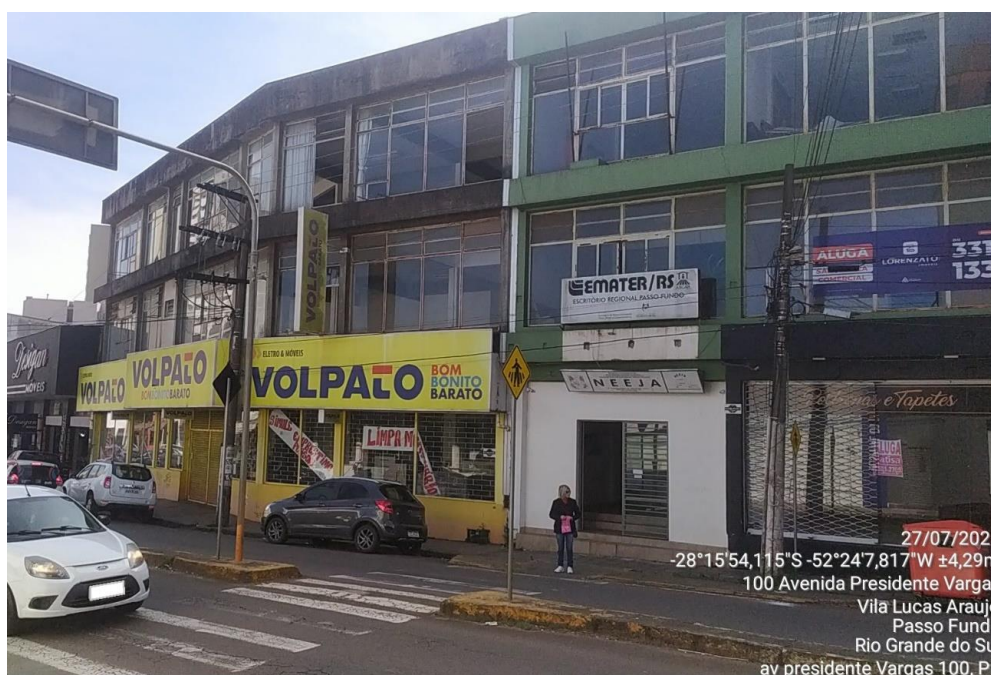




GOVERNO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, GOVERNANÇA E GESTÃO
SUBSECRETARIA DE PATRIMÔNIO DO ESTADO
DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 110/2023



Sala Comercial N° 202 – 2º Pavimento
Av. Presidente Vargas, 100 – Bairro Centro
Passo Fundo/RS



DIVISÃO DE AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS – DIAVA
JULHO/2023



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 110/2023

FICHA RESUMO

Objeto

Terreno urbano objeto da **matrícula nº 49992 e GPE nº 2539**

Objetivo

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

Finalidade

Instruir processo **PROA nº 23/1300-0003682-3**

Localização

Sala Comercial Nº 202 – 2º Pavimento
Av. Presidente Vargas, 100 – Bairro Centro
Passo Fundo/RS

Área avalianda

Área global do imóvel: 167,99m²

Área privativa do imóvel: 158,64m²

Proprietário

Estado do Rio Grande do Sul

Resultado da avaliação

Valor de mercado do imóvel **R\$ 157.000,00**

Avaliadores

Arquiteta Urbanista Rosângela Bittencourt Freiesleben

Engenheiro Civil Luiz Fernando Daruy Oliveira

Porto Alegre – RS, julho de 2023





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

SUMÁRIO

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





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

1 SOLICITANTE

DEAPE/SPE/SPGG

2 OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

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

3 FINALIDADE

Instruir processo **23/1300-0003682-3 - 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 49.992**, referência livro nº 02, às fls. 01, datada de 18/05/2023, obtida junto ao Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Passo Fundo - RS.
- Na **Ficha cadastral GPE nº 2539**;
- No **PROA: 23/1300-0003682-3**;
- 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 **26/07/2023**;

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 (apenas alienação)

4.2 ESCOPO DE TRABALHO

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

Não fez parte do escopo deste trabalho:

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





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

- Avaliação de máquinas e/ou equipamentos, as quais não estão contempladas nos valores calculados;

4.3 JUSTIFICATIVAS – PARÂMETROS ADOTADOS

➤ **Vistoria/ localização:**

Conforme informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local, embora a sala esteja inserida em uma região valorizada da cidade de Passo Fundo, os imóveis localizados neste seguimento da av. Presidente Vargas não possuem valores tão significantes.

Conforme verificado na vistoria, a sala se encontra desocupada, estando em estado de conservação precário, apresentando graves rachaduras na laje de piso e paredes; pisos, revestimentos, instalações elétricas e rede lógica, louças e metais sanitários danificados.

Observou-se também que as salas 202 (GPE 2539/ objeto desta avaliação) e 204 (GPE 2540/Laudo de Avaliação 111 2023), foram unificadas através da demolição de parede interna divisória e instalada uma escada metálica no interior do poço de luz existente entre as salas, dando acesso à sala 304 (GPE 2542/Laudo de Avaliação 112 2023) no terceiro pavimento.

Devido a sala 202 (GPE 2539/objeto dessa avaliação) não possuir acesso individualizado à área comum do condomínio, sendo o mesmo realizado através da sala 204 (GPE 2540/Laudo de Avaliação 111 2023), sugere-se a comercialização em conjunto das duas salas.

➤ **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 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.





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

5 PROPRIETÁRIO

Estado do Rio Grande do Sul

6 ENDEREÇO

Sala Comercial Nº 202 – 2º Pavimento
 Av. Presidente Vargas, 100 – Bairro Centro
 Passo Fundo/RS

7 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

7.1 TERRENO

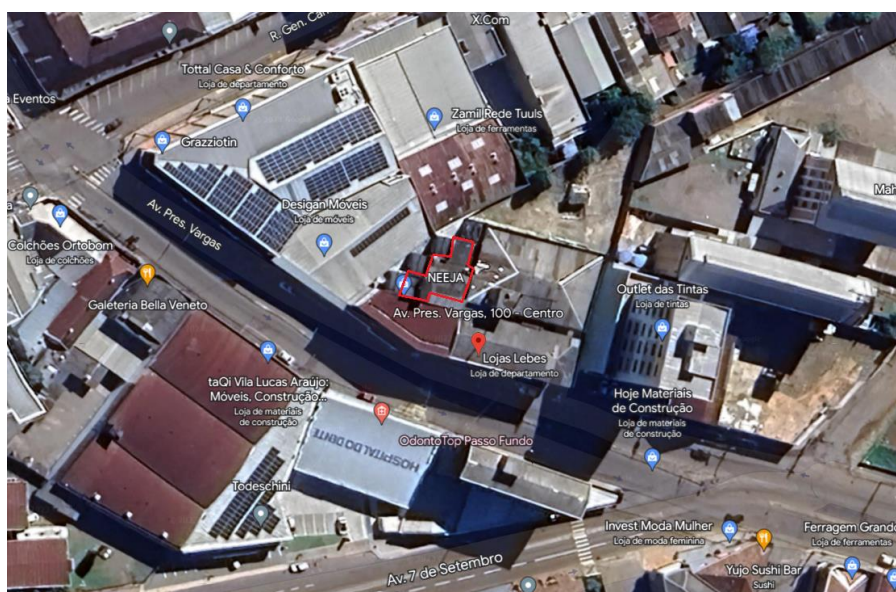


Imagem de localização (Google)

Latitude: 28°15'53,335" S

Longitude: 52°24'8,13" O

Fonte: Google Earth 20/04/2023 (Acesso em julho de 2023)

Descrição conforme a Matrícula nº 49992:

IMÓVEL: A SALA nº 202, do Edifício situado nesta cidade, na Avenida Presidente Vargas, nº 100, localizada no primeiro andar ou segundo pavimento, de fundos e à esquerda de quem da Avenida Presidente Vargas olhar para o Edifício, com a área global de 167,9979-m², área privativa de 158,6400-m² e área de uso comum de 9,3579-m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,034891% nas coisas de uso comum e fins proveitosos do Edifício, bem como no terreno onde se assenta a construção, o qual é constituído de um terreno urbano, com frente para a Avenida Presidente Vargas, nesta cidade, com as seguintes medidas e confrontações: ao NORTE, com terrenos de Maria Detoni Parizzi, Zulmir Vanni, Felix Buaes e Vva. Carolina Gasperin, onde mede 58,50-m; ao SUDOESTE, frente para a Avenida Presidente Vargas, onde mede 45,00-m; ao OESTE, também faz frente para a Avenida Presidente Vargas, onde mede 16,90-m; ao NOROESTE, com terreno de Maria Detoni Parizzi, onde mede 26,00-m; e, ao SULESTE, com terreno da Cooperativa Tritícola de Passo Fundo Ltda., onde mede 66,00-m. - PROPRIETÁRIA: COOPERATIVA TRITÍCOLA DE PASSO FUNDO





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

Características da região e entorno	
Atividade predominante: Mista	
Padrão construtivo do entorno: Normal	
Zoneamento: Centro	
Tráfego de pedestres: Médio	
Tráfego de veículos: Médio	
Pavimentação logradouro: Asfalto	
Pavimentação passeio: Basalto	
Infraestrutura: <input checked="" type="checkbox"/> Acessibilidade, <input checked="" type="checkbox"/> Água potável, <input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica, <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto pluvial, <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto sanitário, <input type="checkbox"/> Gás canalizado, <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública, <input checked="" type="checkbox"/> Logradouro, <input checked="" type="checkbox"/> Meio fio/sarjetas, <input checked="" type="checkbox"/> Passeio público, <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação, <input type="checkbox"/> Sem infraestrutura, <input checked="" type="checkbox"/> Telefone	
Serviços públicos: <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de lixo, <input checked="" type="checkbox"/> Comércio, <input checked="" type="checkbox"/> Correios, <input checked="" type="checkbox"/> Educação, <input checked="" type="checkbox"/> Lazer, <input checked="" type="checkbox"/> Rede bancária, <input checked="" type="checkbox"/> Saúde, <input checked="" type="checkbox"/> Segurança, <input checked="" type="checkbox"/> Transporte coletivo, <input type="checkbox"/> Sem serviços públicos,	
Influências valorizantes: <input checked="" type="checkbox"/> Clubes, <input checked="" type="checkbox"/> Comércio, <input type="checkbox"/> Empreendimentos, <input checked="" type="checkbox"/> Escolas, <input type="checkbox"/> Estações, <input type="checkbox"/> Hospital, <input checked="" type="checkbox"/> Mercados e ou supermercados, <input type="checkbox"/> Orla/praias/lagos, <input checked="" type="checkbox"/> Parques/praças, <input checked="" type="checkbox"/> Posto policial, <input type="checkbox"/> Posto de saúde, <input type="checkbox"/> Shopping, <input checked="" type="checkbox"/> Universidades/faculdades, <input type="checkbox"/> Zona incorporação, <input type="checkbox"/> Sem influências valorizantes	
Influências desvalorizantes: <input type="checkbox"/> Aeroporto, <input type="checkbox"/> Área inundável, <input type="checkbox"/> Aterro sanitário, <input type="checkbox"/> Estação tratamento esgoto, <input type="checkbox"/> Indústria, <input type="checkbox"/> Presídio, <input type="checkbox"/> Sub-habitação, <input type="checkbox"/> Unidades carentes, <input checked="" type="checkbox"/> Sem influências desvalorizantes	
Características do imóvel ¹	
Formato do terreno: Irregular	
Situação de quadra: Meio de quadra	
Cota: No nível	
Vegetação: Pequeno porte	
Uso do solo: Residencial	
Acesso: Muito bom	
Topografia: Plano	
Tipo de cercamento: <input type="checkbox"/> Arame, <input type="checkbox"/> Gradil, <input type="checkbox"/> Muro, <input checked="" type="checkbox"/> Sem cerca, <input type="checkbox"/> Tela	
Superfície: <input type="checkbox"/> Alagadiça, <input type="checkbox"/> Arenoso, <input type="checkbox"/> Argiloso, <input type="checkbox"/> Com aterro, <input type="checkbox"/> Com entulhos, <input type="checkbox"/> Pantanosa, <input checked="" type="checkbox"/> Seca	
Área do terreno: 1.352,48m ²	
Medida da frente 1 do terreno: 45,00m	Confrontação da frente 1:Sudoeste
Medida frente 2 do terreno: 16,90m	Confrontação da frente 2:Oeste
Medida lateral 1 do terreno: 66,00m	Confrontação da lateral 2:Sudeste
Medida lateral 2 do terreno: 26,00m	Confrontação da lateral 2:Noroeste
Medida dos fundos do terreno: 58,50m	Confrontação dos fundos:Norte
Condição de ocupação*	
<input type="checkbox"/> Ocupado	<input type="checkbox"/> Ocupado (não autorizado) <input checked="" type="checkbox"/> Desocupado

*Conforme verificado na data de vistoria

¹ Fonte: Área do terreno conforme Levantamento Planialtimétrico Cadastral realizado pela empresa Emprol Engenharia e Projetos LTDA; medidas e confrontações do terreno conforme Certidão de Matrícula nº 49.992.






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

7.2 BENFEITORIAS

7.2.1 FICHA DE VISTORIA

Sala Comercial 202	Idade aparente: 40	Área = 158,64 m ²	Nº de pav. 01		
Descrição	Padrão	Conservação	Tipologia		
	<input type="checkbox"/> Rústico	<input type="checkbox"/> Novo	<input type="checkbox"/> Apartamento		
	<input type="checkbox"/> Proletário	<input type="checkbox"/> Entre novo e regular	<input type="checkbox"/> Box		
	<input type="checkbox"/> Econômico	<input type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/> Casa		
	<input type="checkbox"/> Simples	<input type="checkbox"/> Entre regular e reparos simples	<input type="checkbox"/> Galpão		
	<input checked="" type="checkbox"/> Médio	<input type="checkbox"/> Reparos simples	<input 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 checked="" 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 type="checkbox"/> Portante
<input type="checkbox"/> Lajota	<input checked="" type="checkbox"/> Laje	<input type="checkbox"/> Fibro cim. ondulado	<input checked="" type="checkbox"/> Ferro	<input type="checkbox"/> Tijolo à vista	<input checked="" type="checkbox"/> Concreto
<input type="checkbox"/> Cerâmica	<input type="checkbox"/> Gesso	<input type="checkbox"/> Fibro cim. estrutural	<input type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> Fulget	<input type="checkbox"/> Madeira
<input type="checkbox"/> Basalto	<input type="checkbox"/> PVC	<input type="checkbox"/> Alumínio	<input type="checkbox"/> PVC	<input type="checkbox"/> Cerâmica	<input type="checkbox"/> Metálica
<input type="checkbox"/> Granitina	<input type="checkbox"/> Placas acústicas	<input type="checkbox"/> Galvanizado	<input type="checkbox"/> Outros	<input type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> N. identificada
<input type="checkbox"/> Vinílico	<input type="checkbox"/> Aglomerado	<input checked="" type="checkbox"/> Laje		<input type="checkbox"/> Vidro	
<input type="checkbox"/> Carpete	<input type="checkbox"/> S/forro	<input type="checkbox"/> Capim		<input type="checkbox"/> Pedra	
<input checked="" type="checkbox"/> Cimento		<input type="checkbox"/> Telha de zinco		<input type="checkbox"/> Reboco chapiscado	
<input type="checkbox"/> Outros		<input type="checkbox"/> Outros		<input type="checkbox"/> Outros	

8 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O município de Passo Fundo localiza-se na região Noroeste do estado do Rio Grande do Sul e possui população estimada de 206.224² pessoas. Segundo agentes imobiliários locais, a base econômica da cidade se concentra fundamentalmente na Agropecuária e no Comércio, além de contar com forte setor em saúde e educacional. Em levantamento realizado pelo SINDUSCON – Sindicato das Indústrias da Construção e do Mobiliário de Passo Fundo e Região³, o setor imobiliário cresceu no ano passado 22,5%. Por conta disso, identificou-se as seguintes características de mercado:

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

² Fonte: IBGE, 2022. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/rs/>

³ Fonte: SINDUSCON Passo Fundo e Região. Disponível em: <https://sindusconpf.com.br/noticia/mercado-imobiliario-cresce-225-em-2022/>





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

9 METODOLOGIA

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

- Tratamento dos dados:

(X) **Metodologia científica** – inferência estatística: dados utilizados **040/037**

() Metodologia clássica – fatores de homogeneização.

10 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Método comparativo direto de dados de mercado			
Grau de Fundamentação	<input type="checkbox"/> Grau I	<input checked="" type="checkbox"/> Grau II	<input type="checkbox"/> Grau III
Pontos obtidos: 17			
Grau de Precisão	<input type="checkbox"/> Grau I	<input type="checkbox"/> Grau II	<input checked="" type="checkbox"/> Grau III

11 AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

11.1 AVALIAÇÃO DO TERRENO

11.1.1 EQUAÇÃO DE REGRESSÃO

$$UNITARIO_09 = 1 / (-0,00018977635 + 7,1291953e-05 * \ln(AREA_PRIVATIVA) - 3,7917553e-05 * N_VAGAS + 0,00018515809 * 1/PADRÃO)$$

11.1.2 DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Variáveis do modelo de cálculo	Parâmetros do imóvel
Área (m²): área privativa em m²	158,64
N_vagas (un): N° de vagas de estacionamento disponíveis para a unidade por m² quadrado de loja	0,00
Padrão: 1 - Normal-Baixo; 2 - Normal; 3 - Normal-Alto.	2,00
Estado*: Baseado no consagrado Critério de depreciação de "Heidecke", o qual estabeleceu cinco categorias de estado de conservação, com quatro intermediárias, atribuindo a cada uma delas coeficientes próprios.	0,5260*
Atratividade*: 1 - Média-Baixa; 2 - Média; 3 - Média-Alta; 4 - Alta	2,00*
Unitário_09: R\$/m² x 0,90	

*variáveis não utilizadas 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	-6,90%	3.526,44	R\$ 559.434,44
Calculado	-	3.787,69	R\$ 600.879,14
Máximo	8,00%	4.090,74	R\$ 648.954,99





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

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

	Amplitude	Unitário (R\$/m ²)	Total
Mínimo	-15%	3.219,54	R\$ 510.747,83
Calculado	-	3.787,69	R\$ 600.879,14
Máximo	+15%	4.355,84	R\$ 691.010,46
Valor calculado R\$ 600.879,14			

11.1.3.3 Depreciação pelo estado da edificação (HOSS-HEIDECKER)

ROSS-HEIDECKER

Valor Residual	0,00 %
Idade Aparente	40
Vida Útil	70
alfa	0,449

Heidecker	52,60 %	g
Kd	0,739	
D	0,261	

CUB	R\$	3.787,69
BDI		1,0000
Área		158,64 m ²

Valor Novo	R\$	600.879,14	R\$	3.787,69 /m ²
Valor Depreciad	R\$	156.939,82	R\$	989,28 /m ²

Ref.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO	DEPRECIÇÃO (%)
a	Nova	0,00
b	Entre nova e regular	0,32
c	Regular	2,52
d	Entre regular e necessitando reparos simples	8,09
e	Necessitando de reparos simples	18,10
f	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20
g	Necessitando de reparos importantes	52,60
h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20
i	Sem valor	100,00

unitario calculado contemplado no modelo

12 CONCLUSÃO

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

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL
R\$ 157.000,00
(cento e cinquenta e sete mil reais)
data de referência da avaliação: julho/2023

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





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

13 RESPONSABILÍVEIS PELO LAUDO

LUIZ FERNANDO DARUY OLIVEIRA
Engenheiro Civil – CREA(RS) 162.444
Analista Engenheiro DIAVA/DEAPE
ID 4507509/01

ROSÂNGELA BITTENCOURT FREIESLEBEN
Arquiteta Urbanista – CAU(RS) A16986-2
Analista Arquiteta DIAVA/DEAPE
ID 4297369/02

De acordo,

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

Porto Alegre, julho de 2023





14 ANEXOS

14.1 DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

Figura 1: Poço de luz/Escada/Paredes removidas



Fonte: Vistoria 26/07/2023

Figura 2: Parede divisória removida



Fonte: Vistoria 26/07/2023

Figura 3: Instalações Elétricas



Fonte: Vistoria 26/07/2023

Figura 4: Piso



Fonte: Vistoria 26/07/2023

Figura 5: Rachaduras piso/parede



Fonte: Vistoria 26/07/2023

Figura 6: Sanitário



Fonte: Vistoria 26/07/2023





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

14.2 DOCUMENTAÇÃO DOS IMÓVEIS
CERTIDÃO DE MATRÍCULA Nº 49.992



REGISTRO DE IMÓVEIS DE PASSO FUNDO - RS

Luiz Juarez Nogueira de Azevedo

Página 1 de 1

REGISTRO DE IMÓVEIS
Passo Fundo

Oficial

CERTIDÃO

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

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registadores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 6bb0b5a-a276-4c8c-b68b-168737bc29a40

**OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
PASSO FUNDO - RS**

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula 49.992

Ficha 01

IMÓVEL: A SALA nº 202, do Edifício situado nesta cidade, na Avenida Presidente Vargas, nº 100, localizada no primeiro andar ou segundo pavimento, de fundos e à esquerda de quem da Avenida Presidente Vargas olhar para o Edifício, com a área global de 167,9979-m², área privativa de 159,6400-m² e área de uso comum de 9,3579-m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,3379 nas coisas de uso comum e fins proveitosos do Edifício, bem como no terreno onde se assenta a construção, o qual é constituído de um terreno urbano, com Frente para a Avenida Presidente Vargas, nesta cidade, com as seguintes medidas e confrontações: ao NUNIL, com terrenos de Maria Detoni Parizzi, Zulmir Vanni, Felix Buas e Vva. Carolina Gasperin, onde mede 58,50-m; ao SUDOESTE, frente para a Avenida Presidente Vargas, onde mede 45,00-m; ao DESTE, também faz frente para a Avenida Presidente Vargas, onde mede 16,50-m; ao NOROESTE, com terreno de Maria Detoni Parizzi, onde mede 25,00-m; e, ao SULESTE, com terreno da Cooperativa Tritícola de Passo Fundo Ltda., onde mede 25,00-m. - PROPRIETÁRIA: COOPERATIVA TRITÍCOLA DE PASSO FUNDO LTDA., pessoa jurídica, com sede nesta cidade, na Avenida Presidente Vargas, nº 100, CEC/MF nº 92.020.122/0001-68. - REGISTROS ANTERIORES: M.46.864 e R.3-46.864, L.º 2. - Em, 09.02.89. - O Oficial: *[Assinatura]* NIHIL

R.1- 49.992 : DAÇÃO EM PAGAMENTO. - TRANSMITENTE: Cooperativa Tritícola de Passo Fundo Ltda., pessoa jurídica de direito privado, com sede nesta cidade, CEC/MF nº 92.020.122/0001-68. - **ADQUIRENTE:** ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, - VALOR: R\$ 3225.012,75, em conjunto com mais cinco imóveis. - FONTE: Escritura pública nº 03.02.89, do 2º Tabelionato desta cidade. - Passo Fundo, 09.02.89. - O Oficial: *[Assinatura]* NIHIL

Este documento foi assinado digitalmente por LETICIA PALMA DE AZEVEDO - 18/05/2023 10:03

Certidão emitida pelo SREI

www.registadores.onr.org.br

Serviço de Atendimento

Eletrônico Compartilhado

O referido é verdade e dou fé, Passo Fundo-RS, quinta-feira, 18 de maio de 2023, às 10:02:08.

Nota de entrega nº 164327 - Emolumentos: Nihil
 Certidão digital (Provento CNJ 127/2022) Matrícula 49.992 - 1 página: NIH (0417,04,2200005,05009 - NIH)
 Busca em [fios e arquivos: NIH] (0417,02,2200001,79955 - NIH)
 Processamento [elétrico de dados: NIH] (0417,01,2300001,32738 - NIH)

A consulta estará disponível em até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS
<http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta>
 Chave de autenticidade para consulta
099309 53 2023 00052232 99

- Luiz Juarez Nogueira de Azevedo - Oficial
- Leticia Palma de Azevedo - Oficiala Substituta
- Astrogildo Nogueira de Azevedo - Oficial Substituto
- Michelle Coradini Rigo - Escrivente Autorizada
- Alielis Carlos Delavy - Escrivente Autorizado
- Juliana de Souza de Naz - Escrivente Autorizada

Rua Moron, nº 1.186 - Passo Fundo-RS - CEP:99.010-031 - Fone: (54) 3313-6244
 www.ripf.com.br e-mail: ripf@terra.com.br - CERTIDÃO VÁLIDA POR 30 (TRINTA) DIAS





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

FICHA GPE Nº 2539



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 2539

DADOS GERAIS

Número do Cadastro:	2539	Classificação:	PROPRIO
Nome de Referência do Imóvel:		Nome de Referência das	
Classificação do Bem Público:	DOMINIAL	Unidade Associada:	
Tipo do Imóvel:	SALA COMERCIAL	Situação de Destinação:	NAO DESTINADO
Situação de Regularização:	REGULARIZADO	Índice de Destinação (%):	0,000000
Descrição:		Nº Incorporação PROA/SPI:	18/2400-0005779-7
Em Alienação:	Sim	Nº Alienação PROA/SPI:	23/1300-0003682-3
Lei Autorizativa de Alienação:	15764	NIRF:	
Data Lei Autorizativa Alienação:	15/12/2021	CCIR:	
Nº tomo antigo do imóvel:	4860	CAR:	
Uso irregular:		VALOR DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL	
Tombado Patr. Histórico:	Não	Tipo de Valor	Esfera Competente
Nº Inscrição Municipal:	0	Legislação	Número/Ano

BAIXA IMÓVEL

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

PROCESSOS

Data Consulta	Nº Processo	Data Abertura	Assunto	Tipo Assunto	Situação
22/04/2020	20130000015323	22/04/2020	Imóveis		Ativo
26/05/2020	18862400085	26/05/2020	DESTINACAO		Arquivad
09/08/2022	20130000030977	26/05/2020	Imóveis		Ativo
15/12/2022	22100000208643	08/12/2022	Ação Judicial	Matéria de	Ativo
31/01/2023	22100000208635	08/12/2022	Ação Judicial	Matéria de	Ativo
15/05/2023	23130000036823	15/05/2023	Alienar Bens	Venda	Ativo

LOCALIZAÇÃO

Zona:	Urbana
Unidade da Federação:	Rio Grande do Sul
Município	PASSO FUNDO
Bairro/Distrito:	LUCAS ARAUJO
Logradouro/Localidade:	AV PRES VARGAS
Numero/Lote:	100
Quadra:	
Complemento:	3º pav.-sala 202
CEP:	
Ponto Referência:	Lojas Lebes

17/07/2023

pag. 1 de 3





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



DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - N° 2539

PROPRIEDADE

Situação regularização Estado: REGULARIZADO
 Tipo de Registro: Matrícula
 Número do Registro: 49992
 Livro: 2RG
 Folha: 01
 Cartório: CARTORIO DE PASSO FUNDO
 Comarca: PASSO FUNDO
 Data do Registro: 03/02/1989
 Forma de Incorporação: DAÇÃO EM PAGAMENTO
 Valor de Incorporação: R\$ 900.000.000,00
 Propriedade / Posse: RIO GRANDE DO SUL GOVERNO DO ESTADO
 Data registro patrimônio União:
 Certidão autorizativa transf.:

TERRENO

Matriculada

Área Total (m²):	1.352,48
Frente (m):	22,88
Área com fração (m²):	40,5744
Fração Ideal (m²):	0,030000
Profundidade Equivalente (m):	
Área Disponível (m²):	1.352,48

Situação terra rural:

EDIFICAÇÕES/BENFEITÓRIAS

Espécie	Data baixa	Nome referência	Área útil (m²)	Área total (m²)	Averbação	Nº pavimentos	Área disponív
CONJUNTO			158,64	167,99		0	167,99

HISTÓRICO

HISTÓRICO DE SOLICITAÇÕES

Número Solicitação	Tipo Solicitação	Situação Solicitação	Situação Destinação
258	D	AUTORIZADA	
25554	D	AUTORIZADA	
25555	D	AUTORIZADA	
28724	D	AUTORIZADA	
28901	null	AUTORIZADA	
30766	null	EM ELABORAÇÃO	

17/07/2023

pag. 2 de 3





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



GOVERNO DO ESTADO
RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO,
GOVERNANÇA E GESTÃO

DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 2539

VISTORIA

Data da vistoria:	25/08/2016
Empresa vistoriadora:	EMPRESA 1
Vistoriador (a):	VISTORIADOR 1
Observações da vistoria:	A sala de nº 202 no segundo pavimento pertencente ao estado, encontra-se vazia e com reformas a serem realizadas para futuras ocupações.
Situação de localização:	Anteriormente, as salas que hoje encontram-se vazias de nº 202, 204, 304 e 402, eram ocupas pela
Obstruído:	Localizado
Motivo da obstrução:	Não
Contato no local:	
Telefone do contato:	Ana Claudio Pasini - Assessora administrativa.
Pertence ao Estado do RS:	(54)-3311-5066 Pertence

17/07/2023

pag. 3 de 3



Laudo de Avaliação nº 110/2023

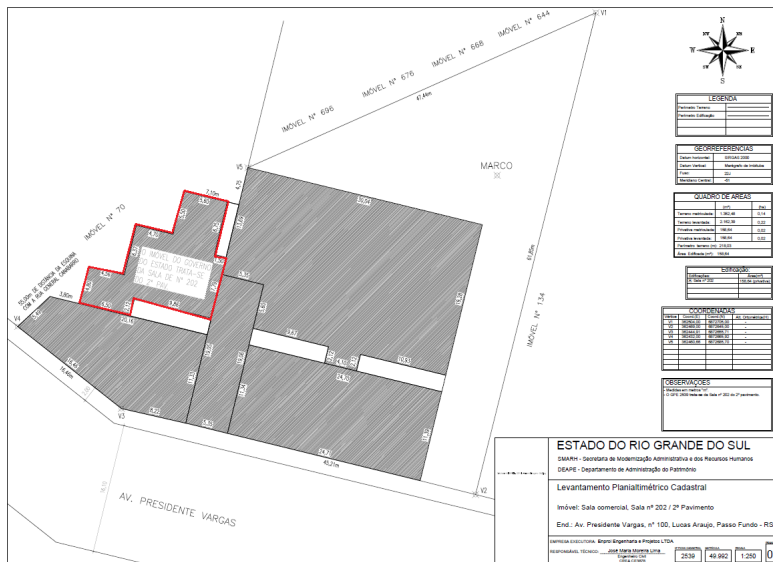
16



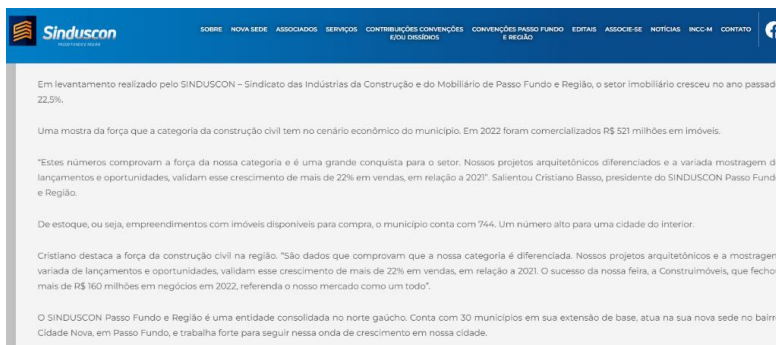


Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO CADASTRAL EXECUTADO PELA EMPRESA ENPROL ENGENHARIA E PROJETOS LTDA



14.3 DADOS DO MUNICÍPIO SINDUSCON PASSO FUNDO E REGIÃO/RS



Em levantamento realizado pelo SINDUSCON – Sindicato das Indústrias da Construção e do Mobiliário de Passo Fundo e Região, o setor imobiliário cresceu no ano passado 22,5%.

Uma mostra da força que a categoria da construção civil tem no cenário econômico do município. Em 2022 foram comercializados R\$ 521 milhões em imóveis.

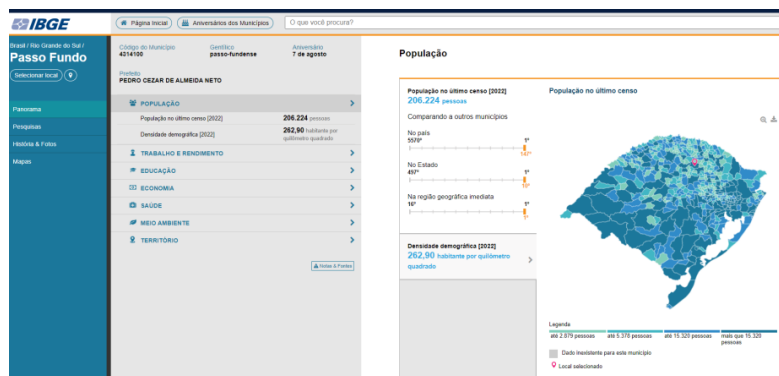
“Estes números comprovam a força da nossa categoria e é uma grande conquista para o setor. Nossos projetos arquitetônicos diferenciados e a variada mostragem de lançamentos e oportunidades, validam esse crescimento de mais de 22% em vendas, em relação a 2021”. Salientou Cristiano Basso, presidente do SINDUSCON Passo Fundo e Região.

De estoque, ou seja, empreendimentos com imóveis disponíveis para compra, o município conta com 744. Um número alto para uma cidade do Interior.

Cristiano destaca a força da construção civil na região. “São dados que comprovam que a nossa categoria é diferenciada. Nossos projetos arquitetônicos e a mostragem variada de lançamentos e oportunidades, validam esse crescimento de mais de 22% em vendas, em relação a 2021. O sucesso da nossa feira, a Construímei, que fechou mais de R\$ 160 milhões em negócios em 2022, referenda o nosso mercado como um todo”.

O SINDUSCON Passo Fundo e Região é uma entidade consolidada no norte gaúcho. Conta com 30 municípios em sua extensão de base, atua na sua nova sede no bairro Cidade Nova, em Passo Fundo, e trabalha forte para seguir nessa onda de crescimento em nossa cidade.

IBGE/2022



IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

Município: PEDRO CEZAR DE ALMEIDA NETO

População no último censo (2022): 205.224 pessoas

Densidade demográfica (2022): 262,90 habitantes por quilômetro quadrado

População no último censo (2022): 205.224 pessoas

Comparando a outros municípios

No país: 559ª

No Estado: 48ª

Na região geográfica mediana: 10ª

Densidade demográfica (2022): 262,90 habitantes por quilômetro quadrado

Legenda: até 2.975 pessoas, até 5.916 pessoas, até 15.320 pessoas, mais que 15.320 pessoas

□ Dado inexistente para este município

● Local selecionado





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

14.4 MEMÓRIA DE CÁLCULO

Relatório Completo

MODELO: MODELO SALAS PASSO FUNDO

Data: 27/07/2023

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS		VARIÁVEIS	
Total da Amostra	: 40	Total	: 6
Utilizados	: 37	Utilizadas	: 4
Outlier	: 2	Grau Liberdade	: 33

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

COEFICIENTES		VARIACÃO	
Correlação	: 0,84683	Total	: 0,00000
Determinação	: 0,71713	Residual	: 0,00000
Ajustado	: 0,69141	Desvio Padrão	: 0,00004

F-SNEDECOR		D-WATSON	
F-Calculado	: 27,88649	D-Calculado	: 2,37415
Significância	: < 0,01000	Resultado Teste	: Não auto-regressão 95%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	70
-1,64 a +1,64	90	89
-1,96 a +1,96	95	94

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

$$Y = 1 / (-0,000190 + 0,000071 * \ln(X_1) + -0,000038 * X_2 + 0,000185 * 1/X_3)$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA		MODELO	
Média	: 6882,92	Coefic. Aderência	: 0,64822
Varição Total	: 325305255,51	Varição Residual	: 114435714,69
Variância	: 8792033,93	Variância	: 3467748,93
Desvio Padrão	: 2965,14	Desvio Padrão	: 1862,19



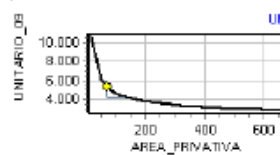


Relatório Completo

DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

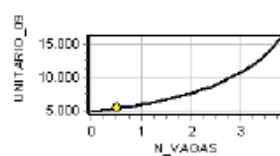
X₁ AREA_PRIVATIVA

Área em m²
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 20,00 a 689,62
 Impacto esperado na dependente: Negativo
 10% da amplitude na média: -19,80 % na estimativa



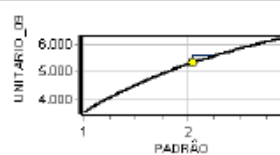
X₂ N_VAGAS

Nº de vagas de estacionamento disponíveis para a unidade por m² quadrado de loja
 Tipo: Proxy
 Amplitude: 0,00 a 4,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: 8,83 % na estimativa



X₃ PADRÃO

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: 4,47 % na estimativa
 Micronumerosidade: atendida.



*** ESTADO**

Baseado no consagrado Critério de depreciação de "Heidecke", o qual estabeleceu cinco categorias de estado de conservação, com quatro intermediárias, atribuindo a cada uma delas coeficientes próprios.
 Tipo: Proxy
 Amplitude: 0,00 a 0,03
 Impacto esperado na dependente: Negativo

*** ATRATIVIDADE**

1 - Média-Baixa;
 2 - Média;
 3 - Média-Alta;
 4 - Alta;
 Tipo: Código Alocado
 Amplitude: 1,00 a 4,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 Micronumerosidade: atendida.



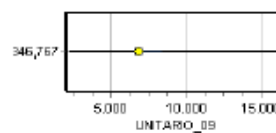


Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

Relatório Completo

Y UNITARIO_09

R\$/m² * 0,90
 Tipo: Dependente
 Amplitude: 2218,61 a 17221,15



Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,69141)
X ₁ AREA_PRIVATIVA	ln(x)	6,84	0,01	0,27639
X ₂ N_VAGAS	x	-3,81	0,06	0,56870
X ₃ PADRÃO	1/x	5,09	0,01	0,46527

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	AREA_PRIVATIVA	N_VAGAS	PADRÃO	UNITARIO_09
X ₁	ln(x)	48	61	77	
X ₂	x	20	16	55	
X ₃	1/x	-27	-37	66	
Y	1/y	45	-45	48	





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

14.5 DADOS DA AMOSTRA

Dado	Endereço	Observação	AREA_PRI	N_VAGAS	PADRÃO	ESTADO	ATRATIVID	UNITARIO
1	Rua Santa Maria, 1193 Vila Nicolau Ve	IMOBILIARIAS ASSOCIADA	36,00	1,00	3,00	0,0032	2,00	8.975,00
* 2	Av Sete de Setembro, 77 Centro PF	Arbo Imóveis (11)4040-3939	35,00	0,00	2,00	0,0252	2,00	3.574,29
3	Av Brasil, 560 Centro PF	IMOBILIARIAS ASSOCIADA	31,00	0,00	2,00	0,0032	3,00	10.306,45
4	Centro Passo Fundo	Coratto Imoveis LTDA (54)36	30,00	0,00	1,00	0,0252	1,00	4.470,00
5	Rua Morom, 1324 Centro PF	IMOBILIARIAS ASSOCIADA	50,00	1,00	2,00	0,0032	2,00	5.220,00
6	Av Brasil, 560 Centro PF	IMOBILIARIAS ASSOCIADA	46,00	0,00	2,00	0,0032	3,00	7.376,09
7	Av Dr Alvaro severo de Miranda, 1106	IMOBILIARIAS ASSOCIADA	104,00	4,00	3,00	0,0032	2,00	17.221,15
8	Galeria Mazzoleni Bloco B Centro Pass	Coratto Imoveis LTDA (54)36	52,00	0,00	1,00	0,0252	2,00	3.288,46
9	Rua Gal. Osorio Centro Passo Fundo	Amel Imoveis (54)98166-528	60,00	0,00	2,00	0,0032	2,00	4.800,00
* 10	Rua Antonio Araújo, 1046 Centro PF	IMOBILIARIAS ASSOCIADA	86,00	1,00	3,00	0,0032	2,00	4.500,00
11	Rua Morom, 1356 Centro PF	RE/MAX Perfeccta(54) 3632	66,00	1,00	2,00	0,0252	2,00	7.500,01
12	Av Brasil oeste, 1700 Boqueirão PF	IMOBILIARIAS ASSOCIADA	74,00	0,00	2,00	0,0032	2,00	5.339,19
13	Rua Teixeira Soares Centro PF	Amel Imoveis (54)98166-528	52,00	1,00	2,00	0,0032	3,00	7.182,69
14	Avenida Brasil, 1121 Centro PF	IMOBILIARIAS ASSOCIADA	38,00	1,00	2,00	0,0032	3,00	9.473,68
15	Rua João de Cesaro, 665 Vila Rodrigue	IMOBILIARIAS ASSOCIADA	161,00	1,00	2,00	0,0032	2,00	9.475,16
16	Avenida Brasil, 1121 Centro PF	IMOBILIARIAS ASSOCIADA	27,00	1,00	2,00	0,0032	3,00	13.566,67
17	Centro Passo Fundo	Coratto Imoveis LTDA (54)36	35,00	0,00	2,00	0,0032	2,00	11.185,71
18	Centro Passo Fundo	Coratto Imoveis LTDA (54)36	189,00	0,00	2,00	0,0032	2,00	3.809,52
19	Centro Passo Fundo	Coratto Imoveis LTDA (54)36	21,00	0,00	1,00	0,0252	2,00	6.000,00
20	Centro Passo Fundo	Bervegnu Imoveis (54)3313-	20,00	0,00	2,00	0,0032	3,00	6.745,50
21	Rua Gal. Osorio Centro Passo Fundo	Amel Imoveis (54)98166-528	40,00	0,00	3,00	0,0032	3,00	10.036,15
22	Av Dr Alvaro severo de Miranda, 1106	IMOBILIARIAS ASSOCIADA	100,00	0,00	3,00	0,0000	3,00	7.830,00
23	Rua Uruguai, Medical Care Boqueirão F	Imobiliária Ariotti (54)3311-23;	89,25	1,00	2,00	0,0032	2,00	6.050,42
24	Rua Paissandu, Medicity Tower Centro	Imobiliária Ariotti (54)3311-23;	40,11	1,00	3,00	0,0000	4,00	10.097,23
25	Rua Bento Gonçalves, Edifício Avenida	Imobiliária Ariotti (54)3311-23;	55,61	1,00	2,00	0,0032	3,00	7.282,86
26	Rua Independência, Centro Executivo Y	Imobiliária Ariotti (54)3311-23;	71,08	0,00	2,00	0,0032	2,00	5.064,72
27	Rua Quinze de Novembro, Alpha Desig	Imobiliária Ariotti (54)3311-23;	49,00	1,00	2,00	0,0032	2,00	7.328,57
28	Rua Teixeira Soares Edifício João Zana	Imobiliária Ariotti (54)3311-23;	48,22	1,00	2,00	0,0032	2,00	7.185,82
29	Av Presidente Vargas, Centro Exec Pre	Imobiliária Ariotti (54)3311-23;	45,07	1,00	2,00	0,0032	2,00	6.989,13
30	Rua Quinze de Novembro, Edifício Eric	Imobiliária Ariotti (54)3311-23;	69,02	0,00	1,00	0,0252	1,00	4.172,70
31	Rua Uruguai, Centro Comercial Credipla	Imobiliária Ariotti (54)3311-23;	27,80	0,00	3,00	0,0032	2,00	8.093,53
32	Rua Paissandu, Galeria Central Centro f	Imobiliária Ariotti (54)3311-23;	22,79	0,00	2,00	0,0032	2,00	4.738,92
33	Rua Morom, Edif Frediane Centro PDA	Imobiliária Ariotti (54)3311-23;	25,00	0,00	1,00	0,0252	1,00	3.168,00
34	Rua Morom, 1080 Edif Village Center Ce	Master Imóveis (54)3045-707	689,62	0,00	2,00	0,0032	2,00	2.218,61
35	Av Brasil oeste, 1111 Edif Sítio Centro F	Master Imóveis (54)3045-707	93,35	1,00	3,00	0,0032	2,00	5.543,65
36	Rua Lava Pés esq Rua Dez de Abril Ed	Master Imóveis (54)3045-707	57,30	1,00	3,00	0,0032	2,00	6.895,29
37	Rua Teixeira Soares, 1644 Centro Exec	Master Imóveis (54)3045-707	51,89	0,00	2,00	0,0032	2,00	4.249,37
38	Rua Bento Gonçalves, Centro PF	Master Imóveis (54)3045-707	22,16	0,00	2,00	0,0032	3,00	5.482,85
* 39	Rua Carlos Gomes, Galeria Dom Guilhel	Master Imóveis (54)3045-707	37,37	0,00	1,00	0,0252	1,00	2.793,68
40	Rua Bento Gonçalves, Centro PF	Master Imóveis (54)3045-707	21,54	0,00	1,00	0,0252	1,00	4.805,01





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

14.6 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 par 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

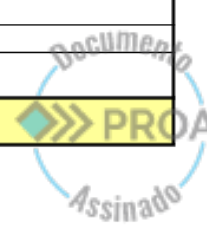
(Assinalar com "x" caso o item seja atendido)

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 variações das variáveis em relação ao mercado, bem como suas elasticidades em torno do ponto de estimação.	X
c)	Identificação completa dos endereços dos dados de mercado usados no modelo, bem como das fontes de informação.	X
d)	Adoção da estimativa central.	
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		3.787,69
Valores do intervalo de confiança	MAX	4.090,74
	MÍN	3.526,44
Desvios relativos do Intervalo de confiança	MAX	8,00%
	MÍN	-8,90%
Amplitude do intervalo de confiança		14,90%
GRAU DE PRECISÃO		GRAU III





Nome do documento: Laudo 110 2023 Sala Comercial Passo fundo.pdf

Documento assinado por	Órgão/Grupo/Matrícula	Data
Rosangela Bittencourt Freiesleben	SPGG / DIAVA/DEAPE / 4297369	01/08/2023 10:07:46
Luiz Fernando Daruy Oliveira	SPGG / DIAVA/DEAPE / 450750901	01/08/2023 10:26:04
Leandro Peixoto Maia	SPGG / DIAVA/DEAPE / 450607301	02/08/2023 15:37:43

