



**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 073/2023



**Apartamento 301 – Edifício Solar do Parque
Rua Costa Nº 200– Bairro Menino Deus
Porto Alegre/RS**



**DIVISÃO DE AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS – DIAVA
ABRIL / 2023**



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 073/2023

FICHA RESUMO

Objeto

Apatametro objeto da **Matrícula nº 49.397** e **GPE nº 17044**

Objetivo

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

Finalidade

Instruir processo **PROA nº 19/2400-0000133-9 – Alienação**.

Localização¹

Apartamento 301 – Edifício Solar do Parque

Rua Costa Nº 200 – Bairro Menino Deus

Porto Alegre/RS

Área avalianda²

Área real privativa: **129,30m²**

Área global: 175,03m² (correspondente à fração ideal de 0,111510 no condomínio e no terreno)

Área privativa de estacionamento³: 10,00m²

Proprietário

Estado do Rio Grande do Sul

Resultado da avaliação

Valor de mercado do imóvel: **R\$ 580.000,00**

Avaliadores

Engenheiro Civil Leandro Peixoto Maia

Arquiteta Urbanista Rosângela Bittencourt Freiesleben

Porto Alegre – RS, abril de 2023

¹Fonte: Conforme ficha GPE Nº 17044 e Matrícula Nº 49.397.

²Fonte: Conforme ficha GPE Nº 17044 e Matrícula Nº 49.397.

³Fonte: Conforme Convenção do Condomínio do Edifício Solar do Parque, constante às fls. 114 a 125 do PROA nº 19/2400-0000133-9.





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

SUMÁRIO

1	SOLICITANTE	4
2	OBJETIVO DA AVALIAÇÃO	4
3	FINALIDADE	4
4	PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	4
5	PROPRIETÁRIO	5
6	ENDEREÇO	5
7	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	6
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

SPGG/FTIPE/DEAPE

2 OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

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

3 FINALIDADE

Instruir processo **PROA nº19/2400-0000133-9 – 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:

- **Certidão de Matrícula nº 49.397**, referência livro 2-RG, às fls.1, datada de 06/08/2015, obtida junto ao Ofício de Registro de Imóveis da 5ª Zona da Comarca de Porto alegre - RS.
- **Ficha cadastral GPE nº17044**;
- **PROA nº19/2400-0000133-9**;
- Informações constatadas "in loco", conforme vistoria ao imóvel realizada no dia **13/04/2023**
- Informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, intermediários, corretores de imóveis etc.).

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

➤ **Área utilizada:**

Área do imóvel considerada conforme consta na **matrícula N° 49.397**, Lv. 2-RG fl. 01 da 5ª Zona da Comarca de Porto Alegre. Identificação da disponibilidade de vaga para estacionamento e respectiva caracterização de uso conforme **Convenção do Condomínio Solar do Parque** constante das fls. 114 a 125 do **PROA n° 19/2400-0000133-9**.

➤ **Vistoria/ localização:**

Embora esteja localizado em uma região valorizada da cidade de Porto Alegre, o imóvel avaliando é uma construção que se encontra abandonado e em estado de conservação precário.

Verificou-se na vistoria que o imóvel encontra-se em condições precárias, apresentando múltiplas disfunções, dentre elas as seguintes: infiltrações causadas por água ou umidade em excesso proveniente de vazamentos nas tubulações hidrossanitárias do pavimento superior; esquadrias emperradas; pisos e revestimentos danificados, descascados e/ou descolados; rebaixo de forro em gesso da área de serviço destruído; louças e metais sanitários danificados; instalações elétricas, hidrossanitárias, de água quente e gás passíveis de substituição devido já terem atingido seu limite de vida útil e à falta de manutenção.

➤ **Presença de Outliers:**

Segundo IMAPE (1998)⁴, *outliers* são pontos considerados atípicos em relação a outros elementos de uma determinada amostra. Considera-se um ponto *outlier* quando o erro do valor estimado em relação ao valor de mercado é superior ou inferior a duas vezes o desvio padrão dos resíduos da pesquisa.

Quando são poucos os elementos de pesquisa, por vezes, é necessário aproveitar ao máximo os dados disponíveis. Nesse sentido, pontos considerados *outliers* podem ser utilizados nos modelos, desde que seja verificado que sua retirada não influencia de forma significativa no valor calculado (superior a 10%).

5 PROPRIETÁRIO

Estado do Rio Grande do Sul.

6 ENDEREÇO

Apartamento 301 – Edifício Solar do Parque
Rua Costa N° 200 – Bairro Menino Deus
Porto Alegre/RS

⁴Fonte: Fundamentos de Avaliações Patrimoniais e Perícias de Engenharia. IMAPE, 1998.





7 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

7.1 TERRENO

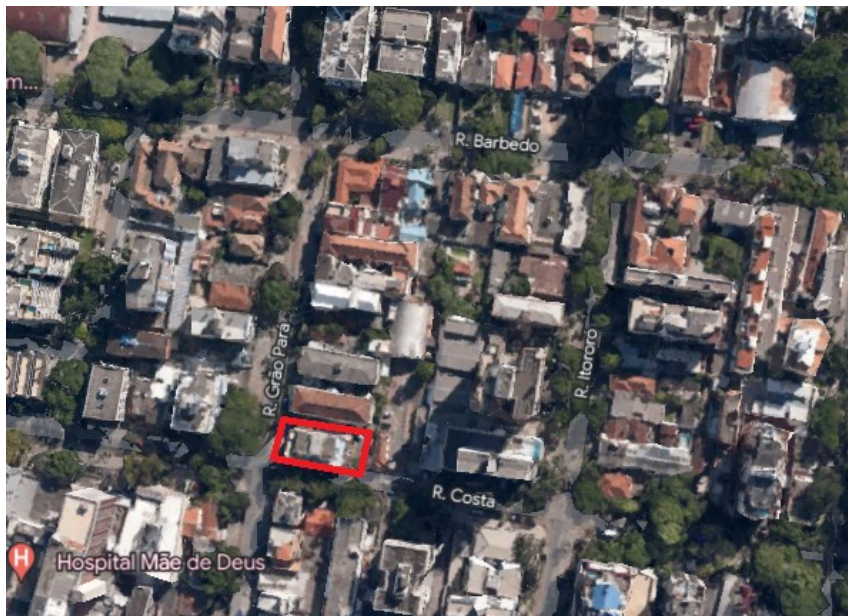


Imagem de localização (Google)

Latitude: 30°03'30.72" S

Fonte: Google Earth 11/12/2022 (Acesso em abril de 2023)

Longitude: 51°13'39.91" O

Características do imóvel	
Formato do terreno: Regular	
Situação de quadra: Esquina	
Cota: No nível	
Vegetação: Médio porte	
Uso do solo: Mista	
Acesso: Muito bom	
Topografia: Plano	
Tipo de cercamento: <input type="checkbox"/> Arame, <input checked="" type="checkbox"/> Gradil, <input type="checkbox"/> Muro, <input 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 ⁵ : 531,43m ²	
Medida da frente do terreno: 14,52m	Confrontação da frente: Oeste
Medida lateral 1 do terreno: 36,60m	Confrontação da lateral 1: Sul
Medida lateral 2 do terreno: 36,60m	Confrontação da lateral 2: Norte
Medida dos fundos do terreno: 14,52m	Confrontação dos fundos: Leste

Condição de ocupação*		
<input type="checkbox"/> Ocupado	<input type="checkbox"/> Ocupado (não autorizado)	<input checked="" type="checkbox"/> Desocupado

*Conforme verificado na data de vistoria

⁵Fonte: Conforme ficha GPE Nº 17044 e Matrícula Nº 49.397.






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

7.2 BENFEITORIAS

7.2.1 FICHA DE VISTORIA

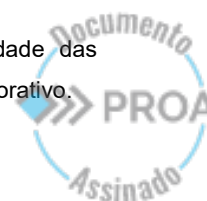
GPE Nº 17044		Idade aparente: 40	Área = 129,30 m²		Nº de pav. 01
Descrição		Padrão	Conservação		Tipologia
		<input type="checkbox"/> Rústico	<input type="checkbox"/> Novo	<input checked="" type="checkbox"/> Apartamento	
		<input type="checkbox"/> Proletário	<input type="checkbox"/> Entre novo e regular	<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 type="checkbox"/> Outros	
Material utilizado:					
Piso	Forro	Telhado	Esquadrias	Rev. Fachadas	Estrutura
<input checked="" type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> Cerâmica	<input checked="" type="checkbox"/> Alumínio	<input checked="" type="checkbox"/> Pintura	<input type="checkbox"/> Portante
<input type="checkbox"/> Lajota	<input checked="" type="checkbox"/> Laje	<input type="checkbox"/> Fibrocim. ondulado	<input type="checkbox"/> Ferro	<input type="checkbox"/> Tijolo à vista	<input checked="" type="checkbox"/> Concreto
<input checked="" type="checkbox"/> Cerâmica	<input checked="" type="checkbox"/> Gesso	<input type="checkbox"/> Fibrocim. estrutural	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Cerâmica	<input type="checkbox"/> Metálica
<input type="checkbox"/> Granitina	<input type="checkbox"/> Placas acúst.	<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 checked="" type="checkbox"/> Carpete	<input type="checkbox"/> S/forro	<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

Segundo o relatório COVID-19 “Conseqüências globais para Real Estate Documento II”, as prioridades do mercado imobiliário mudaram. O segmento de escritórios passou por um impacto na sua demanda de espaço flexível em meio ao trabalho remoto em massa. Assim sendo, “O segmento de espaço flexível, que nos últimos anos tem representado uma parte substancial da absorção líquida em grandes cidades ao redor do mundo, tem diminuído em conseqüência direta do surto COVID-19. Isso provavelmente forçará uma consolidação significativa em toda a indústria flexível.

Ao médio e longo prazo, a procura de espaço flexível continuará a ser uma característica importante. Muitas empresas não irão comprometer-se com “capex” em grandes projetos ou fazer qualquer previsão com relação a funcionários fixos, o que fortalecerá a demanda por espaço pré-configurado em termos de flexibilidade.

Além disso, a enorme experiência em *home office* reforçará a necessidade das empresas adotarem portfólios ágeis e adaptarem o escritório físico para torná-lo colaborativo.





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

A trajetória do mercado de escritórios será moldada não apenas pela capacidade dos governos e instituições financeiras em administrar a crise em curso, mas também pelo potencial surgimento de mudanças estruturais na forma como o espaço é utilizado e adoção de menor densidade de funcionários e implantação de opções de *home office*.

Ademais, as instituições financeiras estão passando por um panorama semelhante: a abertura de contas, consulta ao extrato, transferências bancárias e outras aplicações financeiras podem ser feitas totalmente de maneira digital. Portanto, com a transformação digital, os bancos tendem a se manter cada vez mais online, diminuindo assim o seu espaço físico.

Além disso, de acordo com o Índice “*FipeZap*” de Venda e Locação Comercial, desenvolvido em parceria pela *FIPE* e pelo *Grupo ZAP*, o fluxo de vendas comercial até o ano de 2021 sofreu uma variação negativa. Também, o mesmo índice mostra que o mercado vem se recuperando, porém de forma lenta, permanecendo assim, a variação acumulada dos últimos 12 meses, no município de Porto Alegre, negativa (2022/2023), conforme anexos 15.5 à 15.8 constantes às fls. 31 e 32 do presente Laudo.

Dessa forma, justifica-se a pequena variação do valor do imóvel em relação ao Laudo 076/2020 devido à depreciação do imóvel e a variação negativa do mercado.

Desempenho do mercado	<input checked="" type="checkbox"/> Desaquecido	<input 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

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:

Metodologia científica – inferência estatística: dados utilizados **093/103**.

Metodologia clássica – fatores de homogeneização.

10 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Método comparativo direto de dados de mercado	<input checked="" type="checkbox"/> Grau I	<input type="checkbox"/> Grau II	<input type="checkbox"/> Grau III
Grau de Fundamentação Pontos obtidos: 15			
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

$Valor\ unitário = 1 / (0,0010799092 + 2,8464246e - 05 * \ln(\text{Área privativa APTO}) + 0,25255097 * 1 / \text{Setor Censitário} - 2,4606505e - 05 * \text{Vagas} - 5,8108449e - 06 * \text{Equipamentos APTO} - 8,4589898e - 05 * \ln(\text{Nível}) - 2,5066754e - 05 * \text{Oferta/Venda} - 0,00014073963 * \ln(\text{Data}) - 1,040735e - 06 * \text{Equipamentos PRÉDIO} + 1,4987375e - 06 * \text{Conservação HEIDECKE})$

11.1.2 DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Variáveis do modelo de cálculo	Parâmetros do imóvel
Área privativa (m²)	129,30
Renda/bairro (Fonte: Média em salários mínimos do bairro – CENSO 2010 IBGE)	7.828,61
Vagas (0=Não tem vagas; 0,5=Tem vagas rotativas; 1=Possui vaga(s) de uso exclusivo da unidade)	1,00
Equipamentos apartamento	4,00*
Padrão* (1 - Baixo, 2 –Normal/baixo, 3 – Normal; 4=Normal alto)	3,00*
Nível (Em prédios sem elevador: 10=térreo; 9=2ºandar; 8=3ºandar; 7=4ºandar; 6=5ºandar; Em prédio com elevador: 10=térreo; 11=2ºandar; 12=3ºandar; 13=4ºandar e assim sucessivamente.	12,00
Conservação* (3=Regular; 4=Bom; 5=Novo)	3*
Oferta/venda (1=Imóvel vendido; 2=Imóvel em oferta)	2,00
Data (Identifica o mês da coleta do dado, sendo:Ago/21 = 260)	280
Equipamentos Prédio (3= Portaria; 2= Equipamentos de segurança;1= Salão de festas;1= Playground;2= Academia/Espaço Fitness;2= Quadra poliesportiva;2= Quadra de tennis;1= Miniquadra;3= Piscina;1= Espaço p/ churrasqueira;2= Espaço pet;3= Lavanderia;2= Outros;	5,00
Conservação Heidecke (Critério de Heidecke: Novo = 0; Entre novo e regular = 0,32; Regular = 2,52; Entre regular e reparos simples = 8,09; Reparos Simples = 18,10; Entre reparos simples e importantes = 33,20; Reparos Importantes = 52,60; Entre reparos importantes e sem valor = 75,20; Sem valor = 100	52,60

*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	-7,88%	4.131,52	R\$ 534.205,54
Calculado	-	4.484,78	R\$ 579.882,05
Máximo	9,35%	4.904,09	R\$ 634.098,84

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

	Amplitude	Unitário (R\$/m2)	Total
Mínimo	-15%	3.812,06	R\$ 492.899,36
Calculado	-	4.484,78	R\$ 579.882,05
Máximo	+15%	5.157,50	R\$ 666.864,75
Valor calculado R\$ 579.882,05			





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

12 CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em estudo o seguinte valor (arredondado⁶) de mercado:

<p style="text-align: center;">VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL</p> <p style="text-align: center;">R\$ 580.000,00</p> <p style="text-align: center;">(quinhentos e oitenta mil reais)</p> <p style="text-align: center;">data de referência da avaliação: abril/2023</p>
--

13 RESPONSÁVEIS PELO LAUDO

ROSÂNGELA BITTENCOURT FREIESLEBEN

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

LEANDRO PEIXOTO MAIA

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

De acordo,

LEANDRO PEIXOTO MAIA

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

14 COLABORADORES

Pedro – estagiário de arquitetura e urbanismo

Porto Alegre, abril de 2023

⁶Conforme 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: Hall de Entrada – Escada



Fonte: vistoria 13/04/2022

Figura 2: Hall de Entrada - Elevador



Fonte: vistoria 13/04/2022

Figura 3: 3º andar – Acesso Social e Serviço



Fonte: vistoria 13/04/2022

Figura 4: Sala de Estar



Fonte: vistoria 13/04/2022

Figura 5: Cozinha



Fonte: vistoria 13/04/2022

Figura 6: Área de Serviço



Fonte: vistoria 13/04/2022





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

<p>Figura 7: Dormitório</p>  <p>Fonte: vistoria 13/04/2022</p>	<p>Figura 8: Suíte</p>  <p>Fonte: vistoria 13/04/2022</p>
<p>Figura 9: Sanitário Social</p>  <p>Fonte: vistoria 13/04/2022</p>	<p>Figura 10: Sanitário Suíte</p>  <p>Fonte: vistoria 13/04/2022</p>
<p>Figura 11: Fachada</p>  <p>Fonte: vistoria 13/04/2022</p>	<p>Figura 12: Vaga de Garagem</p>  <p>Fonte: vistoria 13/04/2022</p>






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

15.2 DOCUMENTAÇÃO DOS IMÓVEIS

Matrícula Nº 49.397

MATRÍCULA	REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL PODER JUDICIÁRIO SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - 5ª ZONA COMARCA DE PORTO ALEGRE LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL			
	PORTO ALEGRE	20 de JULHO de 2015	FICHA	MATRÍCULA
			1	49.397

MÓVEL: Um terreno medindo 14,52m de frente a oeste, na Rua Grão Pará, por 36,60m de extensão da frente ao fundo por ambos os lados, dividindo-se por um lado, ao norte, com imóveis de Geraldo Gabellini e, pelo outro lado, ao sul, com a Rua Costa, lado par, para onde faz frente e com a qual forma esquina, entestando os fundos, na mesma largura da frente, com imóvel de Vicente Pereira Leão. Sobre dito terreno foi construído o Edifício Solar do Parque, sob nº 200 da Rua Costa, do qual faz parte o apartamento nº 301, com área real privativa de 129,30m², área global de 175,03m², correspondendo à fração ideal de 0,111510 no condomínio e no terreno, localizado no segundo andar ou terceiro pavimento, de frente para a Rua Costa, esquina com a Rua Grão Pará.....

QUARTERÃO: Rua Grão Pará, Rua Costa, Rua Barbedo, Rua Itororó.

PARQUE: Menino Deus.

PROPRIETÁRIA: COMPANHIA INTERMUNICIPAL DE ESTRADAS ALIMENTADORAS DO RIO GRANDE DO SUL - CINTEA, CNPJ 92.929.587/0001-36, com sede nesta Capital.

SENTENÇA: R.3/54.696, fl. 2, Livro 2RG, 2ª Zona, arquivado neste SRI.

Em 05/08/2015.

Emol.: nihil / 0473.03.1400001.16670 - nihil (Art. 1º do Decreto-Lei nº 1.537, de 13/04/1977) Reg.:

2,1/49.397, em 20 de julho de 2015. Prot.: 100.747

TÍTULO: TRANSMISSÃO DA PROPRIEDADE

TRANSMITENTE: COMPANHIA INTERMUNICIPAL DE ESTRADAS ALIMENTADORAS DO RIO GRANDE DO SUL - CINTEA, CNPJ 92.929.587/0001-36, com sede nesta Capital.

ADQUIRENTE: ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, CNPJ 87.934.675/0001-96.

TÍTULO DE TRANSMISSÃO: Lei Estadual/RS nº 10.358, de 16/01/1995, da extinção da Companhia Intermunicipal de Estradas Alimentadoras do Rio Grande do Sul; ofício 3813/2015 do Departamento de Administração do Patrimônio do Estado RS, Secretaria de Modernização Administrativa e dos Recursos Humanos, de 06/07/2015, expediente administrativo nº 0010171-24.00/12.0, arquivados neste SRI.

VALOR RESIDUAL CONTÁBIL: R\$ 25.642,98

AVALIACÃO: R\$ 124.429,75

Em 05/08/2015.

Emol.: nihil / 0473.08.1400003.02245 - nihil (Art. 1º do Decreto-Lei nº 1.537, de 13/04/1977) Reg.:

Emolumentos

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
 ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
 PODER JUDICIÁRIO
 COMARCA DE PORTO ALEGRE
 SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS 5ª ZONA

Destinação: NIREL
 São: 0473.03.1400001.16670, NIREL

Porto Alegre, 06 de AGOSTO de 2015

Assinatura: _____
 Registrador - Bel. Celso Renato Cheloni
 Registradora Substituto - Bel. Marcos Aurélio Freitas Cheloni
 Registradora Substituto - Bel. Rosalinda Fortes





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

Ficha GPE 17044



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 17044

DADOS GERAIS

Número do Cadastro:	17044	Classificação:	PRÓPRIO
Nome de Referência do Imóvel:		Nome de Referência das Unidades Associadas:	
Classificação do Bem Público:	DOMINIAL	Situação de Destinação:	NAO DESTINADO
Tipo do Imóvel:	AREA/TERRENO/GLEBA	Índice de Destinação (%):	0,000000
Situação de Regularização:	REGULARIZADO		
Descrição:	Comissão Permanente-SP/ 005004-24.00/15-1 ALIENAÇÃO DIGITALIZADO 20/1300-0007579-2; 3384-24.00/98-9 - Tramitou Regularização Matrícula - Arquivado em 03/09/2016; PROA 19/2400-0000003-0 CONDO 2015; PROA 20/1300-0000149-2 CONDO 2020; Legislação: Lei Estadual nº 14.954/2016 e Lei Estadual nº 15.242/2018; Resolução nº 07/2019.		
Em Alienação:	Sim	Nº Incorporação PROA/SP/:	19/2400-0005779-7
Lei Autorizativa de Alienação:	14954	Nº Alienação PROA/SP/:	19/2400-0000133-9
Data Lei Autorizativa Alienação:	01/12/2018	NIRF:	
Nº Tombo antigo do Imóvel:	0	CCIR:	
Uso Irregular:		CAR:	
Tombado Patr. Histórico:	Não	VALOR DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL	
Nº Inscrição Muni/Impat:	6173152	Tipo de Valor	Esfera Competente Legislação Número/Ano

BAIXA IMÓVEL

Motivo da Baixa:	Data da Baixa:
Nº Processo da Baixa SP/:	Nº Processo da Baixa PROA:
Informações Adicionais Baixa:	

PROCESSOS

Data Consulta	Nº Processo	Data Abertura	Assunto	Tipo Assunto	Situação
19/04/2021	50042400151	19/04/2021	IMOVEIS		Arquivad
19/04/2021	20130000075792	19/04/2021	Alienar Bens		Ativo
19/04/2021	19240000000030	19/04/2021	Programação		Arquivad
19/04/2021	20130000001462	19/04/2021	Programação		Arquivad
22/06/2021	19130000085393	26/12/2019	Programação		Arquivad
24/06/2021	21130000000119	04/01/2021	Programação		Ativo
03/01/2022	22130000000157	03/01/2022	Programação		Ativo

LOCALIZAÇÃO

Zona:	Urbana
Unidade da Federação:	Rio Grande do Sul
Município:	PORTO ALEGRE
Bairro/Distrito:	MENINO DEUS
Logradouro/Localidade:	RUA COSTA
Numero/Lote:	200
Quadra:	
Complemento:	APT 301
CEP:	
Ponto Referência:	Hospital Mãe de Deus

12/04/2023

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 - Nº 17044

PROPRIEDADE

Situação regularização Estado: **REGULARIZADO**
 Tipo de Registro: Matrícula
 Número do Registro: 49397
 Livro: 2RG
 Folha: 01
 Cartório: 5ª ZONA DE PORTO ALEGRE
 Comarca:
 Data do Registro: 20/07/2015
 Forma de Incorporação: INCORPORAÇÃO AO PATRIMÔNIO PÚBLICO
 Valor de Incorporação: R\$ 1,00
 Propriedade / Posse: RIO GRANDE DO SUL GOVERNO DO ESTADO
 Data registro patrimônio União:
 Certidão autorizativa trans:

TERRENO

Matriculada

Área Total (m²):	531,43
Frente (m):	14,52
Área com fração (m²):	59,5202
Fração Ideal (m²):	0,112000
Profundidade Equivalente (m):	
Área Disponível (m²):	531,43

Situação terra rural:

EDIFICAÇÕES/BENFEITORIAS

Espécie	Data baixa	Nome referência	Área útil (m²)	Área total (m²)	Averbação	Nº pavimentos	Área disponível
APARTAMENTO		Edifício Solar do Parque	129,30	175,03		0	175,03

HISTÓRICO

HISTÓRICO DE SOLICITAÇÕES

12/04/2023

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 17044

VISITÓRIA

Data da visita:	08/04/2019
Empresa visitadora:	EMPRESA 1
Visitador (a):	VISITADOR 1
Observações da visita:	Trata-se de uma área privativa do apartamento 301 no 3º pavimento do prédio residencial.
Situação de localização:	Localizado
Obstruído:	Não
Motivo da obstrução:	
Contato no local:	Hegeio Lima Filho - Síndico
Telefone de contato:	(51) 99264-6322
Pertence ao Estado do RS:	Pertence

12/04/2023

pag. 3 de 3





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

Ata de convenção do condomínio do Edifício Solar do Parque, constante das fls. 114 a 125 do PROA Nº 19/2400-0000133-9



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



CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO "SOLAR DO PARQUE", LOCALIZADO NA RUA COSTA Nº 300 ESQUINA COM A RUA GRÃO PARÁ, EM PORTO ALEGRE, ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL.

CAPÍTULO I - DA DISCRIMINAÇÃO DAS PARTES DE PROPRIEDADE EXCLUSIVA E DAS DO CONDOMÍNIO, COM ESPECIFICAÇÃO DAS ÁREAS.

Artº 1 - O Edifício "Solar do Parque" é constituído de 5(cinco) apartamentos conforme plantas e memorial descritivo aprovado pela Prefeitura Municipal de Porto Alegre, sendo que a parte constituída de unidades autônomas pertencem, individualizadamente, aos condôminos da seguinte maneira:

Fundação Sílvia e Ananias de Seguridade Social - SILVUS, os apartamentos n.ºs. 204, 202, 304, 305, 402, 501 e 502. Clecio Roberto Olsson o apartamento nº 401, descritos na individualização de nº 115.977 averbada no Registro de Imóveis da 2ª Zona.

Artº 2 - Constituem propriedade comum do condomínio privados com inalienáveis e acessórios, indissoluvelmente ligados às demais coisas, - todas aquelas que por sua natureza ou função, sejam de uso comum, e - muito especialmente as seguintes: o terreno sobre o qual se assenta o Edifício, as fundações, os montantes, as colunas, as vigas, os pisos de cimento amado, as esquadras e partes externas do prédio, os anexos e da fachada, o hall de entrada, os encanamentos, os trechos de entrada e saída de água, luz e esgoto, a calçada, o elevador e respectivo poço, a porta de entrada, os corredores de circulação, o salão de festas, a cozinha e sanitários do salão de festas, a casa de máquinas, os reservatórios e equipamentos contra incêndio, o local para guarda de correspondência, o local destinado ao estacionamento dos veículos de propriedade dos condôminos, distribuídas da seguinte forma:

Handwritten signatures



Lauda nº 076 / 2020

11

09/11/2020 15:31:20

SEPLAG/DIAVA/DEAPE/450607301 PARA DEMAIS PROVIDÊNCIAS



Lauda de Avaliação nº 073 / 2023

17



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



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



O apartamento 101 terá uma área privativa para estacionamento de 10m², localizada a direita do prédio, o primeiro visto quem entra pela Rua - Costa.

O apartamento 102 terá uma área privativa para estacionamento de 10m², localizada a direita do prédio, o segundo, visto quem entra pela Rua - Costa.

O apartamento 301 terá uma área privativa para estacionamento de 10m², localizado sob os pilotis do prédio ao lado direito da fachada, o primeiro visto pela Rua Costa, com acesso pela mesma rua.

O apartamento 302 terá uma área privativa para estacionamento de 10m², localizado sob os pilotis do prédio, ao lado esquerdo da fachada, o primeiro visto pela Rua Costa, com acesso pela Rua João Perã.

O apartamento 401 terá uma área privativa para estacionamento de 10m², localizado sob os pilotis do prédio, ao lado direito da fachada, o segundo visto pela Rua Costa, com acesso pela mesma rua.

O apartamento 402 terá uma área privativa para estacionamento de 10m², localizado sob os pilotis do prédio, ao lado esquerdo da fachada, o segundo visto pela Rua Costa, com acesso pela Rua João Perã.

O apartamento 501 terá uma área privativa para estacionamento de 10m², distribuído em dois locais, sendo um sob os pilotis do prédio, do lado direito da fachada, o terceiro visto pela Rua Costa, e aos fundos do prédio, ambos com acesso pela Rua Costa.

O apartamento 502 terá uma área privativa para estacionamento de 10m², distribuído em dois locais, sendo um sob os pilotis do prédio, do lado esquerdo da fachada, o terceiro visto pela Rua Costa, e outro aos fundos do prédio, ambos com acesso pela Rua João Perã.

CAPÍTULO II - DO DESTINO DAS DIFERENTES PARTES E DO MODO DE USAR AS COISAS E SERVIÇOS COMUNS.

Art. 5 - a) O condômino, no exercício de seus direitos, para uso e gozo do condomínio e da unidade que lhe pertence deverá observar, além das condições constantes do título aquisitivo, as normas constantes da presente convenção de acordo com as disposições da Lei nº 4.592 de 16 de dezembro de 1954.

b) No interior de cada unidade o respectivo proprietário ou os ocupantes terão a liberdade de ação compatível com as normas de boa ordem, bons costumes, segurança, sossego, saúde e bem-estar das demais unidades.



Lauda nº 076 / 2020

12

09/11/2020 15:31:20

SEPLAG/DIAVA/DEAPE/450607301 PARA DEMAIS PROVIDÊNCIAS

115



Lauda de Avaliação nº 073 / 2023

18



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



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



- e) SEM prejuízo da estrita observância dessas normas, tendo - quanto possa interessar ao uso e gozo geral do prédio ou suas dependências e serventias comuns, será decidido por liberação dos senhores condôminos, nas formas adiante previstas.
- d) Todas as reclamações de exigências dos condôminos, relativas ao uso ou gozo do prédio em geral, suas dependências ou serventias comuns, e sua conservação ou limpeza, serão lavadas ao amparo do síndico que determinará as providências necessárias.
- e) Cada condômino será pessoalmente responsável pelo proceder das pessoas de sua dependência e bem assim, pelas das que, com seu beneplácito, penetrarem no edifício.
- f) A cada condômino é lícito usar sua propriedade singular e exclusiva, bem como de utilidades comuns do prédio, desde que não prejudique iguais direitos dos demais proprietários, nem suas condições materiais, obrigados a contribuir para o bem nome do edifício.
- g) Quais quer modificação nas regras de uso comum dependerão de consentimento da Assembleia Geral manifestada pela decisão tomada por maioria absoluta dos condôminos.

CAPÍTULO III - DOS ENCARGOS, FORMA E PROPORÇÃO DAS CONTRIBUIÇÕES DOS CONDÔMINOS PARA AS DESPESAS DE CUSTEIO E PARA AS EXTRAORDINÁRIAS.

Artº 4 - Todas as proprietários das unidades são obrigados a pagar os impostos e taxas sobre as partes comuns do edifício, o prêmio de seguro, os encargos de administração, salários dos empregados do condomínio, as despesas de conservação e uso normal das partes comuns e as despesas de reparação.

Artº 5 - O montante das despesas gerais e encargos do condomínio serão rateados entre os condôminos proporcionalmente à área útil de cada unidade de sua correspondente quota-parte ideal sobre o todo.

§ UNICO - O prazo para recolhimento das contribuições será de até o dia 5 (cinco) do mês subsequente, sob pena de pagamento de multa de 20% (vinte por cento) sobre a quantia devida além dos juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, pelos dias de atraso independentemente de qualquer interpelação, aviso ou notificação judicial ou extrajudicial.

Handwritten signatures





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



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



Artº 6 - A renúncia de qualquer condômino aos seus direitos, em caso algum valerá como excusa para exonerá-lo dos seus encargos.

CAPÍTULO IV - DA ADMINISTRAÇÃO

Artº 7 - Do modo de escolher o Síndico, o Subsíndico, eleitos por maioria de votos dos condôminos.

§ 1º - Será também eleito, pela maioria de votos dos condôminos, um Conselho Constituído de 3(três) condôminos, cuja função será assessorar o Síndico na solução dos problemas que digam respeito ao condomínio.

§ 2º - O mandato do Síndico, do Subsíndico e do Conselho Consultivo será 1(um) ano, permitida a reeleição.

§ 3º - Respeitada a forma prevista no contrato de incorporação para a primeira administração o Síndico poderá ser destituído pelo voto dos condôminos que representem 2/3 da totalidade das unidades, através de Assembleia Geral especialmente convocada.

§ 4º - O Síndico, no caso de ser deliberado a sua destituição será avisado com 60(sessenta) dias de antecedência à concretização da mesma.

Artº 8 - Compete ao Síndico, e ao Subsíndico na sua ausência:

- a) representar ativa e passivamente o condomínio em juízo ou fora dele;
b) exercer a administração do imóvel no tocante à sua conservação, segurança, asselo, vigilância e moralidade, bem como aos serviços que interessarem a todos os condôminos e moradores, cumprindo e fazendo cumprir a Convenção e o Regulamento Interno;
c) executar as deliberações das Assembleias Gerais, impondo as multas previstas na lei, na Convenção e no Regulamento Interno;
d) manter a escrituração e a contabilidade em ordem e em livros próprios, à disposição dos condôminos;
e) apresentar, por ocasião da reunião anual, as contas de administração referentes ao exercício findo, exibindo os respectivos documentos e comprovantes;
f) praticar as atas que lhe atribuírem a lei, a Convenção e o Regulamento Interno.

Handwritten signature





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



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



CAPÍTULO V - DO NODO E DO PRAZO DA CONVOCAÇÃO DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS DOS CONDÔMINOS E DO QUORUM PARA OS DIVERSOS TIPOS DE REUNIÃO:

Artº 9 - Anualmente, no primeiro trimestre será realizada a reunião ordinária dos condôminos que deverão tomar conhecimento, examinar e resolver sobre a apreciação do orçamento elaborado pelo Síndico e contas respectivas ao exercício anterior, imposição de multas, a condôminos que tenham infringido a presente Convenção ou ao Regulamento Interno do prédio, e assuntos de interesse geral.

§ 1º - As reuniões ordinárias dos condôminos serão convocadas pelo Síndico por meio de carta protocolada ou registrada, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias.

§ 2º - Os condôminos no caso de ausência ou impedimento deverão outorgar procuração com poderes suficientes para representá-los em qualquer das reuniões, ficando certo que cada procurador não poderá representar mais de 2 (dois) condôminos.

§ 3º - As reuniões ordinárias e extraordinárias para que possam ser realizadas em primeira convocação exigem "quorum" mínimo de uma quarta parte dos votos totais. Na segunda convocação, a ser realizada 30 (trinta) minutos após a instalação se dará com qualquer "quorum".

§ 4º - As decisões dos condôminos serão tomadas por maioria absoluta de votos (metade do número de votos, mais um) dos condôminos - com exceção dos casos em que expressamente se exigir outro "quorum".

§ 5º - As decisões tomadas nas reuniões serão comunicadas pelo Síndico, por meio de carta obrigando a todos os condôminos.

§ 6º - A cada função ideal do terreno corresponde um voto, que será proporcional à sua percentagem. Nos casos de empate caberá o voto de qualidade àquele dos representantes que possua maior fração ideal do imóvel.

§ 7º - Não poderão votar os condôminos que estiverem atrasados nos pagamentos das quotas despesas.

§

Handwritten signatures






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



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



Artº 10 - Da forma d do "quorum" para as alterações desta Convenção.
As decisões que vierem modificar esta Convenção somente terão valor de tomadas por 3/4 da parte dos votos totais dos possuidores das unidades.

CAPÍTULO VI - DA FORMA E DO "QUORUM" PARA APROVAÇÃO DO REGULAMENTO INTERNO.

Artº 11 - O Regulamento Interno será redigido pelo Síndico, levando o mesmo do conhecimento dos condôminos, devendo a sua aprovação obedecer ao estipulado no Artº 12 § 5º desta Convenção.

CAPÍTULO VII - DAS OBRIGAÇÕES CONDOMINIAIS

Artº 12 - É dezoito a quantos condôminos:

- a) alisar a fachada do prédio;
- b) destinar a unidade utilização diversa a da finalidade do prédio, - ou usá-lo de forma maliciosa ou perigosa ao sossego, a salubridade, e ao gozamento dos demais condôminos;
- c) embargar o uso das partes comuns;


§ 1º - O transgressor estará sujeito à multa estabelecida no Regulamento Interno, além de ser compelido a desfazer a obra ou abster-se da prática do ato, cabendo ao síndico, com autorização judicial a desfeita no prazo que for estipulado, tudo à custa do condômino transgressor.


Artº 13 - Para efeitos tributários, cada unidade autônoma será tratada como prédio isolado, contribuindo o respectivo condômino diretamente com as importâncias relativas aos impostos e taxas federais, estaduais e municipais, na forma dos respectivos lançamentos.


Artº 14 - Os condôminos obrigam-se por si, seus herdeiros e sucessores, pelo fiel cumprimento desta Convenção, em todos os seus termos, condições e obrigações, elegendo como gão deste contrato e desta cidade, - renunciando a qualquer outro. E por estarem assim justos e contratados, assinam e presente em (quatro) vias, na presença dos testemunhas abaixo.

Ponto Alegre, 09 de novembro de 1982.

TESTEMUNHAS

 Fundação Siles e Armazém de Seguridade Social - Siles
Diretor Superintendente - Amato de Rosa Junqueira
Representantes dos apartamentos nºs 201, 202, 301, 302, 401, 501 e 501.

 Cláudio Roberto Dissen
Apartamento nº 401



Laudo nº 076 / 2020 16





15.3 MEMÓRIA DE CÁLCULO

Relatório Completo

MODELO: MODELO APARTAMENTO

Data: 04/05/2023

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS		VARIÁVEIS	
Total da Amostra	: 103	Total	: 12
Utilizados	: 93	Utilizadas	: 10
Outlier	: 2	Grau Liberdade	: 83

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

COEFICIENTES		VARIAÇÃO	
Correlação	: 0,91331	Total	: 0,00000
Determinação	: 0,83413	Residual	: 2714116090,69515
Ajustado	: 0,81614	Desvio Padrão	: 0,00003

F-SNEDECOR		D-WATSON	
F-Calculado	: 46,37573	D-Calculado	: 1,63298
Significância	: < 0,01000	Resultado Teste	: Região não conclusiva 98%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	69
-1,64 a +1,64	90	91
-1,96 a +1,96	95	97

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

$$Y = 1 / (0,001080 + 0,000028 * \ln(X_1) + 0,252551 * 1/X_2 + -0,000025 * X_3 + -0,000006 * X_4 + -0,000085 * \ln(X_5) + -0,000025 * X_6 + -0,000141 * \ln(X_7) + -0,000001 * X_8 + 0,000001 * X_9)$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA		MODELO	
Média	: 5095,95	Coefic. Aderência	: 0,73641
Varição Total	: 299025464,48	Varição Residual	: 78820321,89
Variância	: 3215327,58	Variância	: 949642,43
Desvio Padrão	: 1793,13	Desvio Padrão	: 974,50

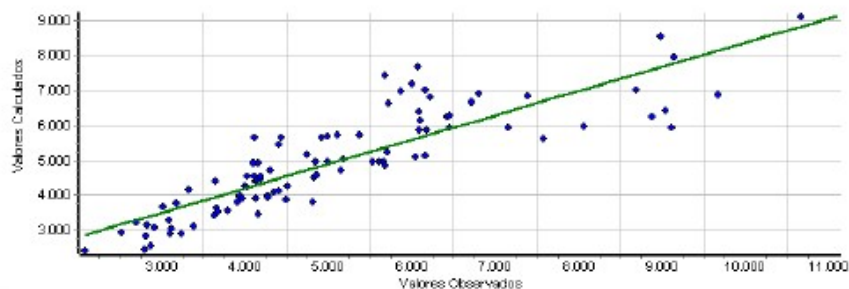




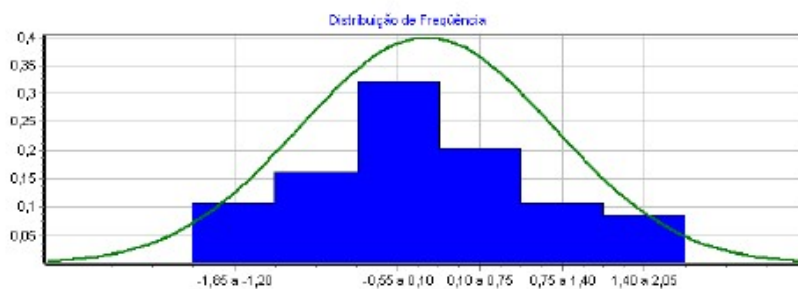
Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

Relatório Completo

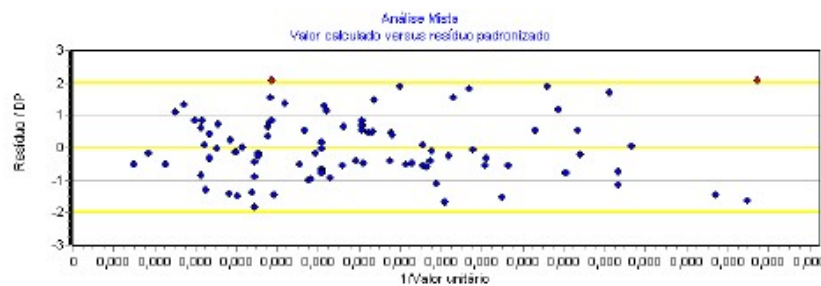
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



5





Relatório Completo

DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

X₁ Área privativa APTO

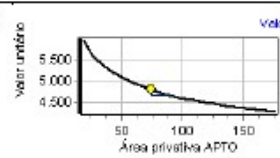
Área que corresponde à área total do imóvel avaliando; medida em m².

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 18,61 a 185,00

Impacto esperado na dependente: Negativo

10% da amplitude na média: -2,67 % na estimativa



X₂ Setor Censitário

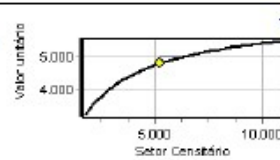
Medida em R\$, que identifica a influência da localização na valorização do imóvel, obtida através do censo do IBGE/2010, que calcula a renda média de cada setor censitário da cidade.

Tipo: Proxy

Amplitude: 1748,07 a 11368,46

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 3,78 % na estimativa



X₃ Vagas

Identifica a presença ou não de vagas de estacionamento, caracterizando se são privativas ou de uso comum (rotativas).

Assim:

0=Não tem vagas;

0,5=Tem vagas rotativas;

1=Possui vaga(s) de uso exclusivo da unidade;

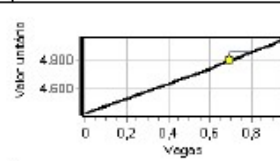
Tipo: Código Alocado

Amplitude: 0,00 a 1,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 1,19 % na estimativa

Micronumerosidade: atendida.



X₄ Equipamentos APTO

Equipamentos tais como ar condicionado, aquecedor de água, churrasqueira, tubulação de gás, etc.

0 - não possui

1 - entre 1 e 3 equipamentos

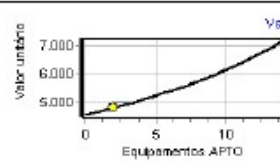
2 - mais que 3 equipamentos

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 0,00 a 14,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 4,06 % na estimativa





Relatório Completo

* Padrão

Utiliza códigos alocados para demonstrar a influência do padrão dos acabamentos na formação do valor.

Assim:

- 1=Baixo;
- 2=Normal/Baixo;
- 3=Normal;
- 4=Normal/Alto.

Tipo: Código Alocado

Amplitude: 1,00 a 4,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

Micronumerosidade: atendida.

X₅ Nível

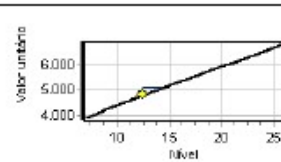
Utiliza valores para representar o andar da unidade, combinando com a condição de ter ou não elevador, sendo:

Em prédios sem elevador: 10=térreo; 9=2ºandar; 8=3ºandar;

7=4ºandar; 6=5ºandar;

Em prédio com elevador: 10=térreo; 11=2ºandar; 12=3ºandar;

13=4ºandar e assim sucessivamente.



Tipo: Quantitativa

Amplitude: 7,00 a 26,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média; 6,10 % na estimativa

* Conservação

Utiliza códigos alocados para demonstrar a influência da conservação na formação do valor.

Assim:

- 3=Regular;
- 4=Bom;
- 5=Novo;

Tipo: Código Alocado

Amplitude: 0,00 a 5,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

Micronumerosidade: atendida.





Relatório Completo

X₆ Oferta/Venda

Identifica a situação do imóvel no que se refere a sua transação comercial.

Assim:

- 1=Imóvel vendido;
- 2=Imóvel em oferta;

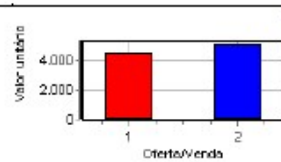
Tipo: Dicotômica Isolada

Amplitude: 1,00 a 2,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

Diferença entre extremos: 12,60 % na estimativa

Micronumerosidade: atendida.



X₇ Data

Identifica o mês da coleta do dado, sendo:

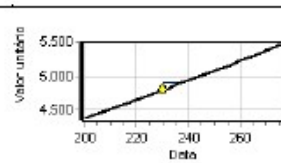
Ago/21 = 260

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 200,00 a 280,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 2,36 % na estimativa



X₈ Equipamentos PRÉDIO

Identifica a existência de equipamentos de uso condominial que possam influenciar na valorização do imóvel. Cada equipamento existente no condomínio possui uma pontuação; desse modo:

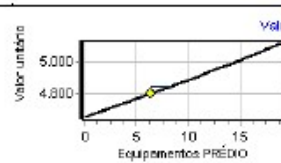
- 3= Portaria;
- 2= Equipamentos de segurança;
- 1= Salão de festas;
- 1= Playground;
- 2= Academia/Espaço Fitness;
- 2= Quadra poliesportiva;
- 2= Quadra de tennis;
- 1= Miniquadra;
- 3= Piscina;
- 1= Espaço p/ churrasqueira;
- 2= Espaço pet;
- 3= Lavanderia;
- 2= Outros;

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 0,00 a 20,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 1,01 % na estimativa



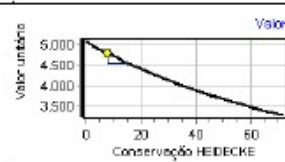


Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

Relatório Completo

X₃ Conservação HEIDECKE

Critério de Heidecke:
 Novo = 0
 Entre novo e regular = 0,32
 Regular = 2,52
 Entre regular e reparos simples = 8,09
 Reparos Simples = 18,10
 Entre reparos simples e importantes = 33,20
 Reparos Importantes = 52,60
 Entre reparos importantes e sem valor = 75,20
 Sem valor = 100
 Tipo: Proxy
 Amplitude: 0,00 a 75,20
 Impacto esperado na dependente: Negativo
 10% da amplitude na média: -5,13 % na estimativa



Y Valor unitário

Os valores unitários foram obtidos pelas divisões dos valores de oferta/VENDA de cada dado pelas suas áreas privativas. Portanto, é uma medida expressa em R\$/m² (Reais por metro quadrado); está relacionada a cada uma das variáveis independentes.
 Tipo: Dependente
 Amplitude: 2083,33 a 10660,98

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,81614)
X ₁ Área privativa APTO	ln(x)	2,53	1,31	0,80427
X ₂ Setor Censitário	1/x	6,91	0,01	0,71369
X ₃ Vagas	x	-2,09	3,94	0,80874
X ₄ Equipamentos APTO	x	-3,56	0,06	0,79053
X ₅ Nível	ln(x)	-6,44	0,01	0,72749
X ₆ Oferta/Venda	x	-2,52	1,36	0,80440
X ₇ Data	ln(x)	-3,23	0,18	0,79549
X ₈ Equipamentos PREDIO	x	-1,04	29,95	0,81594
X ₉ Conservação HEIDECKE	x	5,93	0,01	0,74144





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

Relatório Completo

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Área privativa APTO	Sector Censitário	Vagas	Equipamentos APTO	Nível	Oferta/Venda	Data	Equipamentos PRÉDIO	Conservação HEIDECKE	Valor unitário
X ₁	ln(x)		38	41	40	7	12	34	21	11	27
X ₂	1/x	-35		19	22	27	7	26	5	33	60
X ₃	x	48	-13		7	10	20	19	34	2	22
X ₄	x	22	1	39		21	27	43	26	14	36
X ₅	ln(x)	2	-12	34	24		26	5	28	23	58
X ₆	x	25	-39	6	-36	0		38	20	15	27
X ₇	ln(x)	40	-26	27	-36	9	65		18	16	33
X ₈	x	3	-8	49	47	56	0	-7		3	11
X ₉	x	-9	4	-33	-23	-29	1	-5	-30		55
Y	1/y	-25	50	-52	-29	-64	-34	-36	-54	52	





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

15.4 DADOS DA AMOSTRA

Table with columns: Dado, Endereço, Observação, Área priv, Setor cens, Vagas, Equipamen, Pádio, Nível, Conservaç, Oflta/Ven, Data, Equipamen, Conservaç, Valor unida. Lists 103 data points.





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

15.5 VARIAÇÃO DO ÍNDICE FIPEZAP – VENDA – VARIAÇÃO ÚLTIMOS 36 MESES

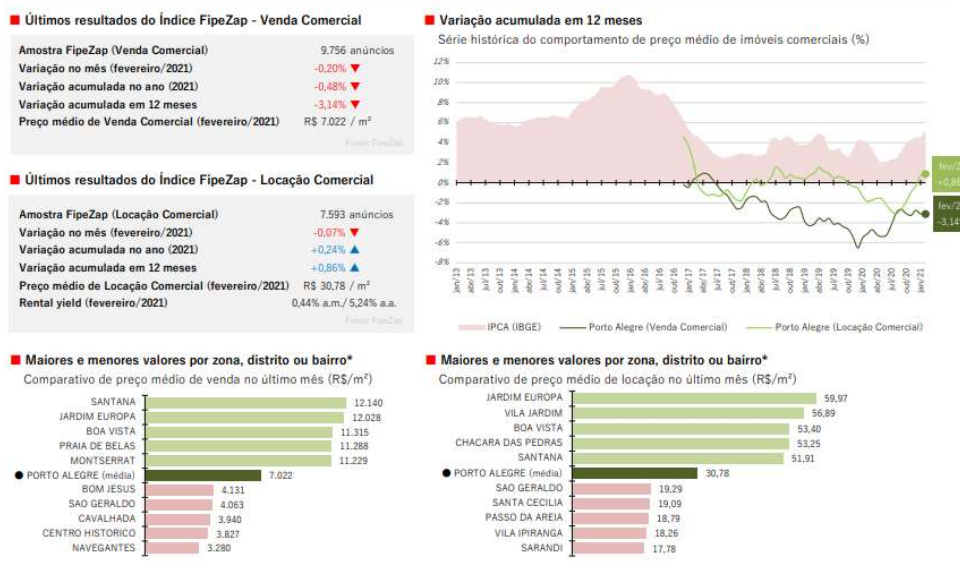
(consulta em abril/2023)

ÍNDICES FIPEZAP - CIDADES

Venda				
CIDADE/LOCAL	NO MÊS	NO ANO	12 MESES	36 MESES
FIPEZAP VENDA	--	0.02	0.14	-0.59
PORTO ALEGRE	--	-0.01	0.05	-1.17

15.6 TABELA FIPE ZAP PORTO ALEGRE FEV/21

PORTO ALEGRE (RS)



ÍNDICE FIPEZAP DE VENDA E LOCAÇÃO COMERCIAL INFORME DE FEVEREIRO/2021





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

15.7 TABELA FIPE ZAP PORTO ALEGRE FEV/22

PORTO ALEGRE (RS)



Últimos resultados do Índice FipeZAP+ (Venda Comercial)

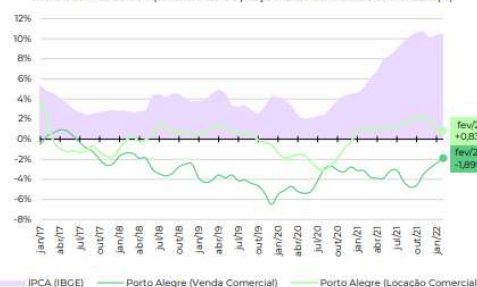
Amostra FipeZAP+ (Venda Comercial)	11.498 anúncios
Varição no mês (fevereiro/2022)	+0,32%
Varição acumulada no ano (2022)	+0,54%
Varição acumulada em 12 meses	-1,89%
Preço médio de Venda Comercial (fevereiro/2022)	R\$ 6.930 / m ²

Últimos resultados do Índice FipeZAP+ (Locação Comercial)

Amostra FipeZap (Locação Comercial)	8.683 anúncios
Varição no mês (fevereiro/2022)	-0,27%
Varição acumulada no ano (2022)	-0,67%
Varição acumulada em 12 meses	+0,83%
Preço médio de Locação Comercial (fevereiro/2022)	R\$ 30,93 / m ²
Rental yield (fevereiro/2022)	0,45% a.m./ 5,35% a.a.

Varição acumulada do Índice FipeZAP+ Comercial em 12 meses

Série histórica do comportamento de preço médio de imóveis comerciais (%)



Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice (venda)*

Nível e variação do preço médio de venda de imóveis comerciais

Zona/Distrito/Bairro	preço médio em fevereiro/2022	variação em 12 meses
RIO BRANCO	R\$ 8.804 /m ²	+3,8%
MENINO DEUS	R\$ 8.659 /m ²	+0,6%
MOINHOS DE VENTO	R\$ 8.255 /m ²	-0,6%
AUXILIADORA	R\$ 7.917 /m ²	-7,3%
PARTENON	R\$ 7.589 /m ²	+37,5%
PETROPOLIS	R\$ 7.017 /m ²	-9,0%
SAO GERALDO	R\$ 5.116 /m ²	+24,1%
FLORESTA	R\$ 4.957 /m ²	-6,0%
SARANDI	R\$ 4.419 /m ²	-17,1%
CENTRO HISTORICO	R\$ 3.762 /m ²	-1,7%

Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice (locação)*

Nível e variação do preço médio de locação de imóveis comerciais

Zona/Distrito/Bairro	preço médio em fevereiro/2022	variação em 12 meses
AUXILIADORA	R\$ 36,13 /m ²	-13,0%
MOINHOS DE VENTO	R\$ 35,69 /m ²	-3,6%
MENINO DEUS	R\$ 35,33 /m ²	+1,0%
RIO BRANCO	R\$ 33,33 /m ²	-6,2%
PETROPOLIS	R\$ 30,01 /m ²	-5,7%
FLORESTA	R\$ 23,56 /m ²	+0,7%
SAO GERALDO	R\$ 21,06 /m ²	+9,2%
CENTRO HISTORICO	R\$ 20,47 /m ²	+2,3%
PARTENON	R\$ 20,43 /m ²	-13,3%
SARANDI	R\$ 18,06 /m ²	+1,6%

Fonte: FipeZAP+ e IBGE. Nota (*) a Fipe não divulga informações detalhadas por zona, distrito ou bairro. Para dúvidas e outras solicitações, entre em contato via fipezap@fipe.com.br

ÍNDICE FIPEZAP+ DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL

INFORME DE FEVEREIRO/2022

15.8 TABELA FIPE ZAP PORTO ALEGRE FEV/23

PORTO ALEGRE (RS)



Últimos resultados do Índice FipeZAP+ (Venda Comercial)

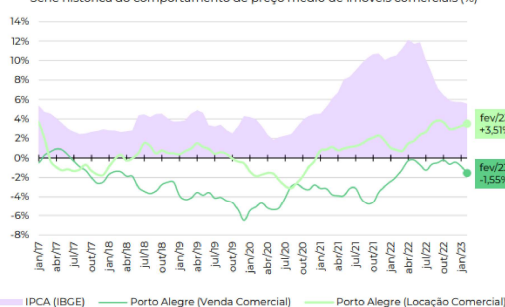
Amostra (Venda Comercial)	8.463 anúncios
Varição no mês (fevereiro/2023)	-0,39%
Varição acumulada no ano (2023)	-0,60%
Varição acumulada em 12 meses	-1,55%
Preço médio de Venda Comercial (fevereiro/2023)	R\$ 6.789 / m ²

Últimos resultados do Índice FipeZAP+ (Locação Comercial)

Amostra (Locação Comercial)	9.762 anúncios
Varição no mês (fevereiro/2023)	-0,04%
Varição acumulada no ano (2023)	-0,21%
Varição acumulada em 12 meses	+3,51%
Preço médio de Locação Comercial (fevereiro/2023)	R\$ 31,88 / m ²
Rental yield (fevereiro/2023)	0,47% a.m./ 5,64% a.a.

Varição acumulada do Índice FipeZAP+ Comercial em 12 meses

Série histórica do comportamento de preço médio de imóveis comerciais (%)



Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice (venda)*

Nível e variação do preço médio de venda de imóveis comerciais

Zona/Distrito/Bairro	preço médio em fevereiro/2023	variação em 12 meses
RIO BRANCO	R\$ 8.576 /m ²	-2,6%
MENINO DEUS	R\$ 8.510 /m ²	-1,7%
AUXILIADORA	R\$ 7.805 /m ²	-1,4%
MOINHOS DE VENTO	R\$ 7.685 /m ²	-6,9%
PETROPOLIS	R\$ 6.621 /m ²	-5,6%
FLORESTA	R\$ 4.822 /m ²	-2,7%
PARTENON	R\$ 4.556 /m ²	-40,0%
SAO GERALDO	R\$ 4.457 /m ²	-12,9%
SARANDI	R\$ 4.288 /m ²	-3,0%
CENTRO HISTORICO	R\$ 3.836 /m ²	+2,0%

Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice (locação)*

Nível e variação do preço médio de locação de imóveis comerciais

Zona/Distrito/Bairro	preço médio em fevereiro/2023	variação em 12 meses
MENINO DEUS	R\$ 37,21 /m ²	+5,3%
MOINHOS DE VENTO	R\$ 36,32 /m ²	+1,8%
AUXILIADORA	R\$ 35,48 /m ²	-1,8%
RIO BRANCO	R\$ 35,35 /m ²	+6,1%
PETROPOLIS	R\$ 29,60 /m ²	+1,4%
FLORESTA	R\$ 24,85 /m ²	+5,6%
SAO GERALDO	R\$ 20,97 /m ²	-0,4%
PARTENON	R\$ 20,11 /m ²	-1,5%
CENTRO HISTORICO	R\$ 20,01 /m ²	-2,2%
SARANDI	R\$ 18,49 /m ²	+2,4%

Fonte: Índice FipeZAP+ e IBGE. Nota (*) a Fipe não divulga informações detalhadas por zona, distrito ou bairro. Para dúvidas e outras solicitações, entre em contato via fipezap@fipe.com.br

ÍNDICE FIPEZAP+ DE VENDA E LOCAÇÃO COMERCIAL

INFORME DE FEVEREIRO/2023



15.9 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.	5 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	x	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes		3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo		Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	x	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	
4	Extrapoliação	Não admitida	x	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo		Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste t-paramétrico)	10%		20%		30%	x
6	Nível de Significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	x	2%		5%	
		PONTUAÇÃO		15 Pontos			
Item 9.2.1.1 da NBR 14.653-2:2011 (Assinalar com "x" caso o Item seja atendido)							
a)	Apresentação do laudo na modalidade completa.						x
b)	Apresentação da análise do modelo no laudo de avaliação, com verificação da coerência do comportamento das variações das variáveis em relação ao mercado, bem como suas elasticidades em torno do ponto de estimação.						x
c)	Identificação completa dos endereços dos dados de mercado usados no modelo, bem como das fontes de informação.						x
d)	Adoção da estimativa central.						x
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO				GRAU I			

PRECISÃO

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

Valor central estimado no modelo de regressão		4.484,78
Valores do intervalo de confiança	MAX	4.904,09
	MIN	4.131,52
Desvios relativos do intervalo de confiança	MAX	9,35%
	MIN	-7,88%
Amplitude do intervalo de confiança		17,23%
GRAU DE PRECISÃO		GRAU III





Nome do documento: LAUDO 073 2023 GPE 17044 APTO 301 RUA COSTA 200 POA.pdf

Documento assinado por	Órgão/Grupo/Matrícula	Data
Leandro Peixoto Maia	SPGG / DIAVA/DEAPE / 450607301	15/05/2023 17:25:10
Rosangela Bittencourt Freiesleben	SPGG / DIAVA/DEAPE / 4297369	16/05/2023 09:13:02

