



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 009/2022



Rua Dr. Barros Cassal Nº 23, Loja 7 – Bairro Floresta
Porto Alegre/RS



DIVISÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL – DIAVA
Fevereiro/2022



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO 009/2022

FICHA RESUMO

Objeto

Loja matrícula nº 160.308 e GPE nº 25815

Objetivo

Determinação do valor de mercado do imóvel

Finalidade

Instruir processo de Alienação **PROA nº18/2400-0003818-0**

Localização

Rua Dr. Barros Cassal N° 23, Loja 7 (não há numeração/identificação no prédio)
Bairro Floresta - Porto Alegre/RS

Área avalianda

53,00 m²

Proprietário

IPERGS - Estado do Rio Grande do Sul

Resultados da avaliação

Valor de mercado do imóvel R\$ 76.470,52

Avaliadores

Arquiteto Urbanista. Ricardo Salerno Wilkens
Engenheiro Civil Luiz Fernando Daruy Oliveira
Engenheiro Civil Cláudio Beust Amador

Porto Alegre/RS, Fevereiro de 2022





Sumário

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





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

1. SOLICITANTE

ATIVOS/ DEAPE

2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

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

3. FINALIDADE

Instruir processo nº18/2400-0003818-0 como finalidade desta avaliação é **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 160.308** referência livro nº 2, às fls. 1, datada de 26/04/2021, obtida junto ao **Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de 1º Zona do Registro de Imóveis de Porto Alegre/RS**.

- na ficha cadastral **GPE nº 25815**;

- em informações constatadas "*in loco*" quando da vistoria ao imóvel, realizada no dia **04/01/2022**;

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

No Laudo de Avaliação nº 138 2018.

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 data de referência, conforme determinado no §1º, art 70º da Lei Nº 15.764, de 15 de dezembro de 2021.

5. PROPRIETÁRIO

IPERGS - Estado do Rio Grande do Sul de acordo com a matrícula **160.308**.





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

6. ENDEREÇO

Rua Dr. Barros Cassal N° 23, Loja 7 (não há numeração/identificação no prédio)
Bairro Floresta - Porto Alegre/RS

7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

7.1 TERRENO



Latitude: 30°02'58.2" S

Longitude: 51°21'79.4"

Fonte: Google Earth (2022)

Identificação

IMÓVEL: A loja nº 7, localizada no terreno, com entrada independente pelo nº 23 da rua Dr. Barros Cassal, com a área total de 57mq00 e área útil de 53mq00; correspondendo-lhe a parte ideal de 2,10% nas coisas comuns e no terreno, o qual mede 9m53 de frente, ao norte, à rua Voluntários da Pátria, lado ímpar, formando esquina com a rua Doutor Barros Cassal, também lado ímpar, onde também faz frente e mede 23m30, entestando pelo lado sul, onde mede 10m55 com terreno pertencente ao Doutor Paulo Brossard Souza Pinto e, finalmente, dividindo-se ao oeste, onde mede 24m10, com imóvel pertencente aos herdeiros de Luiz Carvalho Bastos. -Bairro: Floresta. -Quarteirão: ruas Doutor Barros Cassal, Voluntários da Pátria e avenida Farrapos.-

PROPRIETÁRIO: INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, com sede nesta cidade.-

ORIGEM: 3-DU fls. 149 nº 107.707 datada de 22.01.1969.-





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

Características da região e entorno
Atividade predominante: Mista
Padrão construtivo do entorno: Baixo
Zoneamento: Centro
Tráfego de pedestres: Médio
Tráfego de veículos: Médio
Pavimentação do logradouro: Intertravado
Pavimentação do passeio: Basalto
Infraestrutura: <input checked="" type="checkbox"/> Acessibilidade, <input checked="" type="checkbox"/> Água potável, <input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica, <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto pluvial, <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto sanitário, <input type="checkbox"/> Gás canalizado, <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública, <input checked="" type="checkbox"/> Logradouro, <input checked="" type="checkbox"/> Meio fio/sarjetas, <input checked="" type="checkbox"/> Passeio público, <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação, <input type="checkbox"/> Sem infraestrutura, <input checked="" type="checkbox"/> Telefone
Serviços públicos: <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de lixo, <input checked="" type="checkbox"/> Comércio, <input checked="" type="checkbox"/> Correios, <input checked="" type="checkbox"/> Educação, <input checked="" type="checkbox"/> Lazer, <input checked="" type="checkbox"/> Rede bancária, <input checked="" type="checkbox"/> Saúde, <input checked="" type="checkbox"/> Segurança, <input type="checkbox"/> Sem serviços públicos, <input checked="" type="checkbox"/> Transporte coletivo
Influências valorizantes: <input checked="" type="checkbox"/> Clubes, <input checked="" type="checkbox"/> Comércio, <input checked="" type="checkbox"/> Empreendimentos, <input checked="" type="checkbox"/> Escolas, <input checked="" type="checkbox"/> Estações, <input type="checkbox"/> Hospital, <input checked="" type="checkbox"/> Mercados e ou supermercados, <input type="checkbox"/> Orla/praias/lagos, <input checked="" type="checkbox"/> Parques/praças, <input checked="" type="checkbox"/> Posto policial, <input type="checkbox"/> Posto saúde, <input type="checkbox"/> Sem influências valorizantes, <input checked="" type="checkbox"/> Shopping, <input type="checkbox"/> Universidades/faculdades, <input type="checkbox"/> Zona incorporação
Influências desvalorizantes: <input type="checkbox"/> Aeroporto, <input type="checkbox"/> Área inundável, <input type="checkbox"/> Aterro sanitário, <input type="checkbox"/> Estação tratamento esgoto, <input type="checkbox"/> Indústria, <input type="checkbox"/> Presídio, <input type="checkbox"/> Sem influências desvalorizantes, <input checked="" type="checkbox"/> Sub-habitação, <input type="checkbox"/> Unidades carentes

Características do imóvel	
Formato do terreno: Regular	
Situação de quadra: Esquina	
Cota: No nível	
Vegetação: Sem vegetação	
Uso do solo: Mista	
Acesso: Muito bom	
Topografia: Plano	
Tipo de cercamento: <input type="checkbox"/> Arame, <input type="checkbox"/> Gradil, <input type="checkbox"/> Muro, <input checked="" type="checkbox"/> Sem cercamento, <input type="checkbox"/> Tela	
Superfície: <input type="checkbox"/> Alagadiça, <input type="checkbox"/> Arenoso, <input type="checkbox"/> Argiloso, <input type="checkbox"/> Com aterro, <input type="checkbox"/> Com entulhos, <input type="checkbox"/> Pantanosa, <input checked="" type="checkbox"/> Seca	
Área do terreno: 237,95 m ²	
Medida da frente do terreno: 9,53 m	Confrontação da frente: Norte
Medida lateral 1 do terreno: 10,55 m	Confrontação da lateral 1: Sul
Medida lateral 2 do terreno: 24,10 m	Confrontação da lateral 2: Oeste
Medida dos fundos do terreno: 23,30 m	Confrontação dos fundos: Norte

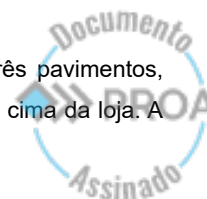
Condição de ocupação*
<input type="checkbox"/> Ocupado <input checked="" type="checkbox"/> Desocupado

*Conforme verificado na data de vistoria.

7.2 BENFEITORIAS

7.2.1 FICHA DE VISTORIA

O imóvel avaliando trata-se de um alojamento situada em uma edificação que possui três pavimentos, incluindo o térreo aonde se situa a loja em análise, existem, portanto mais dois andares em cima da loja. A loja é a primeira na Rua Barros Cassal, na divisa com o prédio ao Sul.





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

Benfeitoria 01	Idade aparente: 60	Área = 53,00 m²	Nº de Pav: 01		
	Padrão	Conservação	Tipologia		
	<input type="checkbox"/> Rústico	<input type="checkbox"/> Novo	<input type="checkbox"/> Apartamento		
	<input type="checkbox"/> Proletário	<input type="checkbox"/> Entre novo e regular	<input type="checkbox"/> Box		
	<input checked="" type="checkbox"/> Econômico	<input type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/> Casa		
	<input type="checkbox"/> Simples	<input type="checkbox"/> Entre regular e reparos simples	<input type="checkbox"/> Galpão		
	<input type="checkbox"/> Médio	<input type="checkbox"/> Reparos simples	<input checked="" type="checkbox"/> Loja		
	<input type="checkbox"/> Superior	<input type="checkbox"/> Entre reparos simples e importantes	<input type="checkbox"/> Pavimento		
	<input type="checkbox"/> Fino	<input checked="" type="checkbox"/> Reparos importantes	<input type="checkbox"/> Prédio		
	<input type="checkbox"/> Luxo	<input type="checkbox"/> Entre reparos importantes e s/ valor	<input type="checkbox"/> Terreno		
	<input type="checkbox"/> Outros	<input type="checkbox"/> Sem valor	<input type="checkbox"/> Outros		
	Material utilizado				
Piso	Forro	Telhado	Esquadrias	Rev. Fachadas	Estrutura
<input type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> Cerâmica	<input type="checkbox"/> Alumínio	<input checked="" type="checkbox"/> Pintura	<input checked="" type="checkbox"/> Portante
<input checked="" type="checkbox"/> Lajota	<input checked="" type="checkbox"/> Laje	<input type="checkbox"/> Fibro cim. ondulado	<input checked="" type="checkbox"/> Ferro	<input type="checkbox"/> Tijolo à vista	<input checked="" type="checkbox"/> Concreto
<input type="checkbox"/> Cerâmica	<input type="checkbox"/> Gesso	<input type="checkbox"/> Fibro cim. estrutural	<input type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> Fulget	<input type="checkbox"/> Madeira
<input type="checkbox"/> Basalto	<input type="checkbox"/> Pvc	<input type="checkbox"/> Alumínio	<input type="checkbox"/> PVC	<input type="checkbox"/> Cerâmica	<input type="checkbox"/> Metálica
<input type="checkbox"/> Granitina	<input type="checkbox"/> Placas acústicas	<input type="checkbox"/> Galvanizado	<input checked="" type="checkbox"/> Outros	<input type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> N. Identificada
<input type="checkbox"/> Vinílico	<input type="checkbox"/> S/ forro	<input type="checkbox"/> Laje		<input type="checkbox"/> Vidro	
<input type="checkbox"/> Carpete	<input type="checkbox"/> Aglomerado	<input type="checkbox"/> Capim		<input type="checkbox"/> Pedra	
<input type="checkbox"/> Cimento		<input type="checkbox"/> Telha de zinco		<input type="checkbox"/> Reboco chapiscado	
<input type="checkbox"/> Outros		<input type="checkbox"/> Outros		<input type="checkbox"/> Outros	

8. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

- 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: Amostra 32 dados/30 utilizados

() metodologia clássica – fatores de homogeneização

10. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

- Método comparativo direto de dados de mercado Grau I **Grau II** Grau III
- Grau de Fundamentação Pontuação obtida: 15
- Grau de Precisão (MCDDM) Grau I Grau II **Grau III**





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

11. AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

11.1 AVALIAÇÃO DO TERRENO

11.1.1 EQUAÇÃO DE REGRESSÃO

Unitário = $1 / (0,00032699267 + 5,2468617e-07 * \text{Área Privativa} - 7,1620912e-05 * \text{Padrão} + 4,7189915e-06 * \text{Conservação} + 5,246806e-06 * \text{Data})$

11.1.2 DADOS DO IMÓVEL AVALIADO

Variáveis do modelo de cálculo	Parâmetros do imóvel
Área Privativa (m²)	53,00
Padrão	1,00
Conservação	52,60
Data	11,00

11.1.3 RESULTADOS

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

	Intervalo de Confiança	Unitário (R\$/m²)	Total
Mínimo	-11,05%	1.509,85	R\$ 80.022,05
Calculado	-	1.697,46	R\$ 89.965,38
Máximo	14,19%	1.938,32	R\$ 102.730,96

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

	Amplitude	Unitário (R\$/m²)	Total
Mínimo	-15%	1.442,84	R\$ 76.470,52
Calculado	---	1.697,46	R\$ 89.965,38
Máximo	+15%	1.952,08	R\$ 103.460,24
Valor calculado: R\$ 89.965,38			





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 valor mínimo do Campo de arbítrio intervalo de confiança, visto que o imóvel encontra-se em área sensível do entorno da rodoviária da cidade, lugar degradado e socialmente excluídos, definindo o seguinte valor de mercado:

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 76.470,52

(setenta e seis mil, quatrocentos e setenta reais e cinquenta e dois centavos)
data de referência da avaliação fevereiro de 2022

13. RESPONSÁVEIS PELO LAUDO

CLÁUDIO BEUST AMADOR

Engenheiro Civil – CREA(RS) 239933
Analista Engenheiro DIAVA/DEAPE
ID 2911809/03

LUIZ FERNANDO DARUY OLIVEIRA

Engenheiro Civil – CREA(RS) 162.444
Analista Engenheiro DIAVA/DEAPE
ID 4507509/01

RICARDO SALERNO WILKENS

Arquiteto Urbanista– CAU(RS) A8286-4
Analista Arquiteto DIAVA/DEAPE
ID 4705157/01

DE ACORDO

LEANDRO PEIXOTO MAIA

CHEFE DE DIVISÃO
Engenheiro Civil – CREA(RS) 82.744
Analista Engenheiro DIAVA/DEAPE
ID 4506073/01

14. COLABORADORES

Bruno Roxo Sanchez– estagiário de engenharia civil
Priscila da Silva Flor – estagiária de arquitetura e urbanismo



Porto Alegre, Fevereiro de 2022



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

15. ANEXOS

15.1 DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA





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


15.2 DOCUMENTAÇÃO DOS IMÓVEIS



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA
PORTO AI EGRF
www.lamanapaiva.com.br
João Pedro Lamana Paiva
Registrador

Página 1 de 1


CERTIFICO, usando a faculdade que me confere a Lei e por assim ter sido pedido, que revendo neste Serviço Registral, o Livro nº 2 - Registro Geral, verifiquei constar na matrícula o teor seguinte:

160.308	 REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA - P. ALEGRE LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL	FLS. 1 MATRÍCULA 160.308
PORTO ALEGRE, 12 de Agosto de 2004		
<p>IMÓVEL: A loja nº 7, localizada no térreo, com entrada independente pelo nº 23 da rua Dr. Barros Cassal, com a área total de 57mq00 e área útil de 53mq00; correspondendo-lhe a parte ideal de 2,10% nas coisas comuns e no terreno, o qual mede 9m53 de frente, ao norte, à rua Voluntários da Pátria, lado ímpar, formando esquina com a rua Doutor Barros Cassal, também lado ímpar, onde também faz frente e mede 23m30, entestando pelo lado sul, onde mede 10m55 com terreno pertencente ao Doutor Paulo Brossard Souza Pinto e, finalmente, dividindo-se ao oeste, onde mede 24m10, com imóvel pertencente aos herdeiros de Luiz Carvalho Bastos. -Bairro: Floresta. -Quarteirão: ruas Doutor Barros Cassal, Voluntários da Pátria e avenida Farrapos.-</p> <p>PROPRIETÁRIO: INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, com sede nesta cidade.-</p> <p>ORIGEM: 3-DU fls. 149 nº 107.707 datada de 22.01.1969.- O escr. autorizado. <i>João Pedro Lamana Paiva</i></p>		
CONTINUA NO VERSO		

- ÚLTIMO ATO Ab-0 -
NADA MAIS CONSTAVA O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.
Porto Alegre, 26 de abril de 2021, às 08:10:08.

"Busca realizada: até as 9h."

EMO LUMENTOS: Gratuito - aut
Certidão eletrônica Matrícula 160.308 - 1 página: Gerado (0669-00.2300001.53887 - Gerado)



A consulta estará disponível em até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS
<http://go.tjrs.jus.br/seledigital/consulta>
Chave de autenticação para consulta
099226 53 2021 00055348 56

Assinado de forma digital por: MARCOS OLIVEIRA TONELLO: 80679490087, em 26/04/2021 08:10:14 com certificado válido até 01/05/2021 09:49:01.

Travessa Francisco de Leonardo Truda, nº 98, 12º andar - Fone: (51) 3221-8747 - CEP: 90.010-050 - Porto Alegre-RS





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



GOVERNO DO ESTADO
RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA DE MODERNIZAÇÃO
ADMINISTRATIVA E DOS RECURSOS HUMANOS

DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 25815

DADOS GERAIS

Número do Cadastro:	25815	Classificação:	ADM INDIRETA
Classificação do Bem Público:	USO ESPECIAL	Unidade Associada:	
Tipo do Imóvel:	LOJA COMERCIAL		
Situação de Regularização:	REGULARIZADO		
Descrição:	Edifício Barros Cassal TRAMITA ALIENAÇÃO 182400-0003818-0 Imóvel desocupado. Tramita processo 19/2400-0000656-0 referente a solicitação de negativas de débito.		

Situação de Destinação:	NAO DESTINADO	Índice de Destinação (%):	0,000000
Lei Autorizativa de Alienação:	15144	Data Lei Autorizativa Alienação:	06/04/2018
Nº Processo Incorporação SPI:		Nº Processo Incorporação PROA:	18/2400-0005779-7
Nº antigo do Imóvel:		Tombado Patr. Histórico:	Não
Uso Irregular:		Nº inscrição Municipal:	0
CAR:		NIRF:	
		CCIR:	

BAIXA IMÓVEL

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

LOCALIZAÇÃO

Zona:	Urbana
Unidade da Federação:	Rio Grande do Sul
Município:	PORTO ALEGRE
Bairro/Distrito:	FLORESTA
Logradouro/Localidade:	BARROS CASSAL, DR
Número/Lote:	23
Quadra:	
Complemento:	Loja 07
CEP:	
Ponto Referencial:	

GEORREFERÊNCIA

DATUM:
Fuso:
Meridiano Central:

Coordenadas Planas UTM do Maro

Altitude ortométrica:
Este:
Norte:

Coordenadas Geodésicas do Maro

Latitude grau:
Latitude minuto:
Latitude segundo:

Longitude grau:
Longitude minuto:
Longitude segundo:

HISTÓRICO DE ENDEREÇOS

pag. 1 de 4





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



GOVERNO DO ESTADO
RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA DE MODERNIZAÇÃO
ADMINISTRATIVA E DOS RECURSOS HUMANOS

DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 25815

PROPRIEDADE

Situação regularização Estado: REGULARIZADO
 Tipo de Registro: Matrícula
 Número do Registro: 160308
 Livro: 2RG
 Folha: 01
 Cartório: RI DE PORTO ALEGRE
 Comarca: PORTO ALEGRE
 Data do Registro: 01/01/2000
 Forma de Incorporação: INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL
 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 (m ²):	314,49
Frente (m):	9,53
Área com fração (m ²):	6,6043
Fração Ideal (m ²):	0,021000
Profundidade Equivalente (m):	
Área Disponível (m ²):	314,49

Situação terra rural:

TERRENO REGISTRADO

Frente/Lateral	Confrontação da Frente/Lateral	Confrontante
9,53		

TERRENO VISTORIA

Informações complementares

Vegetação:
 Uso do solo:
 Situação de quadra

Levantada (Victoria)

Área Total (m²):
 Frente (m):

CONFRONTANTES VISTORIA

Leste:

Oeste:





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



**GOVERNO DO ESTADO
RIO GRANDE DO SUL**
SECRETARIA DE MODERNIZAÇÃO
ADMINISTRATIVA E DOS RECURSOS HUMANOS

**DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 25815**

Norte:

Sul:

EDIFICAÇÕES/BENFEITÓRIAS

Espécie	Nome referencial	Área útil (m ²)	Área total (m ²)	Averbação	Nº pavimentos	Área disponível (m ²)
LOJA		53,00	57,00		0	57,00

INFORMAÇÕES DE VISTORIA

VISTORIA

INFRAESTRUTURA

Serviços e Instalações

Pavimentação do logradouro:

Pavimentação passeio:

Zonamento:

Largura logradouro (m):

Tráfego de pedestres:

Tráfego de veículos:

Atividade predominante:

ASPECTOS MERCADOLÓGICOS

Acessibilidade do imóvel:

Perspectivas de mercado:

Diagnóstico de mercado:

PROCESSOS

DOCUMENTOS





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



GOVERNO DO ESTADO
RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA DE MODERNIZAÇÃO
ADMINISTRATIVA E DOS RECURSOS HUMANOS

DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 25815

Data	Tipo Documento	Nome Documento
12/09/2014	MATRICULA	Matr 160308.pdf
10/10/2018	LAUDO DE	LAUDO 138.2018 - EBCANEADO.pdf

IMAGENS

DECLARAÇÃO

HISTÓRICO

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 de contato:
Pertence ao Estado do RS:





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

15.3 MEMÓRIA DE CÁLCULO

MODELO: MODELO0

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS

Total da Amostra	: 32
Utilizados	: 30
Outlier	: 1

VARIÁVEIS

Total	: 6
Utilizadas	: 5
Grau Liberdade	: 25

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

COEFICIENTES

Correlação	: 0,91048
Determinação	: 0,82898
Ajustado	: 0,80162

VARIAÇÃO

Total	: 0,00000
Residual	: 564651193,82406
Desvio Padrão	: 0,00006

F-SNEDECOR

F-Calculado	: 30,29582
Significância	: < 0,01000

D-WATSON

D-Calculado	: 2,19380
Resultado Teste	: Não auto-regressão 90%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	73
-1,64 a +1,64	90	93
-1,96 a +1,96	95	96

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

$$Y = 1 / (0,000327 + 0,000001 * X_1 + -0,000072 * X_2 + 0,000005 * X_3 + 0,000005 * X_4)$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA

Média	: 3979,43
Varição Total	: 89575362,33
Variância	: 2985845,41
Desvio Padrão	: 1727,96

MODELO

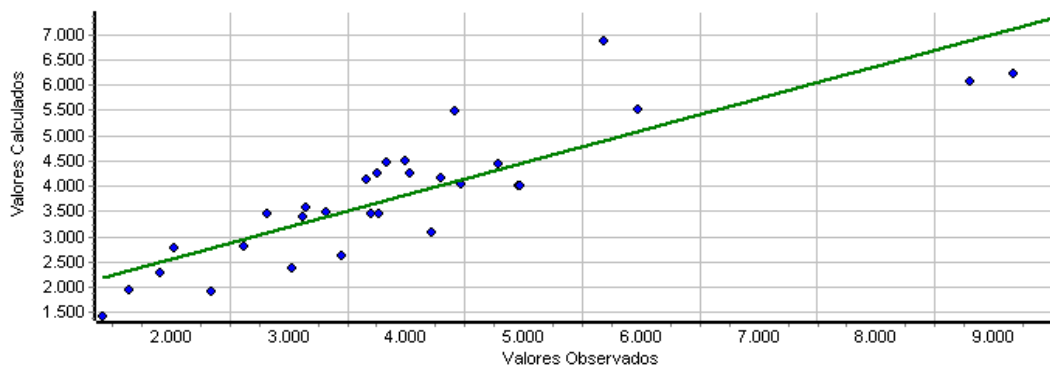
Coefic. Aderência	: 0,70572
Varição Residual	: 26360475,88
Variância	: 1054419,04
Desvio Padrão	: 1026,85



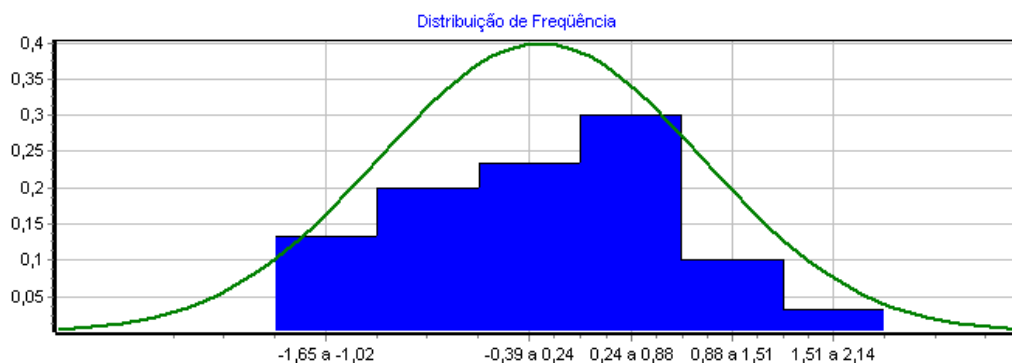


Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

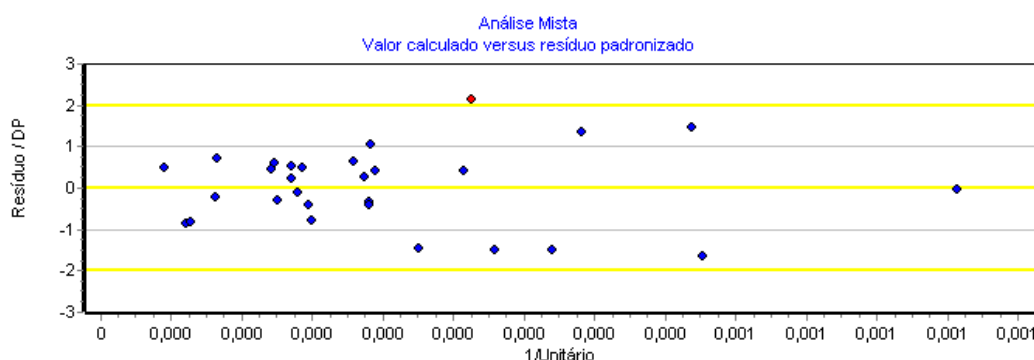
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

X₁ Área Privativa

Área construída total do imóvel, em m²;





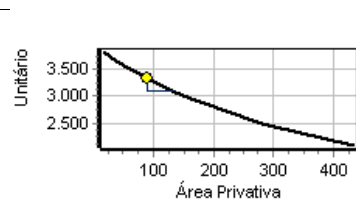
Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 16,00 a 456,00

Impacto esperado na dependente: Negativo

10% da amplitude na média: -7,16 % na estimativa



X₂ Padrão

Padrão construtivo e de acabamento do imóvel, sendo

1=normal baixo

2= normal

3= normal/alto.

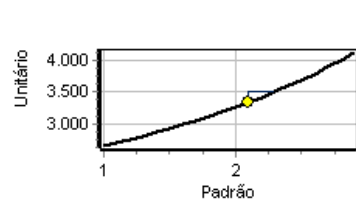
Tipo: Código Alocado

Amplitude: 1,00 a 3,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 5,03 % na estimativa

Micronumerosidade: atendida.



X₃ Conservação

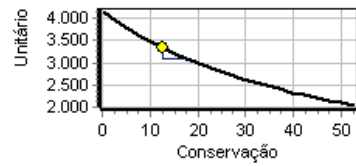
Estado de conservação do imóvel, segundo Ross- Heidecke.

Tipo: Proxy

Amplitude: 0,32 a 52,60

Impacto esperado na dependente: Negativo

10% da amplitude na média: -7,61 % na estimativa



X₄ Data

1 = Abril 2021

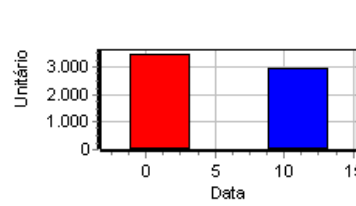
11 = Fevereiro 2022

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 1,00 a 11,00

Impacto esperado na dependente: Negativo

10% da amplitude na média: -15,50 % na estimativa



Y Unitário

Valor unitário do imóvel, em R\$/m²;

Tipo: Dependente

Amplitude: 1419,10 a 9166,66

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 Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,80162)
X ₁ Área Privativa	x	3,86	0,07	0,69548
X ₂ Padrão	x	-3,74	0,10	0,70279
X ₃ Conservação	x	4,12	0,04	0,67959
X ₄ Data	x	1,79	8,51	0,78472





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 Privativa	Padrão	Conservação	Data	Unitário
X ₁	x		27	19	13	61
X ₂	x	-27		16	29	60
X ₃	x	38	-44		29	64
X ₄	x	41	4	2		34
Y	1/y	70	-62	71	32	





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

DADOS:

Dado	Endereço	Observação	Área Privati	Padrão	Conservaçã	Localizaçã	Data	Unitário
1	RUA LUIZ DE CAMÕES	SANTANA	74,00	2,00	2,52	4.935,13	1,00	4.297,29
2	AVENIDA AZENHA	AZENHA	30,00	2,00	8,09	4.752,50	1,00	3.666,66
3	AVENIDA PRESIDENTE FRANKLIN R	FLORESTA	43,00	2,00	2,52	4.369,92	1,00	3.837,20
4	AVENIDA CRISTÓVÃO COLOMBO	FLORESTA	43,00	2,00	8,09	4.369,92	1,00	4.953,49
5	AVENIDA ALBERTO BINS	CENTRO	377,00	1,00	52,60	4.164,67	1,00	1.419,10
6	AVENIDA SILVEIRO	MENINO DEUS	142,08	2,00	33,20	6.065,85	1,00	3.026,46
7	AV AZENHA	AZENHA	29,65	2,00	18,10	4.752,50	1,00	3.709,95
8	AVENIDA INDEPENDÊNCIA	INDEPENÊNCIA	43,00	2,00	8,09	7.412,09	1,00	4.974,41
9	AVENIDA SERRARIA	GUARUJÁ	16,00	2,00	8,09	4.598,96	1,00	3.750,00
10	AV INDEPENDÊNCIA	INDEPENDÊNCIA	40,00	2,00	8,09	7.412,09	1,00	4.472,50
11	AVENIDA SERRARIA	GUARUJÁ	32,00	1,00	18,10	4.598,96	1,00	2.031,25
12	RUA SOROCABA	PASSO DA AREIA	32,00	2,00	18,10	4.161,18	1,00	2.812,50
13	AVENIDA DA AZENHA	AZENHA	45,00	1,00	33,20	4.096,15	1,00	1.911,08
14	AVENIDA EDGAR PIRES DE CASTRO	ABERTA DOS MORROS	40,00	2,00	2,52	1.553,91	1,00	4.000,00
15	RUA VINTE E QUATRO DE OUTUBR	MOINHOS DE VENTO	51,00	3,00	0,32	10.351,58	1,00	5.686,27
16	RUA MOSTARDEIRO	MOINHOS DE VENTO	52,00	3,00	8,09	10.351,58	1,00	4.423,07
17	RUA SENHOR DOS PASSOS	CENTRO	48,00	2,00	2,52	4.164,67	1,00	4.791,66
18	AVENIDA CRISTÓVÃO COLOMBO	FLORESTA	62,00	3,00	18,10	4.369,92	1,00	4.032,26
19	AVENIDA VOLUNTÁRIOS DA PATRIA	CENTRO	51,00	1,00	8,09	4.164,67	1,00	4.215,68
20	AVENIDA TERESÓPOLIS	TERESÓPOLIS	31,00	2,00	18,10	4.069,92	1,00	3.774,19
21	RUA VINTE E QUATRO DE OUTUBR	MOINHOS DE VENTO	60,00	3,00	2,52	10.351,58	1,00	9.166,66
22	RUA DOUTOR MÁRIO TOTTA	TRISTEZA	67,00	3,00	2,52	6.390,56	1,00	8.805,97
23	RUA DOUTOR MÁRIO TOTTA	TRISTEZA	100,00	3,00	2,52	6.390,56	1,00	5.970,00
24	JARDIM ITÚ SABARÁ	JARDIM ITÚ SABARÁ	456,00	2,00	8,09	4.099,46	11,00	1.644,74
25	Rua General Cardwel	AZENHA	101,00	2,00	18,10	3.060,56	11,00	3.455,44
26	Av. São Sebastião esquina com Av. No	NONOAI	53,15	2,00	33,20	5.537,70	11,00	1.644,15
27	Rua Cerro Azul, 104	SANTA MARIA GORETTI	64,00	1,00	33,20	3.189,86	11,00	2.828,12
28	Rua Barão do Gravataí, 375	MENINO DEUS	60,00	3,00	18,10	4.173,90	11,00	3.316,66
29	Avenida Érico Veríssimo, 624	AZENHA	46,00	3,00	18,10	3.060,56	11,00	3.155,22
30	Avenida Benjamin Constant, 280	SÃO JOÃO	149,00	2,00	8,09	3.829,43	11,00	2.617,45
31	Avenida Assis Brasil, próximo ao Bourbc	SÃO JOÃO	80,00	2,00	2,52	4.670,93	11,00	3.125,00
32	Avenida Polar, 433	JARDIM FLORESTA	245,00	1,00	18,10	2.155,70	11,00	2.340,74





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 avaliado	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 avaliado 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 avaliado 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		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.						
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		1.697,46
Valores do intervalo de confiança	MAX	1.938,32
	MIN	1.509,85
Desvios relativos do intervalo de confiança	MAX	14,19%
	MIN	-11,05%
Amplitude do intervalo de confiança		25,24%
GRAU DE PRECISÃO		GRAU III





Nome do documento: Laudo 009 2022 GPE 25815 POA Lj Barros Cassal.pdf

Documento assinado por	Órgão/Grupo/Matrícula	Data
Leandro Peixoto Maia	SPGG / DIAVA/DEAPE / 450607301	18/03/2022 11:23:25
Claudio Beust Amador	SPGG / DIAVA/DEAPE / 291180903	18/03/2022 15:26:41
Ricardo Salerno Wilkens	SPGG / DIAVA/DEAPE / 4705157	18/03/2022 15:42:47
Luiz Fernando Daruy Oliveira	SPGG / DIAVA/DEAPE / 450750901	21/03/2022 10:56:08

