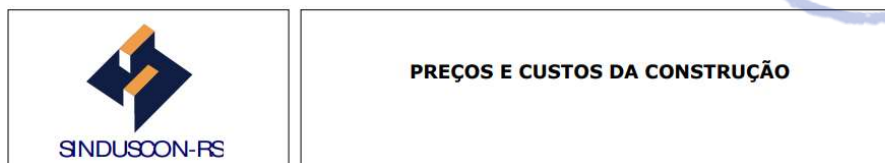
Item	Descrição	Pontos obtidos					
		III	Ptos	II	Ptos	I	Ptos
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo		Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	X	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	
2	Estimativa dos custos de reedificação	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo		Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	X	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo	
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante		Justificado	X	Arbitrado	
PONTUAÇÃO				6 Pontos			
Item 9.3.1 da NBR 14.653-2:2011							
(Assinalar com "x" caso o item seja atendido)							
a)	Apresentação do laudo na modalidade completa.						
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO				GRAU II			





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

CUSTO DA CONSTRUÇÃO - SINDUSCON/RS



CUB/RS do mês de JANEIRO/2023- NBR 12.721- Versão 2006

PROJETOS	Padrão de acabamento	Código	Custo R\$/m²	Variação %		
				Mensal	Anual	12 meses
RESIDENCIAIS						
R - 1 (Residência Unifamiliar)	Baixo	R 1-B	2.133,38	0,42	0,42	9,31
	Normal	R 1-N	2.744,71	0,35	0,35	9,38
	Alto	R 1-A	3.677,53	0,34	0,34	9,89
PP (Prédio Popular)	Baixo	PP 4-B	2.027,73	0,22	0,22	8,59
	Normal	PP 4-N	2.698,91	0,38	0,38	9,35
R - 8 (Residência Multifamiliar)	Baixo	R 8-B	1.936,12	0,17	0,17	8,23
	Normal	R 8-N	2.353,89	0,27	0,27	9,05
	Alto	R 8-A	2.989,93	0,20	0,20	8,72
R - 16 (Residência Multifamiliar)	Normal	R 16-N	2.302,45	0,31	0,31	9,31
	Alto	R 16-A	3.049,71	0,21	0,21	9,51
PIS (Projeto de Interesse Social)		PIS	1.551,87	0,04	0,04	8,25
RPQ1 (Residência Popular)		RP1Q	2.180,90	0,09	0,09	9,12
COMERCIAIS						
CAL- 8 (Comercial Andar Livres)	Normal	CAL 8-N	3.013,90	0,24	0,24	10,76
	Alto	CAL 8-A	3.416,19	0,14	0,14	11,00
CSL- 8 (Comercial Salas e Lojas)	Normal	CSL 8-N	2.352,01	0,21	0,21	9,28
	Alto	CSL 8-A	2.698,44	0,03	0,03	8,89
CSL- 16 (Comercial Salas e Lojas)	Normal	CSL 16-N	3.165,05	0,20	0,20	9,00
	Alto	CSL 16-A	3.630,84	0,03	0,03	8,70
GI (Galpão Industrial)		GI	1.210,66	0,01	0,01	8,05

Fonte: DEE - Sinduscon/RS

Tendo em vista a publicação da NBR 12.721/2006, os Custos Unitários Básicos por m² de construção passaram, a partir de fevereiro/2007, a ser calculados de acordo, com os novos projetos-padrão e, em consequência, de novos lotes de insumos. Essa atualização invalida, portanto, a comparação direta dos Custos Unitários obtidos a partir da NBR 12.721/2006 com aqueles obtidos com base na NBR vigente até janeiro/2007 (NBR12.721/1999).

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuros, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

Indicadores Econômicos

Mês	IGP-M				INCC-M				IGP-DI (Col. 2)				INCC (Col. 35)			
	Nº índice	Variação %			Nº índice	Variação %			Nº índice	Variação %			Nº índice	Variação %		
		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses
FEV/22	1.141,546	1,83	3,68	16,12	971,651	0,48	1,12	13,04	1.127,077	1,50	3,55	15,35	972,904	0,38	1,10	11,97
MAR/22	1.161,418	1,74	5,49	14,77	978,717	0,73	1,85	11,63	1.153,777	2,37	6,00	15,57	981,244	0,86	1,97	11,47
ABR/22	1.177,809	1,41	6,98	14,66	987,218	0,87	2,74	11,54	1.158,546	0,41	6,44	13,53	990,543	0,95	2,93	11,52
MAI/22	1.183,953	0,52	7,54	10,72	1.001,923	1,49	4,27	11,20	1.166,542	0,69	7,17	10,56	1.013,164	2,28	5,28	11,59
JUN/22	1.190,882	0,59	8,16	10,70	1.030,105	2,81	7,20	11,75	1.173,831	0,62	7,84	11,12	1.034,824	2,14	7,53	11,57
JUL/22	1.193,337	0,21	8,39	10,08	1.042,029	1,16	8,44	11,66	1.169,426	-0,38	7,44	9,13	1.043,760	0,86	8,46	11,59
AGO/22	1.185,004	-0,70	7,63	8,59	1.045,469	0,33	8,80	11,40	1.162,956	-0,55	6,84	8,67	1.044,679	0,09	8,56	11,17
SET/22	1.173,793	-0,95	6,61	8,25	1.046,507	0,10	8,91	10,89	1.148,811	-1,22	5,54	7,94	1.045,616	0,09	8,66	10,7
OUT/22	1.162,391	-0,97	5,58	6,52	1.046,956	0,04	8,96	10,06	1.141,733	-0,62	4,89	5,59	1.046,896	0,12	8,79	9,90
NOV/22	1.155,829	-0,56	4,98	5,90	1.048,429	0,14	9,11	9,44	1.139,734	-0,18	4,71	6,02	1.050,701	0,36	9,18	9,56
DEZ/22	1.161,006	0,45	5,45	5,45	1.051,249	0,27	9,40	9,40	1.143,225	0,31	5,03	5,03	1.051,632	0,09	9,28	9,28
JAN/23	1.163,465	0,21	0,21	3,79	1.054,561	0,32	0,32	9,05								

Fonte: FGV - Fundação Getúlio Vargas

Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado do Rio Grande do Sul

Rev.02

1 / 4

Lauda nº 028 / 2023

30



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



COMPOSIÇÃO BDI

Contratação de obras e serviços				
TIPO DE OBRA	BDI para serviços		BDI para materiais e equipamentos	
	EDIFICAÇÕES residenciais, comerciais e mistas e seus respectivos serviços de conservação e manutenção	INFRAESTRUTURA, incluindo pavimentação, iluminação pública, praças, saneamento, sistemas de água, esgoto cloacal e pluvial e seus respectivos serviços de conservação e manutenção	EDIFICAÇÕES residenciais, comerciais e mistas e seus respectivos serviços de conservação e manutenção	INFRAESTRUTURA, incluindo pavimentação, iluminação pública, praças, saneamento, sistemas de água, esgoto cloacal e pluvial e seus respectivos serviços de conservação e manutenção
Parcelas				
(AC) - Administração Central	4,03		1,00	
(S) + (G) - Seguro e Garantia	0,65		0,00	
(R) - Risco	1,33		0,50	
(DF) - Despesas Financeiras	1,52		1,52	
(L) - Lucro	8,00		5,00	
Impostos (I= I1+I2+I3+I4):				
(I1) - PIS	0,65		0,65	
(I2) - COFINS	3,00		3,00	
(I3) - ISSQN	4,00		0,00	
(I4) - Contribuição Previdenciária (CPRB)	4,50		4,50	
BDI com Desoneração (incluindo I4)	32,30%		17,79%	
BDI sem Desoneração (desconsiderando I4)	25,85%		12,29%	

Art. 5º Para fins deste Decreto, a contar de 1º de dezembro de 2015, os índices propostos pelo GT/BDI/PMPA, aplicáveis para a contratação de projetos e serviços técnicos, consideram-se:

Tipo de Contratação	BDI para Projetos e Serviços Técnicos de Engenharia relativos às atividades 7.03, 7.19 e 7.20 (Decreto 16.869/2010)	BDI para Consultorias e Serviços de Apoio Técnico relativos às atividades 7.01, 17.01, 17.03, 17.09 e 17.16 (Decreto 15.416/2006)
Parcelas		
(AC) - Administração Central	1,00	1,00
(S) + (G) - Seguro e Garantia	0,28	0,28
(R) - Risco	0,00	0,00
(DF) - Despesas Financeiras	1,25	1,25
(L) - Lucro	6,16	6,16
Impostos (I= I1+I2+I3):		
(I1) - PIS	0,65	0,65
(I2) - COFINS	3,00	3,00
(I3) - ISSQN	2,00	5,00
BDI	15,38%	19,17%

Art. 6º Os Encargos Complementares (alimentação, transporte, equipamentos de proteção individual - EPI, ferramentas, exames e seguros), considerados seus insumos, coeficientes e valores, deverão ser incluídos, no custo horário alocado diretamente à mão-de-obra, nas tabelas de composição de custos dos serviços, de cada órgão e entidade da Administração Pública Municipal Direta e Indireta, conforme a metodologia adotada pelo SINAPI, para o Município de Porto Alegre.

Parágrafo único. Os órgãos da Administração Pública Municipal Direta e Indireta observarão as atualizações periódicas, feitas pela Caixa Econômica Federal, das taxas referentes aos Encargos Sociais do SINAPI, para garantir a sua imediata adoção concomitantemente à renovação.

Art. 7º Este Decreto entra em vigor na data da sua publicação.

Art. 8º Fica revogado o Decreto nº 19.142, de 18 de setembro de 2015.

PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE, 25 de novembro de 2015.

José Fortunati,



Lauda nº 028 / 2023

31



02/03/2023 10:48:45

SPGG/DIAVA/DEAPE/450607301

PARA PROVIDÊNCIAS

43



04/03/2024 14:28:19

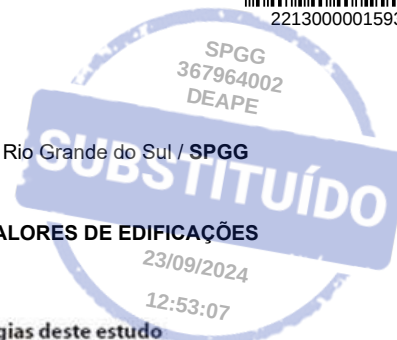
SPGG/ASPAT/SPE/4912608

LEILÃO IPERGS

346



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



VIDA ÚTIL REFERENCIAL E O VALOR RESIDUAL DAS EDIFICAÇÕES. “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS” DO IBAPE-SP, 2017. PG 15

Tabela 1 – Vida referencial (IR) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo

CLASSE	TIPO	PADRÃO	Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	5	0
		1.1.2- Padrão Simples	10	0
	CASA	1.2.1- Padrão Rústico	60	20
		1.2.2- Padrão Proletário	60	20
		1.2.3- Padrão Econômico	70	20
		1.2.4- Padrão Simples	70	20
		1.2.5- Padrão Médio	70	20
		1.2.6 - Padrão Superior	70	20
		1.2.7- Padrão Fino	60	20
		1.2.8 - Padrão Luxo	60	20
	APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	60	20
		1.3.2- Padrão Simples	60	20
		1.3.3- Padrão Médio	60	20
		1.3.4- Padrão Superior	60	20
		1.3.5- Padrão Fino	50	20
		1.3.6- Padrão Luxo	50	20
COMERCIAL, SERVIÇO E INDUSTRIAL	ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	70	20
		2.1.2- Padrão Simples	70	20
		2.1.3- Padrão Médio	60	20
		2.1.4- Padrão Superior	60	20
		2.1.5- Padrão Fino	50	20
		2.1.6- Padrão Luxo	50	20
	GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	60	20
		2.2.2- Padrão Simples	60	20
ESPECIAL	COBERTURA	2.2.3- Padrão Médio	80	20
		2.2.4- Padrão Superior	80	20
		3.1.1- Padrão Simples	20	10
		3.1.2- Padrão Médio	20	10
		3.1.3- Padrão Superior	30	10





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



ESTADO DE CONSERVAÇÃO DAS BENFEITORIAS. “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS” DO IBAPE-SP, 2017. PG 16

dráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos. Deve sopesar os custos para recuperação total da edificação.

3.2.9 O estado de conservação da edificação deve ser classificado segundo a graduação referencial que consta do *Quadro 1* seguinte.

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante substituição de peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

16



Lauda nº 028 / 2023

33



02/03/2023 10:48:45

SPGG/DIAVA/DEAPE/450607301

PARA PROVIDÊNCIAS

45



04/03/2024 14:28:19

SPGG/ASPAT/SPE/4912608

LEILÃO IPERGS

348



Nome do documento: Laudo 028 2023 GPE 29392 Sao Jeronimo_.pdf

Documento assinado por

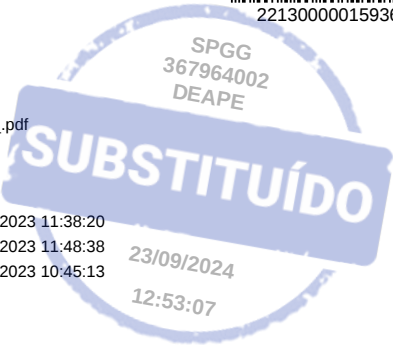
Thais Wolffe Danelon
Patricia Furni Cousseau
Leandro Peixoto Maia

Órgão/Grupo/Matrícula

SPGG / DIAVA/DEAPE / 4819101
SPGG / DIAVA/DEAPE / 4819110
SPGG / DIAVA/DEAPE / 450607301

Data

23/02/2023 11:38:20
23/02/2023 11:48:38
02/03/2023 10:45:13





Descrição do Lote 09

➤ **Lote 09 – GPE 29.392**

Tipo: Terreno urbano com benfeitoria averbada (ocupado)

Processo PROA nº 22/1300-0001593-6

Endereço: Rua Marechal Rondon, nº 25, São Jerônimo/RS

Área do terreno: 330,00 m²

Área da benfeitoria (matriculada): 75,25 m²

Avaliação: R\$ 363.000,00

Matrícula nº 1.193





24130000011338



LOTE 10

GPE 29387

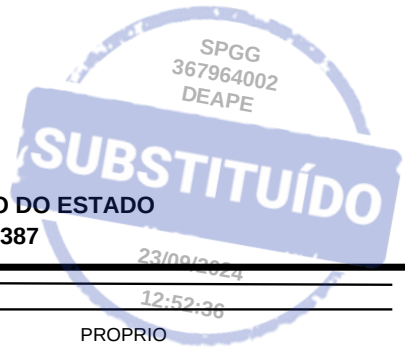


24130000011338



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 29387



DADOS GERAIS

Número do Cadastro:	29387	Classificação:	PROPRIO
Nome de Referência do Imóvel:		Nome de Referência das	
Classificação do Bem Público:	DOMINIAL	Unidade Associada:	
Tipo do Imóvel:	AREA/TERRENO/GLEBA	Situação de Destinação:	NAO DESTINADO
Situação de Regularização:	EM REGULARIZACAO	Índice de Destinação (%):	0,000000
Descrição:	EX-MUTUÁRIO: JOSÉ AUGUSTO FONTOURA - CONTRATO Nº 809047		
Em Alienação:	Sim	Nº Incorporação PROA/SPI:	17/2442-0001485-1
Lei Autorizativa de Alienação:	15764	Nº Alienação PROA/SPI:	22/1300-0009523-9
Data Lei Autorizativa Alienação:	15/12/2021	NIRF:	
Nº tombo antigo do imóvel:		CCIR:	
Uso irregular:		CAR:	
Tombado Patr. Histórico:	Não	VALOR DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL	
Nº Inscrição Municipal:	726010	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
09/09/2022	22130000003903	09/09/2022	Imóveis		Ativo
14/06/2023	23130000043609	14/06/2023	Alienar Bens	Venda	Ativo
22/06/2022	22100000093200	20/06/2022	Ação Judicial		Ativo
28/11/2022	22130000095239	28/11/2022	Alienar Bens	Venda	Ativo
15/06/2021	19130000059155	15/06/2021	Participação em		Ativo
04/03/2024	24130000011338	01/03/2024	Alienar Bens	Venda	Ativo

LOCALIZAÇÃO

Zona:	Urbana
Unidade da Federação:	Rio Grande do Sul
Município	SANTO AUGUSTO
Bairro/Distrito:	FLORESTA
Logradouro/Localidade:	RUA ANGELO MOCELIM
Numero/Lote:	135
Quadra:	
Complemento:	
CEP:	
Ponto Referência:	

GEORREFERÊNCIA

DATUM:

Fuso:

Meridiano Central:

Coordenadas Planas UTM do Marco

Altitude ortométrica:
Este:
Norte:

Coordenadas Geodésicas do Marco

Latitude grau:
Latitude minuto:
Latitude segundo:

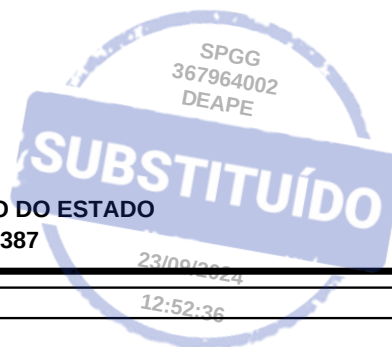
Longitude grau:
Longitude minuto:
Longitude segundo:





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 29387



PROPRIEDADE

Situação regularização Estado: EM REGULARIZACAO
Tipo de Registro: Matrícula
Número do Registro: 7340
Livro: 2RG
Folha: 01
Cartório: RI DE SANTO AUGUSTO
Comarca: SANTO AUGUSTO
Data do Registro: 17/05/2010
Forma de Incorporação: OUTRAS FORMAS
Valor de Incorporação: R\$ 1,00
Propriedade / Posse: ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
Data registro patrimônio União:
Certidão autorizativa transf.:

TERRENO

Matriculada

Área Total (m²): 325,00
Frente (m): 16,25
Área com fração (m²): 0,0000
Fração Ideal (m²): 0,000000
Profundidade Equivalente (m):
Área Disponível (m²): 325,00

Situação terra rural:

TERRENO REGISTRADO

Frente/Lateral 16,25 Confrontação da Frente/Lateral Confrontante

TERRENO VISTORIA

Informações complementares

Vegetação:
Uso do solo:
Situação de quadra

Levantada (Vistoria)

Área Total (m²):
Frente (m):

CONFRONTANTES VISTORIA

Leste:
Oeste:
Norte:
Sul:



24130000011338



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 29387



EDIFICAÇÕES/BENFEITORIAS

Espécie	Data baixa	Nome referência	Área útil (m²)	Área total (m²)	Averbação	Nº pavimentos	Área disponível
CASA			90,00	90,00		0	90,00

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
06/02/2024	AUTORIZAÇÃO DO	ATA_CGA_02_2024_PUBLICADA.PD
06/02/2024	AUTORIZAÇÃO DO	RESOLUCAO_CGA_01_2024_PUBLI
29/12/2023	PARECER	PARECER 247 2023 GPE 29387
05/10/2023	CERTIDAO	8CE15C01-4ABD-4C6C-92F5-
28/04/2023	AUTORIZAÇÃO DO	ATA_03-2023-CGA_PUBLICADA.PDF
28/04/2023	AUTORIZAÇÃO DO	RESOLUCAO_02_2023_PUBLICADA.
28/04/2023	MATRÍCULA	MAT 7340.PDF
27/04/2023	ATOS DO COMITÊ	ATA_03-2023-CGA_ASSINADA.PDF
27/04/2023	ATOS DO COMITÊ	RESOLUCAO_02_2023_CGA_ASSIN
31/03/2023	LAUDO DE	LAUDO 059 2023 GPE 29387 SANTO
03/03/2023	VISTORIA /	VISTORIA_GPE_29387.PDF
17/10/2022	VISTORIA /	VISTORIA 88-2022 - GPE 29387.PDF
27/06/2022	MATRÍCULA	MAT 7340 SANTO AUGUSTO.PDF
15/12/2021	LEI / DECRETO /	LEI 15764-2021 - GESTAO DE
15/06/2021	HISTÓRICO	Ficha.pdf
01/06/2021	LEI / DECRETO /	DECRETO ESTADUAL NA 55916-
06/04/2018	LEI / DECRETO /	LEI COMPLEMENTAR NA 15144-
19/05/2010	MATRÍCULA	Matr 7340.pdf
03/08/1978	MATRÍCULA	MAT 7340.PDF

IMAGENS

HISTÓRICO

Data	Tipo	Nº de Processo	Anexo
15/06/2021	Classificação	19130000059155	Ficha.pdf

HISTÓRICO DE SOLICITAÇÕES

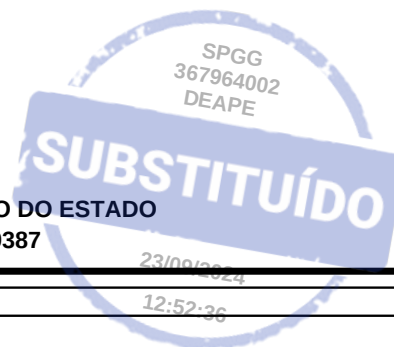


24130000011338



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 29387



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:



CERTIDÃO
CNM: 100388.2.0007340-81

Página 01 de 04

CNM: 100388.2.0007340-81

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SANTO AUGUSTO - RS
LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

Santo Augusto, 03 de agosto de 1978

FICHA	MATRÍCULA
001	07740

IMÓVEL: Um terreno urbano, sem benfeitorias, com a área de 325m² (TREZENTOS E VINTE E CINCO METROS QUADRADOS), de forma retangular, situado a rua Angelo Mocelin, lado ímpar, numa distância de 20mts. da esquina formada pelas ruas: Angelo Mocelin com Amador Alves da Silva, dentro do quarteirão formado pelas ruas: Amador Alves da Silva, Angelo Mocelin, Pe. Roque Gonzales e rua sem denominação, com as seguintes confrontações: NORTE, com terreno de Albertino Matielli, numa linha de 16,25mts, ao SUL, com terrenos de Francisco Prauchner Filho, numa linha de 16,25mts, ao LESTE, com a rua Angelo Mocelin, numa frente de 20mts, ao OESTE, com terrenos de Gladis Teresinha Contry, numa linha de 20mts, certificado de quitação-CQ, do INPS, sob nº 813511, do INPS com agência na cidade de Ijuí-RS, valor: R\$ 40.000,00.-

PROPRIETÁRIO: JUVELINA LUDWIG, brasileira, solteira, maior, do lar, residentes e domiciliados n/cidade, com CPF: 308.340.400/00, maior, capaz

TÍTULO: Escritura pública de compra e venda, lavrada sob nº 5.917, Lº 52 fls: 137, assinada pelo Tab. Plínio Alves Siqueira, em 28.7.78, tab.d/cidade de Santo Augusto-RS.-

REGISTRO ANTERIOR: 7.339, Lº 02, fls. 01, reg. geral n/Ofício.-

PROTOCOLADO: sob nº 15.159, Lº 1-B, fls: 145.-

C: 820,25 Santo Augusto, 03 de agosto de 1978/mm/mp
NT: 46330 O OFICIAL: *[Assinatura]*
arqº: 3.611

EM TEMPO: O referido terreno acima descrito pertence a quadra A, loteamento denominado Francisco Andrighetto, Bairro São Francisco, n/cidade.-

Santo Augusto, 03 de agosto de 1978/mm/mp
O OFICIAL: *[Assinatura]*

AV/1-7340: protº 18.185, Lº 1-C, fls: 81, em 17.4.79-AUTO DE PENHORA: Nos termos da certidão datada em 21.3.79, firmada pela escrivã, Oficial Judicial Sonia W. Machado, d/comarca, nos autos da ação de execução nº 4808-489, promovida por LUIZ CARLOS RODRIGUES DA SILVA, contra JUVELINA LUDWIG e RAMIRO CORREA DA SILVA, procedo ao registro da penhora do imóvel acima com a área de 325m², de forma retangular, situado n/cidade de Santo Augusto, loteamento Francisco Andrighetto, com as mesmas confrontações e dimensões acima descritas, para assegurar o pagamento de R\$ 40.000,00 devida ao exequente acima requerido. Foi nomeado depositário o conjuge varão devedor, compromissado na forma da Lei.

C: 857,20 Santo Augusto, 17 de abril de 1979/ja/mp
NT: O OFICIAL: *[Assinatura]*
arqº: 4.183

AV/2-7340: protº 19.209, Lº 1-C, fls: 133, LEVANTAMENTO DE PENHORA: Cpe. mandado de levantamento de inscrição de penhora dado e passado em 5.9.79, pela oficial judicial d/comarca Sonia W. Machado, julgado por sentença pelo Exmo. Sr. Dr. Rui Portanova, juiz de direito, fica totalmente cancelada a penhora acima descrita, extraída dos autos do processo nº 4808-489, correspondente ao terreno urbano com a área de

CONTINUA NO VERSO

matrícula nº 7.340

V

SERVIÇO DE REGISTROS PÚBLICOS DE SANTO AUGUSTO/RS
REGISTRO DE IMÓVEIS

Rua Vicente Silva, 17, Sala 01, Centro, Santo Augusto/RS - Fone (55) 3781-4700

CERTIFICO que a presente cópia fotostática é reprodução fiel do original, em inteiro teor, constante nessa Serventia. Dou fé.

Santo Augusto, 26 de fevereiro de 2024.

Daiana de Oliveira Antunes - Oficiala Substituta

Continua na próxima página

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validar/TN83U-GZQL-ERCSK-PX9MZ.





CNM: 100388.2.0007340-81

SPGG
367964002
DEAPE
FICHA MATRÍCULA
0012 07340
VERSO
23/09/2024
12:52:16

SUBSTITUÍDO

325m2 (trezentos e vinte e cinco metros quadrados).-

C: nihil Santo Augusto, 11 de setembro de 1979/ja/mp

NT: 56179 O OFICIAL:

arq: 3.383

R/3-7340: prot 19.209, L 1-C, fls: 113, em 11.9.79.-

TÍTULO: COMPRA E VENDA.-

TRANSMITENTE: JUVELINA LUDWIG, brasileira, solteira, maior, do lar, residente n/cidade, com CPF: 308.340.400/00.-

ADQUIRENTE: JOSE AUGUSTO FONTOURA, brasileiro, funcionario público, residente e domiciliado n/cidade, casado com MARIA HELENA FONTOURA, com CPF: 099.653.780/53, funcionario publico municipal.-

FORMA DE TÍTULO: Escritura pública de compra e venda, lavrada sob nº 6226, L 55, fls. 7, tab. d/cidade de Santo Augusto-RS, assinada em 5.9.79 pelo tab. Plinio Alves Siqueira.-

IMÓVEL: O imóvel retro descrito com a área de 325m2, situado no loteamento Francisco Andrighetto, e da quadra A.-

CONDIÇÕES: As da escritura que fica arquivado uma via sob nº 4.383.-

VALOR: R\$ 100.000,00.-

C: nihil Santo Augusto, 11 de setembro de 1979/ja/mp

NT: 56179 O OFICIAL:

arq: 4.383

R/4-7.340-Prot 23.530, fls. 180, L 1-D-Em 120 de julho de 1982

TÍTULO-HIPOTECA-ÔNUS

DEVEDORES-JOSÉ AUGUSTO FONTOURA e sua mulher MARIA HELENA FONTOURA, brasileiros, ele funcionario público, ela professora municipal, residentes e domiciliados em Santo Augusto-RS, inscritos no CIC sob nºs. 099.653.780/53 e 281.666.200/49, respectivamente-

CREADOR-INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL - I P E R G S-Autarquia de Previdência Social, Agente Financeiro do BNH, com sede na capital, CGC nº. 92.829.100/0001-43, criado pelo decreto nº. 4.842, de 08/08/1931.-

INTERVENIENTE CONSTRUTOR-EUGÊNIO FRIZZO, brasileiro, engenheiro civil, residente e domiciliado em Santo Augusto-RS, inscrito no CREA nº. 37.544 e CIC sob nº. 177.858.980/49-

FORMA DO TÍTULO-Contrato Particular de Financiamento para Construção com Constituição de Hipoteca e Caução de Direitos Creditórios nº. 447/06/82-CT, de 30/06/1982- com força de escritura publica-

VALOR DO FINANCIAMENTO-R\$. 2.701.439,70- equivalente a 1605,00000UPC.

PRAZO-276 meses (duzentos e setenta e seis meses)

FORMA DE PAGAMENTO-por meio de 276 prestações mensais e consecutivas de 27.092,65, a taxa de juros de 9,3% a.a e efetiva de 9,707% a.a sistema de amortização Price-vencendo a 1ª prestação 30 dias após liberação da última parcela-época de reajuste 60 dias após aumento dos vencimentos dos funcionarios públicos estaduais-

OBJETO DA GARANTIA-o imóvel retro matriculado com a área de 325m2- com as benfeitorias e acessões existentes e futuras-EM PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA-

VALOR DA DÍVIDA-R\$. 2.790.258,98- equivalente a 1657,76998 UPC.

CONTINUA NA FICHA N.º 02

SERVIÇO DE REGISTROS PÚBLICOS DE SANTO AUGUSTO/RS
REGISTRO DE IMÓVEIS
 Rua Vicente Silva, 17, Sala 01, Centro, Santo Augusto/RS - Fone (55) 3781-4700

CERTIFICO que a presente cópia fotostática é reprodução fiel do original, em inteiro teor, constante nessa Serventia. Dou fé.

Santo Augusto, 26 de fevereiro de 2024.

Daiana de Oliveira Antunes - Oficiala Substituta

Continua na próxima página



CNM: 100388.2.0007340-81

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SANTO AUGUSTO - RS
LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

Santo Augusto, 20 de julho de 1982

FICHA	MATRÍCULA
002	7.340

SUBSTITUÍDO

SPGG
367964002
DEAPE

DESTINAÇÃO DO EMPRÉSTIMO-Construção no imóvel da presente matrícula de uma unidade habitacional.

AVALIAÇÃO DA GARANTIA-R\$. 3.149.999,99-equivalente a 1871,50207-UPC.

CONDIÇÕES-DEMAIS CLAUSULAS E CONDIÇÕES AS CONSTANTES NO CONTRATO, DO QUAL FICA ARQUIVADO UMA VIA.

C.R\$. 6.451,00- Santo Augusto(RS), 20 de julho de 1982/lml
Nt.67.077 O OFICIAL

ARQ. 5.965

AV/5-7.340-Prot. 23.530, fls. 180, L. 1-D- de 20/07/82-CAUÇÃO-Cfe. o expresso no item II, do Art. 167, da Lei nº 6.015, de 31/12/1973, o IPERGS, CAUCIONA, ao BANCO NACIONAL DE HABITAÇÃO(BNH), neste ato, seus direitos creditórios decorrentes do presente contrato no valor de R\$. 2.790.258,98 de dívida- C.R\$. 4.721,00- NT.67.077- Santo Augusto(RS), 20 de julho de 1982/lml
O OFICIAL

ARQ. 5.965

AV/6-7.340:Pr. 24.009, fls. 008, L. 1-E-DEFENDEITÓRIAS:Cfe. requerimento instruído com a certidão PMSA/DOVSU-460/82, assinada por Jairo Luiz Pizolotto, em 22 de dezembro de 1982, Certifico que sobre o imóvel retro descrito, existe edificado desde o ano de 1982, Uma casa de madeira coberta com telhas de cimento amianto, medindo 90,0m2, avaliada em R\$. 3.000.000,00, localizada na Rua Angelo Mocelim, nesta cidade.-Apresentou certificado de quitação IAPAS, nº 087632, série B, válido até 15.02.83, código do emitente: 419-032.02.-C.R\$. 4.944,00, NT:68557, Arq. 6.162.-
Santo Augusto, 22 de dezembro de 1982/mh
O OFICIAL:

AV/7-7.340-Pr. 24.009, L. 1-E, fls. 008 CARTA DE HABITAÇÃO:Cfe. carta de habitação nº 287, o Sr. Prefeito Municipal tendo em vista o disposto no art. nº 28, da Lei 381/73, mandou, digo, expediu a presente carta a fim de que o prédio construído à rua Angelo Mocelim nº 135 possa ser ocupado de conformidade com o proc. de construção nº 1.564 e processo de vistoria nº 067/82-OBS: Predio de madeira de propriedade de do Sr. Jose Augusto Fontoura, com uma área total de 90,0m2, concluído em 10 de dezembro de 1982. Expedida em 13 de dezembro de 1982, por Feleciano P.G. de Moura, C. llo, 00, NT:68557, Arq. 6.162.-
Santo Augusto, 22 de dezembro de 1982/mh
O OFICIAL:

AV. 8-7.340: cancelamento de ônus. TÍTULO: requerimento particular, assinado pelo credor, datado de 01/03/2010. OCORRÊNCIA: fica cancelado o registro da hipoteca sob nº R.4 da presente matrícula (R.4-7.340). PROTOCOLO: 52.445/6/1-P, em 11/05/2010. Arq. 3.526 geral.

CONTINUA NO VERSO

matrícula nº 7.340 continuação

SERVIÇO DE REGISTROS PÚBLICOS DE SANTO AUGUSTO/RS
REGISTRO DE IMÓVEIS

Rua Vicente Silva, 17, Sala 01, Centro, Santo Augusto/RS - Fone (55) 3781-4700

CERTIFICO que a presente cópia fotostática é reprodução fiel do original, em inteiro teor, constante nessa Serventia. Dou fé.

Santo Augusto, 26 de fevereiro de 2024.

Daiana de Oliveira Antunes - Oficiala Substituta

Continua na próxima página

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validar/TN83U-GZQL-ERCSK-PX9MZ.





CNM: 100388.2.0007340-81

SPGG
367964002
FICHA 7.340
MATRÍCULA DE
VERSÃO 12-52
SUBSTITUÍDO
23/09/2024

Emol.R\$42,10. Selo: 0569.01.07000007.49074 - R\$0,20; 0569.04.07000007.02318-R\$0,50.

Santo Augusto/RS, 17 de maio de 2010 *lad*
Fernando Scherer - Registrador Público

Av.9-7.340: cancelamento de ônus. TÍTULO: requerimento particular, assinado pelo credor datado de 18/12/2006. OCORRÊNCIA: fica cancelada a averbação da caução sob nº R.5 da presente matrícula (Av.5-7.340). PROTOCOLO: 52.446/6/1-P, em 11/05/2010. Arq. 3527 geral. Emol.R\$42,10. Selo: 0569.01.07000007.49075 - R\$0,20; 0569.04.07000007.02319 - R\$0,50.

Santo Augusto/RS, 17 de maio de 2010 *lad*
Fernando Scherer - Registrador Público

R.10-7.340: adjudicação. TÍTULO: Carta de Adjudicação, datada de 28/03/2006, assinada pela Exma. Sra. Dra. Lynn Francis Dressler Soares, Juíza de Direito da Vara Judicial dessa Comarca, Processo nº 123/1.02.0000031-6. EXECUTADOS: JOSÉ AUGUSTO FONTOURA, brasileiro, funcionário público, CPF nº 099.653.780-53, casado com MARIA HELENA FONTOURA, brasileira, professora municipal, CPF nº 281.666.200-49, residente e domiciliados nessa cidade. EXEQUENTE/ADJUDICANTE/ADQUIRENTE: INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, inscrito no CNPJ sob nº 92.829.100/0001-43, com sede na Avenida Borges de Medeiros, 1945, 11 andar - Ala Norte, Bairro Cidade Baixa, na cidade de Porto Alegre/RS. IMÓVEL: todo o imóvel retro matriculado, com a área de trezentos e vinte e cinco metros quadrados (325,00m2) e construção medindo 90,00m2. VALOR: adjudicado pelo saldo devedor no valor de R\$36.123,11. Transfere-se a plena propriedade para o adjudicante. Será emitida DOI por essa Serventia. Para efeitos fiscais o imóvel foi avaliado em R\$36.123,11 em 11/11/2009, conforme guia de avaliação nº 413/2009, recolhido o ITBI no valor de R\$722,46. CONDIÇÕES: Nada consta, dispensadas as demais cláusulas. PROTOCOLO: 52.447/6/1-P, em 11/05/2010. Arq. 3528 geral. Emol.R\$206,30. Selo: 0569.01.07000007.49076 - R\$0,20; 0569.06.07000007.02064 - R\$4,00.

Santo Augusto/RS, 17 de maio de 2010 *lad*
Fernando Scherer - Registrador Público

CONTINUA NA FICHA N.º

SERVIÇO DE REGISTROS PÚBLICOS DE SANTO AUGUSTO/RS

REGISTRO DE IMÓVEIS

Rua Vicente Silva, 17, Sala 01, Centro, Santo Augusto/RS - Fone (55) 3781-4700

CERTIFICO que a presente cópia fotostática é reprodução fiel do original, em inteiro teor, constante nessa Serventia. Dou fé.

Santo Augusto, 26 de fevereiro de 2024. Emol.: NIHIL

Certifico, ainda, que a presente página é a última da certidão.

Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022) Matrícula 7.340 - 1 página: NIHIL (0569.04.0700007.23842 = NIHIL)

Busca em livros e arquivos: NIHIL (0569.03.0700007.48034 = NIHIL).

Daiana de Oliveira Antunes - Oficiala Substituta



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
100388 53 2024 00001142 38

Nada mais consta. O referido é verdade e dou fé.



24130000011338



22130000095239



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 059/2023



Terreno urbano com benfeitoria
Rua Ângelo Mocelim, 135 – Floresta
Santo Augusto/RS



DIVISÃO DE AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS – DIAVA
MARÇO / 2023



05/04/2023 13:13:43

SPGG/DIAVA/DEAPE/450607301

PARA ASSINAR INFORMAÇÃO

12



04/03/2024 14:28:19

SPGG/ASPAT/SPE/4912608

LEILÃO IPERGS

360



24130000011338



22130000095239



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



LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 059/2023

FICHA RESUMO

Objeto

Terreno urbano objeto da **matrícula nº 7.340** e **GPE nº 29.387**

Objetivo

Determinação do **valor de mercado** do imóvel

Finalidade

Instruir processo **PROA nº 22/1300-0009523-9**.

Localização

Rua Ângelo Mocelim, 135 – Floresta
Santo Augusto/RS

Área avalianda

Área do terreno¹: 325,00 m²

Proprietário

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

Resultado da avaliação

Valor de mercado do imóvel **R\$ 103.000,00**

Avaliadores

Arquiteta Urbanista Marina Nobre Cerqueira
Engenheiro Civil Rafael Parmeggiani Gering

Porto Alegre – RS, Março de 2023



¹ Conforme Certidão de Matrícula nº 7.340





24130000011338



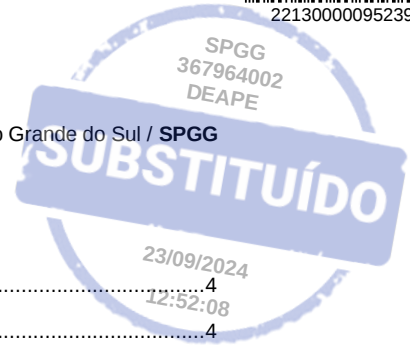
22130000095239



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	6
9	METODOLOGIA.....	7
10	ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.....	7
11	AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS.....	7
12	CONCLUSÃO	9
13	RESPONSÁVEIS PELO LAUDO	9
14	ANEXOS.....	10



Laudo de Avaliação nº 059 / 2023

3



05/04/2023 13:13:43

SPGG/DIAVA/DEAPE/450607301

PARA ASSINAR INFORMAÇÃO

14



04/03/2024 14:28:19

SPGG/ASPAT/SPE/4912608

LEILÃO IPERGS

362



24130000011338



22130000095239



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



1 SOLICITANTE

SPGG/DEAPE.

2 OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinação do **valor de mercado** do imóvel.

3 FINALIDADE

Instruir processo PROA nº 22/1300-0009523-9 - **Alienação**

4 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

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 7.340**, referência livro nº 02, às fls 01 a 02, datada de 27/06/2022, obtida junto ao Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Santo Augusto - RS.

- na **ficha cadastral GPE nº 29.387**;

- em informações constatadas "in loco" quando da vistoria ao imóvel, realizada no dia **16/03/2023**

- em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, intermediários, etc.).

Constatou-se na vistoria que a benfeitoria descrita na Certidão de Matrícula nº 7.340 foi demolida.

Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos analisados

Investigações envolvendo aspectos legais não fazem parte do presente trabalho.

Não fez parte do escopo do trabalho o levantamento de áreas e de confrontações através de instrumentos de medição.

Eventuais divergências, se significativas, alteram os resultados deste 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**.

As informações obtidas durante a pesquisa de mercado foram tomadas como de boa-fé.

Não estão contemplados neste estudo máquinas e/ou equipamentos.

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



Laudo de Avaliação nº 059 / 2023

4



05/04/2023 13:13:43

SPGG/DIAVA/DEAPE/450607301

PARA ASSINAR INFORMAÇÃO

15



04/03/2024 14:28:19

SPGG/ASPAT/SPE/4912608

LEILÃO IPERGS

363



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



5 PROPRIETÁRIO

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

6 ENDEREÇO

Rua Ângelo Mocelin, nº 135
Bairro Floresta, Santo Augusto/RS

7 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

7.1 TERRENO



Latitude: 27°51'01.3"S

Fonte: Google Earth 09/12/2020 (Acesso em fevereiro de 2023)

Longitude: 53°47'00.6"W

Identificação
Descrição conforme a Matrícula nº 7.340: IMÓVEL: Um terreno urbano, sem benfeitorias, com a área de 325m² (TREZENTOS E VINTE E CINCO METROS QUADRADOS), de forma retangular, situado a rua Angelo Mocelin, lado ímpar, numa distância de 20mts. da esquina formada pelas ruas: Angelo Mocelin com Amador Alves da Silva, dentro do quarteirão formado pelas ruas: Amador Alves da Silva, Angelo Mocelin, Pe. Roque Gonzales e rua sem denominação, com as seguintes confrontações: NORTE, com terreno de Albertino Matielli, numa linha de 16,25mts, ao SUL, com terrenos de Francisco Prauchner Filho, numa linha de 16,25mts, ao LESTE, com a rua Angelo Mocelin, numa frente de 20mts, ao OESTE, com terrenos de Gladis Teresinha Contry, numa linha de 20mts, certificado de quitação-CQ, do INPS, sob nº 813511, do INPS

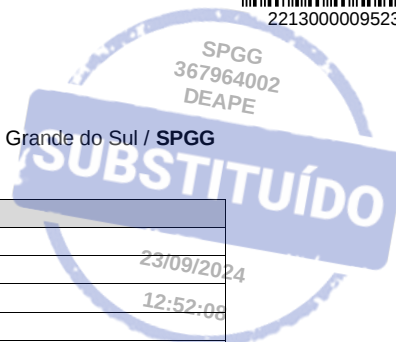


Lauda de Avaliação nº 059 / 2023

5



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



Características da região e entorno
Atividade predominante: Residencial
Padrão construtivo do entorno: Normal/Alto
Zoneamento: Bairro
Tráfego de pedestres: Baixo
Tráfego de veículos: Baixo
Pavimentação logradouro: Pedra regular
Pavimentação passeio: Concreto
Infraestrutura: ☒ Acessibilidade, ☒ Água potável, ☒ Energia elétrica, ☐ Esgoto pluvial, ☐ Esgoto sanitário, ☐ Gás canalizado, ☒ Iluminação pública, ☒ Logradouro, ☐ Meio fio/sarjetas, ☒ Passeio público, ☒ Pavimentação, ☒ Telefone, ☐ Sem infraestrutura
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/prças, ☐ Posto policial, ☐ Posto 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

Características do imóvel	
Formato do terreno: Regular	
Situação de quadra: Meio de quadra	
Cota: No nível	
Vegetação: Rasteira	
Uso do solo: Residencial	
Acesso: Bom	
Topografia: Declive leve (até 10%)	
Tipo de cercamento: ☐ Arame, ☐ Gradil, ☐ Muro, ☒ Tela, ☐ Sem cercamento	
Superfície: ☐ Alagadiça, ☐ Arenoso, ☐ Argiloso, ☐ Com aterro, ☐ Com entulhos, ☐ Pantanosa, ☒ Seca	
Área do terreno: 325,00 m²	
Medida da frente do terreno: 20,00m	Confrontação da frente: Leste
Medida lateral 1 do terreno: 16,25m	Confrontação da lateral 1: Norte
Medida lateral 2 do terreno: 16,25m	Confrontação da lateral 2: Sul
Medida dos fundos do terreno: 20,00m	Confrontação dos fundos: Oeste

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

*Conforme verificado na data de vistoria

8 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O município de Santo Augusto localiza-se na região Noroeste do estado do Rio Grande do Sul e possui população estimada de 13.813 pessoas². Segundo corretores locais, a economia da cidade é baseada fortemente no cultivo de grãos, principalmente da soja. Por conta disso, devido ao déficit das últimas safras, o mercado imobiliário sofreu uma certa estagnação. Assim, identificou-se as seguintes características de mercado:

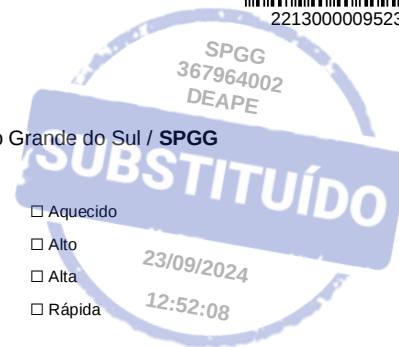
² Fonte: IBGE, 2021. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/rs/>





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

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



9 METODOLOGIA

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO: identifica o valor do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

- Tratamento dos dados:

(X) Metodologia científica – inferência estatística: dados utilizados 23/24.

() 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: 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 = $1564,0998 * e^{(-0,00035909106 * \text{Área})} * e^{(-0,680822 * \text{Valorização})} * e^{(-0,94943694 * 1/\text{Renda Bairro})}$

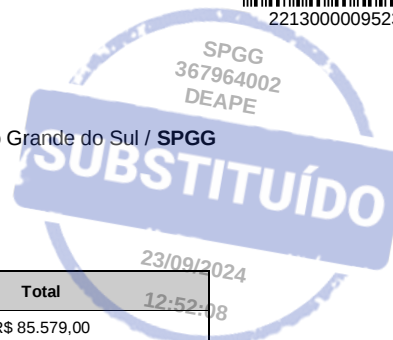
11.1.2 DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Variáveis do modelo de cálculo	Parâmetros do imóvel
Área (m²)	325,00
Valorização (Região mais valorizada, de acordo com corretores locais)	2,00
Renda/bairro (Fonte: Média em salários mínimos do bairro – CENSO 2010 IBGE)	8,09
Unitário (Preço em R\$ do m²)	317,14





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



11.1.3 RESULTADOS

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

	Intervalo de Confiança	Unitário (R\$/m ²)	Total
Mínimo	-16,97%	263,32	R\$ 85.579,00
Calculado	-	317,14	R\$ 103.070,50
Máximo	20,44%	381,96	R\$ 124.137,00

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

	Amplitude	Unitário (R\$/m ²)	Total
Mínimo	-15%	269,57	R\$ 87.610,25
Calculado	-	317,14	R\$ 103.070,50
Máximo	+15%	364,71	R\$ 118.530,75

Valor calculado R\$ R\$ 103.070,50

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/SP³, 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.

³ Fonte: Engenharia de avaliações. Ibape SP, 2014. Volume 1, pag.215.





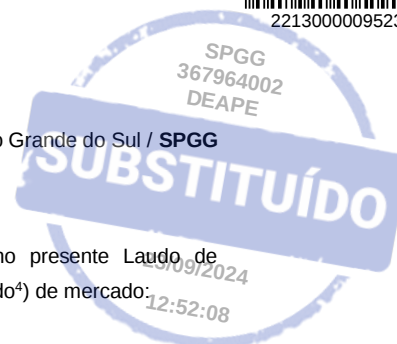
24130000011338



22130000095239



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



12 CONCLUSÃO

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

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL
R\$ 103.000,00
(cento e três mil reais)
data de referência da avaliação: março/2023

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, março de 2023

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





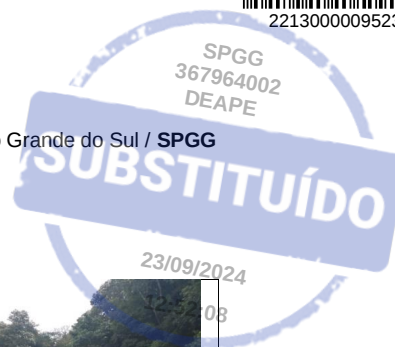
24130000011338



22130000095239



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



14 ANEXOS

14.1 DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Laudo de Avaliação nº 059 / 2023

10



05/04/2023 13:13:43

SPGG/DIAVA/DEAPE/450607301

PARA ASSINAR INFORMAÇÃO

21



04/03/2024 14:28:19

SPGG/ASPAT/SPE/4912608

LEILÃO IPERGS

369



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

14.2 DOCUMENTAÇÃO DOS IMÓVEIS



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 29387

DADOS GERAIS

Número do Cadastro:	29387	Classificação:	PROPRIO
Nome de Referência do Imóvel:		Nome de Referência das	
Classificação do Bem Público:	DOMINIAL	Unidade Associada:	
Tipo do Imóvel:	AREA/TERRENO/GLEBA	Situação de Destinação:	NAO DESTINADO
Situação de Regularização:	EM REGULARIZACAO	Índice de Destinação (%):	0,000000
Descrição:	EX-MUTUÁRIO: JOSÉ AUGUSTO FONTOURA - CONTRATO Nº 809047	Nº Incorporação PROA/SPI:	17/2442-0001485-1
Em Alienação:	Não	Nº Alienação PROA/SPI:	
Lei Autorizativa de Alienação:		NIRF:	
Data Lei Autorizativa Alienação:		CCIR:	
Nº tomo antigo do imóvel:		CAR:	
Uso irregular:		VALOR DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL	
Tombado Patr. Histórico:	Não	Tipo de Valor	Esfera Competente Legislação Número/Ano
Nº Inscrição Municipal:	726010		

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
15/06/2021	19130000059155	15/06/2021	Participação em		Ativo
22/06/2022	22100000093200	20/06/2022	Ação Judicial		Ativo
09/09/2022	22130000003903	09/09/2022	Imóveis		Ativo
28/11/2022	22130000095239	28/11/2022	Alienar Bens	Venda	Ativo

LOCALIZAÇÃO

Zona:	Urbana
Unidade da Federação:	Rio Grande do Sul
Município	SANTO AUGUSTO
Bairro/Distrito:	FLORESTA
Logradouro/Localidade:	RUA ANGELO MOCELIM
Número/Lote:	135
Quadra:	
Complemento:	
CEP:	
Ponto Referência:	

PROPRIEDADE

Situação regularização Estado:	EM REGULARIZACAO
Tipo de Registro:	Matrícula
Número do Registro:	7340
Livro:	2RG
Folha:	01
Cartório:	RI DE SANTO AUGUSTO
Comarca:	SANTO AUGUSTO
Data do Registro:	17/05/2010
Forma de Incorporação:	OUTRAS FORMAS
Valor de Incorporação:	R\$ 1,00
Propriedade / Posse:	ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
Data registro patrimônio União:	





24130000011338



22130000095239



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 29387



Certidão autorizativa transf.:

TERRENO

Matriculada

Área Total (m²): 325,00
Frente (m): 16,25
Área com fração (m²): 0,0000
Fração Ideal (m²): 0,000000
Profundidade Equivalente (m):
Área Disponível (m²): 325,00

Situação terra rural:

EDIFICAÇÕES/BENFEITÓRIAS

Espécie	Data baixa	Nome referência	Área útil (m²)	Área total (m²)	Averbação	Nº pavimentos	Área disponível
CASA			90,00	90,00		0	90,00

HISTÓRICO

Data	Tipo	Nº de Processo	Anexo
15/06/2021	Classificação	19130000059155	Ficha.pdf

HISTÓRICO DE SOLICITAÇÕES

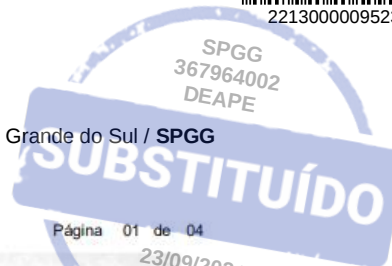
VISTORIA

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:





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



CERTIDÃO

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SANTO AUGUSTO - RS
LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

Santo Augusto, 03 de agosto de 1978

FOLHA 001 MATRÍCULA 07340

IMÓVEL: Um terreno urbano, sem benfeitorias, com a área de 325m² (TREZENTOS E VINTE E CINCO METROS QUADRADOS), de forma retangular, situado a rua Angelo Mocelin, lado ímpar, numa distância de 20mts. da esquina formada pelas ruas: Angelo Mocelin com Amador Alves da Silva, dentro do quarteirão formado pelas ruas: Amador Alves da Silva, Angelo Mocelin, Pa. Roque Gonzales e rua sem denominação, com as seguintes confrontações: NORTE, com terreno de Albertino Matielli, numa linha de 16,25mts, ao SUL, com terrenos de Francisco Drauchner Filho, numa linha de 16,25mts, ao LESTE, com a rua Angelo Mocelin, numa frente de 20mts, ao OESTE, com terrenos de Gládis Teresinha Contry, numa linha de 20mts, certificado de quitação-CQ, do INPS, sob nº 813511, do INPS com agência na cidade de Ijuí-RS, valor: R\$40.000,00.-

PROPRIETÁRIO: JUVELINA LUDWIG, brasileira, solteira, maior, do lar, residente e domiciliada n/cidade, com CPF: 308.340.400/00, maior, capaz

TÍTULO: Escritura pública de compra e venda, lavrada sob nº 5.917, L.º 57, fls: 137, assinada pelo Tab. Plínio Alves Siqueira, em 20.7.70, tab. d/cidade de Santo Augusto-RS.-

REGISTRO ANTERIOR: 7.339, L.º 02, fls. 01, reg. geral n/Ofício.-

PROTOCOLADO: sob nº 15.159, L.º 1-B, fls: 145.-

Ci: 020, 25 Santo Augusto, 03 de agosto de 1978/mm/mp

NT: 46330 O OFICIAL:

arq: 3.611

EM TEMPO: O referido terreno acima descrito pertence a quadra A, loteamento denominado Francisco Andrighetto, Bairro São Francisco, n/cidade de Santo Augusto, 03 de agosto de 1978/mm/mp

O OFICIAL:

AV/1-7340: prot: 18.185, L.º 1-C, fls: 81, em 17.4.79-AUTO DE PENHORA: Nos termos da certidão detida em 21.3.79, firmada pela escrivã, Oficial Judicial Sonia W. Machado, d/comarca, nos autos da ação de execução nº 4808-489, promovida por LUIZ CARLOS RODRIGUES DA SILVA, contra JUVELINA LUDWIG e RAMIRO CORRÊA DA SILVA, procedo ao registro da penhora do imóvel acima com a área de 325m², de forma retangular, situado n/cidade de Santo Augusto, loteamento Francisco Andrighetto, com as mesmas confrontações e dimensões acima descritas, para assegurar o pagamento de R\$40.000,00 devida ao exequente acima requerido. Foi nomeado depositário o conjuge varão devedor, compromissado na forma da Lei.

Ci: 057, 20 Santo Augusto, 17 de abril de 1979/ja/mp

NT: O OFICIAL:

arq: 4.183

AV/2-7340: prot: 19.209, L.º 1-C, fls: 133, LEVANTAMENTO DE PENHORA: Cfo. mandado de levantamento de inscrição de penhora dado e passado em 5.9.79, pela oficial judicial d/comarca Sonia W. Machado, julgado por sentença pelo Exmo. Sr. Dr. Rui Portanova, juiz de direito, fica totalmente cancelada a penhora acima descrita, extraída dos autos do processo nº de execução 4808-489, correspondente ao terreno urbano com a área de

SERVIÇO DE REGISTROS PÚBLICOS DE SANTO AUGUSTO-RS
REGISTRO DE IMÓVEIS

Rua Vicente Silva, 17, Sala 01, Centro, Santo Augusto/RS - Fone (55) 3781-4700

CERTIFICO que a presente cópia fotostática é reprodução fiel do original, em inteiro teor, constante nessa Serventia. Dou fé.

Santo Augusto, 27 de junho de 2022.

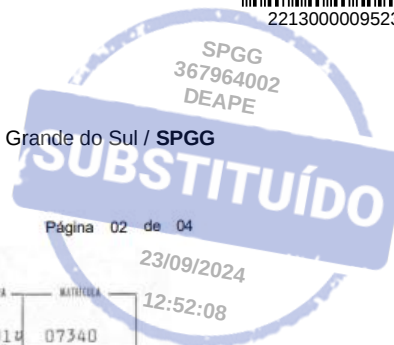
Fernando Scherer - Registrador Público

Continua na próxima página





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



continuação da página anterior

Página 02 de 04

FICHA	MATRÍCULA
0014	07340
325m2 (trezentos e vinte e cinco metros quadrados).- Cidade: Santo Augusto, 11 de setembro de 1979/ja/mp NT: 56179 O OFICIAL: arq: 3.383	
R/3-7340: prot. 19.209, Lvl-C, fls. 113, em 11.9.79.- TÍTULO: COMPRA E VENDA.- TRANSMITENTE: JUVELINA LUDWIG, brasileira, solteira, maior, do lar, residente n/cidade, com CPF: 308.340.400/00.- ADQUIRENTE: JOSE AUGUSTO FONTOURA, brasileiro, funcionário público, residente e domiciliado n/cidade, casado com MARIA HELENA FONTOURA, com CPF: 099.653.780/53, funcionário público municipal.- FORMA DE TÍTULO: Escritura pública de compra e venda, lavrada sob nº 226, L. 855, fls. 7, tab. d/cidade de Santo Augusto-RS, assinada em 5.9.79, pelo tob. Plínio Alves Siqueira.- IMÓVEL: O imóvel retro descrito com a área de 325m2, situado no loteamento Francisco Andrighatto, e da quadra A.- CONDIÇÕES: As da escritura que fica arquivada uma via sob nº 4.383.- VALOR: R\$ 100.000,00.- Cidade: Santo Augusto, 11 de setembro de 1979/ja/mp NT: 56179 O OFICIAL: arq: 4.383	
R/4-7.340-Prot. 23.530, fls. 180, Lvl-D-Em 120 de julho de 1982 TÍTULO: HIPOTECA-ÔNUS DEVEDORES: JOSE AUGUSTO FONTOURA e sua mulher MARIA HELENA FONTOURA, brasileiros, ele funcionário público, ela professora municipal, residentes e domiciliados em Santo Augusto-RS, inscritos no CIC sob nºs. 099.653.780/53 e 281.666.200/49, respectivamente- CREDOR: INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL - I P E R G S-Autorquia da Previdência Social, Agente Financeiro do BNH, com sede no capital, CGC nº. 92.829.100/0001-43, criado pelo decreto nº. 4.842, de 08/08/1931.- INTERVENIENTE CONSTRUTOR: EUGENIO FRIZZO, brasileiro, engenheiro civil, residente e domiciliado em Santo Augusto-RS, inscrito no CREA nº. 37.544 e CIC sob nº. 177.858.980/49- FORMA DO TÍTULO: Contrato Particular de Financiamento para Construção com Constituição de Hipoteca e Caução do Direitos Creditórios nº. 447/06/82-CT, de 30/06/1982- com força de escritura pública- VALOR DO FINANCIAMENTO: R\$. 2.701.439,70- equivalente a 1605,00000UPC. PRAZO: 276 meses (duzentos e setenta e seis meses) FORMA DE PAGAMENTO: por meio de 276 prestações mensais e consecutivas de 27.092,65, e taxa de juros de 9,3% a.a e efetiva de 9,707% a.a sistema de amortização Price-vencendo a 1ª prestação 30 dias após liberação da última parcela-época de reajuste 60 dias após aumento dos vencimentos dos funcionários públicos estaduais- OBJETO DA GARANTIA: o imóvel retro matriculado com a área de 325m2- com as benfeitorias e acessões existentes e futuras- EM PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA- VALOR DA DÍVIDA: R\$. 2.790.258,98- equivalente a 1657,76998 UPC.	

SERVIÇO DE REGISTROS PÚBLICOS DE SANTO AUGUSTO-RS
REGISTRO DE IMÓVEIS
Rua Vicente Silva, 17, Sala 01, Centro, Santo Augusto-RS - Fone (55) 3781-4700
CERTIFICO que a presente cópia fotostática é reprodução fiel do original, em inteiro teor, constante nessa Serventia. Dou fé.
Santo Augusto, 27 de junho de 2022.
Fernando Scherer - Registrador Público

Continua na próxima página





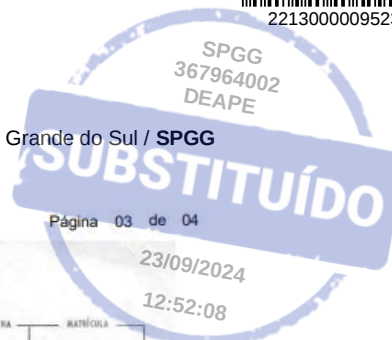
2413000011338



22130000095239



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



continuação da página anterior

Página 03 de 04

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SANTO AUGUSTO - RS
LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

Santo Augusto, 20 de julho de 1982

FOLHA	MATRÍCULA
002	7.340

DESTINAÇÃO DO EMPRÉSTIMO—Construção no imóvel da presente matrícula de uma unidade habitacional.

AValiação DA GARANTIA—R\$. 3.149.999,99—equivalente a 1871,50207 UPC.

CONDIÇÕES-DEMAIS CLAUSULAS E CONDIÇÕES AS CONSTANTES NO CONTRATO, DO QUAL FICA ARQUIVADO UMA VIA.

C.B. 6.451,00— Santo Augusto (RS), 20 de julho de 1982/lml
NT. 67.077 O OFICIAL

ARQ. 5.965

AV/5-7.340-Prot. 23.530, fls. 180, L.º 1-D de 20/07/82-CAUCÃO-Cfe. o expresso no item II, do Art.º 167, da Lei nº 6.015, de 31/12/1973, o IPERGS, CAUCIONA, ao BANCO NACIONAL DE HABITAÇÃO (BNH), neste ato, os seus direitos creditórios decorrentes do presente contrato no valor de R\$. 2.790.258,98 de dívida— C.B. 4.721,00— NT. 67.077— Santo Augusto (RS), 20 de julho de 1982/lml
O OFICIAL

ARQ. 5.965

AV/6-7.340-Prot. 24.009, fls. 008, L.º 1-E-DEFENSORIAS: Cfe. requerimento instruído com a certidão PMSA/DOVSU-460/82, assinada por Jairo Luiz Picolette, em 22 de dezembro de 1982, Certifico que sobre o imóvel retro descrito, existe edificado desde o ano de 1982, Uma casa de madeira coberta com telhas de cimento amianto, medindo 90,00m2, avaliada em R\$. 3.000.000,00, localizada na Rua Angelo Mocelini, nesta cidade.—Apresentou certificado de quitação IAPAS, nº 087632, série B, válido até 15.02.83, código do emitente: 419-032, 02.—C: 4.944,00, NT: 68557, Arq. 6.162.—

Santo Augusto, 22 de dezembro de 1982/mh
O OFICIAL:

AV/7-7.340-Prot. 24.009, fls. 008, L.º 1-E-DEFENSORIAS: Cfe. carta de habitação nº 287, o Sr. Prefeito Municipal tendo em vista o disposto no art.º 28, da Lei 381/73, mandou, digo, expedir a presente carta a fim de que o prédio construído à rua Angelo Mocelini nº 135 possa ser ocupado de conformidade com o proc. de construção nº 1.564 e processo de vistoria nº 067/82-0BS: Predio de madeira de propriedade de do Sr. Jose Augusto Fontoura, com uma área total de 90,00m2, concluído em 10 de dezembro de 1982. Expedida em 13 de dezembro de 1982, por Feliciano P.G. de Moura, C: 110,00, NT: 68557, Arq. 6.162.—

Santo Augusto, 22 de dezembro de 1982/mh
O OFICIAL:

AV. 8-7.340: cancelamento de Cnus. **TÍTULO:** requerimento particular, assinado pelo credor, datado de 01/03/2010. **CCORRÊNCIA:** fica cancelado o registro da hipoteca sob nº R. 4 da presente matrícula (R. 4-7.340). **PROTOCOLO:** 52.445/6/1-P, em 11/05/2010. Arq. 3.526 geral.

CONTINUA NO VERSO

matrícula nº 7.340 continuação

SERVIÇO DE REGISTROS PÚBLICOS DE SANTO AUGUSTO/RS
REGISTRO DE IMÓVEIS
Rua Vicente Silva, 17, Sala 01, Centro, Santo Augusto/RS - Fone (55) 3781-4700
CERTIFICO que a presente cópia fotostática é reprodução fiel do original, em inteiro teor, constante nessa Serventia. Dou fé.
Santo Augusto, 27 de junho de 2022.
Fernando Scherer - Registrador Público

Continua na próxima página





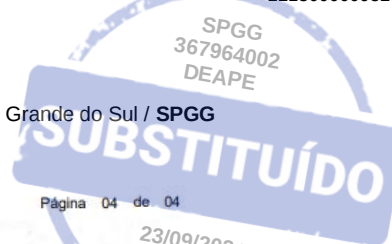
2413000011338



2213000095239



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



continuação da página anterior

Página 04 de 04

FOLHA	MATRICULA
02v	7.340
Emol. R\$49,10. Selo: 0569.01.07000007.49074 - R\$0,20; 0569.04.07000007.02319-R\$0,50. Santo Augusto/RS, 17 de maio de 2010 Fernando Scherer - Registrador Público Av.9-7.340: cancelamento de ônus. TÍTULO: requerimento particular, assinado pelo credor datado de 18/12/2006. OCORRÊNCIA: fica cancelada a averbação da caução sob nº R.5 da presente matrícula (Av.5-7.340). PROTOCOLO: 52.446/6/1-P, em 11/05/2010. Arq. 3529-geral. Emol. R\$49,10. Selo: 0569.01.07000007.49075 - R\$0,20; 0569.04.07000007.02319 - R\$0,50. Santo Augusto/RS, 17 de maio de 2010 Fernando Scherer - Registrador Público R.10-7.340: adjudicação. TÍTULO: Carta de Adjudicação, datada de 28/03/2006, assinada pela Exma. Sra. Dra. Lynn Francis Dressier Soares, Juíza de Direito da Vara Judicial dessa Comarca, Processo nº 123/1.02.0000031-6. EXECUTADOS: JOSÉ AUGUSTO FONTOURA, brasileiro, funcionário público, CPF nº 099.653.790-53, casado com MARIA HELENA FONTOURA, brasileira, professora municipal, CPF nº 281.666.200-49, residente e domiciliados nessa cidade. EXEQUENTE/ADJUDICANTE/ADQUIRENTE: INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, inscrito no CNPJ sob nº 22.829.100/0001-43, com sede na Avenida Borges de Medeiros, 1945, 11 andar - Ala Norte, Bairro Cidade Baixa, na cidade de Porto Alegre/RS. IMÓVEL: todo o imóvel retro matriculado, com a área de trezentos e vinte e cinco metros quadrados (325,00m²) e construção medindo 90,00m². VALOR: adjudicado pelo saldo devedor no valor de R\$36.123,11. Transfere-se a plena propriedade para o adjudicante. Será emitida DOI por essa Serventia. Para efeitos fiscais o imóvel foi avaliado em R\$36.123,11 em 11/11/2009, conforme guia de avaliação nº 413/2009, recolhido o IPTU no valor de R\$729,46. CONDIÇÕES: Nada consta, dispensadas as demais cláusulas. PROTOCOLO: 52.447/6/1-P, em 11/05/2010. Arq. 3529-geral. Emol. R\$49,10. Selo: 0569.01.07000007.49076 - R\$0,20; 0569.04.07000007.02064 - R\$4,00. Santo Augusto/RS, 17 de maio de 2010 Fernando Scherer - Registrador Público	

SERVIÇO DE REGISTROS PÚBLICOS DE SANTO AUGUSTO/RS
REGISTRO DE IMÓVEIS

Rua Vicente Silva, 17, Sala 01, Centro, Santo Augusto/RS - Fone (55) 3781.4700

CERTIFICADO que a presente cópia fotostática é reprodução fiel do original, em inteiro teor, constante nessa Serventia. Dou fé.

Santo Augusto, 27 de junho de 2022. Emol.: NIHIL

Certifico, ainda, que a presente página é a última da certidão.

Certidão Matrícula 7.340 - 4 páginas: NIHIL (0569.02.07000007.40540 = NIHIL).

Busca em livros e arquivos: NIHIL (0569.02.07000007.40540 = NIHIL).

Fernando Scherer - Registrador Público

A consulta estará disponível em até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS

<http://go.tjrs.jus.br/seledigital/consulta>

Chave de autenticidade para consulta

100388 53 2022 00003809 57

DAIANA DE OLIVEIRA
AUTUNES:00091777011

Assinado de forma digital por
DAIANA DE OLIVEIRA
AUTUNES:00091777011
Dados: 2022.06.27 07:58:10 -03'00'



Lauda de Avaliação nº 059 / 2023

16



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



14.3 MEMÓRIA DE CÁLCULO

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS	VARIÁVEIS
Total da Amostra : 24	Total : 5
Utilizados : 23	Utilizadas : 4
Outlier : 0	Grau Liberdade : 19

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

COEFICIENTES	VARIÇÃO
Correlação : 0,89880	Total : 11,95376
Determinação : 0,80784	Residual : 2,29699
Ajustado : 0,77750	Desvio Padrão : 0,34770

F-SNEDECOR	D-WATSON
F-Calculado : 26,62599	D-Calculado : 2,20638
Significância : < 0,01000	Resultado Teste : Não auto-regressão 90%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	69
-1,64 a +1,64	90	91
-1,96 a +1,96	95	100

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)

$$Y = 1564,099838 * 2,718^{(-0,000359 * X_1)} * 2,718^{(-0,680822 * X_2)} * 2,718^{(-0,949437 * 1/X_3)}$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA	MODELO
Média : 297,67	Coefic. Aderência : 0,74817
Varição Total : 1312511,34	Varição Residual : 330535,21
Variância : 57065,71	Variância : 17396,59
Desvio Padrão : 238,88	Desvio Padrão : 131,90





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

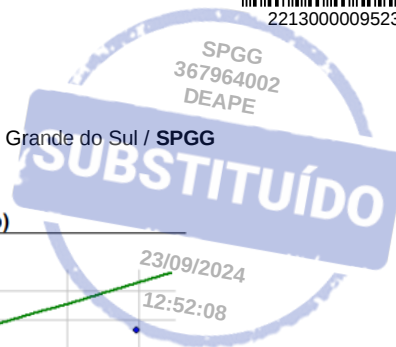
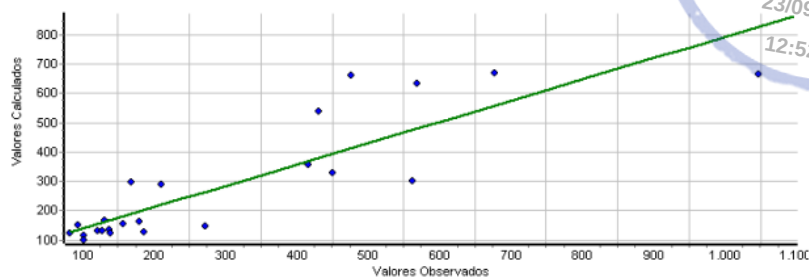
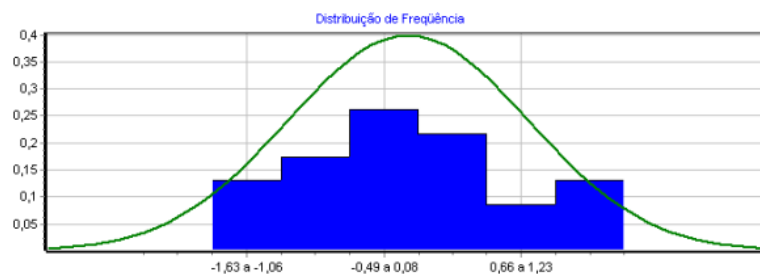


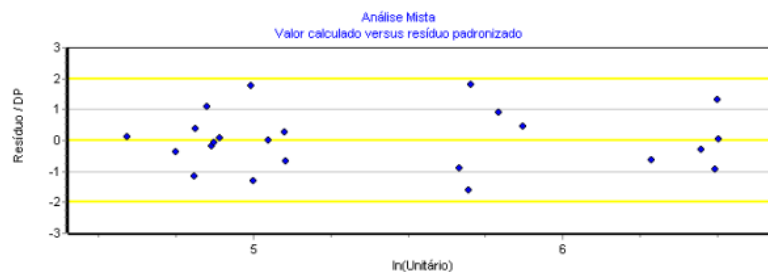
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão

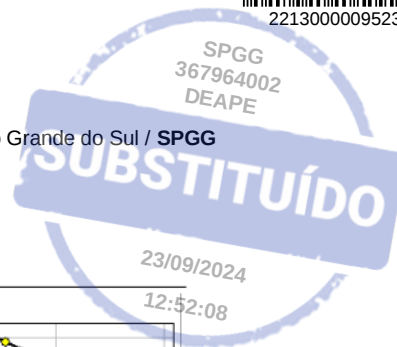


Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados





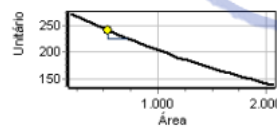
Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG



DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

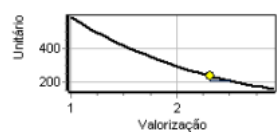
X₁ Área

Área do Terreno em m².
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 200,00 a 2160,00
Impacto esperado na dependente: Negativo
10% da amplitude na média: -6,80 % na estimativa



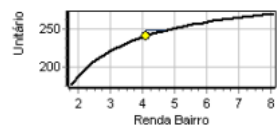
X₂ Valorização

Região mais valorizada no município (Segundo corretores locais):
1- Centro
2- Bairros: Getúlio Vargas, Altos do Glória e Floresta
3- Demais bairros
Tipo: Código Alocado
Amplitude: 1,00 a 3,00
Impacto esperado na dependente: Negativo
10% da amplitude na média: -12,70 % na estimativa
Micronumerosidade: atendida.



X₃ Renda Bairro

Média em salários-mínimos do bairro (CENSO 2010 IBGE)
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 1,76 a 8,09
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 3,13 % na estimativa



* Oferta

Valor em R\$ ofertado.
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 35000,00 a 1000000,00
Impacto esperado na dependente: Positivo

Y Unitário

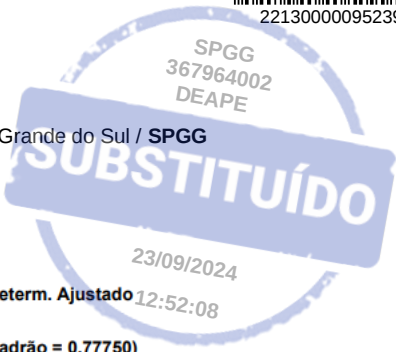
Valor em R\$ do m², multiplicado por 0,9 (equivalente ao Fator de Oferta)
Tipo: Dependente
Amplitude: 82,50 a 1048,03

Micronumerosidade para o modelo: atendida.





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



PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student	Significância	Determ. Ajustado
		Calculado	(Soma das Caudas)	(Padrão = 0,77750)
X ₁ Área	x	-1,75	9,66	0,75463
X ₂ Valorização	x	-5,17	0,01	0,49101
X ₃ Renda Bairro	1/x	-1,33	19,96	0,76898

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Área	Valorização	Renda Bairro	Unitário
X ₁	x		48	8	37
X ₂	x	-42		21	76
X ₃	1/x	-29	73		29
Y	ln(y)	21	-87	-73	





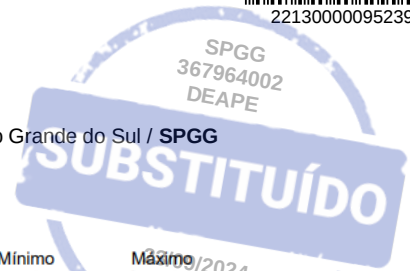
24130000011338



22130000095239



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



1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Extp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Área	325,00			200,00	2.160,00
Valorização	2,00			1,00	3,00
Renda Bairro	8,09			1,76	8,09
Unitário	317,14			82,50	1.048,03

2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	263,32	317,14	381,96	-16,97%	20,44%	37,41%
Predição (80%)	192,78	317,14	521,73	-39,21%	64,51%	103,72%
Campo de Arbitrio	269,57	317,14	364,71	-15,00%	15,00%	30,00%

3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80 %)	85.579,00	103.070,50	124.137,00
Predição (80%)	62.653,50	103.070,50	169.562,25
Campo de Arbitrio	87.610,25	103.070,50	118.530,75

4. VALOR UNITÁRIO 317,14

5. VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 103.070,50 (cento e três mil e setenta reais com cinquenta centavos)

6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

Mínimo (R\$): 87.610,25
Arbitrado (R\$): 103.070,50
Máximo (R\$): 118.530,75

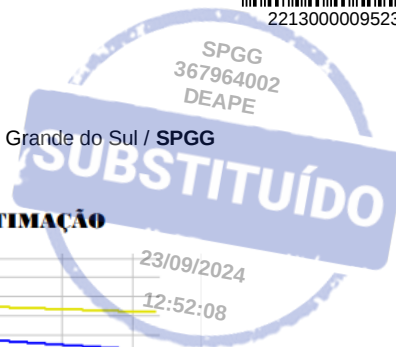
7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO

Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 37,41 %
Classificação para a estimativa: Grau II de Precisão

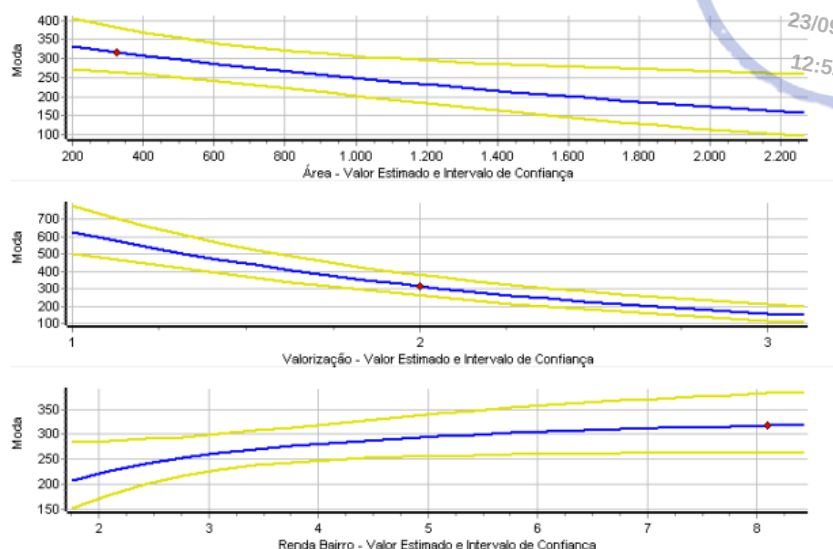




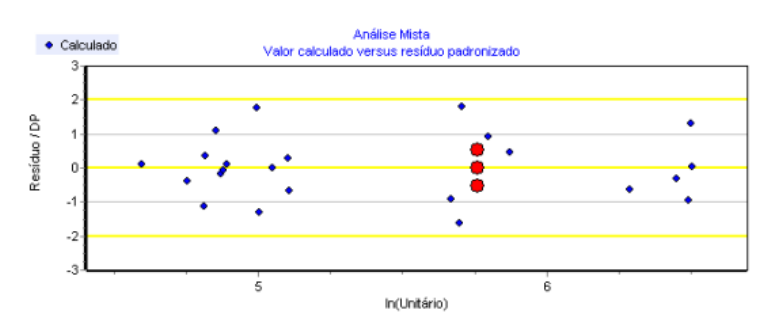
Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG



8. COMPORTAMENTO DO MODELO NO PONTO DE ESTIMAÇÃO

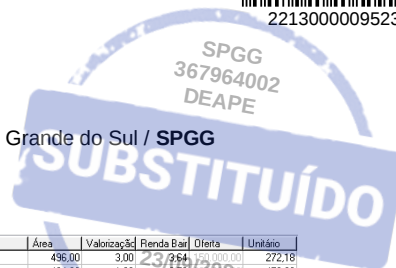


9. VALOR ESTIMADO PARA O IMÓVEL NO CONTEXTO DA AMOSTRA





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



DADOS

Dado	Endereço	Observação	Área	Valorização	Renda Bar	Oferta	Unidade
1	Rua Vítor Juliari	Bairro: Glória, Imobiliária: Lazzari, Cod.: 213	436,00	3,00	23,864	250.000,00	272,18
2	Rua Damasceno Bones	Bairro: Centro, Imobiliária: Lazzari, Cod.: 215	434,00	1,00	5,59	60.000,00	476,96
3	Rua Júlio de Castilhos	Bairro: Zeca Silva, Imobiliária: Lazzari, Cod.: 214	448,00	3,00	5,74	65.000,00	130,58
4	Rua Pedro Prates	Bairro: Glória, Imobiliária: Lazzari, Cod.: 160	480,00	3,00	3,64	60.000,00	93,75
5	Rua Isaias de Souza	Bairro: São João, Imobiliária: Lazzari, Cod.: 162	246,00	3,00	2,02	60.000,00	128,05
6	Rua Batista Andrighetto	Bairro: Floresta, Imobiliária: Lazzari, Cod.: 164	560,00	2,00	8,09	260.000,00	450,00
7	Rua Dona Sinhá - 27°50'14.3"S 53°46'33.9"W	Bairro: Santo Antonio, Imobiliária: Lazzari, Cod.: 166	399,00	3,00	1,76	45.000,00	101,50
8	Rua Rio Branco	Bairro: Centro, Imobiliária: Lazzari, Cod.: 184	1.000,00	1,00	6,50	60.000,00	432,00
9	Rua 15 de Novembro	Bairro: Centro, Imobiliária: Lazzari, Cod.: 205	2.180,00	1,00	6,50	60.000,00	416,67
10	Rua Padre Roque Gonzáles - 27°51'04.6"S 53°46'41.6"W	Bairro: Centro, Imobiliária: Lazzari, Cod.: 206	412,20	1,00	6,50	480.000,00	1.048,03
11	Rua José Stival (Prox. a estação rodoviária)	Bairro: Leonizão Gonzatto, Imobiliária: Jota Pe, Cod.: T078	360,00	3,00	2,30	65.000,00	137,50
12	Rua Angelo Santi	Bairro: Getúlio Vargas, Imobiliária: Jota Pe, Cod.: T162	400,00	2,00	3,60	250.000,00	562,50
13	Rua XV de Novembro	Bairro: Centro, Imobiliária: Jota Pe, Cod.: T086	553,00	1,00	6,50	250.000,00	569,62
14	Rua Ododomiro Silva (Próximo à Creche Municipal)	Bairro: Petrópolis, Imobiliária: Jota Pe, Cod.: T110	442,00	3,00	2,33	60.000,00	122,17
15	Rua XV de Novembro (Próximo da Avenida do Comércio)	Bairro: Centro, Imobiliária: Jota Pe, Cod.: T085	398,45	1,00	6,50	300.000,00	677,63
16	Rua V M Branco esq. Rua sem denominação - 27°50'13.1"S 53°46'20.2"W	Bairro: Santo Antonio, Imobiliária: AMS, Cod.: T265	225,00	3,00	1,76	35.000,00	140,00
17	Rua Maurício Cardoso - 27°51'01.2"S 53°46'12.9"W	Bairro: Glória, Imobiliária: Lazzari, Cod.: T266	200,00	3,00	3,64	40.000,00	180,00
18	Rua Machado de Assis	Bairro: Centro, Imobiliária: Jota Pe, Cod.: T265	416,65	1,00	6,50	70.000,00	159,49
19	Rua Tenente Portela	Bairro: Getúlio Vargas, Imobiliária: Jota Pe, Cod.: T167	512,64	2,00	3,60	120.000,00	210,67
20	Rua José Marcos	Bairro: Glória, Imobiliária: Jota Pe, Cod.: T263	345,00	3,00	3,64	60.000,00	156,52
21	Rua José Gulkoski	Bairro: Petrópolis, Imobiliária: Jota Pe, Cod.: T299	600,00	3,00	2,33	65.000,00	82,50
22	Rua Gualba	Bairro: São João, Imobiliária: Jota Pe, Cod.: T233	314,65	3,00	2,02	65.000,00	185,92
23	Rua Presidente Costa e Silva	Bairro: Tiradentes, Imobiliária: Jota Pe, Cod.: T302	878,00	3,00	1,81	100.000,00	102,51
24		Bairro: Getúlio Vargas, Imobiliária: Jota Pe, Cod.: T263	425,70	2,00	3,60	80.000,00	169,13

Dados obtidos nas imobiliárias locais.





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

FUNDAMENTAÇÃO							
Item	Descrição	Pontos obtidos					
		III	Ptos	II	Ptos	I	Ptos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas		Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	X	Adoção de situação paradigmática	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados.	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes		4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	X	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo		Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	X	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	
4	Extrapolação	Não admitida	X	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo		Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%		20%	X	30%	
6	Nível de Significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	X	2%		5%	
PONTUAÇÃO		14 Pontos					
Item 9.2.1.1 da NBR 14.653-2:2011 (Assinalar com "x" caso o item seja atendido)							
a)	Apresentação do laudo na modalidade completa.						X
b)	Apresentação da análise do modelo no laudo de avaliação, com verificação da coerência do comportamento das variações das variáveis em relação ao mercado, bem como suas elasticidades em torno do ponto de estimação.						X
c)	Identificação completa dos endereços dos dados de mercado usados no modelo, bem como das fontes de informação.						
d)	Adoção da estimativa central.						X
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO		GRAU II					

PRECISÃO

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

Valor central estimado no modelo de regressão	317,14
Valores do intervalo de confiança	MAX 381,96
	MÍN 283,32
Desvios relativos do intervalo de confiança	MAX 20,44%
	MÍN -16,97%
Amplitude do intervalo de confiança	37,41%
GRAU DE PRECISÃO	GRAU II





Nome do documento: Laudo 059 2023 GPE 29387 Santo Augusto.pdf

Documento assinado por

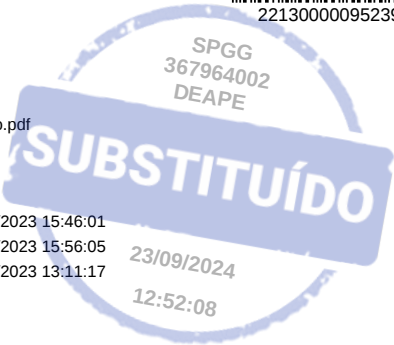
Marina Nobre Cerqueira
Rafael Parmeggiani Gering
Leandro Peixoto Maia

Órgão/Grupo/Matrícula

SPGG / DIAVA/DEAPE / 4860110
SPGG / DIAVA/DEAPE / 4859502
SPGG / DIAVA/DEAPE / 450607301

Data

29/03/2023 15:46:01
29/03/2023 15:56:05
05/04/2023 13:11:17





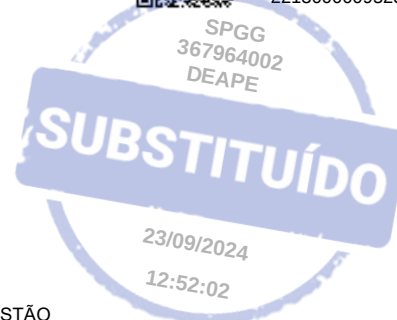
24130000011338



22130000095239



GOVERNO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO GOVERNANÇA E GESTÃO
DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO



PARECER TÉCNICO Nº 247/2023

De: DIAVA/DEAPE
Para: DIR/DEAPE
Processo: 22/1300-0009523-9
Município: Santo Augusto/RS
Assunto: Venda com Desconto GPE 29387

À Direção,

Retornou o presente expediente para cálculo do valor deste imóvel por Venda com Desconto, baseado na **Lei Nº 15.764 de 15/12/2021**, no que se refere o Art. 29.

“Art. 29. Na hipótese de resultar deserta ou fracassada a concorrência ou o leilão público para alienação de bem imóvel estadual, poderá ser concedido, no segundo certame, mediante deliberação fundamentada do Comitê Gestor de Ativos, desconto de até 25% (vinte e cinco por cento) sobre o valor de avaliação vigente.

§ 1º O disposto no “caput” deste artigo poderá ser realizado mediante leilão com lance mínimo equivalente a 75% (setenta e cinco por cento) sobre o valor de avaliação vigente, sendo vencedor o licitante que ofertar o maior valor, ou mediante sessões públicas com prazos definidos e aplicação de descontos sucessivos, até o limite de 25% (vinte e cinco por cento) sobre o valor de avaliação vigente.

§ 2º Na hipótese de resultar deserto ou fracassado o segundo certame de que trata o “caput” deste artigo, o imóvel poderá ser disponibilizado para venda direta, dação em pagamento ou permuta direta, com desconto de até 25% (vinte e cinco por cento) sobre o valor de avaliação vigente, conforme deliberação fundamentada do Comitê Gestor de Ativos.

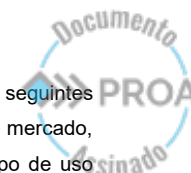
§ 3º Excepcionalmente, mediante deliberação fundamentada do Comitê Gestor de Ativos, o desconto de que tratam o “caput” e os §§ 1º e 2º deste artigo poderá ser de até 40% (quarenta por cento) sobre o valor de avaliação vigente, quando se tratar de imóvel que:

I - tenha sido classificado como irrecuperável, na forma do art. 15 desta Lei; ou

II - tenha sido classificado como antieconômico ou de difícil gestão, com base em levantamentos, estudos técnicos ou análises de custo/benefício, conforme o disposto nos incisos I e II do art. 17 desta Lei;

.....”

Procedeu-se o preço por Venda com Desconto baseado nos seguintes parâmetros: valor de mercado do imóvel; liquidez (prazo de absorção do imóvel pelo mercado, sendo alta variando entre 2 e 6 meses, média de 6 e 12 ou baixa de 12 e 24); tipo de uso





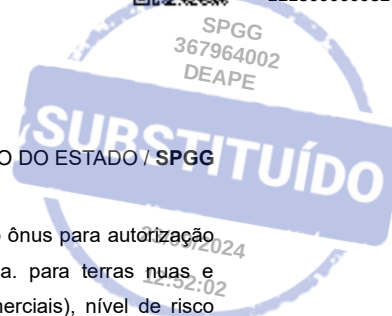
24130000011338



22130000095239



DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO / SPGG



(conforme o Decreto 46.428, taxa de remuneração que corresponde ao ônus para autorização de uso, sendo 2% para bens arrolados no § 3º do art. 17, 5% a.a. para terras novas e assemelhados, 7% para imóveis residenciais e 9% para imóveis comerciais), nível de risco (taxa de risco, podendo ser baixo variando de 2% a 6% a.a., médio de 6% a 10% ou alto de 10% a 20%); taxa mínima de atratividade (composição entre a taxa de remuneração e a taxa de risco); condição de ocupação (se o imóvel está desocupado, ocupado irregularmente ou ocupado com autorização de uso), despesas mensais (taxa de lixo, condomínio, entre outras) e receitas mensais (autorização de uso). O valor presente está limitado a 50% do valor de mercado, respeitado o preço vil de acordo com o Código de Processo Civil (Lei nº 13105 de 16/03/2015, art. 891).

Os parâmetros listados na tabela abaixo foram utilizados para a composição do valor de liquidação forçada do imóvel em questão:

Parâmetro	Valor	Fonte
Valor de mercado**	R\$ 103.000,00	Laudo de Avaliação 059 2023
Liquidez	Baixa	Laudo de Avaliação 059 2023
Tipo de uso	Residencial (7% a.a.)	Decreto 46.428 de 23/06/2009
Risco	Médio (8% a.a.)	ZENI, A. M. (2002)*
Ocupação	Desocupado	Laudo de Avaliação 059 2023
Despesas mensais (coleta de lixo)	R\$ 0,00	Info DIREP (fl. 113)
Despesas mensais (Condomínio)	R\$ 0,00	Info DIREP (fl. 113)
Receitas mensais	R\$ 0,00	Info DIREP (fl. 113)

*ZENI, A. M. Estudos de viabilidade econômica em empreendimentos imobiliários. Porto Alegre, 2002. 37p.

** Valor de mercado do imóvel, devido ao imóvel sido ofertado na Concorrência nº 23/2023, de acordo com a informação na folha 109 do PROA Nº 22/1300-0009523-9.

Sendo assim, atendendo ao solicitado pela Força Tarefa IPERGS, através da informação Nº 424/2023, fl 109 do PROA Nº 22/1300-0009523-9, emitimos o parecer que o imóvel localizado na Rua Angelo Mocelin, 135. Santo Augusto - RS (GPE 29387), considerando os parâmetros acima abordados, tem valor de Venda com Desconto estimado em **R\$ 82.913,63 (deságio de 19,50%)**, conforme resumo do cálculo no anexo 1.

Encaminha-se ao Comitê Gestor de Ativos para deliberação, observando os descontos máximos estabelecidos no § 1 e § 3 do Art 29 da **Lei Nº 15.764 de 15/12/2021**.





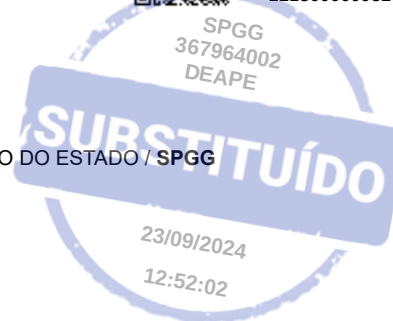
24130000011338



22130000095239



DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO / SPGG



Contudo a consideração superior.

Respeitosamente, em ____/____/2023

Leandro Peixoto Maia

Analista Engenheiro Civil- DIAVA/DEAPE

CREA(RS) 82.744

ID 4506073/01



29/12/2023 15:07:45

SPGG/DIAVA/DEAPE/450607301

PARA ASSINAR PARECER E INFORMAÇÃ...

117



04/03/2024 14:28:19

SPGG/ASPAT/SPE/4912608

LEILÃO IPERGS

387



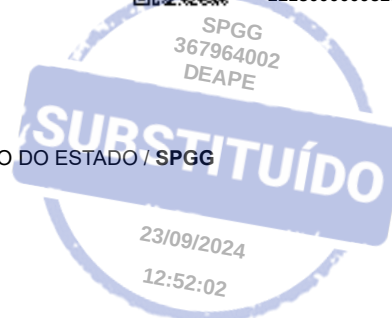
24130000011338



22130000095239



DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO / SPGG



Anexo 1

MODELO DE CÁLCULO DE VENDA COM DESCONTO – DIAVA/DEAPE	
DADOS DE ENTRADA	
Valor de mercado	R\$ 103.000,00
Liquidez	Baixa
Tipo de Uso (Decreto)	Residencial
Nível de Risco	Médio
Condição de ocupação	Desocupado
DESPESAS MENSAIS	
Taxa de lixo / outros	R\$ 0,00
Condomínio	R\$ 0,00
Conservação + Segurança + ...	R\$ 0,00
Água, Energia e outros	R\$ 0,00
RECEITAS MENSAIS	
Autorização de Uso	R\$ 0,00
VALOR POR VENDA COM DESCONTO (LIQUIDAÇÃO FORÇADA)	
Valor do Imóvel	R\$ 103.000,00
Deságio	19,50%
Valor por Liquidação Forçada	R\$ 82.913,63





24130000011338



22130000095239

Nome do documento: Parecer 247 2023 GPE 29387 Venda Desconto.pdf

Documento assinado por

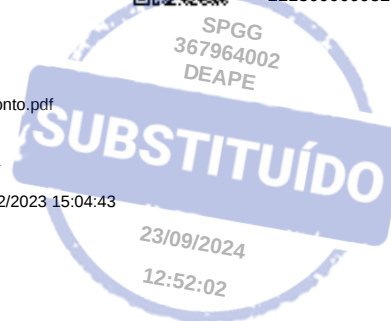
Leandro Peixoto Maia

Órgão/Grupo/Matrícula

SPGG / DIAVA/DEAPE / 450607301

Data

29/12/2023 15:04:43



29/12/2023 15:07:45

SPGG/DIAVA/DEAPE/450607301

PARA ASSINAR PARECER E INFORMAÇÃ...

119



04/03/2024 14:28:19

SPGG/ASPAT/SPE/4912608

LEILÃO IPERGS

389



Descrição do Lote 10

➤ **Lote 10 – GPE 29.387**

Terreno urbano com benfeitoria sem demolição averbada

Processo PROA nº 22/1300-0009523-9

Endereço: Rua Angelo Mocelin, nº 135, Santo Augusto/RS

Área do terreno: 325,00 m²

Avaliação: R\$ 82.913,63 (venda com desconto - aplicado o deságio de 19,50%)

Matrícula nº 7.340





LOTE 11

GPE 29401



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 29401



DADOS GERAIS

Número do Cadastro:	29401	Classificação:	PROPRIO
Nome de Referência do Imóvel:		Nome de Referência das	
Classificação do Bem Público:	DOMINIAL	Unidade Associada:	
Tipo do Imóvel:	AREA/TERRENO/GLEBA	Situação de Destinação:	DESTINADO
Situação de Regularização:	EM REGULARIZACAO	Índice de Destinação (%):	100,000000
Descrição:	EX-MUTUÁRIO: EROTIDES KNIPHOF TESSMANN - CONTRATO Nº 796832		
Em Alienação:	Sim	Nº Incorporação PROA/SPI:	17/2442-0001485-1
Lei Autorizativa de Alienação:	15764	Nº Alienação PROA/SPI:	20/1300-0004877-9
Data Lei Autorizativa Alienação:	15/12/2021	NIRF:	
Nº tombo antigo do imóvel:		CCIR:	
Uso irregular:		CAR:	
Tombado Patr. Histórico:	Não	VALOR DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL	
Nº Inscrição Municipal:	12913	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
06/04/2023	18244200062835	12/04/2018	Imóveis	Acompanhame	Arquivad
06/04/2023	19130000031684	10/06/2019	Alienar Bens	Leilão	Arquivad
28/04/2023	22130000041368	13/05/2022	Imóveis	Manutenção	Ativo
08/05/2023	23130000034910	08/05/2023	Imóveis	Acompanhame	Ativo
06/04/2023	22130000003903	13/01/2022	Imóveis	Transferência	Ativo
28/04/2023	20260000001061	18/09/2020	Programas e	Execução	Arquivad
04/03/2024	24130000011338	01/03/2024	Alienar Bens	Venda	Ativo
06/04/2023	20130000048779	06/08/2020	Alienar Bens	Venda	Ativo
28/04/2023	23100000095941	25/04/2023	Acesso à	Informação	Ativo
28/04/2023	23100000065260	27/03/2023	Ação Judicial	Matéria de	Ativo
14/06/2023	23130000043609	14/06/2023	Alienar Bens	Venda	Ativo
06/04/2023	19244200024319	04/02/2019	Imóveis	Acompanhame	Arquivad

LOCALIZAÇÃO

Zona:	Urbana
Unidade da Federação:	Rio Grande do Sul
Município	VENANCIO AIRES
Bairro/Distrito:	CENTRO
Logradouro/Localidade:	RUA MAL FLORIANO
Numero/Lote:	1420
Quadra:	
Complemento:	
CEP:	
Ponto Referência:	





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 29401



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 REGULARIZAÇÃO

Tipo de Registro: Matrícula

Número do Registro: 8333

Livro: 2RG

Folha: 01

Cartório: RI DE VENÂNCIO AIRES

Comarca: VENANCIO AIRES

Data do Registro: 10/05/2000

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): 715,00
Frente (m): 13,00
Área com fração (m²): 0,0000
Fração Ideal (m²): 0,000000
Profundidade Equivalente (m):
Área Disponível (m²): 0,00

Situação terra rural:

TERRENO REGISTRADO

Frente/Lateral **Confrontação da Frente/Lateral** **Confrontante**
13,00



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 29401



TERRENO VISTORIA

Informações complementares

Vegetação:
Uso do solo:
Situação de quadra

Levantada (Vistoria)

Área Total (m²):
Frente (m):

CONFRONTANTES VISTORIA

Leste:
Oeste:
Norte:
Sul:

EDIFICAÇÕES/BENFEITORIAS

VISTORIA

INFRAESTRUTURA

Serviços e Instalações

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

Tráfego de pedestres:
Tráfego de veículos:
Atividade predominante:

DOCUMENTOS

Data	Tipo Documento	Nome Documento
06/02/2024	AUTORIZAÇÃO DO	ATA_CGA_02_2024_PUBLICADA.PD
06/02/2024	AUTORIZAÇÃO DO	RESOLUCAO_CGA_01_2024_PUBLI
29/12/2023	PARECER	PARECER 248 2023 GPE 29401
18/09/2023	VISTORIA /	VISTORIA 43-2023 - GPE -
28/04/2023	AUTORIZAÇÃO DO	ATA_03-2023-CGA_PUBLICADA.PDF
28/04/2023	AUTORIZAÇÃO DO	RESOLUCAO_02_2023_PUBLICADA.
27/04/2023	ATOS DO COMITÊ	ATA_03-2023-CGA_ASSINADA.PDF
27/04/2023	ATOS DO COMITÊ	RESOLUCAO_02_2023_CGA_ASSIN
09/03/2023	LAUDO DE	LAUDO 029 2023 GPE 29401.PDF
23/01/2023	MATRÍCULA	MAT 8333.PDF
15/12/2021	LEI / DECRETO /	LEI 15764-2021 - GESTAO DE
01/06/2021	LEI / DECRETO /	DECRETO ESTADUAL NA 55916-
24/09/2019	HISTÓRICO	Ficha.pdf
21/08/2019	VISTORIA /	040 GPE 29401 VENANCIO
06/04/2018	E-MAIL	LEI COMPLEMENTAR NA 15144-
10/05/2000	MATRÍCULA	Matr 8333.pdf
29/10/1981	MATRÍCULA	MAT 8333.PDF



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 29401



IMAGENS

HISTÓRICO

Data	Tipo	Nº de Processo	Anexo
24/09/2019	Classificação	19130000031684	Ficha.pdf

HISTÓRICO DE SOLICITAÇÕES

USO TERCEIROS DO IMÓVEL

Tipo Documento:		Nº Processo PROA/SPI:	23/1300-0003491-0
Tipo Uso Terceiros:	Uso Irregular		
Finalidade Uso:		Quantidade Prazo:	
Número Documento:		Data Pub. Diário Oficial:	
Área Mov. Terreno (m²):		Data Término:	
Prazo:	Determinado	Representante Legal:	Sim
Tipo Dia Mês Ano Prazo:		Nome Repres. Legal:	
Data Início:	01/02/2023	Nome Interveniente:	
Interveniência:	Sim		

ONEROSIDADE

Valor Arrecadação:		Percentual Juros:	
Sigla índice reajuste:		Percentual Multa:	
Índice Reajuste:			
Vencimento (dia):			

DADOS USUÁRIO

CPF/CGC:		Nome Município:	
Nome Usuário:	Em apuração	Telefone:	
Unidade da Federação:			
Bairro/Distrito:			
Nome Logradouro:			
Cep:			

EDIFICAÇÕES USO TERCEIROS

Espécie Edificação	Área Mov. Edificação (m²)	Área Disponível (m²)	Data Inicial
	715,00		





24130000011338



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 29401



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:



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE VENÂNCIO AIRES
REGISTRO DE IMÓVEIS
Bel. JULIO CESAR WESCHENFELDER

Página 1 de 4

CNM: 097246.2.0008333-31



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE VENÂNCIO AIRES - RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS. 01 8.333

V. Aires, 29 de Outubro de 1981

IMÓVEL: Um terreno, com a área superficial de 715m². (setecentos e quinze metros quadrados), medindo treze (13) metros de frente, por cinquenta e cinco (55) metros da frente aos fundos, sem benfeitorias, distante trinta e cinco (35) metros da esquina da Rua Visconde do Rio Branco, situado no lado direito, no sentido Leste-Oeste, da Rua Marechal Floriano, nesta cidade; compreendido no quarteirão formado pelas Ruas Marechal Floriano, Visconde do Rio Branco, Senador Pinheiro, e Tiradentes; confrontando-se, pela frente, ao Sul, com a dita Rua Marechal Floriano; pelos fundos, ao Norte, com Irio Luiz Staub; pelo lado Leste, com Francisco Carlos Reck, Irio Staub, Hélio José Reck e Clara Lopes, e, pelo lado Oeste, com Helio José Reck; correspondendo dito terreno ao lote administrativo nº. 9, da quadra nº. 53.-
PROPRIETÁRIOS: PLAUTO RECK e sua mulher SILA CLARITA RECK; HÉLIO JOSÉ RECK e sua mulher ROSINA ALZIRA RECK; IRIO LUIZ STAUB e sua mulher ZILIA TEREZINHA STAUB; SÉRGIO ROBERTO RECK e sua mulher DONATILA RODRIGUES RECK; e, FRANCISCO CARLOS RECK e sua mulher GLACY MOHR RECK, todos brasileiros, casados, eles contabilista, industrial, comerciante-sócio, engenheiro agrônomo, e bancário, e elas professoras, do lar CPF. nºs. 036.535.600/04, 069.298.500/04, 008.534.700/06, 096.108.719/68 e 153.172.840/72, residentes e domiciliados neste município.-
REG. ANTERIOR, Nº. 853, Livro 02, Reg. Geral, em 24/08/1976.-

O OFICIAL *João S. Spicherman* 2021.00

R - 01 - 8.333 - Prot. 13.652 - DIVISÃO AMIGÁVEL - ADQUIRENTES: FRANCISCO CARLOS RECK e sua mulher GLACY MOHR RECK, brasileiros, casados, ele bancário e ela do lar, -, CPF. nº. 153.172.840/72, residentes e domiciliados neste município.- TÍTULO: EP/Divisão Amigável nº. 156, de 20/10/81, p/Escritão de Vila Mariante.- VALOR: Cr\$ 200.000,00. Na divisão dos imóveis pertencentes aos proprietários já citados, coube aos aqui adquirentes o imóvel acima matriculado.- Dou fé.-

O OFICIAL *João S. Spicherman* 1203.00

R - 02 - 8.333 - Prot. 14.019 - DATA - '05/02/82 - COMPRA E VENDA - TRANSMITENTES: FRANCISCO CARLOS RECK e sua mulher GLACY MOHR RECK, brasileiros, casados, ele bancário e ela do lar, CIC. nºs. 153.176.840/72 e 268.646.650/20, respectivamente, residentes e domiciliados nesta cidade.- ADQUIRENTES: EROTIDES KNIPHOF TESSMANN e seu marido-OLY TESSMANN, brasileiros, casados, ela funcionária pública e ele -

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página