



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 098/2022



Apartamento
Av. João Pessoa, 1175, Apartamento 702
Ed. Angra dos Reis
Bairro Azenha - Porto Alegre/RS



DIVISÃO DE AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS – DIAVA
Julho/2022



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO 098/2022

FICHA RESUMO

Objeto

Loja de **Certidão de Matrícula nº 29224 e GPE nº 31879**

Objetivo

Determinação do **valor de mercado** do imóvel próprio do estado

Finalidade

Instruir processos PROA nº **19/2442-0008841-4 e 20/1300-0002718-6**

Localização¹

Av João Pessoa, 1175, Apartamento 702

Ed. Angra dos Reis

Bairro Azenha - Porto Alegre/RS

Área avalianda²

Área útil (privativa) do imóvel = 47,65 m²

Proprietário

Estado do Rio Grande do Sul

Resultados da avaliação

Valor de mercado do imóvel **R\$ 225.000,00**

Avaliadores

Arquiteta Urbanista Rosângela Bittencourt Freiesleben

Porto Alegre/RS, julho de 2022



¹ Conforme Matrícula Nº 29224 , Ficha GPE 31879 e DMI 2022/009508

² Conforme Matrícula Nº 29224 e Ficha GPE 31879



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

Sumário

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





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

1. SOLICITANTE

SEPLAG / DIACO/DEAPE

2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

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

3. FINALIDADE

Instruir processos **PROA nº 19/2442-0008841-4 e 20/1300-0002718-6**

4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

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

- na **Certidão de Matrícula nº 29.224**, referência livro nº 2-RG, às fls. 1, datada de 06 de agosto de 2019, obtida junto ao Ofício de Registro de Imóveis da 2ª zona da Comarca de Porto Alegre/RS.

- na ficha cadastral **GPE nº 31879**;

- em informações constatadas "*in loco*" quando da vistoria ao imóvel, realizada no dia 06/07/2022;

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

Com essas considerações o presente Laudo tem o seu **USO RESTRITO**; eventuais divergências quanto às condições físicas do imóvel podem alterar os resultados deste trabalho.

Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos analisados.

Investigações envolvendo aspectos legais não fizeram parte do presente trabalho.

Não fez parte do escopo do trabalho o levantamento de áreas e de confrontações através de instrumentos de medição. Eventuais divergências, se significativas, alteram os resultados deste trabalho.

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

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

Observar que para a alienação/venda/permuta esta avaliação tem prazo de validade limitado a um ano de sua lavratura, conforme determinado no Decreto Nº 53.425, de 09 de fevereiro de 2017.

5. PROPRIETÁRIO

Estado do Rio Grande do Sul

6. ENDEREÇO

Av João Pessoa, 1175, Apartamento 702

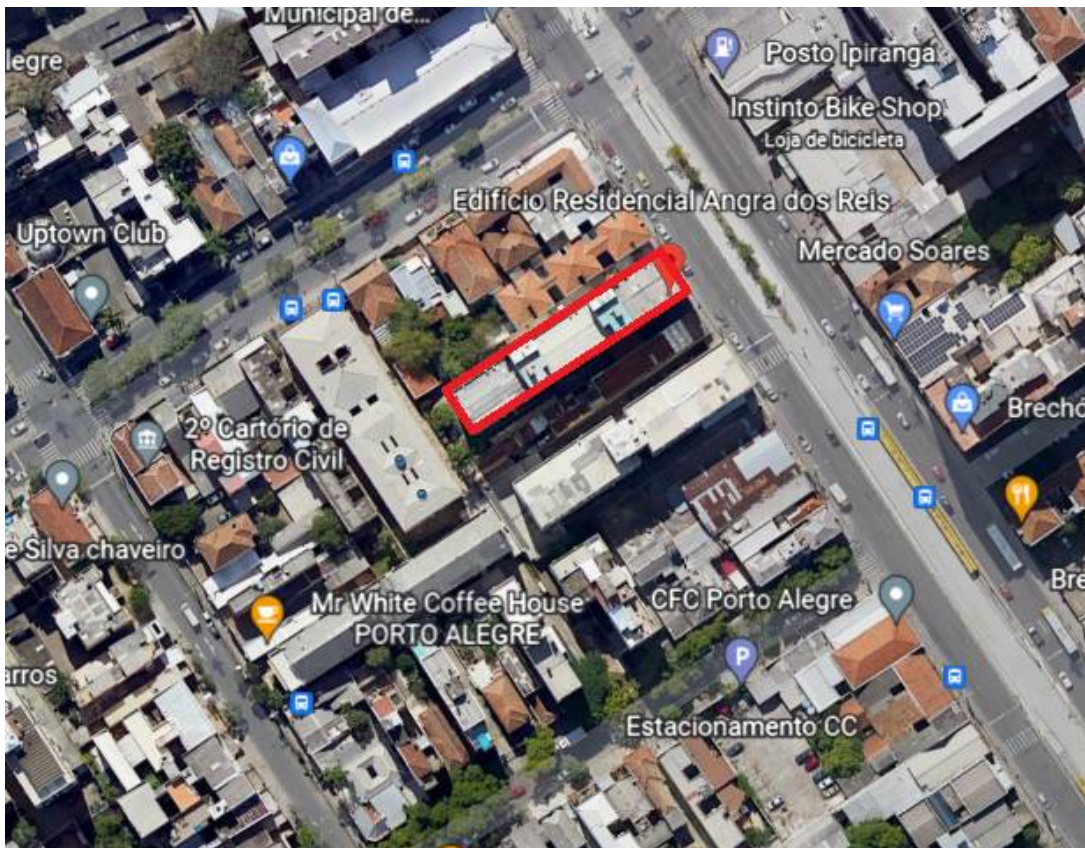
Ed. Angra dos Reis

Bairro Azenha - Porto Alegre/RS





7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO



Latitude: 30°02'30"S
 Longitude: 51°12'58"O

Fonte: Google Earth (2022)

IDENTIFICAÇÃO

Um terreno medindo 19m82 de frente à Avenida João Pessoa, e da frente aos fundos por um lado mede 66m00 e pelo outro lado 67m30, limitando-se aos fundos com imóvel de Alonso Nunes Pereira e por ambos os lados com imóveis que são ou foram de José Teixeira. Sobre dito terreno foi construído o EDIFÍCIO ANGRA DOS REIS, que recebeu o nº 1175 da Avenida João Pessoa, do qual faz parte o apartamento nº 702, com a área real privativa de 47mq65, área real de uso comum de 19mq99, área real total de 67mq64, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,011127 nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício, bem como no terreno onde o mesmo foi construído, localizado no sétimo pavimento, o primeiro de centro à esquerda de quem de frente olha o edifício pela Avenida João Pessoa, com acesso pelo primeiro hall.

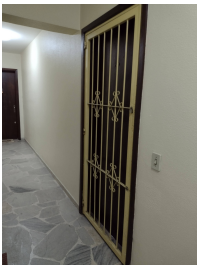




Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

Características da região e entorno	
Atividade predominante: Mista	
Padrão construtivo do entorno: Normal	
Zoneamento: Bairro	
Tráfego de pedestres: Alto	
Tráfego de veículos: Alto	
Pavimentação do logradouro: Asfalto	
Pavimentação do passeio: Basalto	
Infraestrutura: <input checked="" type="checkbox"/> Acessibilidade, <input checked="" type="checkbox"/> Água potável, <input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica, <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto pluvial, <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto sanitário, <input type="checkbox"/> Gás canalizado, <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública, <input checked="" type="checkbox"/> Logradouro, <input checked="" type="checkbox"/> Meio fio/sarjetas, <input checked="" type="checkbox"/> Passeio público, <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação, <input type="checkbox"/> Sem infraestrutura, <input type="checkbox"/> Telefone	
Serviços públicos: <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de lixo, <input checked="" type="checkbox"/> Comércio, <input checked="" type="checkbox"/> Correios, <input checked="" type="checkbox"/> Educação, <input checked="" type="checkbox"/> Lazer, <input checked="" type="checkbox"/> Rede bancária, <input checked="" type="checkbox"/> Saúde, <input checked="" type="checkbox"/> Segurança, <input type="checkbox"/> Sem serviços públicos, <input checked="" type="checkbox"/> Transporte coletivo	
Influências valorizantes: <input type="checkbox"/> Clubes, <input checked="" type="checkbox"/> Comércio, <input type="checkbox"/> Empreendimentos, <input checked="" type="checkbox"/> Escolas, <input type="checkbox"/> Estações, <input checked="" type="checkbox"/> Hospital, <input checked="" type="checkbox"/> Mercados e ou supermercados, <input type="checkbox"/> Orla/praias/lagos, <input checked="" type="checkbox"/> Parques/praças, <input type="checkbox"/> Posto policial, <input type="checkbox"/> Posto saúde, <input type="checkbox"/> Sem influências valorizantes, <input checked="" type="checkbox"/> Shopping, <input checked="" type="checkbox"/> Universidades/faculdades, <input type="checkbox"/> Zona incorporação	
Influências desvalorizantes: <input type="checkbox"/> Aeroporto, <input type="checkbox"/> Área inundável, <input type="checkbox"/> Aterro sanitário, <input type="checkbox"/> Estação tratamento esgoto, <input type="checkbox"/> Indústria, <input type="checkbox"/> Presídio, <input checked="" type="checkbox"/> Sem influências desvalorizantes, <input type="checkbox"/> Sub-habitação, <input type="checkbox"/> Unidades carentes	
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL	
Área do terreno: = 1.308,12 m ²	Padrão: Médio
Área construída: 67,64 m ²	Topografia: Plano (0% - fonte: Google Earth)
Área privativa: 47,65 m ²	Vegetação: Grande porte
Área de uso comum: 19,99 m ²	Vocação: Residencial
OCUPAÇÃO	
() ocupado	(X) desocupado

Conforme verificado na data de vistoria.

Benfeitoria ³	Idade aparente: 40		Área = 47,65 m ²		Nº de Pav: 01
	Padrão		Conservação		Tipologia
	<input type="checkbox"/> Mínimo	<input type="checkbox"/> Novo			<input checked="" type="checkbox"/> Apartamento
	<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Entre novo e regular			<input type="checkbox"/> Box
	<input type="checkbox"/> Baixo/normal	<input type="checkbox"/> Regular			<input type="checkbox"/> Casa
	<input checked="" type="checkbox"/> Normal	<input type="checkbox"/> Entre regular e reparos simples			<input type="checkbox"/> Galpão
	<input type="checkbox"/> Normal/alto	<input type="checkbox"/> Reparos simples			<input type="checkbox"/> Loja
	<input type="checkbox"/> Alto	<input checked="" type="checkbox"/> Entre reparos simples e importantes			<input type="checkbox"/> Pavimento
	<input type="checkbox"/> Luxo	<input type="checkbox"/> Reparos importantes			<input type="checkbox"/> Prédio
	<input type="checkbox"/> Outros	<input type="checkbox"/> Entre reparos importantes e s/ valor			<input type="checkbox"/> Terreno
		<input type="checkbox"/> Sem valor			<input type="checkbox"/> Outros
Material utilizado					
Piso	Forro	Telhado	Esquadrias	Rev. Fachadas	Estrutura
<input type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> Cerâmica	<input 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"/> Fibro cim. ondulado	<input 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"/> Granito na loja	<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"/> S/ forro	<input checked="" type="checkbox"/> Laje		<input type="checkbox"/> Vidro	
<input type="checkbox"/> Carpete	<input type="checkbox"/> Aglomerado	<input type="checkbox"/> Capim		<input type="checkbox"/> Pedra	
<input type="checkbox"/> Cimento		<input type="checkbox"/> Telha de zinco		<input type="checkbox"/> Reboco chapiscado	
<input type="checkbox"/> Outros		<input type="checkbox"/> Outros		<input type="checkbox"/> Outros	

³ Vistoria externa





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

8. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

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

9. METODOLOGIA

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

- Tratamento dos dados:

metodologia científica – inferência estatística: **82/151** dados utilizados

metodologia clássica – fatores de homogenização

10. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

- Método comparativo direto de dados de mercado Grau I Grau II Grau III
- Grau de Fundamentação Pontuação obtida: 17
- Grau de Precisão (MCDDM) Grau I Grau II Grau III

11. AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

11.1 EQUAÇÃO DE REGRESSÃO

$Unitário = 2602,6535 * e^{(4,3173241 * 1/Área\ privativa\ APTO)} * e^{(1,7555075e-05 * Setor\ Censitário)} * e^{(0,096374066 * Vagas)} * e^{(0,17139905 * Padrão)} * e^{(0,01357057 * Nível)} * e^{(0,055928141 * Oferta/Venda)} * e^{(-107,92178 * 1/Data)} * e^{(0,0059234201 * Equipamentos\ PRÉDIO)} * e^{(-0,0028154334 * Conservação\ HEIDECKE)}$

11.2 DADOS DO IMÓVEL AVALIADO

Variáveis do modelo de cálculo	Parâmetros do imóvel
Área construída (m²)	47,6500
Rendimento Bairro	4.096,15
Vagas Estacionamento	1,00
Padrão	3,00
Nível	16,00
Oferta/venda	1,00
Data	271,00
Equipamentos Prédio	7,00
Conservação Heidecke	33,20





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

11.3 RESULTADOS

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

	Intervalo de Confiança	Unitário (R\$/m²)	Total
Mínimo	-4,67%	4.502,30	R\$ 214.534,77
Calculado	-	4.722,93	R\$ 225.047,61
Máximo	4,90%	4.954,37	R\$ 236.075,59

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

	Amplitude	Unitário (R\$/m²)	Total
Mínimo	-15%	4.014,49	R\$ 191.290,47
Calculado	-	4.722,93	R\$ 225.047,61
Máximo	+15%	5.431,37	R\$ 258.804,75
Valor calculado: R\$ 225.047,61			

12. CONCLUSÃO

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

<p>VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL</p> <p>R\$ 225.000,00</p> <p>(duzentos e vinte e cinco mil reais)</p> <p>data de referência da avaliação julho/2022</p>

13. RESPONSÁVEIS PELO LAUDO

ROSÂNGELA BITTENCOURT FREIESLEBEN

Arquiteta Urbanista – CAU/RS A16986-2

Analista Arquiteto DIAVA/DEAPE

ID 4297369/2

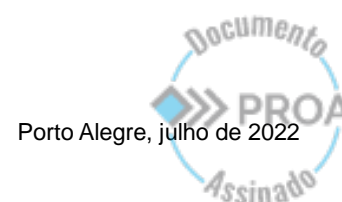
De acordo

BRUNO SILVA PERES

Engº Agrônomo – CREA (RS) 209223

Analista Ambiental - DIAVA/DEAPE

ID 4376382/01









⁴ Conforme item 7.7.1 na NBR 14.653-1:2001 o resultado final pode ser arredondado até 1%



14. ANEXOS

14.1 DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

 <p>Fachada Prédio</p>	 <p>Hall entrada</p>
 <p>Acesso Principal</p>	 <p>Elevador Térreo</p>
 <p>Corredor acesso ao apartamento – 7º andar</p>	 <p>Imóvel Avaliando – Apto 702</p>






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

14.2 DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL
MATRÍCULA 29224

Página 01



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE PORTO ALEGRE
REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª ZONA
Bel. Regina de Fátima Marques Fernandes
Registradora

CERTIDÃO

CERTIFICO, a pedido da parte interessada, que a imagem digitalizada foi extraída nos termos do Art. 19, § 1º da Lei 6.015/73 e corresponde à reprodução autêntica da ficha a que se refere:

-29.224-	MATRÍCULA	REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª ZONA — P. ALEGRE	FLS.	MATRÍCULA
		LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL		
		PORTO ALEGRE, 18 de julho de 1979	1	29.224
<p>PROPRIETÁRIO: Goldsztein - Administração e Incorporações Ltda., com sede n/capital, CGC 87.944.781/0001. PROCEDÊNCIA: R3 da matrícula 4267, de 12-8-76. QUARTEIRÃO: Ruas Olavo Bilac, Lima e Silva, Venâncio Aires e Avenida João Pessoa. BAIRRO: Cidade Baixa. Um terreno medindo 19m82 de frente à Avenida João Pessoa, e da frente aos fundos por um lado mede 66m00 e pelo outro lado 67m30, limitando-se aos fundos com imóvel de Alonso Nunes Pereira e por ambos os lados com imóveis que são ou foram de José Teixeira. Sobre dito terreno foi construído o EDIFÍCIO ANGRA DOS REIS, que recebeu o nº 1175 da Avenida João Pessoa, do qual faz parte o apartamento nº 702, com a área real privativa de 47mq65, área real de uso comum de 19mq99, área real total de 67mq64, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,011127 nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício, bem como no terreno onde o mesmo foi construído, localizado no sétimo pavimento, o primeiro de centro à esquerda de quem de frente olha o edifício pela Avenida João Pessoa, com acesso pelo primeiro hall. Escr. <i>[assinatura]</i></p>				
<p>AV.1/ 29.224 HIPOTECA O imóvel desta matrícula está hipotecado à Caixa Econômica Federal, com sede em Brasília, inscrita no CGC 00.360.305/0001, pelo valor de Cr\$19.594.670,40, pelo prazo de 24 meses, aos juros de 10% ao ano, conforme R5 da matrícula 4.267, de 10-4-78. - Em 18-7-79. Escr. <i>[assinatura]</i></p>				
<p>AV.2/ 29.224 LIBERAÇÃO HIPOTECA AV.1 PRCT.88712 Conforme termo de quitação, datado de 22.04.81, fica o imóvel desta matrícula liberado do ônus hipotecário, referido na Av.1. Em 29.04.81.- A escr. <i>[assinatura]</i></p>				
<p>Prot. 115.642 Contrato de compra e venda e mútuo com obrigações e hipoteca, datado de 25.01.1980. R.3/29.224 COMPRA E VENDA ADQUIRENTE: Alda Noelia Fontoura Ross, brasileira, solteira, maior, funcionária pública, CIC 072.075.570/00, residente e domiciliada nesta Capital. TRANSMITENTE: Goldsztein- Administração e Incorporações Ltda. CGC nº 87.944.781/0001-50. VALOR: CR\$ 980.713,64 AV.FISCAL: CR\$ 2.374.200,00</p>				
<p>R.4/29.224 HIPOTECA CREDOR: Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul. DEVEDOR: Alda Noelia Fontoura Ross. VALOR: CR\$ 872.835,14 AVALIAÇÃO: CR\$ 1.000.370,04. PRAZO: 264 meses JEROS: 9,0% a.a. Em 23.09.1982. Escriv. <i>[assinatura]</i></p>				

VIDE VERSO
— CONTINUA NO VERSO

Continua no verso





...continuação

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2.ª ZONA — P. ALEGRE		FLS.	MATRICULA
LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL		lv.	29.224
<p>Prot. 115.642 Contrato de compra e venda e mútuo com obrigações e hipoteca, datado de 25.01.1980. Av.5/29.224 CAUÇÃO Foram os direitos de crédito da dívida do R.4, caucionados ao BNH. Em 23.09.1982. Escrev. <i>[Assinatura]</i></p>			
<p>R. 6/29.224 PENHORA Prot. 307.942 (03.08.98) Mandado de registro de penhora expedido pela Dra. Nara Elena Soares Batista, Juíza de Direito da 13ª Vara Cível desta Capital, em 05.06.98, extraído dos autos da Execução de Sentença nº 01197716010. AUTOR: Condomínio Edifício Angra dos Reis RÉU: Alda Noelia Fontoura Ross. VALOR: R\$ 978,23 ENOLS: <i>4,70</i> URES, equivalentes a R\$ <i>40,20</i> nesta data. Em 06.08.1998. Escrev. <i>[Assinatura]</i></p>			
<p>NOTA: Ver HIPOTECA R.4/CAUÇÃO No. 5. Em 06.08.1998, Escrev. <i>[Assinatura]</i></p>			
<p>Av.7 - 29.224 - CANCELAMENTO DE PENHORA: Nos termos do ofício nº 896/2018, expedido em 19/07/2018, assinado digitalmente pela Exma. Sra. Dra. Nara Elena Soares Batista, Juíza de Direito da 13ª Vara Cível do Foro Central desta Comarca, extraído do processo nº 001/1.05.1527351-5, arquivado neste Serviço, fica cancelada a penhora constante do R.6 desta matrícula. Protocolo nº 568.066 do Livro 1, em 27/07/2018. Em 30/07/2018 <i>[Assinatura]</i> Raul Carneiro Neto 2º Registrador Substituto</p>			
<p>Usuc. 2 Instrumentos: RE 70.20 - Selo: 0470.03.1199070.00584 (RE 12.20); Processamento Eletrônico: RE4.00 Selo: 0470.01.1820008.18285 (RE1.60)</p>			
<p>Av.8 - 29.224 - CANCELAMENTO DE CAUÇÃO: De acordo com o Termo de Liberação de Caução da Caixa Econômica Federal - CEF, sucessora do Banco Nacional da Habitação, nos termos do disposto no Decreto-Lei Nº 2291, de 21/11/1986, publicado no DOU em 24/11/1986, datado de 28/10/2002, arquivado neste Serviço, fica cancelada a caução, constante na Av.5 desta matrícula. Protocolo nº 579.012 do Livro 1, em 15/07/2019. Em 30/07/2019 <i>[Assinatura]</i> Bel. Raul Carneiro Neto 2º Registrador Substituto</p>			
<p>Usuc. 43 Instrumentos: RE 36.10 - Selo: 0470.04.1920004.02521 (Usuc.1); Possessamento Eletrônico: RE4.00 Selo: 0470.01.1820002.27821 (Usuc.1)</p>			
<p>Av.9 - 29.224 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA: De acordo com o requerimento do Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul, — CONTINUA A FICHA Nº <i>27</i></p>			

Continua na página 03







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

Página 03

...continuação

 MATRÍCULA 29.224	ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL COMARCA DE PORTO ALEGRE REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª ZONA LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL	FIGURA 02	MATRÍCULA 29.224
	Porto Alegre, 30 de julho de 2019		
datado de 11/07/2019, arquivado neste Serviço, fica cancelada a hipoteca constante no R.4, liberando o imóvel desta matrícula. Protocolo nº 579.013 do Livro 1, em 15/07/2019. Em 30/07/2019 Usu: 43 Emolumentos: R\$ 72,10 - Selc: 0470.04.1900004.02522 (Isento) / Processamento Eletrônico: R\$ 4,90 Selc: 0470.01.1900002.27822 (Isento)			
Av.10 - 29.224 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: O edifício Edifício Angra dos Reis, do qual faz parte a unidade autônoma desta matrícula, teve sua Convenção de Condomínio registrada sob nº 582 do Livro 3 - Registro Auxiliar deste Serviço Registral, em 14/05/1981. Protocolo nº 579.044 do Livro 1, em 16/07/2019. Em 30/07/2019 Usu: 43 Emolumentos: R\$ 36,12 - Selc: 0470.04.1900004.02522 (Isento) / Processamento Eletrônico: R\$ 4,90 Selc: 0470.01.1900002.27822 (Isento)			
R.11 - 29.224 - ADJUDICAÇÃO: Transmissente: Alda Noelia Fontoura Ross , já qualificada. Adquirente: INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL , CNPJ/MF nº 92.829.100/0001-43, com sede na cidade de Porto Alegre/RS. Objeto: A totalidade do imóvel desta matrícula. Valor: R\$ 28.003,44. Valor Fiscal: R\$ 215.500,00 (em 21/02/2014), atualizado para fins de emolumentos em R\$ 303.203,92. ITBI: Pago conforme guia nº 051/2014.00261-8. Auto de Adjudicação: Expedido em 21/11/2018. Forma: Carta de Adjudicação, passada em 02/05/2003, extraída dos autos do processo nº 001/1.05.0270276-5, da 2ª Vara da Fazenda Pública de Foro Central da Comarca de Porto Alegre/RS. Protocolo nº 579.044 do Livro 1, em 16/07/2019. Em 30/07/2019 Usu: 43 Emolumentos: R\$ 1.384,70 - Selc: 0470.09.1900002.02030 (Isento) / Processamento Eletrônico: R\$ 4,90 Selc: 0470.01.1900002.27824 (Isento)			

CONTINUA NO VERSO



A consulta estará disponível em até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS <http://go.tjrs.jus.br/seledigital/consulta>
 Chave de autenticidade para consulta: 099242 53 2019 00579044 78

O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.
 Porto Alegre, 06 de agosto de 2019.

Guilherme Fernandes Ely
 Escrivão Autorizado

Emolumentos: R\$ 17,80 Selc: 0470.03.1900005.03310 (Isento) ; 2019 - Busca R\$ 9,20 Selc: 0470.02.1900003.23943 (Isento) ; 2019 - Processamento eletrônico R\$ 4,90 Selc: 0470.01.1900002.30069 (Isento) ; Total: R\$ 31,90 14.25.46

Registros de imóveis de 2ª zona - registros de imóveis de 2ª zona - registros de imóveis de 2ª zona - registros de imóveis de 2ª zona - registros de imóveis de 2ª zona - registros de imóveis de 2ª zona - registros de imóveis de 2ª zona - registros de imóveis de 2ª zona - registros de imóveis de 2ª zona - registros de imóveis de 2ª zona
 Rua Siqueira Campos, 1163, Sala 301 - Tel. (51) 3013-4660 - www.risegmdazonapoa.com





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

GPE Nº 31879



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 31879

Norte:	Longitude segundo:
--------	--------------------

PROPRIEDADE

Situação regularização Estado: EM REGULARIZACAO
Tipo de Registro: Matrícula
Número do Registro: 29224
Livro: 2RG
Folha: 01
Cartório: 2ª ZONA
Comarca: PORTO ALEGRE
Data do Registro: 30/07/2019
Forma de Incorporação: INCORPORAÇÃO AO PATRIMÔNIO PÚBLICO
Valor de Incorporação: R\$ 215.500,00
Propriedade / Posse:
Data registro patrimônio União:
Certidão autorizativa transf.:

TERRENO

Matriculada

Área Total (m²):	1.308,12
Frente (m):	
Área com fração (m²):	14,5463
Fração Ideal (m²):	0,011120
Profundidade Equivalente (m):	
Área Disponível (m²):	1.308,12

Situação terra rural:

TERRENO REGISTRADO

Frente/Lateral	Confrontação da Frente/Lateral	Confrontante
19,82		

TERRENO VISTORIA

Informações complementares

Vegetação:
Uso do solo:
Situação de quadra

Levantada (Vistoria)

Área Total (m²):
Frente (m):

11/07/2022





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 31879

CONFRONTANTES VISTORIA

Leste:
Oeste:
Norte:
Sul:

EDIFICAÇÕES/BENFEITORIAS

Espécie	Data baixa	Nome referência	Área útil (m ²)	Área total (m ²)	Averbação	Nº pavimentos	Área disponível
APARTAMENTO		APARTAMENTO	47,65	67,64	Não	0	67,64

VISTORIA

INFRAESTRUTURA

Serviços e Instalações

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

Tráfego de pedestres:
Tráfego de veículos:
Atividade predominante:

DOCUMENTOS

Data	Tipo Documento	Nome Documento
15/12/2021	LEI / DECRETO /	LEI 15764-2021 - GESTAO DE
01/06/2021	LEI / DECRETO /	DECRETO ESTADUAL NA 55916-
19/11/2020	HISTÓRICO	Ficha.pdf
06/08/2019	MATRÍCULA	Matr 29224.pdf
06/04/2018	LEI / DECRETO /	LEI COMPLEMENTAR NA 15144-

IMAGENS

HISTÓRICO

Data	Tipo Classificação	Nº de Processo	Anexo
19/11/2020		19130000059155	Ficha.pdf

HISTÓRICO DE SOLICITAÇÕES

VISTORIA

Data da vistoria:
Empresa vistoriadora:
Vistoriador (a):
Observações da vistoria:
Situação de localização:

11/07/2022





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 31879

Obstruído:
Motivo da obstrução:
Contato no local:
Telefone do contato:
Pertence ao Estado do RS:

11/07/2022



LAUDO Nº 098/2022

15





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

DMI Nº 2022/009508 EMITIDA EM 11/07/2022



DMI Nº 2022/009508
Emitida em 11/07/2022 11:49h
Possui validade de 1 ano

DMI – Declaração Municipal Informativa de Ocupação e Uso do Solo
LC 434/99 MODIFICADA PELA LC 646/10

ENDEREÇO: AV JOAO PESSOA, 1175
MZ 1 UEU 52 QTR 013 BAIRRO AZENHA

AV JOAO PESSOA
Cadastrado
CTM 7877186

SAO PREDIOS DE COMPATIBILIZACAO OS NUMEROS: 1163,1165,1167,1235 E 1239. SAO PREDIOS DE
ESTRUTURACAO OS NUMEROS: 1141/1143/1151/1153/1155/1157(PREDIO DE ESQUINA. VER RUA VENANCIO
AIRES) E 1243(PREDIO DE ESQUINACOM A RUA OLAVO BILAC).

*
* POSSÍVEL LIMITAÇÃO DE ALTURA, FACE PROXIMIDADE COM ZONA DE RESTRIÇÃO AEROPORTUÁRIA. A
ALTURA MÁXIMA DO OBJETO PERMITIDA PELO DECEA ENCONTRA-SE CLICANDO NO MAPA. VALOR
APENAS INFORMATIVO, O QUAL DEVERÁ SER VALIDADO PELO RESPONSÁVEL TÉCNICO. OBJETOS CUJA
SUA CONFIGURAÇÃO FOR POUCO VISÍVEL À DISTÂNCIA, COMO POR EXEMPLO, TORRES, LINHAS
ELÉTRICAS, CABOS SUSPENSOS E MASTROS, ENTRE OUTROS, OBSERVAR A PORTARIA 957/GC3-09/07/15,
CAP. VII.

REGIME URBANÍSTICO

	DENS.	ATIV.	APROV.	VOL.
Subunidade 1	17	5	17	9

* Área de ocupação intensiva

* Os imóveis com frente para esta via devem atender os dispostos no Anexo 7.2, e observação (2) do Anexo 7.1 da
Lei Complementar 434/99, atualizada pela Lei Complementar 646/10.

* Isento de recuo de jardim.

[CERTDOC] : Identificador do documento : 432149E5144B44B0859D4C6C39933627

A autenticidade deste documento deverá ser verificada no site <https://autenticador.procempa.com.br>

Página 1





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

REGULAMENTO DE CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO ANGRA DOS REIS – SEÇÃO I – DOS ESPAÇOS DOS ESTACIONAMENTOS E BICICLETÁRIO

Av. João Pessoa, nº 1175

Porto Alegre

- REGULAMENTO -

De acordo com o que dispõe o artigo 519 da Convenção do Edifício, as partes no final firmadas e qualificadas, todos Condôminos do Edifício "ANGRA DOS REIS", resolvem adotar por si, e se obrigam a observar estritamente, por si, seus herdeiros e sucessores a qualquer título, o seguinte:

SEÇÃO I

DOS ESPAÇOS-ESTACIONAMENTOS E BICICLETÁRIO

Art. 19 : Os espaços destinados ao estacionamento de veículos existentes no sub-solo são poderão ser utilizados pelos proprietários dos mesmos.

§ ÚNICO : Os proprietários deverão informar o Condomínio por escrito, nos primeiros 15 dias após estarem ocupando o espaço, sobre seu nome, endereço, marca, tipo e placas do veículo.

Art. 20 : Se arrendado o espaço-estacionamento ou concedidos seus direitos, cabe ao proprietário informar o condomínio por carta ao Síndico sobre o seguinte:

- a) nome do proprietário, endereço, telefone;
- b) nome do arrendatário ou concessionário, endereço, telefone, marca do automóvel, tipo, placas;
- c) data a partir da qual ocupará o espaço-estacionamento e o seu número;
- d) identificação das chaves do edifício em poder do arrendatário ou concessionário para uso da garagem.

§ 1º : A comunicação de que trata o presente artigo deverá ser feita antes da entrega das chaves e da ocupação do espaço-estacionamento.

§ 2º : Qualquer alteração nos itens previstos no presente artigo deverá ser informada ao condomínio, por escrito, sob pena





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

ãs expensas do infrator, dentro de sete dias a partir da data em que for observada a irregularidade.

§ 3º : A concessão ou arrendamento será dada, preferentemente, a moradores do edifício.

Art. 3º : Na hipótese de o proprietário não residir no edifício, deverá o mesmo informar o condomínio, por escrito, sobre:

- a) nome, endereço, telefone, marca do automóvel, tipo, placas;
- b) identificação das chaves do edifício em seu poder para ocupação do espaço-estacionamento de sua propriedade;
- c) número do espaço-estacionamento ocupado.
- d) aplicam-se aos enquadrados neste artigo as mesmas determinações descritas no parágrafo 2º do artigo anterior.

Art. 4º : Sob nenhuma hipótese poderão os veículos exceder às linhas demarcatórias de seu espaço-estacionamento, nem ficar estacionados fora deles.

Art. 5º : Os espaços-estacionamento desocupados, seja por que motivo for, só poderão ser ocupados por outros carros mediante consentimento expresso do proprietário, visado pelo Síndico.

Art. 6º : Proprietários de motos ou bicicletas e que não sejam proprietários de espaços-estacionamento, poderão ocupar um espaço do bicicletário, sob o pagamento de uma taxa mensal de 1/40 do salário mínimo vigente.

§ 1º : A taxa de que trata o presente artigo será cobrada por ocasião do pagamento da taxa de gás.

§ 2º : A ocupação do bicicletário será exclusiva dos moradores do edifício, proprietários ou inquilinos.

§ 3º : Fica vedada a colocação de motos ou bicicletas em outros espaços que não sejam ou o bicicletário, ou um espaço-estacionamento concedido ou alugado.

§ 4º : Fica vedada a fixação de motos ou bicicletas em canos, pilares ou quaisquer outros elementos da estrutura ou condutores do edifício.

Art. 7º : Aos ocupantes do bicicletário aplicar-se-ão as seguintes disposições:

§ 1º : Será dada preferência à sua ocupação por ordem de entrega do requerimento endereçada ao Síndico e protocolado pelo Ze





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

14.3 MEMÓRIA DE CÁLCULO

MODELO: MODELO

Data: 08/07/2022

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS	VARIÁVEIS
Total da Amostra : 151	Total : 12
Utilizados : 82	Utilizadas : 10
Outlier : 1	Grau Liberdade : 72

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

COEFICIENTES	VARIAÇÃO
Correlação : 0,96542	Total : 6,47696
Determinação : 0,93204	Residual : 1451619860,82234
Ajustado : 0,92355	Desvio Padrão : 0,07819
F-SNEDECOR	D-WATSON
F-Calculado : 109,72309	D-Calculado : 2,03049
Significância : < 0,01000	Resultado Teste : Não auto-regressão 90%

NORMALIDADE

Intervalo	Classe	% Padrão	% Modelo
-1	a 1	68	73
-1,64	a +1,64	90	89
-1,96	a +1,96	95	97

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)

$$Y = 2602,653520 * 2,718^{(4,317324 * 1/X_1)} * 2,718^{(0,000018 * X_2)} * 2,718^{(0,096374 * X_3)} * 2,718^{(0,171399 * X_4)} * 2,718^{(0,013571 * X_5)} * 2,718^{(0,055928 * X_6)} * 2,718^{(-107,921780 * 1/X_7)} * 2,718^{(0,005923 * X_8)} * 2,718^{(0,002815 * X_9)}$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

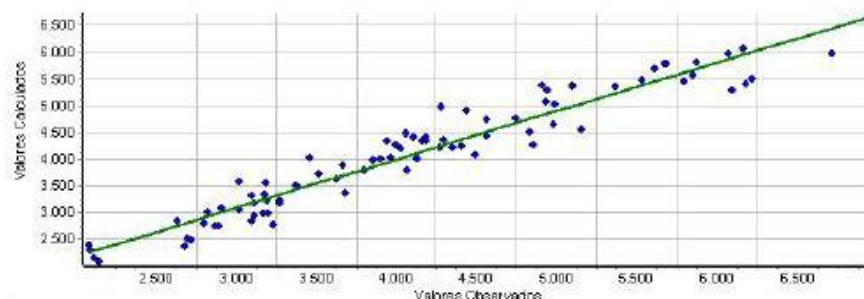
AMOSTRA	MODELO
Média : 4064,44	Coefic. Aderência : 0,92470
Varição Total : 102562124,54	Varição Residual : 7723107,81
Variância : 1250757,62	Variância : 107265,39
Desvio Padrão : 1118,37	Desvio Padrão : 327,51





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

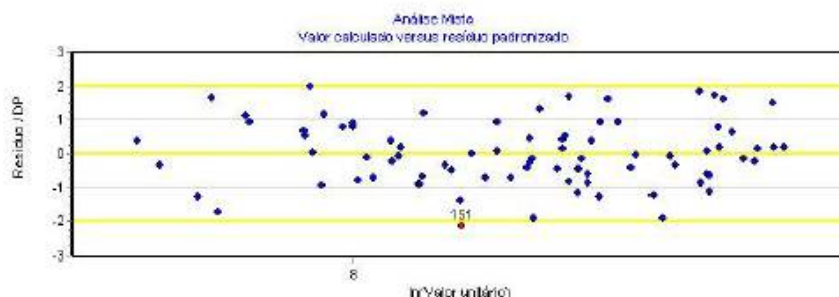
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados





DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

X₁ Área privativa APTO

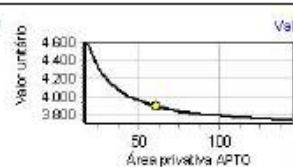
Área que corresponde à área total do imóvel avaliando; medida em m².

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 18,61 a 144,01

Impacto esperado na dependente: Negativo

10% da amplitude na média: -1,20 % na estimativa



X₂ Setor Censitário

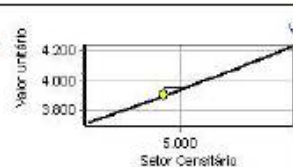
Medida em R\$, que identifica a influência da localização na valorização do imóvel, obtida através do censo do IBGE/2010, que calcula a renda média de cada setor censitário da cidade.

Tipo: Proxy

Amplitude: 1748,07 a 9334,18

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 1,34 % 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;

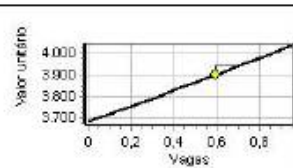
Tipo: Código Alocado

Amplitude: 0,00 a 1,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 0,97 % na estimativa

Micronumerosidade: atendida.



* Equipamentos APTO

Variável não utilizada.

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 0,00 a 11,00

Impacto esperado na dependente: Positivo





X₄ Padrão

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

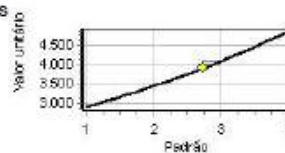
Assim:

1=Baixo;

2=Normal/Baixo;

3=Normal;

4=Normal/Alto.



Tipo: Código Alocado

Amplitude: 1,00 a 4,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 5,28 % na estimativa

Micronumerosidade: atendida.

X₅ Nível

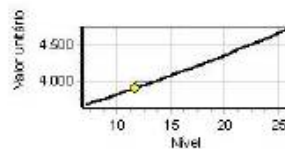
Utiliza valores para representar o andar da unidade, combinando com a condição de ter ou não elevador, sendo:

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

7=4º andar; 6=5º andar;

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

13=4º andar e assim sucessivamente.



Tipo: Quantitativa

Amplitude: 7,00 a 26,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 2,61 % 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.





X₆ Oferta/Venda

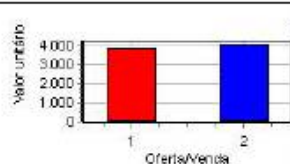
Identifica a situação do imóvel no que se refere a sua transação comercial.

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: 5,75 % na estimativa
Micronumerosidade: atendida.



X₇ Data

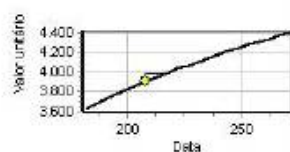
Identifica o mês da coleta do dado, sendo:

Ago/21 = 260

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 182,00 a 271,00

Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 2,15 % na estimativa



X₈ Equipamentos PRÉDIO

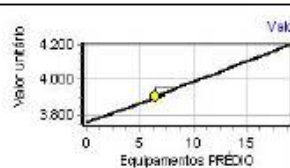
Identifica a existência de equipamentos de uso condominial que possam influenciar na valorização do imóvel. Cada equipamento existente no condomínio possui uma pontuação; desse modo:

- 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: 1,19 % na estimativa



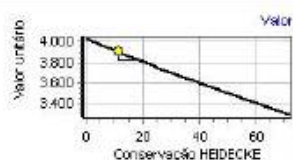


Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

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: -2,09 % 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: 2079,17 a 6713,78

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student	Significância	Determ. Ajustado
		Calculado	(Soma das Caudas)	(Padrão = 0,92355)
X ₁ Área privativa APTO	1/x	2,67	0,93	0,91711
X ₂ Setor Censitário	x	3,36	0,13	0,91280
X ₃ Vagas	x	3,18	0,22	0,91401
X ₄ Padrão	x	12,19	0,01	0,76900
X ₅ Nível	x	4,92	0,01	0,89920
X ₆ Oferta/Venda	x	2,59	1,16	0,91757
X ₇ Data	1/x	-4,74	0,01	0,90108
X ₈ Equipamentos PRÉDIO	x	2,50	1,46	0,91804
X ₉ Conservação HEIDECKE	x	-4,79	0,01	0,90061





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

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Área privativa APTO	Sector Censitário	Vagas	Padrão	Nível	Oferta/Venda	Data	Equipamentos PRÉDIO	Conservação HEIDECKE	Valor unitário
X ₁	1/x		14	50	35	30	28	8	5	12	30
X ₂	x	-11		16	23	22	2	7	17	18	37
X ₃	x	-43	4		20	9	29	10	26	3	35
X ₄	x	-13	8	49		21	22	49	11	26	82
X ₅	x	40	-4	19	49		13	19	2	26	50
X ₆	x	-21	25	7	2	-4		27	10	22	29
X ₇	1/x	12	-23	-21	6	1	-49		33	16	49
X ₈	x	-10	-3	54	55	41	8	6		15	28
X ₉	x	10	-3	-40	-45	-22	2	9	-29		49
Y	ln(y)	-2	20	59	85	63	21	-25	61	-56	





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

DADOS

Q	Dador	Endereço	Observação	Área priv	Setor Cens	Vagas	Equipam	Padrão	Nível	Conservaç	Oferta/Ven	Data	Equipam	Conservaç	Valor unitar
1		Rua General Lima e Silva, 1594/302	Cidade Baixa	48,03	3.865,37	0,00	0,00	3,00	8,00	4,00	1,00	182,00	0,00	18,10	3.268,99
2		Avenida dos Burgueses, 295/206 Box E	Partenon	75,70	3.214,74	1,00	8,00	4,00	11,00	5,00	1,00	182,00	14,00	0,00	4.570,67
3		Avenida dos Burgueses, 295/306 Box E	Partenon	75,10	3.214,74	1,00	8,00	4,00	12,00	5,00	2,00	182,00	14,00	0,00	4.940,08
4		Avenida Dom Cláudio José Gonçalves F	Vila Ipiranga	68,69	4.268,01	1,00	5,00	4,00	11,00	4,00	1,00	182,00	16,00	0,32	4.440,24
5		Avenida Dom Cláudio José Gonçalves F	Vila Ipiranga	68,69	4.268,01	1,00	5,00	4,00	13,00	4,00	2,00	182,00	16,00	2,52	4.949,77
* 6		Avenida Antônio de Carvalho, 2600 Apt	Agronomia	59,45	2.095,00	1,00	0,00	2,00	10,00	3,00	1,00	182,00	12,00	33,20	2.691,34
* 7		Rua Geraldo Souza Moreira, 290 Apto 2	Passo da Areia	76,46	4.161,18	1,00	8,00	4,00	12,00	5,00	1,00	182,00	3,00	0,00	6.356,26
8		Rua Amadeo F. de Oliveira Freitas, 65 A	Petrópolis	53,31	7.430,00	0,50	0,00	2,00	9,00	4,00	1,00	183,00	9,00	2,52	3.095,10
9		Rua Amadeo F. de Oliveira Freitas, 65 A	Petrópolis	53,31	7.430,00	0,50	0,00	2,00	10,00	4,00	2,00	183,00	9,00	2,52	3.188,90
* 10		Avenida dos Industriários, 59 Apto 3	Passo da Areia/AFI	51,87	4.161,18	0,00	1,00	2,00	8,00	4,00	1,00	183,00	0,00	2,52	3.161,75
* 11		Avenida dos Industriários, 189 Apto 3	Passo da Areia/AFI	50,99	4.161,18	0,00	1,00	2,00	8,00	4,00	2,00	183,00	0,00	8,09	3.333,99
* 12		Rua Amauri Cafunue, 80 Apto 208	Rubem Berta	58,49	2.008,00	0,00	0,00	2,00	9,00	3,00	1,00	183,00	1,00	33,20	1.966,15
13		Rua Amauri Cafunue, 85 Apto 201	Rubem Berta	70,00	2.008,00	0,00	0,00	1,00	9,00	3,00	2,00	183,00	1,00	52,60	2.142,86
* 14		Rua Tupinambá, 161 Apto 405	Jardim São Pedro	46,93	4.141,99	0,00	1,00	3,00	7,00	4,00	1,00	184,00	1,00	2,52	4.219,05
* 15		Avenida Inácio Vasconcelos, 40 Apto 4	Boa Vista	97,20	8.320,65	1,00	8,00	4,00	13,00	4,00	1,00	184,00	16,00	2,52	7.716,05
* 16		Rua Engenheiro Álvaro Nunes Pereira,	Moinhos de Ventos	127,19	6.811,28	1,00	6,00	4,00	14,00	4,00	1,00	185,00	9,00	2,52	7.862,25
* 17		Rua Doutor Flores, 106/519	Centro Histórico	40,00	10.351,58	0,00	2,00	3,00	14,00	3,00	2,00	185,00	5,00	33,20	3.875,00
18		Rua Doutor Flores, 106/1008	Centro Histórico	40,23	4.164,67	0,00	2,00	3,00	19,00	3,00	2,00	185,00	5,00	33,20	3.852,85
19		Rua Doutor Flores, 106/1510 Bloco B	Centro Histórico	23,22	4.164,67	0,00	0,00	3,00	24,00	3,00	1,00	185,00	8,00	33,20	4.565,03
* 20		Rua Joaquim Nabuco, 469/402	Cidade Baixa	86,42	3.865,37	0,00	6,00	3,00	7,00	4,00	1,00	184,00	0,00	2,52	3.494,75
21		Avenida Bento Gonçalves, 381/212 Blo	Partenon	46,36	3.214,74	0,00	3,00	3,00	9,00	3,00	1,00	186,00	6,00	33,20	3.192,41
22		Rua Voluntários da Pátria, 3085/1803 E	São Geraldo	64,26	3.272,12	1,00	11,00	4,00	22,00	5,00	1,00	185,00	13,00	0,00	5.851,23
23		Rua Guilherme Alves, 386/203 Box 5	Jardim Botânico	58,95	5.435,18	1,00	1,00	3,00	9,00	4,00	1,00	185,00	0,00	2,52	4.071,25
* 24		Avenida do Forte, 667/411 Bloco G	Cristo Redentor	53,76	4.446,93	0,00	0,00	2,00	7,00	4,00	1,00	185,00	8,00	2,52	3.134,30
* 25		Rua Doutor Eduardo Charlier, 443/903	Higienópolis	74,71	7.789,29	1,00	6,00	4,00	18,00	4,00	1,00	186,00	13,00	2,52	10.708,07
* 26		Rua General Vasco Alves, 215/201	Centro Histórico	50,46	4.164,67	0,00	0,00	4,00	11,00	4,00	1,00	187,00	3,00	2,52	4.855,33
* 27		Estrada Martin Felix Berta, 330/408	Rubem Berta	43,20	2.008,00	0,50	1,00	1,00	7,00	3,00	1,00	188,00	0,00	33,20	3.125,00
28		Rua Sorocabá, 44/106	Passo d'Areia	56,24	4.161,18	0,50	4,00	2,00	10,00	4,00	1,00	188,00	0,00	2,52	3.022,76
* 29		Rua Sorocabá, 44/106	Passo d'Areia	56,24	4.161,18	0,50	4,00	3,00	10,00	4,00	2,00	187,00	0,00	2,52	4.089,62
* 30		Rua Sorocabá, 44/404	Passo d'Areia	44,00	4.161,18	0,50	4,00	3,00	7,00	4,00	2,00	188,00	0,00	2,52	4.318,18
31		Rua Camaquã, 121/405 Bloco B-1	Camaquã	57,04	3.135,71	0,50	0,00	2,00	7,00	3,00	1,00	188,00	7,00	33,20	2.892,71
32		Rua Camaquã, 121/202 Bloco B-1	Camaquã	57,07	3.135,71	0,50	0,00	2,00	9,00	3,00	2,00	188,00	7,00	33,20	3.169,79
33		Rua Carlos Estevão, 925/202 Bloco 5	Rubem Berta	59,03	2.008,00	0,00	0,00	1,00	9,00	4,00	1,00	189,00	5,00	8,09	2.676,61
34		Rua Carlos Estevão, 995/204 Bloco 3	Rubem Berta	58,67	2.008,00	0,00	0,00	1,00	9,00	4,00	2,00	189,00	5,00	8,09	2.720,30
* 35		Rua Waldemar Pinheiro Carnteri, 80/5	Sarandi	56,81	2.624,04	1,00	8,00	4,00	18,00	5,00	2,00	189,00	12,00	0,00	5.102,97
36		Rua Waldemar Pinheiro Carnteri, 80/1	Sarandi	56,81	2.624,04	1,00	8,00	4,00	19,00	5,00	2,00	189,00	12,00	0,00	5.615,21
37		Rua Waldemar Pinheiro Carnteri, 80/1	Sarandi	56,81	2.624,04	1,00	8,00	4,00	19,00	5,00	1,00	189,00	12,00	0,00	5.104,74
* 38		Avenida Mariland, 1510/301 Box 1 e 4	Mont Serrat	230,18	8.917,12	1,00	17,00	4,00	12,00	4,00	2,00	189,00	8,00	2,52	3.967,87
* 39		Avenida Mariland, 1510/201 Box 2 e 3	Mont Serrat	230,18	8.917,12	1,00	17,00	4,00	11,00	4,00	1,00	189,00	8,00	2,52	3.753,58
* 40		Avenida Berlin, 848/203	São João	86,74	4.854,88	0,00	4,00	3,00	9,00	3,00	1,00	187,00	0,00	33,20	3.326,03
* 41		Avenida Iguapé, 213/601 Box 10	Petrópolis	86,65	7.430,00	1,00	3,00	3,00	15,00	4,00	2,00	190,00	2,00	2,52	5.539,53
* 42		Rua Coronel Feijó, 557/201 Box 5	Higienópolis	42,42	7.789,29	1,00	1,00	3,00	9,00	3,00	1,00	190,00	0,00	33,20	5.068,36
* 43		Rua João Abbott, 124/403	Petrópolis	78,27	7.430,00	0,00	1,00	3,00	13,00	4,00	1,00	190,00	2,00	2,52	4.471,70
44		Rua Marechal Hermes, 613/303 Torre F	Camaquã	65,11	3.135,71	1,00	8,00	4,00	12,00	5,00	1,00	191,00	16,00	0,00	4.991,55
* 45		Rua Santos Dumont, 577/505	Floresta	84,75	4.369,92	0,00	6,00	3,00	14,00	3,00	1,00	191,00	2,00	33,20	1.887,91
46		Rua Taquari, 645/111 Bloco 6	Cristal	35,57	3.810,73	0,00	0,00	3,00	10,00	4,00	1,00	192,00	4,00	2,52	3.514,20
* 47		Avenida Engenheiro Francisco Rodolfo	Sarandi	44,31	2.624,04	1,00	0,00	4,00	11,00	3,00	1,00	192,00	6,00	33,20	3.385,24
* 48		Rua Carlos Estevão, 995/104 Bloco 1	Rubem Berta	39,33	2.008,00	0,00	0,00	1,00	10,00	3,00	1,00	192,00	6,00	33,20	3.076,53
* 49		Rua Carlos Estevão, 995/104 Bloco 1	Rubem Berta	39,33	2.008,00	0,00	0,00	1,00	10,00	3,00	2,00	192,00	6,00	33,20	3.178,24
* 50		Rua José Maurício, 26/402	São Sebastião	59,31	4.109,98	0,00	1,00	2,00	7,00	4,00	1,00	192,00	0,00	2,52	3.507,30
51		Rua José Maurício, 26/402	São Sebastião	59,31	4.109,98	0,00	1,00	2,00	7,00	4,00	1,00	185,00	0,00	2,52	2.866,30
52		Rua Doutor Caio Brandão de Mello, 25E	Humaitá	55,60	2.709,11	1,00	1,00	2,00	8,00	3,00	1,00	193,00	9,00	33,20	3.201,44
53		Rua Doutor Caio Brandão de Mello, 25E	Humaitá	55,60	2.709,11	1,00	1,00	2,00	8,00	3,00	1,00	187,00	9,00	33,20	3.111,51
* 54		Rua Nunes Machado, 346/301 Box 3	Azenha	89,06	4.096,15	1,00	4,00	3,00	10,00	4,00	1,00	193,00	2,00	2,52	4.322,93
* 55		Rua Santos Dumont, 577/511	Floresta	63,80	4.369,92	0,00	6,00	3,00	14,00	4,00	1,00	194,00	2,00	2,52	2.351,10
56		Rua Carlos Estevão, 530/203	Petrópolis	60,12	7.430,00	0,00	0,00	1,00	9,00	3,00	1,00	195,00	0,00	33,20	2.079,17
* 57		Avenida Martin Felix Berta, 3300/538 B	Mão Quarenta	43,35	1.464,79	1,00	5,00	2,00	6,00	4,00	1,00	195,00	13,00	2,52	3.575,55
58		Rua Amadeo F. de Oliveira Freitas, 65 A	Petrópolis	53,31	7.430,00	0,50	0,00	2,00	10,00	4,00	1,00	197,00	9,00	2,52	3.376,48
59		Rua Vicente Ferreira Gomes, 101/406	Sarandi	49,34	2.624,04	0,00	0,00	1,00	7,00	3,00	1,00	195,00	0,00	33,20	2.107,82
* 60		Rua Tenente Ary Taragó, 3095/105 B	Petrópolis	48,03	7.430,00	1,00	6,00	4,00	10,00	4,00	1,00	195,00	10,00	2,52	3.747,66
* 61		Rua Tenente Ary Taragó, 1980/210 B1	Jardim Ihu Sabará	52,55	4.099,46	0,00	1,00	2,00	9,00	4,00	1,00	196,00	0,00	2,52	3.615,60
62		Rua Camaquã, 55/106 Bloco 55 Sem b	Camaquã	57,04	3.135,71	0,00	1,00	2,00	10,00	3,00	1,00	197,00	9,00	33,20	2.629,73
* 63		Rua Santos Neto, 211/403 Sem box	Petrópolis	57,62	7.430,00	0,00	1,00	2,00	7,00	4,00	1,00	198,00	2,00	2,52	5.102,04
64		Avenida Cavalhada, 3559/705 Bloco B	Cavalhada	56,81	3.277,99	1,00	8,00	4,00	16,00	5,00	1,00	198,00	15,00	0,00	5.791,23
65		Avenida do Forte, 1183/406 Sem box	Vila Ipiranga	42,82	4.268,01	0,00	1,00	3,00	7,00	3,00	1,00	200,00	0,00	33,20	3.269,50
66		Avenida Senador Salgado Filho, 359/1	Centro Histórico	18,61	4.164,67	0,0									



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

14.4 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Segundo ABNT NBR 14.653-2:2011

FUNDAMENTAÇÃO

Item	Descrição	Pontos obtidos					
		III	Ptos	II	Ptos	I	Ptos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	X	Completa quanto as 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	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 a 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 a metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de de cada regressor (teste bicaudal)	10%	X	20%		30%	
6	Nível de Significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	X	2%		5%	
		PONTUAÇÃO		17 Pontos			
Item 9.2.1.1 da NBR 14.653-2:2011 (Assinalar com "x" caso o item seja atendido)							
a)	Apresentação do laudo na modalidade completa.						X
b)	Apresentação da análise do modelo no laudo de avaliação, com verificação da coerência do comportamento das variáveis em relação ao mercado, bem como suas elasticidades em torno do ponto de estimação.						X
c)	Identificação completa dos endereços dos dados de mercado usados no modelo, bem como das fontes de informação.						X
d)	Adoção da estimativa central.						X
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO				GRAU III			

PRECISÃO

(para um intervalo de confiança de 90% em torno do valor central da estimativa)

Valor central estimado no modelo de regressão		4.722,93
Valores do intervalo de confiança	MAX	4.954,37
	MIN	4.502,30
Desvios relativos do intervalo de confiança	MAX	4,90%
	MIN	-4,67%
Amplitude do intervalo de confiança		9,57%
GRAU DE PRECISÃO		GRAU III





Nome do documento: Laudo 098 2022 GPE 31879 Av Joao Pessoa 1175 apto 702 POA.pdf

Documento assinado por	Órgão/Grupo/Matrícula	Data
Rosangela Bittencourt Freiesleben	SPGG / DIAVA/DEAPE / 4297369	27/07/2022 14:54:43
Bruno Silva Peres	SPGG / DIAVA/DEAPE / 437638201	28/07/2022 15:50:36

