



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 027/2022



**Loja
Rua Henrique Dias, 183 – Bom Fim
Porto Alegre / RS**



**DIVISÃO DE AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS – DIAVA
Fevereiro/2022**



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO 027/2022

FICHA RESUMO

Objeto

Loja de matrícula nº 160.315 e GPE nº 25868

Objetivo

Determinação do valor de mercado

Finalidade

Instruir processo **PROA Nº 18/2400-0003858-0**

Localização

Rua Henrique Dias, 183
Bom Fim – Porto Alegre/RS

Área avalianda

85,25 m²

Proprietário

Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul

Resultados da avaliação

Valor de mercado do imóvel R\$ 399.000,00

Avaliadores

Arq. Urb. Rosângela Bittencourt Freiesleben
Eng. Leandro Peixoto Maia

Porto Alegre/RS, fevereiro de 2022





Sumário

1. SOLICITANTE.....	4
2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO.....	4
3. FINALIDADE.....	4
4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES.....	4
5. PROPRIETÁRIO.....	4
6. ENDEREÇO.....	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 / **SEPLAG**

1. SOLICITANTE

SPGG/DEAPE/FTIPERGS

2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

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

3. FINALIDADE

Instruir processo **PROA nº 18/2400-0003858-0**.

4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

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

- na **Certidão de Matrícula nº 160.315**, referência livro 2, à fls 1, datada de 14/12/2018, obtida junto ao Ofício de Registro de Imóveis da 1ª Zona da Comarca de Porto Alegre/RS.

- na ficha cadastral **GPE nº 25.868**;

- em informações constatadas "*in loco*" quando da vistoria ao imóvel, realizada no dia **26/02/2022**;

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

Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos analisados.

Investigações envolvendo aspectos legais não fizeram parte do presente trabalho.

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

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

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

Não estão contemplados neste estudo máquinas e/ou equipamentos.

Considerando a sua finalidade, esta avaliação tem prazo de validade limitado a 02 (dois) anos a partir de sua data de referência, conforme determinado pela Lei Nº 15.764, de 15 de dezembro de 2021.

5. PROPRIETÁRIO

Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul

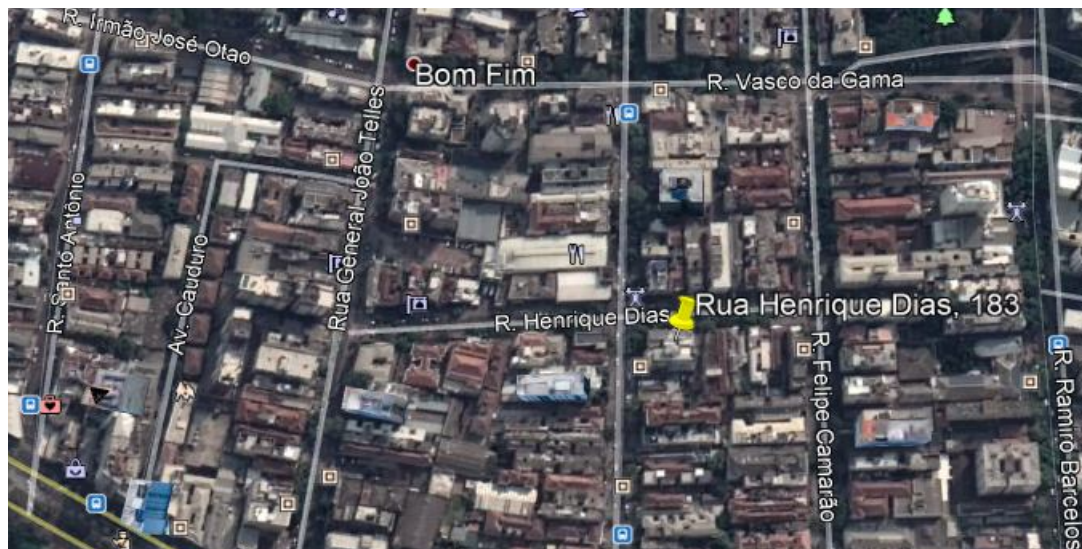
6. ENDEREÇO

Rua Henrique Dias, 183
Bom Fim – Porto Alegre/RS





7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO



Latitude: 30°01'58" S

Fonte: Google Earth (2022)

Longitude: 51°12'38" O

Identificação
<p>IMÓVEL: A loja nº 183 do Edifício Luxor, à rua Henrique Dias, com a área total de 93mq31, sendo 85mq25 de área útil; correspondendo-lhe a parte ideal de 1.234/10.000 nas coisas comuns e no terreno, o qual mede 11m70 de frente, à rua Fernandes Vieira, onde existiram os prédios nºs 424 e 432, por 36m00 de extensão da frente ao fundo, por um lado, onde forma esquina e também faz frente com a rua Henrique Dias e 35m00, mais ou menos da frente ao fundo, pelo outro lado, onde faz divisa com propriedade que é ou foi de Miguel Castro, entestando nos fundos, com dita que é ou foi de Félix Wainer. -Bairro: Bom Fim. -Quarteirão: ruas Henrique Dias, Fernandes Vieira, Felipe Camarão e avenida Oswaldo Aranha.~</p>

Características da região e entorno
Atividade predominante: Mista
Padrão construtivo do entorno: Normal
Zoneamento: Bairro
Tráfego de pedestres: Médio
Tráfego de veículos: Médio
Pavimentação do logradouro: Asfalto
Pavimentação do passeio: Basalto irregular
Infraestrutura: <input checked="" type="checkbox"/> Acessibilidade, <input checked="" type="checkbox"/> Água potável, <input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica, <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto pluvial, <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto sanitário, <input type="checkbox"/> Gás canalizado, <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública, <input checked="" type="checkbox"/> Logradouro, <input checked="" type="checkbox"/> Meio fio/sarjetas, <input checked="" type="checkbox"/> Passeio público, <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação, <input type="checkbox"/> Sem infraestrutura, <input checked="" type="checkbox"/> Telefone
Serviços públicos: <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de lixo, <input checked="" type="checkbox"/> Comércio, <input checked="" type="checkbox"/> Correios, <input checked="" type="checkbox"/> Educação, <input checked="" type="checkbox"/> Lazer, <input checked="" type="checkbox"/> Rede bancária, <input checked="" type="checkbox"/> Saúde, <input checked="" type="checkbox"/> Segurança, <input type="checkbox"/> Sem serviços públicos, <input checked="" type="checkbox"/> Transporte coletivo
Influências valorizantes: <input type="checkbox"/> Clubes, <input checked="" type="checkbox"/> Comércio, <input checked="" 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 checked="" 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




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

Características do imóvel	
Formato do terreno:	Irregular
Situação de quadra:	Esquina
Cota:	No nível
Vegetação:	Sem vegetação
Uso do solo:	Mista
Acesso:	Bom
Topografia:	Plano
Tipo de cercamento:	<input type="checkbox"/> Arame, <input checked="" type="checkbox"/> Gradil, <input type="checkbox"/> Muro, <input type="checkbox"/> Sem cercamento, <input type="checkbox"/> Tela
Superfície:	<input type="checkbox"/> Alagadiça, <input type="checkbox"/> Arenoso, <input type="checkbox"/> Argiloso, <input type="checkbox"/> Com aterro, <input type="checkbox"/> Com entulhos, <input type="checkbox"/> Pantanosa, <input checked="" type="checkbox"/> Seca
Medidas do terreno e confrontações*:	
Medida da frente do terreno: 11,70 m	Confrontação da frente: Oeste
Medida lateral 1 do terreno: 36,00 m	Confrontação da lateral 1: Norte
Medida lateral 2 do terreno: 35,00 m	Confrontação da lateral 2: Sul
Medida dos fundos do terreno:	Confrontação dos fundos: Leste

*Conforme matrícula.

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

*Conforme verificado na data de vistoria.

Matrícula 160.315 e GPE nº 25868	Idade aparente: 45		Área avaliada: 85,25 m ²		Nº de Pav: 1
	Padrão		Conservação		Tipologia
	<input type="checkbox"/> Rústico	<input type="checkbox"/> Novo	<input type="checkbox"/> Apartamento		
	<input type="checkbox"/> Proletário	<input type="checkbox"/> Entre novo e regular	<input type="checkbox"/> Box		
	<input type="checkbox"/> Econômico	<input type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/> Casa		
	<input type="checkbox"/> Simples	<input type="checkbox"/> Entre regular e reparos simples	<input type="checkbox"/> Galpão		
	<input checked="" type="checkbox"/> Médio	<input checked="" type="checkbox"/> Reparos simples	<input checked="" type="checkbox"/> Loja		
	<input type="checkbox"/> Superior	<input type="checkbox"/> Entre reparos simples e importantes	<input type="checkbox"/> Pavimento		
	<input type="checkbox"/> Fino	<input type="checkbox"/> Reparos importantes	<input type="checkbox"/> Prédio		
	<input type="checkbox"/> Luxo	<input type="checkbox"/> Entre reparos importantes e s/ valor	<input type="checkbox"/> Terreno		
	<input type="checkbox"/> Outros	<input type="checkbox"/> Sem valor	<input type="checkbox"/> Outros		
Material utilizado					
Piso	Forro	Telhado	Esquadrias	Rev. Fachadas	Estrutura
<input type="checkbox"/> Taco de 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 checked="" type="checkbox"/> Cerâmica	<input type="checkbox"/> Gesso	<input type="checkbox"/> Fibro cim. 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 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"/> Telhado aparente	<input type="checkbox"/> Telha de zinco		<input type="checkbox"/> chapiscado	Reboco
<input type="checkbox"/> Outros		<input type="checkbox"/> Outros		<input type="checkbox"/> Outros	





8. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

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

9. METODOLOGIA

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

- Tratamento dos dados:

(x) metodologia científica – inferência estatística: 146/165 dados utilizados

() metodologia clássica – fatores de homogeneização

10. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

- Método comparativo direto de dados de mercado Grau I Grau II Grau III
- Grau de Fundamentação
Pontuação obtida: 16
- Grau de Precisão (MCDDM) Grau I Grau II Grau III

11. AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

11.1 EQUAÇÃO DE REGRESSÃO

$Unitário_{fonte} = 10830,359 * área\ privada ^{-0,16834198} * e^{(0,29258004 * esquina)} * e^{(2,8905832e-05 * rendimento\ bairro)} * e^{(-0,71682738 * 1/padrão)} * e^{(-0,61014651 * estado)} * e^{(0,096915021 * atratividade)} * e^{(0,21037297 * unidade\ isolada)} * e^{(-138,91787 * 1/data)} * e^{(0,1291648 * localização)}$

11.2 DADOS DO IMÓVEL AVALIADO

Variáveis do modelo de cálculo	Parâmetros do imóvel
Área Privativa (m²)	85,25
% térreo	1,00
Esquina (dicotômica: 0 – meio de quadra, 1 – de esquina)	0,00
Renda/Bairro (Fonte: Média em salários do bairro – CENSO 2010 IBGE)	5.314,13
Padrão	2,00
Estado	0,1810
Atratividade	2,00
Unidade Isolada	0,00
Data (fevereiro 2022)	286,00
Localização	4,00





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

11.3 RESULTADOS

Resultados da **mediana** para 80% de confiança.

	Intervalo de Confiança	Unitário (R\$/m ²)	Total
Mínimo	-4,78%	4.457,20	R\$ 379.976,30
Calculado	-	4.680,92	R\$ 399.048,43
Máximo	5,02%	4.915,88	R\$ 419.078,77

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

	Amplitude	Unitário (R\$/m ²)	Total
Mínimo	-15%	3.978,78	R\$ 339.191,16
Calculado	---	4.680,92	R\$ 399.048,43
Máximo	+15%	5.383,05	R\$ 458.905,69
Valor calculado: R\$ 399.048,43			

12. CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em estudo o seguinte valor (arredondado¹) de mercado:

<p>VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL</p> <p>R\$ 399.000,00</p> <p>(trezentos e noventa e nove mil reais)</p> <p>Data de referência da avaliação fevereiro/2022</p>

13. RESPONSÁVEIS PELO LAUDO

ROSÂNGELA BITTENCOURT FREIESLEBEN

Arquiteta Urbanista – CAU/RS A16986-2

Analista Arquiteto DIAVA/DEAPE

ID 4297369/2

LEANDRO PEIXOTO MAIA

Engenheiro Civil – CREA(RS) 82.744

Analista Engenheiro DIAVA/DEAPE

ID 4506073/01

Porto Alegre, fevereiro de 2022



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



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

14. ANEXOS

14.1 DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA





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



14.2 DOCUMENTAÇÃO DOS IMÓVEIS



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


Página 1 de 1

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

160.315 MATRÍCULA		REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA - P. ALEGRE LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL		FLS. 1	MATRÍCULA 160.315
	PORTO ALEGRE, 12 de Agosto de 2004				
<p>IMÓVEL: A loja nº 183 do Edifício Luxor, à rua Henrique Dias, com a área total de 93mq31, sendo 85mq25 de área útil; correspondendo-lhe a parte ideal de 1.234/10.000 nas coisas comuns e no terreno, o qual mede 11m70 de frente, à rua Fernandes Vieira, onde existiram os prédios nºs 424 e 432, por 36m00 de extensão da frente ao fundo, por um lado, onde forma esquina e também faz frente com a rua Henrique Dias e 35m00, mais ou menos da frente ao fundo, pelo outro lado, onde faz divisa com propriedade que é ou foi de Miguel Castro, entestando nos fundos, com dita que é ou foi de Félix Wainer. -Bairro: Bom Fim. -Quarteirão: ruas Henrique Dias, Fernandes Vieira, Felipe Camarão e avenida Oswaldo Aranha.-</p> <p>PROPRIETÁRIO: INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, com sede nesta cidade.-</p> <p>ORIGEM: 3-DX fls. 26 nº 109.010 datada de 08.04.1969.- O escr. autorizado. <i>João Pedro Lamana Paiva</i></p>					
					
CONTINUA NO VERSO					

NADA MAIS CONSTAVA. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.
 Porto Alegre, 14 de dezembro de 2018, às 14:23:49.

EMOLUMENTOS: Gratuito - isf
 Cerrado Matrícula 160.315 - 1 página: Gratuito (0469.00.1800002.21750 = Gratuito)
 Busca(s) em livros e arquivos: Gratuito (0469.00.1800002.21750 = Gratuito)
 Processamento eletrônico de dados: Gratuito (0469.00.1800002.21750 = Gratuito)



A consulta estará disponível em até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS
<http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta>
 Chave de autenticidade para consulta
099226 53 201800007908 98


 Registrador/Substituto/Escrevente Autorizado(a)
RÉGIS BORGES RODRIGUES
 Escrevente Autorizado

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





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



DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 25868

DADOS GERAIS			
Número do Cadastro:	25868	Classificação:	PROPRIO
Nome de Referência do Imóvel:		Nome de Referência das	
Classificação do Bem Público:	DOMINIAL	Unidade Associada:	
Tipo do Imóvel:	LOJA COMERCIAL	Situação de Destinação:	NAO DESTINADO
Situação de Regularização:	EM REGULARIZACAO	Índice de Destinação (%):	0,000000
Descrição:	Legislação: Lei Estadual nº 14.954/2016, Lei Estadual nº 15.242/2018 e Lei Estadual nº 15.144/2018; Resolução		
Em Alienação:	Sim	Nº Incorporação PROA/SPI:	18/2400-0005779-7
Lei Autorizativa de Alienação:	15764	Nº Alienação PROA/SPI:	18/2400-0003858-0
Data Lei Autorizativa Alienação:	15/12/2021	NIRF:	
Nº tomo antigo do imóvel:		CCIR:	
Uso irregular:		CAR:	
Tombado Patr. Histórico:	Não	VALOR DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL	
Nº Inscrição Municipal:	1163043	Tipo de Valor	Esfera Competente Legislação Número/Ano

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

PROCESSOS					
Data Consulta	Nº Processo	Data Abertura	Assunto	Tipo Assunto	Situação
04/12/2020	18240000038580	04/12/2020	Alienar Bens		Ativo
04/12/2020	19130000016913	04/12/2020	Programação		Arquivad
04/12/2020	20130000001454	04/12/2020	Programação		Ativo
04/12/2020	19240000006578	04/12/2020	Imóveis		Ativo
22/06/2021	19130000085350	26/12/2019	Programação		Arquivad
24/06/2021	21130000000011	04/01/2021	Programação		Ativo
24/06/2021	21130000020098	22/03/2021	Programação		Ativo
25/06/2021	20130000080150	22/12/2020	Programação		Ativo
03/01/2022	22130000000238	03/01/2022	Programação		Ativo

LOCALIZAÇÃO	
Zona:	Urbana
Unidade da Federação:	Rio Grande do Sul
Município	PORTO ALEGRE
Bairro/Distrito:	BOM FIM
Logradouro/Localidade:	RUA HENRIQUE DIAS
Numero/Lote:	183
Quadra:	
Complemento:	Loja
CEP:	
Ponto Referência:	Edifício Luxor

GEORREFERÊNCIA	
DATUM:	Coordenadas Geodésicas do Marco
Fuso:	Latitude grau:
Meridiano Central:	Latitude minuto:
	Latitude segundo:
Coordenadas Planas UTM do Marco	Longitude grau:
Altitude ortométrica:	Longitude minuto:
Este:	
Norte:	



05/01/2022

pag. 1 de 4





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



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

DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 25868

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

PROPRIEDADE

Situação regularização Estado: EM REGULARIZACAO
 Tipo de Registro: Matrícula
 Número do Registro: 180315
 Livro: 2RG
 Folha: 01
 Cartório: RI DE PORTO ALEGRE
 Comarca: PORTO ALEGRE
 Data do Registro: 12/08/2014
 Forma de Incorporação: INCORPORAÇÃO AO PATRIMÔNIO PÚBLICO
 Valor de Incorporação: R\$ 1,00
 Propriedade / Posse:
 Data registro patrimônio União:
 Certidão autorizativa transf.:

TERRENO

Matriculada

Área Total (m²): 421,20
 Frente (m): 11,70
 Área com fração (m²): 51,9761
 Fração Ideal (m²): 0,123400
 Profundidade Equivalente (m):
 Área Disponível (m²): 421,20

Situação terra rural:

TERRENO REGISTRADO

Frente/Lateral	Confrontação da Frente/Lateral	Confrontante
11,70		

TERRENO VISTORIA

Informações complementares

Vegetação:
 Uso do solo:
 Situação de quadra

Desvantada (Vistoria)

Área Total (m²):
 Frente (m):

05/01/2022





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



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

DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 25868

CONFRONTANTES VISTORIA

Leste:
Oeste:
Norte:
Sul:

EDIFICAÇÕES/BENFEITORIAS

Espécie	Data baixa	Nome referência	Área útil (m²)	Área total (m²)	Averbação	Nº pavimentos	Área disp
LOJA		Loja	85,25	85,25		0	85,25

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 15784-2021 - GESTAO DE
01/06/2021	LEI / DECRETO /	DECRETO ESTADUAL NA 55916-
04/12/2020	MATRÍCULA	MAT 160315.PDF
30/11/2020	LAUDO DE	LAUDO 089 2020 GPE 25868 LJ
26/11/2020	LEI / DECRETO /	RESOLUAAO 06-2020.PDF
23/04/2019	HISTÓRICO	Ficha.pdf
27/02/2019	LEI / DECRETO /	RESOLUAAO 01-2019.PDF
14/12/2018	MATRÍCULA	MAT160315.PDF
06/04/2018	LEI / DECRETO /	LEI COMPLEMENTAR NA 15144-
12/09/2014	MATRÍCULA	Matr 160315.pdf

IMAGENS

HISTÓRICO

Data	Tipo	Nº de Processo	Anexo
23/04/2019	Classificação	18240000038580	Ficha.pdf

HISTÓRICO DE SOLICITAÇÕES

VISTORIA

05/01/2022





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



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

DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 25868

Data da vistoria:
Empresa vistoriadora:
Vistoriador (a):
Observações da vistoria:
Situação de localização:
Obstruído:
Motivo da obstrução:
Contato no local:
Telefone do contato:
Pertence ao Estado do RS:

05/01/2022





14.3 MEMÓRIA DE CÁLCULO

MODELO: MODELO1

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS		VARIÁVEIS	
Total da Amostra	: 165	Total	: 15
Utilizados	: 133	Utilizadas	: 10
Outlier	: 1	Grau Liberdade	: 123

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

COEFICIENTES		VARIAÇÃO	
Correlação	: 0,92431	Total	: 36,80833
Determinação	: 0,85435	Residual	: 5,36100
Ajustado	: 0,84370	Desvio Padrão	: 0,20877

F-SNEDECOR		D-WATSON	
F-Calculado	: 80,16798	D-Calculado	: 2,02358
Significância	: < 0,01000	Resultado Teste	: Não auto-regressão 90%

NORMALIDADE

Intervalo	Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1		68	64
-1,64 a +1,64		90	90
-1,96 a +1,96		95	98

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)

$$Y = 10830,358994 * X_1^{-0,168342} * 2,718^{(0,292580 * X_2)} * 2,718^{(0,000029 * X_3)} * 2,718^{(-0,716827 * 1/X_4)} * 2,718^{(-0,610147 * X_5)} * 2,718^{(0,096915 * X_6)} * 2,718^{(0,210373 * X_7)} * 2,718^{(-138,917869 * 1/X_8)} * 2,718^{(0,129165 * X_9)}$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

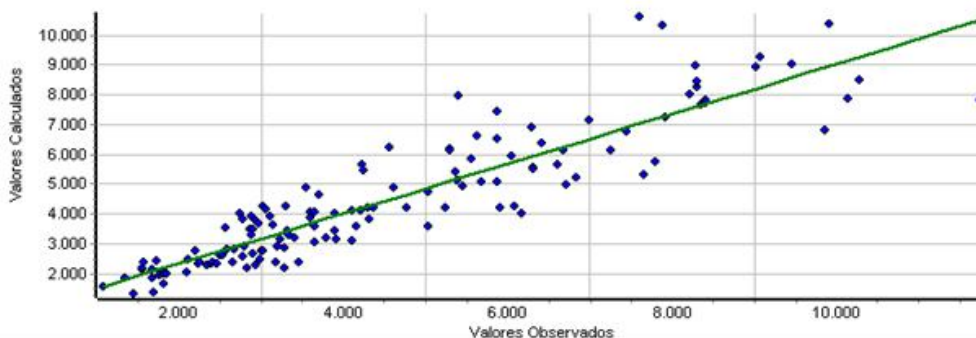
AMOSTRA		MODELO	
Média	: 4523,79	Coefic. Aderência	: 0,82341
Variacão Total	: 738952789,96	Variacão Residual	: 130489947,88
Variância	: 5556036,01	Variância	: 1060893,89
Desvio Padrão	: 2357,12	Desvio Padrão	: 1030,00



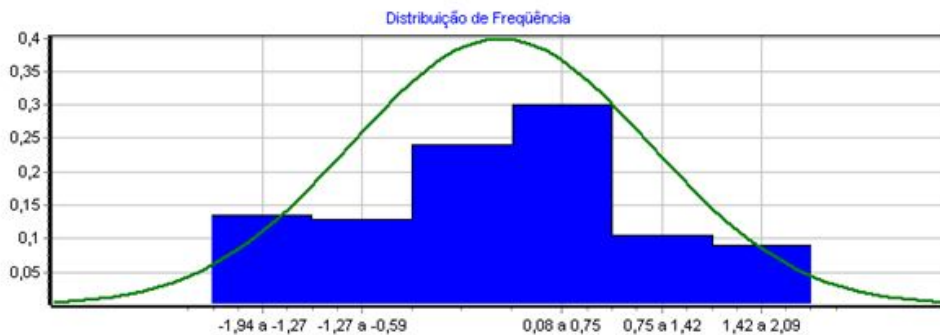


Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SEPLAG**

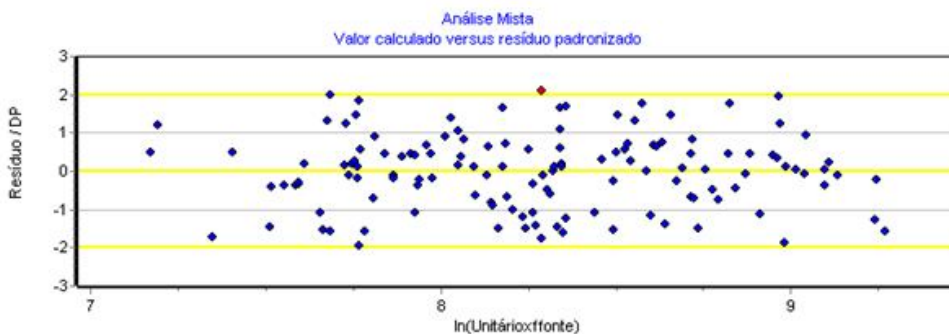
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados

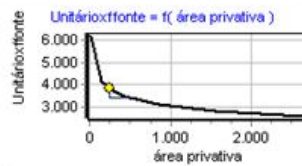




DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

X₁ área privativa

metro quadrado
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 15,00 a 2820,00
 Impacto esperado na dependente: Negativo
 10% da amplitude na média: -12,00 % na estimativa



* % térreo

quociente entre a área térrea e a área privativa da unidade
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 0,1 a 1
 Impacto esperado na dependente: Positivo

* pavimentos

conforme o número de pavimentos da unidade
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 1 a 10,00
 Impacto esperado na dependente: Negativo

* vagas estac.

número de vagas de estacionamento disponíveis para a unidade por metro quadrado de loja
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 0 a 5,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo

* conservação

- 1 - ruim;
- 2 - regular;
- 3 - bom;
- 4 - novo;

Tipo: Código Alocado
 Amplitude: 1 a 4,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo

Micronumerosidade: atendida.





ESTIIO

X₂ esquina

0 - meio de quadra;
1 - esquina;

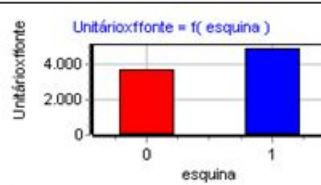
Tipo: Dicotômica Isolada

Amplitude: 0 a 1

Impacto esperado na dependente: Positivo

Diferença entre extremos: 34,00 % na estimativa

Micronumerosidade: atendida.



X₃ rendimento bairro

rendimento médio mensal dos responsáveis dos domicílios nos bairros em estudo. Esta variável busca relacionar o poder aquisitivo dos habitantes do bairro com os valores dos imóveis nos seus limites. IBGE 2010

Tipo: Proxy

Amplitude: 1307,37 a 13977,20

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 3,73 % na estimativa



X₄ padrão

1 - Normal-Baixo;
2 - Normal;
3 - Normal-Alto

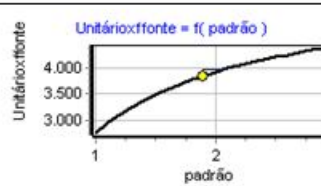
Tipo: Código Alocado

Amplitude: 1 a 3,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 3,68 % na estimativa

Micronumerosidade: atendida.



X₅ estado

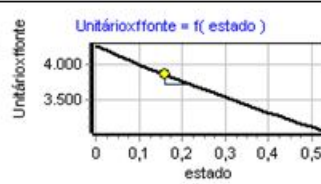
Baseado no consagrado Critério de depreciação de "Heidecke", o qual estabeleceu cinco categorias de estado de conservação, com quatro intermediárias, atribuindo a cada uma delas coeficientes próprios.

Tipo: Proxy

Amplitude: 0 a 0,526

Impacto esperado na dependente: Negativo

10% da amplitude na média: -3,16 % na estimativa



X₆ atratividade

1 - Média-Baixa;
2 - Média;
3 - Média-Alta;
4 - Alta;

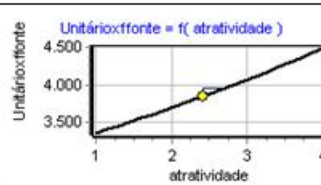
Tipo: Código Alocado

Amplitude: 1 a 4,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 2,95 % na estimativa

Micronumerosidade: atendida.

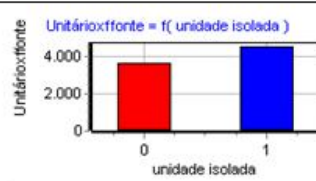




X₇ unidade isolada

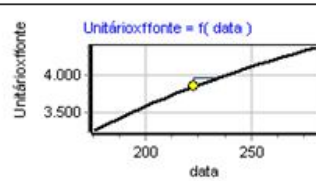
0 - imóvel em condomínio - fração ideal no terreno < 1,00;
 1 - imóvel isolado - fração ideal = 1,00;

Tipo: Dicotômica Isolada
 Amplitude: 0 a 1
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 Diferença entre extremos: 23,40 % na estimativa
Micronumerosidade: atendida.



X₈ data

223 - novembro 2016
 286 - fevereiro 2022
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 176,00 a 286,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: 2,98 % na estimativa



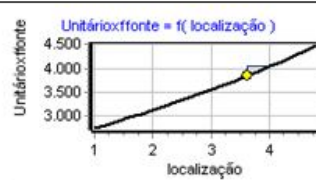
*** UNITÁRIO**

R\$/m²
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 1208,33 a 13043,48
 Impacto esperado na dependente: Positivo

X₉ localização

1 - Baixa atratividade comercial;
 2 - Próximo a eixo comercial intermediário;
 3 - No eixo comercial intermediário;
 4 - Próximo ao eixo comercial principal;
 5 - No eixo comercial principal

Tipo: Código Alocado
 Amplitude: 1 a 5,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: 5,30 % na estimativa
Micronumerosidade: atendida.



Y Unitário:fonte

Tipo: Dependente
 Amplitude: 1087,50 a 11739,13

Micronumerosidade para o modelo: atendida.





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

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = -0,84370)
X1 área privativa	ln(x)	-8,50	0,01	0,75388
X2 esquina	x	-5,84	0,01	0,80194
X3 rendimento bairro	x	-3,05	0,28	0,83325
X4 padrão	1/x	-7,58	0,01	0,77246
X5 estado	x	-4,32	0,01	0,82144
X6 atratividade	x	-3,68	0,0349914	0,82791
X7 unidade isolada	x	-4,00	0,0109421	0,82481
X8 data	1/x	-5,19	0,01	0,81104
X9 localização	x	-6,81	0,01	0,78651

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR - PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR - ISOLADAS

Variável	Forma Linear	área privativa	esquina	rendimento bairro	padrão	estado	atratividade	unidade isolada	data	localização	Unitário fonte
X1 ln(x)		30	15	43	15	22	50	1	40	61	
X2 x	15		0	37	4	11	1	22	26	47	
X2 x	4	13		10	11	19	17	16	3	26	
X2 1/x	-13	-8	-39		12	4	20	19	19	56	
X2 x	8	-15	-19	48		3	30	19	27	36	
X2 x	22	39	14	-38	-23		4	20	28	31	
X3 x	39	20	-11	8	23	11		3	25	34	
X4 1/x	27	5	5	0	-4	4	-8		10	42	
X5 x	19	21	24	-39	-13	63	3	-7		52	
Y ln(y)	-17	40	38	-63	-46	59	3	-29	61		





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

DADOS

Q	Dador	Endereço	Observação	Área privativa	% téreo	pavimento	vagas esta	conservação	esquina	rendimento	padrão	estado	atratividade	unidade isd	data	UNITARIO	localização	União/metro
1	Assis Brasil, 3639	Vila Ipiranga		116,00	1,0000	1,00	0,0780	3,00	1,00	4.268,01	2,00	0,0252	4,00	0,00	176,00	8.275,06	5,00	7.448,27
2	24 de Outubro, 305 loja 4C	Moinhos de Vento		50,00	1,0000	1,00	0,0000	3,00	0,00	10.351,58	3,00	0,0032	4,00	0,00	177,00	6.000,00	5,00	5.400,00
3	Alberto Bins, 644	Centro Histórico		1.200,00	0,3333	3,00	0,0000	2,00	0,00	4.164,67	1,00	0,3320	2,00	1,00	177,00	1.206,33	3,00	1.087,50
4	Alberto Bins, 960 loja 1	Centro Histórico		602,43	1,0000	1,00	0,0000	2,00	0,00	4.164,67	2,00	0,1810	2,00	0,00	177,00	1.968,32	3,00	1.832,39
5	Coronel Vicente, 546	Centro Histórico		416,39	0,6000	2,00	0,0050	2,00	0,00	4.164,67	2,00	0,1810	2,00	0,00	177,00	3.842,95	3,00	3.458,30
6	Farrapos, 2643	São Geraldo		388,00	1,0000	1,00	0,0050	2,00	1,00	3.272,12	1,00	0,3320	2,00	0,00	177,00	2.061,96	3,00	1.855,67
7	Garibaldi, 932	Independência		90,00	1,0000	1,00	0,0000	2,00	0,00	7.412,09	2,00	0,1810	1,00	0,00	177,00	3.222,22	2,00	2.900,00
8	General Vitorino, 77 loja 5	Centro Histórico		59,71	0,7000	2,00	0,0000	3,00	0,00	4.164,67	3,00	0,0252	3,00	0,00	177,00	6.531,57	4,00	5.678,41
9	Independência, 330	Independência		57,20	1,0000	1,00	0,0170	3,00	0,00	7.412,09	2,00	0,0252	2,00	0,00	177,00	3.059,44	3,00	2.753,50
10	Plínio Brasil Milano, 2228	Passo da Areia		173,54	1,0000	1,00	0,0000	2,00	0,00	4.161,18	1,00	0,1810	2,00	0,00	177,00	1.959,20	3,00	1.763,28
11	Prof. Langendorf, 57	Petropolis		147,53	1,0000	1,00	0,0000	3,00	0,00	7.430,02	3,00	0,0252	2,00	0,00	177,00	4.115,05	3,00	3.703,55
12	Protasio Alves, 1041	Santa Cecilia		145,00	0,4453	2,00	0,0000	2,00	0,00	5.247,34	2,00	0,1810	2,00	0,00	177,00	3.103,45	3,00	2.793,11
13	Protasio Alves, 4638	Chacaras das Pedras		300,00	0,6000	2,00	0,0000	2,00	0,00	9.334,18	2,00	0,1810	2,00	0,00	177,00	3.546,67	3,00	3.132,00
14	Protasio Alves, 825	Santa Cecilia		100,00	0,8000	2,00	0,0000	3,00	0,00	5.247,34	2,00	0,0252	2,00	0,00	177,00	3.700,00	3,00	3.300,00
15	Saturnino de Brito, 1440	Vila Jardim		300,70	0,5000	2,00	0,0100	3,00	0,00	2.638,02	1,00	0,0252	2,00	0,00	177,00	1.436,91	3,00	1.346,86
16	Sen. Salgado Filho, 233	Centro Histórico		246,58	0,1000	2,00	0,0000	1,00	0,00	4.164,67	1,00	0,3207	2,00	0,00	177,00	2.027,74	3,00	1.824,97
17	Tereza Mendes, 22 - loja 1	Chacaras das Pedras		102,04	0,8000	2,00	0,0100	4,00	1,00	9.334,18	3,00	0,0000	2,00	0,00	177,00	6.714,05	3,00	5.956,65
18	Tereza Mendes, 22 - loja 2	Chacaras das Pedras		147,53	0,8000	2,00	0,0140	4,00	1,00	9.334,18	3,00	0,0000	2,00	0,00	177,00	6.094,78	3,00	5.457,76
19	Andradas, 1111	Centro Histórico		2.620,00	0,2166	5,00	0,0000	3,00	0,00	4.164,67	3,00	0,0252	4,00	0,00	186,00	3.141,49	5,00	2.872,34
20	Cristiano Fischer, 80	Bom Jesus		39,46	1,0000	1,00	0,0000	2,00	0,00	2.084,58	2,00	0,1810	1,00	0,00	186,00	3.345,16	2,00	3.010,64
* 21	Demetrio Ribeiro, 1188	Centro Histórico		99,00	0,7000	2,00	0,0000	2,00	0,00	4.164,67	2,00	0,1810	3,00	0,00	186,00	2.121,21	4,00	1.919,09
22	Farrapos, 2817	São Geraldo		180,00	1,0000	1,00	0,0000	2,00	1,00	3.272,12	1,00	0,3320	2,00	0,00	186,00	2.500,00	3,00	2.250,00
23	Plínio Brasil Milano, 1795	Boa Vista		368,00	0,5000	2,00	0,0030	1,00	0,00	8.320,65	1,00	0,5260	2,00	1,00	186,00	2.023,69	3,00	1.821,23
24	Tapajós, 336	Passo da Areia		161,26	1,0000	1,00	0,0000	2,00	0,00	4.161,18	2,00	0,1810	1,00	0,00	186,00	2.480,47	2,00	2.232,42
25	Alberto Bins, 960 loja 2	Centro Histórico		542,76	1,0000	1,00	0,0000	2,00	0,00	4.164,67	2,00	0,1810	2,00	0,00	200,00	3.316,38	3,00	2.984,74
26	Almeida Barreto, 615	Floresta		700,00	1,0000	1,00	0,0000	3,00	0,00	4.369,92	1,00	0,0809	1,00	1,00	188,00	1.142,86	4,00	2.838,57
27	Alvaro Chaves, 560	Floresta		188,47	1,0000	1,00	0,0270	2,00	0,00	4.369,92	2,00	0,1810	1,00	0,00	188,00	2.939,88	2,00	2.339,89
28	Andradas, 1736	Centro Histórico		1.200,00	0,5000	2,00	0,0000	2,00	0,00	4.164,67	2,00	0,0809	4,00	1,00	188,00	3.666,67	5,00	3.300,00
29	Andradas, 349	Centro Histórico		81,88	1,0000	1,00	0,0000	3,00	0,00	4.164,67	2,00	0,0032	4,00	0,00	200,00	6.717,15	5,00	6.045,44
30	André da Rocha, 71	Centro Histórico		62,19	1,0000	1,00	0,0000	2,00	0,00	4.164,67	2,00	0,1810	3,00	0,00	188,00	6.753,00	4,00	6.078,15
31	Assis Brasil, 1427	Passo da Areia		130,42	1,0000	1,00	0,0000	2,00	0,00	4.161,18	1,00	0,1810	4,00	0,00	200,00	3.230,36	5,00	2.898,32
32	Assis Brasil, 1919	Passo da Areia		97,00	1,0000	1,00	0,0000	2,00	0,00	4.161,18	2,00	0,0809	4,00	0,00	200,00	10.309,28	3,00	9.278,35
33	Assis Brasil, 2037	Passo da Areia		269,37	1,0000	1,00	0,0000	2,00	0,00	4.161,18	2,00	0,1810	1,00	0,00	188,00	3.061,96	5,00	2.693,96
34	Assis Brasil, 3639	Vila Ipiranga		116,00	1,0000	1,00	0,0780	3,00	1,00	4.268,01	2,00	0,0252	4,00	0,00	188,00	7.758,62	5,00	6.962,76
35	Bage, 81	Petropolis		48,50	1,0000	1,00	0,0000	4,00	0,00	7.430,00	3,00	0,0000	3,00	0,00	188,00	5.876,29	4,00	5.288,66
36	Barão de Tramandaí, 246	Passo da Areia		155,59	1,0000	1,00	0,0060	2,00	0,00	4.161,18	1,00	0,3320	1,00	0,00	188,00	1.606,79	1,00	1.446,11
37	Carlos Gomes, 1611	Petropolis		400,00	0,7000	2,00	0,0080	3,00	0,00	7.460,00	2,00	0,0252	4,00	0,00	188,00	5.985,00	5,00	5.026,50
38	Cristiano Fischer, 80	Petropolis		39,46	1,0000	1,00	0,0000	2,00	0,00	7.430,00	2,00	0,1810	1,00	0,00	188,00	3.301,75	3,00	2.971,58
* 39	Demetrio Ribeiro, 1188	Centro Histórico		99,00	0,7000	2,00	0,0000	2,00	0,00	4.164,67	2,00	0,1810	3,00	0,00	188,00	2.121,21	4,00	1.919,09
40	Demetrio Ribeiro, 827	Centro Histórico		390,00	0,1000	2,00	0,0000	2,00	0,00	4.164,67	2,00	0,1810	3,00	0,00	188,00	6.098,74	4,00	5.230,77
41	Demetrio Ribeiro, 864	Centro Histórico		129,40	1,0000	1,00	0,0000	2,00	0,00	4.164,67	2,00	0,0809	3,00	0,00	200,00	6.569,78	4,00	5.911,90
42	Des. André da Rocha, 247	Centro Histórico		395,00	0,7468	2,00	0,0000	2,00	0,00	4.164,67	2,00	0,1810	2,00	0,00	200,00	2.794,81	3,00	2.506,33
43	Duque de Caxias, 1350	Centro Histórico		66,62	1,0000	1,00	0,0150	2,00	0,00	4.164,67	2,00	0,1810	2,00	0,00	188,00	4.790,99	4,00	4.311,53
44	Eduardo Chartier, 25	Passo da Areia		92,05	0,7000	2,00	0,0000	2,00	0,00	4.161,18	1,00	0,3320	2,00	0,00	188,00	2.661,60	4,00	2.395,44
45	Farrapos, 259 - loja 1	São Geraldo		79,00	1,0000	1,00	0,0000	2,00	1,00	4.369,92	1,00	0,0809	3,00	0,00	188,00	4.556,96	4,00	4.101,26
46	Farrapos, 259 - loja 2	Floresta		77,00	1,0000	1,00	0,0000	2,00	1,00	4.369,92	1,00	0,0809	3,00	0,00	188,00	4.675,32	4,00	4.207,79
47	Farrapos, 2817	São Geraldo		180,00	1,0000	1,00	0,0000	2,00	1,00	3.272,12	1,00	0,3320	2,00	0,00	188,00	2.956,96	3,00	2.680,96
48	Gen. Bento Martins, 60	Centro Histórico		239,00	0,8000	2,00	0,0040	2,00	0,00	4.164,67	2,00	0,0809	1,00	0,00	200,00	1.924,89	2,00	1.732,22
49	Gen. Pedro Bittencourt, 34	Passo da Areia		89,54	1,0000	1,00	0,0000	3,00	0,00	4.161,18	2,00	0,0032	2,00	0,00	188,00	5.984,10	3,00	5.025,69
50	Ilapeva, 260	Passo da Areia		480,00	0,5417	2,00	0,0040	2,00	0,00	4.161,18	1,00	0,3320	1,00	0,00	188,00	1.895,83	1,00	1.706,25
51	José do Patrocínio, 272	Cidade Baixa		290,00	1,0000	1,00	0,0000	3,00	0,00	3.865,37	2,00	0,0252	2,00	0,00	188,00	3.665,17	3,00	3.289,65
* 52	Luz Manoel Gonzaga, 440	Três Figueiras		127,99	1,0000	1,00	0,0000	3,00	1,00	12.939,71	3,00	0,0252	4,00	0,00	188,00	4.424,25	5,00	3.824,36
53	Marechal Floriano, 709	Centro Histórico		47,20	1,0000	1,00	0,0000	2,00	0,00	4.164,67	2,00	0,1810	4,00	1,00	188,00	6.991,53	5,00	6.292,38
54	Pernambuco, 2915	Floresta		66,00	1,0000	1,00	0,0000	3,00	0,00	4.369,92	2,00	0,0252	2,00	0,00	188,00	4.093,71	3,00	3.652,36
55	Plínio Brasil Milano, 1795	Boa Vista		368,00	0,5000	2,00	0,0030	1,00	0,00	8.320,65	1,00	0,5260	2,00	1,00	188,00	2.066,95	3,00	1.860,26
56																		



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		Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	X	Adoção de situação paradigma	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados.	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	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	Extrapolção	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 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				16 Pontos			
Item 9.2.1.1 da NBR 14.653-2:2011							
(Assinalar com "x" caso o item seja atendido)							
a)	Apresentação do laudo na modalidade completa.						X
b)	Apresentação da análise do modelo no laudo de avaliação, com verificação da coerência do comportamento das variação das variáveis em relação ao mercado, bem como suas elasticidades em torno do ponto de estimação.						X
c)	Identificação completa dos endereços dos dados de mercado usados no modelo, bem como das fontes de informação.						X
d)	Adoção da estimativa central.						X
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO				GRAU III			

PRECISÃO		
(para um intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa)		
Valor central estimado no modelo de regressão		4.680,92
Valores do intervalo de confiança	MAX	4.915,88
	MÍN	4.457,20
Desvios relativos do Intervalo de confiança	MAX	5,02%
	MÍN	-4,78%
Amplitude do intervalo de confiança		9,80%
GRAU DE PRECISÃO		GRAU III



Nome do documento: Laudo 027 2022 GPE 25868 Lj POA Henrique Dias.pdf

Documento assinado por	Órgão/Grupo/Matrícula	Data
Leandro Peixoto Maia	SPGG / DIAVA/DEAPE / 450607301	07/04/2022 10:19:52
Rosangela Bittencourt Freiesleben	SPGG / DIAVA/DEAPE / 4297369	07/04/2022 12:16:08

