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 337/2025

Terreno urbano com benfeitoria

Rua João Manoel esq. Rua Marechal Floriano, n° 1.090 – Bairro: Centro

Cruz Alta/RS

Documento PROA Assinado

DIVISÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS – DIAVA
SETEMBRO / 2025

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

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 337/2025

FICHA RESUMO

Objeto
Terreno urbano com benfeitoria objeto da **matrícula nº 28.399** e **GPE nº 25.341**

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

Finalidade
Instruir processo **PROA n° 25/1300-0007040-2**

Localização[1]
Rua João Manoel esq. Rua Marechal Floriano, n° 1.090
Bairro Centro, Cruz Alta/RS

Área avalianda[2]
Área do terreno: 225,00 m²
Área da benfeitoria: 225,00 m²

Proprietário
Estado do Rio Grande do Sul

Resultado da avaliação
Valor de mercado do imóvel **R$ 333.000,00**

Avaliadores
Engenheiro Civil Rafael Parmeggiani Gering
Arquiteta Urbanista Marina Nobre Cerqueira

Porto Alegre – RS, setembro de 2025

[1] Conforme Certidão de Matrícula n° 28.399 da Comarca de Cruz Alta-RS
[2] Conforme Certidão de Matrícula n° 28.399 da Comarca de Cruz Alta-RS

Documento PROA Assinado

SUMÁRIO

1 SOLICITANTE 4
2 OBJETIVO DA AVALIAÇÃO 4
3 FINALIDADE 4
4 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES 4
5 PROPRIETÁRIO 6
6 ENDEREÇO 6
7 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO 7
8 DIAGNÓSTICO DE MERCADO 9
9 METODOLOGIA 10
10 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO 10
11 AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS 11
12 VALOR DO IMÓVEL 12
13 CONCLUSÃO 12
14 RESPONSÁVEIS PELO LAUDO 12
15 ANEXOS 13

Documento PROA Assinado

1 SOLICITANTE

DEAPE / SPE / SPGG

2 OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

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

3 FINALIDADE

Instruir processo **25/1300-0007040-2 (Alienação)**

4 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

4.1 FUNDAMENTAÇÃO TÉCNICA

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

- na **Certidão de Matrícula nº 28.399**, referência livro 02, às fls 01-04v, datada de 14/05/2014, obtida junto ao Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Cruz Alta - RS.
- na **Ficha cadastral GPE nº 25.341**;
- no **PROA: 25/1300-0007040-2**;
- no Levantamento Planialtimétrico – Enprol Engenharia e Projetos LTDA
- nas informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, intermediários, agentes imobiliários, etc.).
- nas informações constatadas "in loco", conforme vistoria ao imóvel realizada no dia **23/09/2025**

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

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

4.2 ESCOPO DE TRABALHO

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

Não fez parte do escopo deste trabalho:

Documento PROA Assinado

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

4.3 JUSTIFICATIVAS – PARÂMETROS ADOTADOS

➢ **Variáveis adotadas no modelo**

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

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

Nesta avaliação, foram utilizadas as seguintes variáveis:

- Área – m² (Variável independente - quantitativa);
- Frente – m (Variável independente – quantitativa);
- Esquina – 1: meio de quadra; 2: esquina (Variável independente – dicotômica isolada);
- Vocação – 1: unifamiliar; 2: multifamiliar/misto (Variável independente – dicotômica isolada);
- Padrão – 1: Baixo; 2: Normal; 3: Alto (Variável independente – código alocado)
- Renda Setor – R$ média per capta Censo 2022 (Variável independente – proxy);
- Valor unitário = R$/m² (**Variável dependente**).

➢ **Situação paradigma:**

Conforme ABNT NBR 14.653-Parte 1, a situação paradigma configura-se como: “situação hipotética ou virtual, adotada como referencial para avaliação de um bem”. Sendo assim, conforme ABNT NBR 14.653-Parte 2, quando não for possível o acesso do avaliador ao interior do imóvel, os motivos devem ser elucidados e explicados na elaboração do laudo. No presente trabalho, adotou-se situação paradigma pela impossibilidade fazer a vistoria interna do imóvel.

Documento PROA Assinado

- **Fator prévio:**

No setor imobiliário, durante as negociações de compra e venda, é comum que seja fornecido um desconto sobre o valor de oferta como forma de barganha entre comprador e vendedor. Segundo o Ibape/SP[3], esse fator de fonte ou oferta pode ser aplicado a fim de atender a natural elasticidade dos negócios. Nesse sentido, a fim de ajustar os resultados dos estudos às práticas reais de mercado, o item 9.2.1.2 da NBR 14653-2:2011 permite que sejam realizados ajustes prévios nos atributos dos dados de mercado, sem prejuízo do grau de fundamentação, desde que devidamente justificados. Algumas das situações previstas pela NBR 14653-2:2011 para utilização desse fator de ajuste são: conversão de valores a prazo em valores à vista; adequação às taxas de desconto praticadas no mercado; conversão de valores para a moeda nacional na data de referência da avaliação; conversão de áreas reais de construção em áreas equivalentes, desde que com base em coeficientes publicados ou inferidos no mercado; incorporação de luvas ao aluguel, com a consideração do prazo remanescente do contrato e taxas de desconto praticadas no mercado financeiro. Neste estudo, por terem sido utilizados dados de oferta de mercado obtidos diretamente do site de imobiliárias, aplicou-se um fator prévio de **0,9** aos dados a fim de considerar a aplicação de taxas de desconto de mercado, e assim, adequar os preços de oferta e venda.

5 PROPRIETÁRIO

Estado do Rio Grande do Sul

6 ENDEREÇO

Rua João Manoel esq. Rua Marechal Floriano, n° 1.090
Bairro Centro, Cruz Alta/RS

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

Documento PROA Assinado

7 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

7.1 TERRENO

Imagem de localização (Google)

Latitude: 28°38'33.94"S
Longitude: 53°36'45.30"O

Fonte: Google Earth 21/02/2025 (Acesso em setembro de 2025)

Identificação
Descrição conforme a Matrícula nº **28.399:**

Data: 18 de abril de 1996.
Imóvel: Um prédio de alvenaria, situado nesta cidade, à Rua João Manoel, esquina com a Rua Marechal Deodoro, nº 1.090, no quarteirão formado por mais a Avenida Presidente Vargas e a Rua Marechal Floriano, suas benfeitorias e o respectivo terreno de forma quadrangular, medindo 15,00m. de frente, à Rua João Manoel, ao NORTE; e, 15,00m. de frente, à Rua Marechal Deodoro, ao OESTE; e iguais dimensões nos lados opostos, confrontando: ao SUL, com Helio Della Méa; e, ao LESTE, com Amelenio Papis Furian.

Documento PROA Assinado

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

Características do imóvel	
Formato do terreno: Regular	
Situação de quadra: Esquina	
Cota: No nível	
Vegetação: Sem vegetação	
Uso do solo: Serviços públicos	
Acesso: Bom	
Topografia: Plano	
Tipo de cercamento: ☐ Arame, ☐ Gradil, ☐ Muro, ☑ **Sem cerca**, ☐ Tela	
Superfície: ☐ Alagadiça, ☐ Arenoso, ☐ Argiloso, ☐ Com aterro, ☐ Com entulhos, ☐ Pantanosa, ☑ **Seca**	
Área do terreno: 225,00 m²	
Medida da frente do terreno: 15,00m	Confrontação da frente:Norte
Medida lateral 1 do terreno: 15,00m	Confrontação da lateral 1:Oeste
Medida lateral 2 do terreno: 15,00m	Confrontação da lateral 2:Leste
Medida dos fundos do terreno: 15,00m	Confrontação dos fundos:Sul
Características da região e entorno	
Atividade predominante: Residencial	
Padrão construtivo do entorno: Normal/Alto	
Zoneamento: Centro	
Tráfego de pedestres: Baixo	
Tráfego de veículos: Baixo	
Pavimentação logradouro: Pedra irregular	
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/praças**, ☐ Posto policial, ☐ Posto de saúde, ☐ Shopping, ☐ Universidades/faculdades, ☐ Zona incorporação, ☐ Sem influências valorizantes	
Influências desvaloriantes: ☐ Aeroporto, ☐ Área inundável, ☐ Aterro sanitário, ☐ Estação tratamento esgoto, ☐ Indústria, ☐ Presídio, ☐ Sub-habitação, ☐ Unidades carentes, ☑ **Sem influências desvalorizantes**	

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

*Conforme verificado na data de vistoria

Documento PROA Assinado

7.2 BENFEITORIAS

7.2.1 FICHA DE VISTORIA

Benfeitoria 01	Idade aparente: 60	Área = 225,00 m²	Nº de pav. 01
Descrição	**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	

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

8 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O município de Cruz Alta localiza-se na região noroeste do estado do Rio Grande do Sul e possui população estimada de 58.913[4]. A economia da cidade é relativamente diversificada, mas se apoia principalmente em três pilares: setor de serviços**,** agropecuária **e** administração pública.

O setor de serviços é o principal setor (60%), atuando como polo regional e atendendo municípios vizinhos em áreas como educação, saúde e serviços bancários. A agropecuária (20%) possui destaque, visto que a cidade está inserida na região do Alto Jacuí, altamente produtiva e tendo como principais culturas a soja, milho e trigo. Além disso, a produção agropecuária impulsiona diretamente os setores de transporte, armazenagem e comércio de insumos. Já a atividade industrial (11%) é mais modesta em comparação com os outros setores, tendo como destaques as indústrias alimentícias, beneficiamento de grãos e fabricação de implementos agrícolas. Ademais, tem-se a administração pública, concentrando cerca de 9% do setor.

Por conta disso, identificou-se as seguintes características de mercado:

[4] Fonte: IBGE, 2022. Disponível em: https://cidades.ibge.gov.br/brasil/rs/

Documento PROA Assinado

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 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.

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; ( ) justificado; **(X) arbitrado**.

- Tratamento dos dados:

(x) Metodologia científica – inferência estatística: **24/35** dados utilizados

( ) Metodologia clássica – fatores de homogeneização.

10 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Método comparativo direto de dados de mercado			
Grau de Fundamentação	☐ Grau I	☐ Grau II	☑ **Grau III**
Pontos obtidos: 017			
Grau de Precisão	☐ Grau I	☑ **Grau II**	☐ Grau III
Método da quantificação de custo			
Grau de Fundamentação	☐ Grau I	☑ **Grau II**	☐ Grau III
Pontuação obtida: 06			
Método Evolutivo			
Grau de Fundamentação	☐ Grau I	☑ **Grau II**	☐ Grau III
Pontuação obtida: 05			

Documento PROA Assinado

11 AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

11.1 AVALIAÇÃO DO TERRENO

11.1.1 EQUAÇÃO DE REGRESSÃO

VU x FO = 1,906235 * e ^ (-0,00030518045 * Área) * e ^ (0,42606536 * Esquina) * Setor Censo ^ 0,55704453

11.1.2 DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Variáveis do modelo de cálculo	Parâmetros do imóvel
Área (m²)	225,00
Frente (m)*	15,00
Esquina (1 – meio de quadra; 2 – de esquina)	2
Vocação (1 – unifamiliar; 2 – multifamiliar/misto)*	1
Padrão (1 – Baixo; 2 – Médio; 3 - Alto)*	2
Renda Setor (R$ média per capta)	5.072,24
Valor Unitário x Fator Oferta (0,9) (R$/m²)	**483,50**

*Variável não utilizada no modelo

11.1.3 RESULTADOS

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

	Intervalo de Confiança	Unitário (R$/m2)	Total
Mínimo	-15,02%	410,89	R$ 92.449,60
Calculado	-	483,50	R$ 108.787,50
Máximo	17,67%	568,93	R$ 128.010,22

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

	Amplitude	Unitário (R$/m2)	Total
Mínimo	-15%	410,98	R$ 92.470,50
Calculado	-	483,50	R$ 108.787,50
Máximo	+15%	556,03	R$ 125.106,75
Valor calculado R$ 108.787,50			

11.2 AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

ITEM	DESCRIÇÃO IMÓVEL	IDADE A.	VIDA U.	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	RESIDUAL	ÁREA	UNIT.	V. NOVO	DEPREC.	V .ATUAL
GPE 25.341	CASA ECONOMICO MED	60	70	ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES	20%	225,00	R$ 3.234,71	R$ 727.809,69	69,09%	R$ 224.937,75
VALOR DO CUB R 1-B		R$ 2.402,14		REFERÊNCIA AGOSTO/ 2025	BDI	25,85%		TOTAL	R$ 224.937,75	

BDI conforme Decreto N° 19.224, de novembro de 2015, do município de Porto Alegre.

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

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

Documento PROA Assinado

12 VALOR DO IMÓVEL

$$\mathrm{VI} = (\mathrm{VT} + \mathrm{CB}) \cdot \mathrm{FC}$$

VALOR DO TERRENO (R$)	BENFEITORIAS (R$)	FC[5]	VALOR DO IMÓVEL (R$)
108.787,50	224.937,75	1,00	333.725,25

13 CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em estudo o seguinte valor (arredondado[6]) de mercado:

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R$ 333.000,00

(Trezentos e trinta e três mil reais)

data de referência da avaliação: setembro/2025

14 RESPONSÁVEIS PELO LAUDO

RAFAEL PARMEGGIANI GERING
Engenheiro Civil - CREA (RS) 256.932
Especialista em Infraestrutura DIAVA/DEAPE
ID 4859502/01

MARINA NOBRE CERQUEIRA
Arquiteta Urbanista – CAU (BA) A150907-1
Especialista em Infraestrutura DIAVA/DEAPE
ID 4860110/01

De acordo,

LEANDRO PEIXOTO MAIA
Engenheiro Civil – CREA(RS) 82.744
Especialista em Infraestrutura DIAVA/DEAPE
ID 4506073/01

Porto Alegre, setembro de 2025

Documento PROA Assinado

[5]Arbitrado.
[6]Conforme item 6.8.1 na NBR 14.653-1:2019 o resultado final pode ser arredondado até 1%.

15 ANEXOS

15.1 DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

Figura 1: Frente do imóvel

Fonte: Vistoria (23/09/2025)

Figura 2: Número do imóvel

Fonte: Vistoria (23/09/2025)

Figura 3: Vista interna da benfeitoria

Fonte: Vistoria (23/09/2025)

Figura 4: Patologia da fachada

Fonte: Vistoria (23/09/2025)

Figura 5: Vista interna da benfeitoria

Fonte: Vistoria (23/09/2025)

Figura 6: Telhado do imóvel

Fonte: Vistoria (23/09/2025)

Documento PROA Assinado

15.2 DOCUMENTAÇÃO DOS IMÓVEIS

MATRÍCULA

SEM Nº GPE

República Federativa do Brasil
Estado do Rio Grande do Sul
REGISTRO DE IMÓVEIS DE CRUZ ALTA
Julieta Corrêa Bucco - Oficial

CERTIDÃO

* ADJUDICAÇÃO

CERTIFICO, usando a faculdade que me confere a Lei e por assim ter sido pedido, que revendo neste serviço registral, o Lº 2 - Registro Geral, verifiquei constar o inteiro teor seguinte:

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PODER JUDICIÁRIO

Livro Nº 2
REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CRUZ ALTA-RS.

matrícula 28.399 | folha 1

Data: 18 de abril de 1996.
Imóvel: Um prédio de alvenaria, situado nesta cidade, à Rua João Manoel, esquina com a Rua Marechal Deodoro, nº 1.090, no quarteirão formado por mais a Avenida Presidente Vargas e a Rua Marechal Floriano, suas benfeitorias e o respectivo terreno de forma quadrangular, medindo 15,00m. de frente, à Rua João Manoel, ao NORTE; e, 15,00m. de frente, à Rua Marechal Deodoro, ao OESTE; e iguais dimensões nos lados opostos, confrontando: ao SUL, com Helio Della Méa; e, ao LESTE, com Amelenio Papis Furian.
Proprietários: JOSÉ MARIA SOARES, agricultor, e sua esposa ELOI DA SILVA SOARES, do lar, brasileiros, inscritos no CPF sob nº 046 950 970/87, casados pelo regime da comunhão universal de bens, anteriormente à Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade.
Título aquisitivo: Escritura de compra e venda, lavrada em 23.08.1973, no Tabelionato de Cruz Alta.
Registro anterior: nº 51.698 do Livro 3-AM, procedido em 03.09.1973.- R$4,10.

Oficial : Julieta Corrêa Bucco
GPG

Data: 18 de abril de 1996. - Prenotado sob nº 72.935 do Livro 1-J.
R 1/28.399 - PENHORA ((((C)))) -"vide AV 19"-
Devedores: COMÉRCIO DE CARNES VILA VELHA; LUIZ HENRIQUE MENDES; e, JOSÉ MARIA SOARES.
Credora: CAIXA ECONÔMICA ESTADUAL DO RIO GRANDE DO SUL
Valor: R$37.954,54, - em 03.10.1995.
Imóvel: O imóvel matriculado, acima descrito.
Forma do Título: Certidão extraída em 03.04.1996, pelo Escrivão da 1ª Vara Cível, Paulo Sergio Notari, arquivada em Cartório. Processo nº 20.760. - Emolumentos sobre R$41.223,81 = R$156,00.- (Provimento nº 62/94). - Dou fé.

Oficial: Julieta Corrêa Bucco
GPG

Prenotado sob nº 73.161 do Livro 1-J - em 15.05.1996.
Data: 16 de maio de 1996. -
R 2/28.399 - PENHORA ((((C)))) "vide AV 19"
Devedores: LUIZ HENRIQUE MENDES e JOSÉ MARIA SOARES.
Credor: PEDRO PAULO VIDALE GONÇALVES.
Valor: R$ 9.138,86 - em 29.08.1995.
Imóvel: O imóvel matriculado e acima descrito.
Forma do Título: Certidão da Penhora constante dos Autos de Execução nº 20.015, extraída em 08.04.1996, pelo Escrivão da 2ª Vara Cível desta Comarca, Bel. Adelci Ferreira Porto. - Emolumentos sobre o valor de R$... 9.926,01 = R$ 62,10. - (Provimento 62/94). - Dou fé. -

Oficial: Julieta Corrêa Bucco
EP

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página

Avenida General Osório, 117, Salas 3,4 e 5 - CEP: 98.005-150 - Fone: (55) 3322.7410

Documento PROA Assinado

CERTIDÃO

República Federativa do Brasil
Estado do Rio Grande do Sul
REGISTRO DE IMÓVEIS DE CRUZ ALTA
Julieta Corrêa Bucco - Oficial

Continuação da Página Anterior

CONTINUAÇÃO DO ANVERSO

matrícula 28.399 | folha 1-v

Data: 28 de Dezembro de 1999. Prenotado sob nº 88.642 do Livro 1-K.
R 3/28.399 - PENHORA ((((C)))) "vide AV 19"
Devedores: **LUIZ HENRIQUE MENDES**, brasileiro, casado, comerciante, inscrito no CPF sob nº 191.931.300-15, residente e domiciliado na Rua Marechal Deodoro, nº 730, no município de Cruz Alta-RS; - e,
JOSÉ MARIA SOARES e sua esposa ELOY DA SILVA SOARES, brasileiros, casados, do comércio, inscritos no CPF sob nº 046.950.970-87, residentes e domiciliados na Rua Marechal Deodoro, nº 742, no município de Cruz Alta-RS.
Credor: **BANCO DO BRASIL S.A.**, sociedade de economia mista, com sede em Brasília - DF, agência de Cruz Alta - RS, inscrita no CGC sob nº 00.000.000/0193-72.
Valor: R$ 12.146,04 - em 03/02/1997.
Imóvel: O imóvel matriculado, descrito na folha 1.
Depositário: Luiz Henrique Mendes.
Juiz do Feito: Hilbert Maximiliano Akihito Obara.
Forma do Título: Certidão da Penhora, extraída em 25.11.1999, dos autos do Processo nº 29.910, que tramita na 1ª Vara Cível da Comarca de Cruz Alta, pelo Escrivão Paulo Sergio Notari, arquivada em Cartório. Dou fé. Emolumentos sobre R$13.02381 = R$ 75,90. (Provimento nº 62/94).

Oficial: _____
Substituto FCM

Data: 26 de Maio de 2003.- Prenotado sob nº 106.119 do Livro 1-L.
R 4/28.399 - ARRESTO ((((C)))) "vide AV 19"
Executado: **JOSÉ MARIA SOARES**, brasileiro, inscrito no CPF sob nº 046.950.970-87, agricultor e sua esposa **ELOY DA SILVA SOARES**, inscrita no CPF sob nº 046.950.970-87, ambos residentes em local ainda não localizado.
Autor: **FERTILIZANTES PIRATINI LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CGC sob nº 78.937.158/0002-60, com sede na Avenida João Moreiraq Maciel, nº 1.700, em Porto Alegre-RS.
Valor: R$78.519,64 - em 13.06.1999.
Imóvel: O imóvel matriculado, descrito no anverso.
Depositário: Não constou na Certidão.
Juiz do Feito: Dr. Rafael Pagnon Cunha.
Forma do Título: Certidão de Arresto, datada de 15.05.2003, arquivada em Cartório, extraída dos autos do processo de execução nº 49.067, que tramita na 1ª Vara Cível desta Comarca, e firmado pelo Juiz de Direito, Dr. Rafael Pagnon Cunha. Dou fé. Emolumentos sobre R$124.707,62 = R$432,70 (Provimento nº 62/94).

Oficial: _____
FCM

Data: 09 de Novembro de 2005.

CONTINUA NA FOLHA

Continua na Próxima Página

Avenida General Osório, 117, Salas 3,4 e 5 - CEP: 98.005-150 - Fone: (55) 3322.7410

Documento PROA Assinado

República Federativa do Brasil
Estado do Rio Grande do Sul
REGISTRO DE IMÓVEIS DE CRUZ ALTA
Julieta Corrêa Bucco - Oficial

CERTIDÃO

Continuação da Página Anterior

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
Poder Judiciário
Livro Nº 2 - Registro Geral

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CRUZ ALTA -RS

MATRÍCULA 28.399 FOLHA 2

continuação da folha 1

Data: 09 de Novembro de 2005.- Prenotado sob nº 119.815 do Livro 1-M.
R 5/28.399 - PENHORA ((((C)))) "vide AV 19"
Devedores: **JOSÉ MARIA SOARES,** brasileiro, inscrito no CPF sob nº 046.950.970-87, agricultor e sua esposa **ELOY DA SILVA SOARES,** inscrita no CPF sob nº 046.950.970-87, ambos residentes em local ainda não localizado.
Credora: **FERTILIZANTES PIRATINI LTDA,** pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CGC sob nº 78.937.158/0002-60, com sede na Avenida João Moreiraq Maciel, nº 1.700, em Porto Alegre-RS.
Valor: R$78.519,64 - em 22.07.1999.
Imóvel: O imóvel matriculado, descrito na folha 1.
Depositário: José Maria Soares.
Juiz do Feito: Dr. Rafael Pagnon Cunha.
Forma do Título: Certidão de Arresto convertido em Penhora, datada de 13.10.2005, arquivada em Cartório, extraída dos autos do processo de execução nº 011/1.03.0002155-0, que tramita na 1ª Vara Cível desta Comarca, e firmada pelo escrivão Paulo Sérgio Notari. Dou fé. Emolumentos sobre R$139.235,85 = R$482,80 (Provimento nº 62/94-CGJ).

Oficial: Julieta Corrêa Bucco
FCM

Data: 23 de Maio de 2007. - Prenotado sob nº 127.076 do Livro 1-N.
R 6/28.399 - PENHORA ((((C)))) "vide AV 19"
Devedores: **JOSÉ MARIA SOARES,** já qualificado nesta matricula.
Credor: **MUNICIPIO DE CRUZ ALTA.**
Valor: R$ 1.970,15 - em 08.05.2007.
Imóvel: O imóvel matriculado, descrito na folha 1.
Depositário: Não constou no Termo de Penhora.
Juiz do Feito: Dr. Ricardo Luiz da Costa Tjader.
Forma do Título: Termo de Redução à Penhora, extraída em 08.05.2007, dos autos do Processo de Execução Fiscal do Municipio nº 011/1.03.0006925-0, pelo Escrivão da 1ª Vara Cível da Comarca de Cruz Alta, Paulo Sérgio Notari, arquivada em Cartório. Dou fé. R$ 70,90. -

Oficial: Julieta Corrêa Bucco
RZ

Data: 31 de agosto de 2009. - Prenotado sob nº 142.288, do Livro 1-Q.
AV7-28.399 - AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA ((((C)))) vide AV19

(CONTINUA NO VERSO)

Continua na Próxima Página

Avenida General Osório, 117, Salas 3,4 e 5 - CEP: 98.005-150 - Fone: (55) 3322.7410

Documento PROA Assinado

CERTIDÃO

República Federativa do Brasil
Estado do Rio Grande do Sul
REGISTRO DE IMÓVEIS DE CRUZ ALTA
Julieta Corrêa Bucco - Oficial

Continuação da Página Anterior

(CONTINUAÇÃO DO ANVERSO) MATRÍCULA 28.399 FOLHA 2v

Em virtude de Requerimento firmado em 12.08.2009, arquivado em Cartório, e ainda conforme faculta o Artigo 615-A do Código do Processo Civil, fica averbada a existência de uma Ação contra a FABRICIO SOARES KROMBAUER; JOSÉ MARIA SOARES e ELOI DA SILVA SOARES, tendo como exeqüente **ADM EXPORTADORA e IMPORTADORA S/A**, sendo o valor da Ação de R$ 208.600,60, conforme consta no Processo de Execução Nº. 011/1.03.0002143-6, da 1ª. Vara Cível desta Comarca, incidindo portanto sobre este imóvel. - Dou fé. - E.:R$135,40. Selo: 0158.01.0900002.07120 - R$0,20; 0158.07.0800008.00936 - R$6,00

Oficial: _____
Substituto

Data: quinta-feira, 24 de setembro de 2009. - Prenotado sob nº 143.596, do Livro 1-R.
R 8/28.399 - PENHORA ((((o))))
Devedor: JOSÉ MARIA SOARES, brasileiro, separado, inscrito no CPF nº 046.950.970-87, residente e domiciliado à rua Dr. Noronha, nº 541, nesta cidade.
Credora: **MARIA LEONELCI FENZKE GAVIÃO,** brasileira, casada, aposentada, inscrita no CPF 272.375.240-20, residente e domiciliada à rua Elpídio Goulart, nº 117, Cohab, nesta cidade.
Imóvel: O imóvel matriculado e descrito na folha 1.
Valor: R$ 97.605,56, em 30.09.2009.
Juíza do Feito: Drª Odete Carlin.
Forma do Título: Mandado de Penhora, extraída em 17.07.2009, dos autos do Processo nº 00172-2004-611-04-00-6, pelo Oficial de Justiça avaliador da Vara do Trabalho - 4ª Região, Charles Boufleur, arquivada em Cartório. Dou fé. E.:NIHIL. Selo: 0158.01.0900002.15158 - NIHIL; 0158.07.0800008.01014 - NIHIL

Oficial: Julieta Corrêa Bucco
RZ

Data: 04 de abril de 2011. - Prenotado sob nº 155460, do Livro 1-V, em 03/03/2011.
AV 9/28.399 - CANCELAMENTO DE PENHORA (((o)))
Em cumprimento, ao Mandado, datado de 16.12.2010, arquivado em Cartório, extraído dos autos do Processo nº 0017200-58.2004.5.04.0611, e firmado pela Juíza desta Comarca, Drª. Odete Carlin, foi determinado o cancelamento da penhora, constante no **R-1**, desta matrícula. Valor da dívida R$37.954,54. - Dou fé.. E.:R$109,50. Selo: 0158.01.1100001.03885 - R$0,20; 0158.06.0800008.07735 - R$4,00

Oficial: Julieta Corrêa Bucco

(CONTINUA NA FOLHA _____)

Continua na Próxima Página

Avenida General Osório, 117, Salas 3,4 e 5 - CEP: 98.005-150 - Fone: (55) 3322.7410

Documento PROA Assinado

CERTIDÃO

República Federativa do Brasil
Estado do Rio Grande do Sul
REGISTRO DE IMÓVEIS DE CRUZ ALTA
Julieta Corrêa Bucco - Oficial

Continuação da Página Anterior

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
Poder Judiciário
Livro Nº 2 - Registro Geral

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CRUZ ALTA -RS

MATRÍCULA 28.399 FOLHA 3

FBM

Data: 04 de abril de 2011. - Prenotado sob nº 155460, do Livro 1-V, em 03/03/2011.
AV 10/28.399 - **CANCELAMENTO DE PENHORA** (((c)))
Em cumprimento, ao Mandado, datado de 16.12.2010, arquivado em Cartório, extraído nos autos do Processo nº 0017200-58.2004.5.04.0611, e firmado pela Juíza desta Comarca, Drª. Odete Carlin, foi determinado o cancelamento da penhora, constante no **R-2**, desta matricula. Valor da dívida R$9.138,86. - Dou fé.. E.:R$61,30. Selo: 0158.01.1100001.03886 - R$0,20; 0158.06.0800008.07736 - R$4,00

Oficial: Julieta Corrêa Bucco

FBM

Data: 04 de abril de 2011. - Prenotado sob nº 155460, do Livro 1-V, em 03/03/2011.
AV 11/28.399 - **CANCELAMENTO DE PENHORA** (((c)))
Em cumprimento, ao Mandado, datado de 16.12.2010, arquivado em Cartório, extraído nos autos do Processo nº 0017200-58.2004.5.04.0611, e firmado pela Juíza desta Comarca, Drª. Odete Carlin, foi determinado o cancelamento da penhora, constante no **R-3**, desta matricula. Valor da dívida R$12.146,04. - Dou fé.. E.:R$67,00. Selo: 0158.01.1100001.03887 - R$0,20; 0158.06.0800008.07737 - R$4,00

Oficial: Julieta Corrêa Bucco

FBM

Data: 04 de abril de 2011. - Prenotado sob nº 155460, do Livro 1-V, em 03/03/2011.
AV 12/28.399 - **CANCELAMENTO DE ARRESTO** (((c)))
Em cumprimento, ao Mandado, datado de 16.12.2010, arquivado em Cartório, extraído nos autos do Processo nº 0017200-58.2004.5.04.0611, e firmado pela Juíza desta Comarca, Drª. Odete Carlin, foi determinado o cancelamento do arresto, constante no **R-4**, desta matricula. Valor da dívida R$78.519,64. - Dou fé.. E.:R$184,70. Selo: 0158.01.1100001.03888 - R$0,20; 0158.07.0800008.02703 - R$6,00

Oficial: Julieta Corrêa Bucco

FBM

Data: 04 de abril de 2011. - Prenotado sob nº 155460, do Livro 1-V, em 03/03/2011.
AV 13/28.399 - **CANCELAMENTO DE PENHORA** (((c)))
Em cumprimento, ao Mandado, datado de 16.12.2010, arquivado em Cartório, extraído nos autos do Processo nº 0017200-58.2004.5.04.0611, e firmado pela Juíza desta Comarca, Drª. Odete Carlin, foi determinado o cancelamento da penhora, constante no **R-5**, desta matricula. Valor da dívida R$78.519,64. - Dou fé.. E.:R$184,70. Selo: 0158.01.1100001.03889 - R$0,20; 0158.07.0800008.02704 - R$6,00

Oficial: Julieta Corrêa Bucco

FBM

(CONTINUA NO VERSO)

Continua na Próxima Página

Avenida General Osório, 117, Salas 3,4 e 5 - CEP: 98.005-150 - Fone: (55) 3322.7410

Documento PROA Assinado

CERTIDÃO

República Federativa do Brasil
Estado do Rio Grande do Sul
REGISTRO DE IMÓVEIS DE CRUZ ALTA
Julieta Corrêa Bucco - Oficial

Continuação da Página Anterior

(CONTINUAÇÃO DO ANVERSO) MATRÍCULA 28.399 FOLHA 3V

Data: 04 de abril de 2011. - Prenotado sob nº 155460, do Livro 1-V, em 03/03/2011.
AV 14/28.399 - **CANCELAMENTO DE PENHORA** (((C)))
Em cumprimento, ao Mandado, datado de 16.12.2010, arquivado em Cartório, extraído nos autos do Processo nº 0017200-58.2004.5.04.0611, e firmado pela Juíza desta Comarca, Drª. Odete Carlin, foi determinado o cancelamento da penhora, constante no **R-6**, desta matrícula. Valor da dívida R$1.970,15. - Dou fé.. E.:R$46,30. Selo: 0158.01.1100001.03890 - R$0,20; 0158.06.0800008.07738 - R$4,00
Oficial: FBM

Data: 04 de abril de 2011. - Prenotado sob nº 155460, do Livro 1-V, em 03/03/2011.
AV 15/28.399 - **CANCELAMENTO AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA** ((C))
Em cumprimento, ao Mandado, datado de 16.12.2010, arquivado em Cartório, extraído nos autos do Processo nº 0017200-58.2004.5.04.0611, e firmado pela Juíza desta Comarca, Drª. Odete Carlin, foi determinado o cancelamento da averbação premonitória, constante na **AV-7**, desta matrícula. - Dou fé.. E.:R$23,40. Selo: 0158.01.1100001.03891 - R$0,20; 0158.03.0800008.26998 - R$0,40
Oficial: FBM

Data: 04 de abril de 2011. - Prenotado sob nº 155460, do Livro 1-V, em 03/03/2011.
AV 16/28.399 - **CANCELAMENTO DE PENHORA**
Em cumprimento, ao Mandado, datado de 16.12.2010, arquivado em Cartório, extraído nos autos do Processo nº 0017200-58.2004.5.04.0611, e firmado pela Juíza desta Comarca, Drª. Odete Carlin, foi determinado o cancelamento da penhora, constante no **R-8**, desta matrícula. Valor da dívida R$97.605,56. - Dou fé.. E.:R$222,40. Selo: 0158.01.1100001.03892 - R$0,20; 0158.07.0800008.02705 - R$6,00
Oficial: FBM

Data: 04 de abril de 2011. - Prenotado sob nº 155460, do Livro 1-V, em 03/03/2011.
R 17/28.399 - **ADJUDICAÇÃO** (((C)))
Transmitentes: **JOSÉ MARIA SOARES**, inscrito no CPF sob nº 046.950.970-87, agricultor e sua esposa **ELOI DA SILVA SOARES**, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei 6515/77, residentes e domiciliados nesta cidade
Adquirentes: **JOSÉ DA SILVA GAVIÃO**, inscrito no CPF sob nº 220.205.350-68 e sua esposa **MARIA LEONELCI FENZKE GAVIÃO**, inscrita no CPF sob nº 272.375.240-20, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados na Rua Elpidio Goulart, nº 117, Bairro Cohab, nesta cidade

(CONTINUA NA FOLHA _____)

Continua na Próxima Página

Avenida General Osório, 117, Salas 3,4 e 5 - CEP: 98.005-150 - Fone: (55) 3322.7410

Documento PROA Assinado

CERTIDÃO

República Federativa do Brasil
Estado do Rio Grande do Sul
REGISTRO DE IMÓVEIS DE CRUZ ALTA
Julieta Corrêa Bucco - Oficial

Continuação da Página Anterior

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
Poder Judiciário
Livro Nº 2 - Registro Geral

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CRUZ ALTA -RS

MATRÍCULA 28.399 FOLHA 4

Imóvel: O imóvel constante desta matrícula.
Valor: R$ 75.000,00 - Avaliação Municipal: R$ 77.000,00
Forma do Título: Carta de Adjudicação, firmada pelo Exmo. Dr. Marcelo Caon Pereira, Juiz do Trabalho, extraída dos autos da Ação Trabalhista nº 001720058.2004.5.04.0611, datada de 03.08.2010, arquivada em Cartório. - Dou fé. E.:R$366,60. Selo: 0158.01.1100001.03893 - R$0,20; 0158.07.0800008.02706 - R$6,00

Oficial: FBM

Data: 07 de outubro de 2011. - Prenotado sob nº 160838, do Livro 1-W, em 12/09/2011.
R 18/28.399 - **COMPRA E VENDA.** (((C)))
Transmitentes: JOSÉ DA SILVA GAVIÃO, inscrito no CPF sob nº 220.205.350-68, aposentado e sua esposa MARIA LEONELCI FENZKE GAVIÃO, inscrita no CPF sob nº 272.375.240-20, aposentada, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados na Rua Elpidio Goulart, nº 117, Bairro Vila Rocha, nesta cidade.
Adquirente: **MARIA FÁTIMA RAMBO VOGEL**, brasileira, advogada, divorciada, inscrita no CPF sob nº 305.454.390-00, residente e domiciliada na Rua Tóribio Veríssimo, nº 677, nesta cidade.
Imóvel: O imóvel constante desta matrícula.
Valor: R$75.000,00. - Avaliação Municipal: R$86.300,00
Forma do Título: Escritura Pública de Compra e Venda, nº 75.228-003, do Livro de Transmissões nº 329-A, fls. 005, lavrada em 31.08.2011, no Tabelionato de Cruz Alta-RS. Dou fé. E.:R$404,40. Selo: 0158.01.1100003.11258 - R$0,20; 0158.07.0800008.03383 - R$6,00

Oficial: RRC

Data: 23 de agosto de 2013. - Prenotado sob nº 177796, do Livro 1-AC, em 16/08/2013.
AV 19 - 28.399 - **OFÍCIO JUDICIAL / CANCELAMENTOS DE ALIENAÇÕES**
Em cumprimento ao Ofício nº 387/2013, datado de 15.08.2013, arquivado em Cartório, extraído dos autos do processo nº 0017200-58.2004.5.04.0611, e firmado pela Juíza da Vara do Trabalho desta Comarca, Drª Maristela Bertei Zanetti, foi decretado os cancelamentos dos registros nº 17 e 18 desta matrícula, bem como o restabelecimento do *status quo ante*, com exceção do R 8. - Dou fé.- E.:NIHIL. Selo: 0158.03.1200002.11338 - NIHIL

Oficial(a): **Substituto** RZ

(CONTINUA NO VERSO)

Continua na Próxima Página

Avenida General Osório, 117, Salas 3,4 e 5 - CEP: 98.005-150 - Fone: (55) 3322.7410

Documento PROA Assinado

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

República Federativa do Brasil
Estado do Rio Grande do Sul
REGISTRO DE IMÓVEIS DE CRUZ ALTA
Julieta Corrêa Bucco - Oficial

CERTIDÃO

Continuação da Página Anterior

(CONTINUAÇÃO DO ANVERSO) MATRÍCULA 28.399 FOLHA 4v

Data: 19 de dezembro de 2013. - Prenotado sob nº 180665, do Livro 1-AD, em 20/11/2013.
R 20/28.399 - ADJUDICAÇÃO.
Transmitentes: JOSÉ MARIA SOARES, inscrito no CPF sob nº 046.950.970-87, agricultor e sua esposa ELOI DA SILVA SOARES, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei 6515/77, residentes e domiciliados nesta cidade.
Adquirente: **ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL.**
Imóvel: O imóvel constante desta matrícula.
Valor: R$37.495,91. - Avaliação Municipal: R$54.000,00.
Forma do Título: Carta de Adjudicação datado de 12.08.2010, expedido pela Exmª. Drª. Juiza de Direito Fernanda de Melo Abicht, e pela escrivão Paulo Sérgio Notari da 1ª Vara Cível desta Comarca, dos autos do Processo nº 011/1.03.0000995-9. Dou fé. E NIHIL. Selo: 0158.01.1300002.49753 - NIHIL; 0158.07.0800008.06708 - NIHIL.

Oficial(a): _____
Substituto
RRC

REGISTRO DE IMÓVEIS
Julieta Corrêa Bucco
Oficial
Antonio Carlos Barbosa Corrêa
Oficial Substituto
José Roberto Baptista
Oficial Substituto
Alexandre J. Barbosa dos Santos
Oficial Substituto
Roberto R. Gallembera Roncen
Oficial Substituto

(CONTINUA NA FOLHA _____)

Nada mais constava. O referido é verdade e dou fé.
Cruz Alta - RS, 14 de maio de 2014.
Total: NIHIL
Certidão Matrícula 28.399 - 8 páginas: NIHIL (0158.03.1200002.23538 = NIHIL)
Busca em livros e arquivos: NIHIL (0158.01.1300008.46667 = NIHIL)
Processamento eletrônico de dados: NIHIL (0158.01.1300003.46658 = NIHIL)

Ass: _____
Oficial(a)

Avenida General Osório, 117, Salas 3,4 e 5 - CEP: 98.005-150 - Fone: (55) 3322.7410

Documento PROA Assinado

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 25341

DADOS GERAIS

Número do Cadastro:	25341	**Classificação:**	PROPRIO
Nome de Referência do Imóvel:		**Nome de Referência das Unidade Associada:**	
Classificação do Bem Público:	DOMINIAL		
Tipo do Imóvel:	AREA/TERRENO/GLEBA	**Situação de Destinação:**	NAO DESTINADO
Situação de Regularização:	REGULARIZADO	**Índice de Destinação (%):**	0,000000
Descrição:	Tramitou expediente 8083-24.00/14-7 Uso irregular - Foi ajuizada notificação judicial em 13/03/17.Não foi informado o número do processo. (imóvel desocupado conf. inf. PGE em 28 de novembro de 2018)		
Em Alienação:	Sim	**Nº Incorporação PROA/SPI:**	18/2400-0005779-7
Lei Autorizativa de Alienação:	15764	**Nº Alienaçao PROA/SPI:**	25/1300-0007040-2
Data Lei Autorizativa Alienação:	15/12/2021	**CIB:**	
Nº tombo antigo do imóvel:		**CCIR:**	
Uso irregular:		**CAR:**	
Tombado Patr. Histórico:	Não		
Nº Inscrição Municipal:	53015		

VALOR DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL

Tipo de Valor	Esfera Competente	Legislação	Número/Ano

BAIXA IMOVEL

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
18/05/2021	21130000034242	18/05/2021	Programação Financeira		Ativo
14/05/2025	21100000073530	20/05/2021	Ação Judicial	Matéria de Cumprimento de	Ativo
14/05/2025	19130000034624	21/06/2019	Alienar Bens	Leilão	Ativo
23/06/2021	20130000041561	07/07/2020	Programação Financeira		Arquivado
13/04/2022	22130000018498	25/02/2022	Programação Financeira		Ativo
04/10/2022	21130000106804	30/12/2021	Contratação de Serviços	Solicitação de Contratação	Ativo
04/10/2022	21130000105891	23/12/2021	Contratação de Serviços	Solicitação de Contratação	Ativo
25/08/2023	23130000060210	25/08/2023	Programação Financeira	Realização de Pagamento	Ativo
18/03/2024	24100000044854	04/03/2024	Ação Judicial	Matéria Fiscal	Ativo
18/03/2024	23130000060260	25/08/2023	Programação Financeira	Realização de Pagamento	Arquivado
22/05/2025	25130000038096	14/05/2025	Programação Financeira	Realização de Pagamento	Ativo
22/08/2025	25130000070402	22/08/2025	Alienar Bens	Venda	Ativo

LOCALIZAÇÃO

Zona:	Urbana
Unidade da Federação:	Rio Grande do Sul
Município	CRUZ ALTA
Bairro/Distrito:	CENTRO
Logradouro/Localidade:	RUA GEN JOAO MANOEL
Numero/Lote:	1090
Quadra:	
Complemento:	
CEP:	
Ponto Referência:	Próxima a Capela São José.

08/09/2025 pag. 1 de 4

Documento PROA Assinado

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 25341

GEORREFERÊNCIA

DATUM:	SIRGAS 2000
Fuso:	22
Meridiano Central:	51

Coordenadas Planas UTM do Marco

Altitude ortométrica:	468,170
Este:	244.608,450
Norte:	6.828.803,587

Coordenadas Geodésicas do Marco

Latitude grau:	-28 °
Latitude minuto:	38 '
Latitude segundo:	33,821"
Longitude grau:	-53 °
Longitude minuto:	36 '
Longitude segundo:	45,589"

HISTÓRICO DE ENDEREÇOS

Data	UF	Município	Zona	Bairro/Distrito	Logradouro/	Número/Lote	Tipo	CEP
14/03/2022	Rio Grande	CRUZ ALTA	Urbana	CENTRO	GEN JOAO	1090		

PROPRIEDADE

Situação regularização Estado:	REGULARIZADO
Tipo de Registro:	Matrícula
Número do Registro:	28399
Livro:	2RG
Folha:	01
Cartório:	CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS CRUZ ALTA
Comarca:	CRUZ ALTA
Data do Registro:	12/08/2010
Forma de Incorporação:	ADJUDICAÇÃO
Valor de Incorporação:	R$ 37.495,91
Propriedade / Posse:	RIO GRANDE DO SUL GOVERNO DO ESTADO
Data registro patrimônio União:	
Certidão autorizativa transf.:	

TERRENO

Matriculada

Área Total (m²):	225,00
Frente (m):	15,00
Área com fração (m²):	0,0000
Fração Ideal (m²):	0,000000
Profundidade Equivalente (m):	
Área Disponível (m²):	225,00

Situação terra rural:

TERRENO REGISTRADO

Frente/Lateral	Confrontação da Frente/Lateral	Confrontante
15,00		

08/09/2025 pag. 2 de 4

Documento PROA Assinado

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 25341

TERRENO VISTORIA

Informações complementares

Vegetação:	Sem vegetação
Uso do solo:	Sem uso do solo
Situação de quadra	Esquina

Levantada (Vistoria)

Área Total (m²):	230,80
Frente (m):	15,11

CONFRONTANTES VISTORIA

Leste:	Imóvel nº 1058 - Frente para Rua General João Manoel.
Oeste:	Rua Marechal Deodoro da Fonseca.
Norte:	Rua General João Manoel.
Sul:	Imóvel nº 742 - Frente para Rua Marechal Deodoro da Fonseca.

EDIFICAÇÕES/BENFEITORIAS

INFORMAÇÕES DE VISTORIA

Espécie de Edificação	Área Total Levantada (m²)	Idade Aparente	Pavimentos	Dependência	Padrão de Edificação	Estado de Conservação
Prédio	230,80	25	1		Normal	Regular

VISTORIA

Data de Realização	Situação da Localização	Obstruíd	Pertence ao Estado	Tel. Contato	Observação Vistoria
03/01/2018	Localizado	Não	Pertence	(55) 33211-306	

INFRAESTRUTURA

Serviços e Instalações

- Água
- Correio
- Escola
- Esgoto Cloacal
- Iluminação publica
- Hospital
- Praça
- Supermercado
- Energia elétrica

Tráfego de pedestres:	Médio
Tráfego de veículos:	Médio
Atividade predominante:	Residencial

Pavimentação do logradouro:	Asfalto
Pavimentação passeio:	Concreto
Zoneamento:	Centro
Largura logradouro (m):	8,40

ASPECTOS MERCADOLÓGICOS

Acessibilidade do imóvel:	Fácil acesso
Perspectivas de mercado:	Favorável/Aquecido
Diagnóstico de mercado:	

08/09/2025 pag. 3 de 4

Documento PROA Assinado

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 25341

DOCUMENTOS

Data	Tipo Documento	Nome Documento
30/12/2021	TERMO /	PRIMEIRO TERMO DE
30/08/2021	TERMO /	ENTREGA DE CHAVES.PDF
31/08/2019	LAUDO DE	LAUDO_111_2019.PDF
20/11/2014	VISTORIA /	Relatorio vistoria.pdf
14/05/2014	MATRÍCULA	Mat. 28399.pdf
18/04/1996	MATRÍCULA	MAT 28399.PDF

VISTORIA - AGENTE EXTERNO

Data	Tipo Documento	Nome Documento
22/01/2018	ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE	ART José Maria - David - Robson.pdf
22/01/2018	MATRÍCULA	GPE 25341 - Mat. nº 28399.pdf
22/01/2018	MEMORIAL DESCRITIVO	GPE 25341 - Monografia do marco.pdf
23/01/2018	LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO	GPE 25341 - Levantamento
06/02/2018	RELATORIO ARQUIVO FOTOGRÁFICO	GPE 25341 - Relatório Fotográfico.pdf
06/02/2018	MONOGRAFIA DO MARCO	GPE 25341 - Monografia do marco.pdf

IMAGENS

DECLARAÇÃO

HISTÓRICO

HISTÓRICO DE SOLICITAÇÕES

VISTORIA

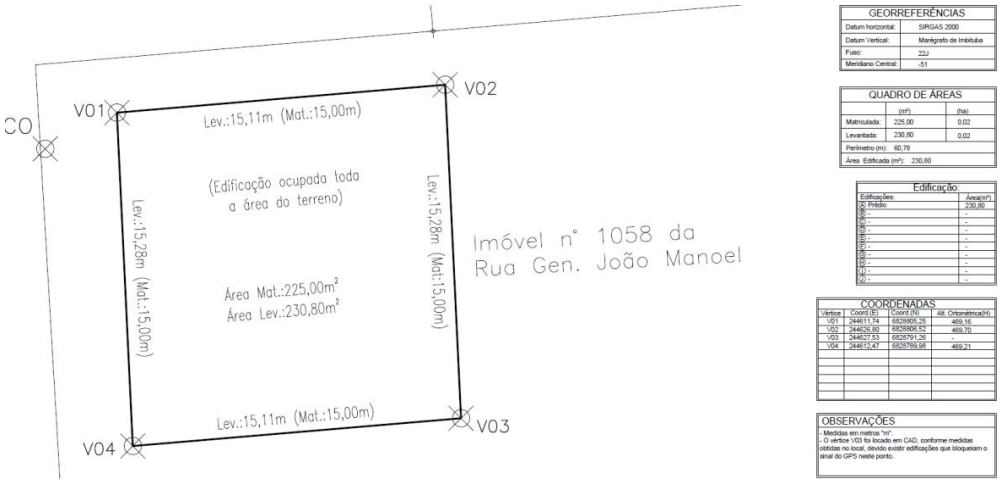
Data da vistoria:	03/01/2018
Empresa vistoriadora:	EMPRESA 1
Vistoriador (a):	VISTORIADOR 1
Observações da vistoria:	
Situação de localização:	Localizado
Obstruído:	Não
Motivo da obstrução:	
Contato no local:	Maurício Barcelos - Agente administrativo da prefeitura.
Telefone do contato:	(55) 33211-306
Pertence ao Estado do RS:	Pertence

08/09/2025 pag. 4 de 4

Documento PROA Assinado

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

LEVANTAMENTO ENPROL



Documento PROA Assinado

15.3 MEMÓRIA DE CÁLCULO

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS		VARIÁVEIS	
Total da Amostra	: 35	Total	: 7
Utilizados	: 24	Utilizadas	: 4
Outlier	: 0	Grau Liberdade	: 20

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

COEFICIENTES		VARIAÇÃO	
Correlação	: 0,81791	Total	: 2,42265
Determinação	: 0,66897	Residual	: 0,80196
Ajustado	: 0,61932	Desvio Padrão	: 0,20025

F-SNEDECOR		D-WATSON	
F-Calculado	: 13,47266	D-Calculado	: 1,91102
Significância	: < 0,01000	Resultado Teste	: Não auto-regressão 90%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	66
-1,64 a +1,64	90	91
-1,96 a +1,96	95	100

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)

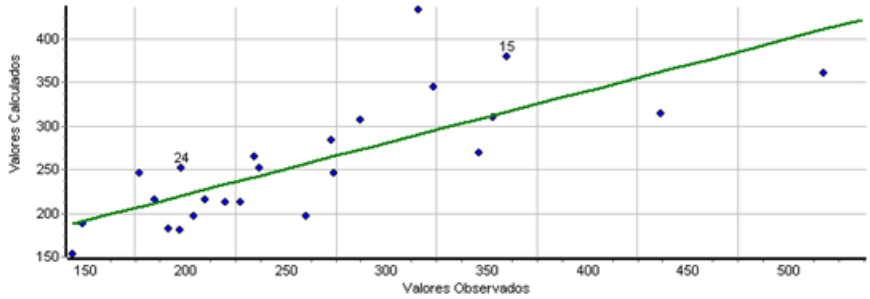
$$Y = 1{,}906235 * 2{,}718^{(-0{,}000305 * X_1)} * 2{,}718^{(0{,}426065 * X_2)} * X_3^{0{,}557045}$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

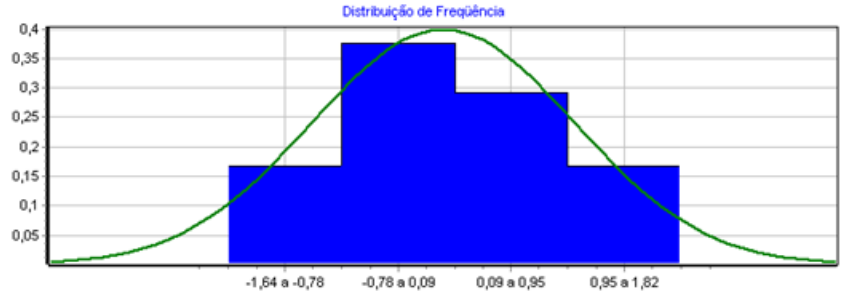
AMOSTRA		MODELO	
Média	: 263,44	Coefic. Aderência	: 0,58642
Variação Total	: 191838,05	Variação Residual	: 79340,99
Variância	: 7993,25	Variância	: 3967,05
Desvio Padrão	: 89,40	Desvio Padrão	: 62,98

Documento PROA Assinado

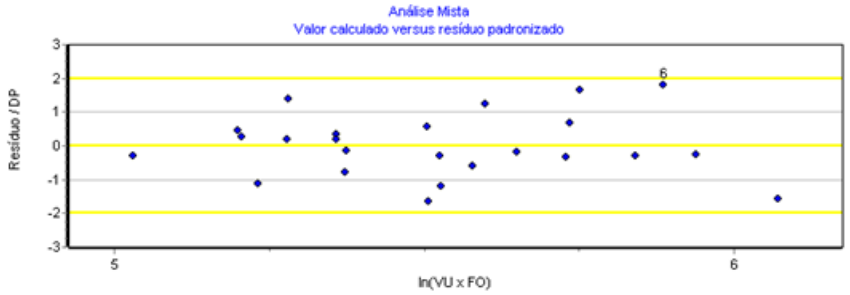
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados

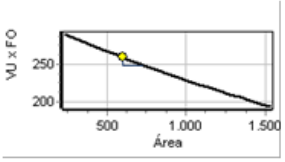


Documento PROA Assinado

DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

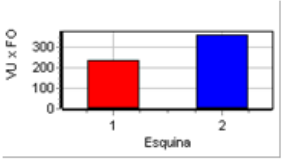
X_1 Área

Área do terreno em m²
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 228,20 a 1534,00
Impacto esperado na dependente: Negativo
10% da amplitude na média: -3,91 % na estimativa



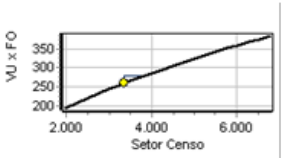
X_2 Esquina

Localização do terreno na quadra;
1 - Meio de Quadra
2 - Esquina
Tipo: Dicotômica Isolada
Amplitude: 1,00 a 2,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
Diferença entre extremos: 53,10 % na estimativa
Micronumerosidade: atendida.



X_3 Setor Censo

Renda per capta média do setor, conforme CENSO 2022
Tipo: Proxy
Amplitude: 1963,18 a 7038,93
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 8,19 % na estimativa



Y VU x FO

Valor unitário do terreno em R$/m² multiplicado pelo fator oferta (0,9)
Tipo: Dependente
Amplitude: 144,00 a 517,86

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,61932)
X_1 Area	x	-2,09	4,98	0,55841
X_2 Esquina	x	4,41	0,03	0,28437
X_3 Setor Censo	ln(x)	4,09	0,06	0,33480

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- **MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS**
- **MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS**

Variável	Forma Linear	Área	Esquina	Setor Censo	VU x FO
X_1	x		16	60	42
X_2	x	-20		43	70
X_3	ln(x)	46	-3		67
Y	ln(y)	-15	63	44	

Documento PROA Assinado

1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Extp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Área	225,00		-1,40	228,20	1.534,00
Esquina	2			1	2
Setor Censo	5.072,24			1.963,18	7.038,93
VU x FO	**483,50**			144,00	517,86

2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	410,89	**483,50**	568,93	-15,02%	17,67%	32,69%
Predição (80%)	354,18	**483,50**	660,03	-26,75%	36,51%	63,26%
Campo de Arbítrio	410,98	**483,50**	556,03	-15,00%	15,00%	30,00%

3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

	Mínimo (R$)	Estimativa (R$)	Máximo (R$)
Confiança (80 %)	92.450,25	108.787,50	128.009,25
Predição (80%)	79.690,50	108.787,50	148.506,75
Campo de Arbítrio	92.470,50	108.787,50	125.106,75

4. VALOR UNITÁRIO ARBITRADO 483,50

5. VALOR DE AVALIAÇÃO

R$ 108.787,50 (cento e oito mil, setecentos e oitenta e sete reais com cinquenta centavos)

6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

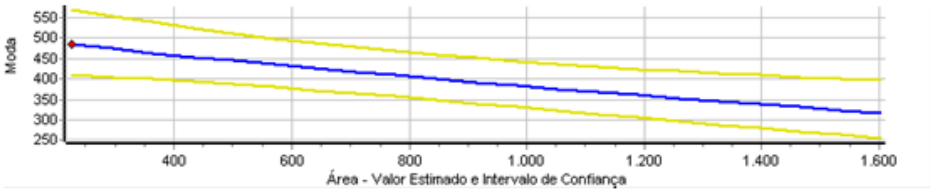
Mínimo (R$):	92.470,50
Arbitrado (R$):	**108.787,50**
Máximo (R$):	125.106,75

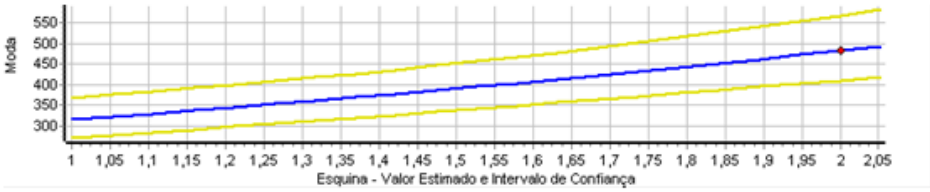
7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO

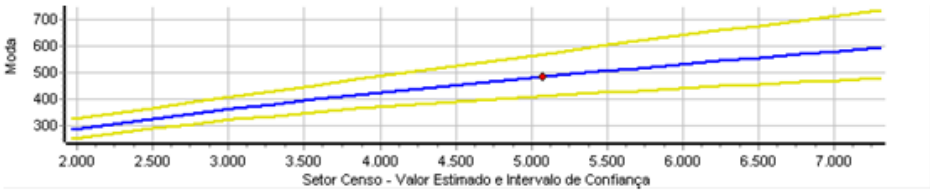
Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 32,69 %
Classificação para a estimativa: Grau II de Precisão

Documento PROA Assinado

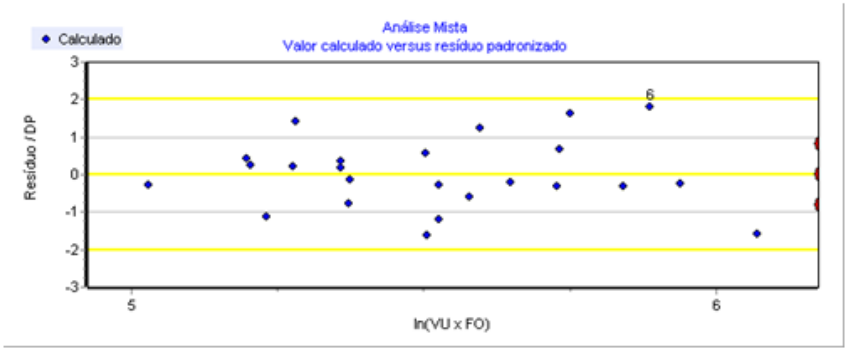
8. COMPORTAMENTO DO MODELO NO PONTO DE ESTIMAÇÃO







9. VALOR ESTIMADO PARA O IMÓVEL NO CONTEXTO DA AMOSTRA



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 desagaste 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.

Documento PROA Assinado

2.3 PADRÃO ECONÔMICO

Construídas sem preocupação com projeto arquitetônico, satisfazendo distribuição interna básica, compostas geralmente de dois ou mais cômodos, cozinha e banheiro. Na maioria das vezes são térreas, erigidas em estrutura simples e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, total ou parcialmente revestida. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada por processo simples ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, podendo apresentar forros. Áreas externas em cimentado rústico ou revestidas com caco de cerâmica ou similar. Fachadas normalmente com emboço ou reboco, podendo ter pintura comum.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos básicos e pelo emprego de acabamentos de qualidade inferior, restritos a alguns cômodos, tais como:

- **Pisos:** cimentado, cerâmica ou caco de cerâmica.
- **Paredes:** pintura simples sobre emboço ou reboco; barra impermeável ou azulejo comum nas áreas molhadas, eventualmente até o teto.
- **Forros:** sem revestimentos ou pintura sobre emboço e reboco sobre a própria laje; ou sobre madeira comum.
- **Instalações hidráulicas:** mínimas, geralmente embutidas; aparelhos sanitários de louça comum e metais de modelo simples.
- **Instalações elétricas:** sumárias, em geral embutidas e com número mínimo de pontos de luz, interruptores e tomadas, utilizando componentes comuns.
- **Esquadrias:** madeira, alumínio com perfis econômicos e/ou ferro comum.

Padrão	Intervalo de Índices – Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.3 – Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221

Documento PROA Assinado

PREÇOS E CUSTOS DA CONSTRUÇÃO

CUB/RS do mês de AGOSTO/2025- 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**	2.402,14	0,74	2,93	5,51
	Normal	**R 1-N**	3.165,36	0,63	3,53	6,68
	Alto	**R 1-A**	4.237,08	0,65	3,02	6,41
PP (Prédio Popular)	Baixo	**PP 4-B**	2.274,80	0,62	2,99	5,72
	Normal	**PP 4-N**	3.094,47	0,70	3,30	6,87
R - 8 (Residência Multifamiliar)	Baixo	**R 8-B**	2.161,20	0,60	2,66	5,59
	Normal	**R 8-N**	2.695,68	0,60	3,16	6,82
	Alto	**R 8-A**	3.438,28	0,58	3,13	6,90
R - 16 (Residência Multifamiliar)	Normal	**R 16-N**	2.639,24	0,64	3,22	7,01
	Alto	**R 16-A**	3.513,40	0,52	3,15	7,26
PIS (Projeto de Interesse Social)		**PIS**	1.735,19	0,57	3,44	5,94
RPQ1 (Residência Popular)		**RP1Q**	2.465,72	0,51	3,51	5,72
COMERCIAIS						
CAL- 8 (Comercial Andar Livres)	Normal	**CAL 8-N**	3.484,97	0,59	3,52	8,26
	Alto	**CAL 8-A**	4.008,81	0,54	4,05	9,18
CSL- 8 (Comercial Salas e Lojas)	Normal	**CSL 8-N**	2.689,21	0,61	3,26	7,35
	Alto	**CSL 8-A**	3.148,14	0,55	4,24	8,68
CSL- 16 (Comercial Salas e Lojas)	Normal	**CSL 16-N**	3.621,84	0,56	3,28	7,44
	Alto	**CSL 16-A**	4.233,67	0,51	4,18	8,67
GI (Galpão Industrial)		**GI**	1.330,83	0,44	2,25	5,12

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 conseqüência, 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, submuramentos, 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."

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) - Ri s co	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%	12,25%

Documento PROA Assinado

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	x	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo		Adoção de situação paradigma	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados.	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	x	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes		3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo		Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	x	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	
4	Extrapolação	Não admitida	x	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo		Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de de cada regressor (teste bicaudal)	10%	x	20%		30%	
6	Nível de Significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	x	2%		5%	
			PONTUAÇÃO	**17 Pontos**			

Item 9.2.1.1 da NBR 14.653-2:2011

(Assinalar com "x" caso o item seja atendido)

a)	Apresentação do laudo na modalidade completa.	x
b)	Apresentação da análise do modelo no laudo de avaliação, com verificação da coerência do comportamento das variação das variáveis em relação ao mercado, bem como suas elasticidades em torno do ponto de estimação.	x
c)	Identificação completa dos endereços dos dados de mercado usados no modelo, bem como das fontes de informação.	x
d)	Adoção da estimativa central.	x
	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	**GRAU III**

PRECISÃO

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

Valor central estimado no modelo de regressão		**483,50**
Valores do intervalo de confiança	MAX	568,93
	MÍN	410,89
Desvios relativos do Intervalo de confiança	MAX	17,67%
	MÍN	-15,02%
Amplitude do intervalo de confiança		32,69%
GRAU DE PRECISÃO		**GRAU II**

Documento PROA Assinado

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.	x
	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 reedição	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 comerciallização	Inferido em mercado semelhante		Justificado		Arbitrado	x
			PONTUAÇÃO	5 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.	x
	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	GRAU II

Documento PROA Assinado

15.5 DADOS DA AMOSTRA

	Dado	Endereço	Observação	Área	Frente	Esquina	Vocação	Padrão	Setor Censo	VU x FO
	1	Rua General Antônio Neto - São Joao (28°37'35.9"S 53°36'46.1"W)	Imobiliaria: LS Imobiliarios. Cod.: 620	1.049,40	19,80	1	1	1	2.728,09	197,26
	2	Rua Lotar B. Wolfando - Arco Iris (28°37'19.6"S 53°36'26.8"W)	Imobiliaria: Paulo Sampaio. Cod.: 347	660,00	22,00	1	1	2	3.832,26	177,27
*	3	Rua Margarida Pardelhas esq. Rua Ricardo Vidal - Petropolis II (28°38'10.0"S 53°34'41.7"W)	Imobiliaria: Távola, Cod.: 77	630,00	18,00	2	1	3	3.548,18	171,43
	4	Rua Antonio Machado Soares - Vila Toribio Verissimo (28°39'17.0"S 53°37'31.4"W)	Imobiliaria: Távola, Cod.: 211	1.000,00	20,00	1	1	1	1.963,18	144,00
	5	Rua Padre Pompeu esq. Rua Padre Conego Massa - São Miguel (28°38'03.5"S 53°35'28.2"W)	Imobiliaria: Domingos, Cod.: 1678	228,20	14,00	2	1	2	2.566,39	323,40
	6	Av. Benjamin Constant esq. Rua Coronel Melo - São Miguel (28°38'09.7"S 53°35'59.6"W)	Imobiliaria: Oca, Cod.: 2305	252,00	14,00	2	1	2	2.821,72	517,86
	7	Rua Cotinha Alves de Souza esq. Rua Gabriel Carvalho - Petropolis I (28°37'57.4"S 53°35'07.1"W)	Imobiliaria: Oca, Cod.: 2067	525,00	21,00	1	1	1	3.548,18	274,29
*	8	Rua General Câmara - Centro (28°38'23.2"S 53°36'15.5"W)	Imobiliaria: Master Cruz, Cod.: 834	336,00	11,00	1	2	2	5.289,08	1.443,18
	9	Rua Hélio Castro- Emilio Droppa (28°37'31.1"S 53°36'01.0"W)	Imobiliaria: Personal, Cod.: 100521	300,00	12,00	1	1	2	2.479,48	210,00
*	10	Rua Lucídio Arnoldo Beskov - Santo Antonio (28°39'43.1"S 53°35'51.8"W)	Imobiliaria: Personal, Cod.: 100495	360,00	12,00	1	1	1	2.035,28	125,00
	11	Rua Bento Gonçalves esq. Rua Voluntários da Pátria - Rocha (28°37'53.3"S 53°36'11.3"W)	Imobiliaria: Personal, Cod.: 100340	408,00	17,00	2	1	2	2.337,46	352,94
	12	Rua General João Manoel - São José (28°38'34.5"S 53°37'11.0"W)	Imobiliaria: Personal, Cod.: 100221	336,00	12,00	1	1	2	2.459,40	227,68
*	13	Rua Barão do Rio Branco - Centro (28°38'30.2"S 53°36'28.6"W)	Imobiliaria: Di Bento, Cod.: 772	594,00	11,00	1	2	2	10.134,11	1.287,88
	14	Rua Antonio da Costa - Vila Rica, Bonini I (28°38'39.8"S 53°34'52.9"W)	Imobiliaria: Di Bento, Cod.: 580	330,00	11,00	1	1	2	4.126,96	272,73
	15	Rua Alberto Rosa esq. Rua Ricardo Vidal - Petropolis II (28°38'11.8"S 53°34'44.2"W)	Imobiliaria: Perfil, Cod.: 319	500,00	20,00	2	1	3	3.548,18	360,00
	16	Rua Toribio Verissimo - São José (28°38'18.4"S 53°37'02.3"W)	Imobiliaria: Perfil, Cod.: 287	490,46	13,70	1	1	2	2.677,23	220,20
*	17	Rua Bernardino José Lopes - Azambuja (28°39'01.4"S 53°37'04.4"W)	Imobiliaria: Profit, Cod.: 682	1.225,00	25,00	1	1	3	3.853,31	293,88
	18	Travessa Júlio Tim - Jardim America (28°38'35.7"S 53°35'43.3"W)	Imobiliaria: RG, Cod.: 3180	1.534,00	29,50	1	2	3	7.038,93	234,68
	19	Rua Alberto Rosa esq. Rua José Bonifácio da Costa - Petropolis II (28°38'01.7"S 53°34'54.3"W)	Imobiliaria: RG, Cod.: 3537	1.190,00	34,00	2	1	2	3.548,18	287,39
*	20	Rua Marechal Floriano Peixoto - Centro (28°38'36.4"S 53°36'39.4"W)	Imobiliaria: Profit, Cod.: 1329	541,00	13,20	1	1	3	5.072,24	1.058,04
	21	Rua Domingos Verissimo - Garibaldi (28°38'53.9"S 53°36'43.8"W)	Imobiliaria: Personal, Cod.: 100532	804,00	24,00	1	2	2	6.434,99	436,57
	22	Rua Charruas - Azambuja (28°39'00.3"S 53°37'12.8"W)	Imobiliaria: Paulo Sampaio. Cod.: 321	607,00	13,00	1	1	2	3.853,31	237,23
	23	Rua Aristides B. Campos esq. Rua Manoel Rodrigues Teixeira - Bonini II (28°38'38.7"S 53°35'00.4"W)	Imobiliaria: Paulo Sampaio. Cod.: 326	342,00	19,00	2	1	2	4.126,96	315,79
	24	Rua Alberto Rosa - Petropolis II (28°38'11.4"S 53°34'44.6"W)	Imobiliaria: Paulo Sampaio. Cod.: 338	455,00	13,00	1	1	3	3.548,18	197,80
	25	Rua Mariz e Barros - São Jorge (28°38'47.7"S 53°37'48.1"W)	Imobiliaria: Paulo Sampaio. Cod.: 335	362,00	12,00	1	1	1	1.990,73	149,17
	26	Rua Coronel Sesefredo - Lizabel (28°38'15.5"S 53°37'27.6"W)	Imobiliaria: Oca, Cod.: 2418	750,00	13,60	1	1	2	2.673,56	204,00
*	27	Rua Borges do Canto - Santa Rita (28°39'26.6"S 53°35'51.1"W)	Imobiliaria: Lamaison, Cod.: 155	426,00	12,00	1	1	1	1.781,41	316,90
	28	Rua Antônio Gomes Teixeira - Boa Parada (28°38'58.4"S 53°37'24.4"W)	Imobiliaria: Lamaison, Cod.: 089	493,00	13,00	1	1	1	2.034,46	191,68
	29	Rua Dr. Humberto Monschau - Brum I (28°38'33.9"S 53°34'42.3"W)	Imobiliaria: Lamaison, Cod.: 160	450,00	15,00	1	1	1	2.280,30	260,00
*	30	Rua Doutor Noronha - Perpétuo Socorro (28°39'08.8"S 53°36'10.0"W)	Imobiliaria: Lamaison, Cod.: 28405	1.091,00	22,00	1	1	2	3.018,84	309,35
*	31	Rua Voluntários da Patria - Centro (28°38'16.9"S 53°36'09.8"W)	Imobiliaria: Lamaison, Cod.: 34819	689,00	13,00	1	2	3	4.027,73	653,12
	32	Rua Palmeira - São Francisco (28°39'08.6"S 53°35'40.6"W)	Imobiliaria: RG, Cod.: 4079	390,00	13,00	1	1	1	2.602,12	184,62
*	33	Rua Duque de Caxias esq. Rua Farroupilha - São Miguel (28°38'19.2"S 53°35'51.0"W)	Imobiliaria: RG, Cod.: 3940	240,00	12,00	2	1	2	3.338,48	712,50
*	34	Rua Marechal Deodoro da Fonseca esq. Rua General João Manoel - Centro (28°38'34.2"S 53°36'46.6"W)	Imobiliaria: RG, Cod.: 4724	4.010,30	30,00	2	2	3	5.029,39	493,73
	35	Rua General João Manoel - Centro (28°38'33.3"S 53°36'54.0"W)	Imobiliaria: Aline Imoveis, Cod.: 629	858,26	13,20	1	2	3	5.029,39	346,05

Nome do documento: Laudo 337 2025 GPE 25341 Cruz Alta.pdf

Documento assinado por	Órgão/Grupo/Matrícula	Data
Rafael Parmeggiani Gering	SPGG / DIAVA/DEAPE / 4859502	01/10/2025 08:57:51
Marina Nobre Cerqueira	SPGG / DIAVA/DEAPE / 4860110	01/10/2025 09:03:13
Leandro Peixoto Maia	SPGG / DIAVA/DEAPE / 450607301	09/10/2025 12:05:25

Documento PROA Assinado