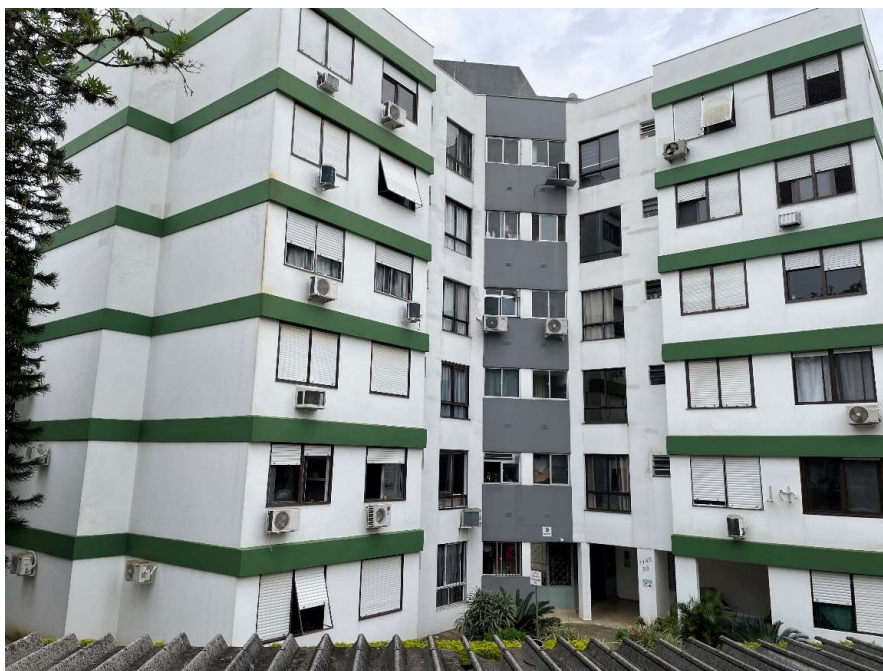




**GOVERNO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, GOVERNANÇA E GESTÃO
SUBSECRETARIA DE PATRIMÔNIO DO ESTADO
DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO**

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 133/2023



**Apartamento 313, Bloco 09 – Condomínio Cidade Jardim
Av. Fábio Araújo Santos, 1145 – Nonoai
Porto Alegre/RS**



**DIVISÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS – DIAVA
NOVEMBRO / 2023**



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 133/2023

FICHA RESUMO

Objeto

Apartamento 313, objeto da **Certidão de Matrícula nº 55.569** e **GPE nº 17.397**

Objetivo

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

Finalidade

Instruir processo **PROA nº 23/1300-0007284-6 - Alienação**

Localização

Av. Fábio Araújo Santos, 1145
Nonoai, Porto Alegre/RS

Área avalianda

Área do terreno: 29.323,81¹ m²
Área real privativa: 45,79² m²

Proprietário

Estado do Rio Grande do Sul

Resultado da avaliação

Valor de mercado do imóvel **R\$ 185.000,00**

Avaliadores

Arquiteta Urbanista Thaís Wölfle Danelon
Arquiteta Urbanista Marina Nobre Cerqueira
Engenheiro Civil Rafael Parmeggiani Gering

Porto Alegre – RS, Novembro de 2023

¹ Conforme Ficha GPE 17.397, pág. 2
² Conforme Certidão de Matrícula nº 55.569





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	8
9	METODOLOGIA	9
10	ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	9
11	AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS	9
12	CONCLUSÃO	10
13	RESPONSÁVEIS PELO LAUDO	11
14	ANEXOS	12





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

1 SOLICITANTE

SPGG/DEAPE

2 OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

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

3 FINALIDADE

Instruir processo **PROA nº 23/1300-0007284-6 – Alienação**

4 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

4.1 FUNDAMENTAÇÃO TÉCNICA

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

- na **Certidão de Matrícula nº 55.569**, referência livro 02, à fl. 01, datada de 24/10/2023, obtida junto ao Ofício de Registro de Imóveis da 3ª Zona da Comarca de Porto Alegre - RS.
- na **Ficha cadastral GPE nº 17.397**;
- no **PROA: 23/1300-0007284-6**;
- nas informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, intermediários, agentes imobiliários, etc.).
- nas informações constatadas "in loco", conforme vistoria ao imóvel realizada no dia **08/11/2023**

A vistoria foi realizada somente na condição de vistoria externa. Dessa forma, este laudo foi desenvolvido adotando uma **situação-paradigma**. De acordo com o item 6.3.1 na Norma Brasileira ABNT NBR 14653-1:2019, nessas situações, a utilidade da avaliação é restrita a situação encontrada.

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.

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;





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

- Investigações envolvendo aspectos legais;
- Levantamento de áreas e de confrontações através de instrumentos de medição;
- Avaliação de máquinas e/ou equipamentos, as quais não estão contempladas nos valores calculados.

4.3 JUSTIFICATIVAS – PARÂMETROS ADOTADOS

➤ **Área utilizada - Área Matriculada:**

Para o cálculo do valor do imóvel, foi considerada a área privativa do apartamento de 45,79 m², valor que consta na **Certidão de Matrícula nº 55.569** do Livro nº 2, fl. 1 do Registro Geral da 3ª Zona da Comarca de Porto Alegre, datada de 24/10/2023. Além disso, de acordo com a Certidão de Matrícula nº 55.569, o imóvel totaliza 3,97 m² de área real de uso comum de divisão não proporcional e área real de uso comum de divisão proporcional de 17,44 m², cabendo a esse apartamento uma fração ideal de 0,0010434 do terreno.

➤ **Vistoria/ localização:**

Conforme verificado na vistoria, o imóvel localiza-se em uma região predominantemente residencial, em rua arborizada e pavimentada, com edificações de padrão normal/alto em seu entorno. Além disso, situam-se nas proximidades o Hospital Santa Ana, há aproximadamente 9 minutos de automóvel e o Campus UniRitter – Zona Sul, há 6 minutos de automóvel.

Devido à impossibilidade de acesso interno ao imóvel, a vistoria foi apenas externa. Assim, este laudo foi desenvolvido adotando uma **situação-paradigma**, de acordo com o item 6.3.1 na Norma Brasileira ABNT NBR 14653-1:2019, tendo sua utilidade restrita a essa situação. Nesse contexto, utilizou-se variáveis no modelo estatístico, como conservação e vagas de veículos, que foram embasadas no Laudo de Avaliação nº 03/2014, constante no GPE nº 17.397. No mesmo, consta conservação que requer reparos simples e a inexistência de vagas de estacionamento/garagem³.

5 PROPRIETÁRIO

Estado do Rio Grande do Sul

6 ENDEREÇO

Av. Fábio Araújo Santos, 1145
Nonoai, Porto Alegre/RS

³ Laudo de Avaliação 03/2014, pág. 4





7 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

7.1 TERRENO



Latitude: 30°05'40.36" S

Fonte: Google Earth Maio/2023 (Acesso em Novembro de 2023)

Longitude: 51°13'18.44" O

Identificação
<p>Descrição conforme a Certidão de Matrícula nº 55.569:</p> <p>IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 313 do BLOCO "9" do CONJUNTO RESIDENCIAL CIDADE - JARDIM - Setor "D", com entrada pelo nº 1145 da avenida Fabio Araujo Santos, localizado no 2º andar ----- ou 3º pavimento, o 1º da direita para a esquerda de quem sai do vestibulo e olhar para o lado esquerdo..... , com a área real privativa de 45,79 m2, área real de uso comum de divisão não proporcional de 3,97 m2, área real de uso comum de divisão proporcional de 17,44 m2, perfazendo a área global real de 67,20 m2, correspondendo-lhe a quota ideal equivalente a 0,0010434 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.- O terreno sobre o qual esta construido o edificio esta situado no Bairro Nonoai, no quarteirão formado pelas av. Nonoai, Vicente Monteggia, rua Frederico Etzberberger e uma parte ainda não urbanizada, a saber: UM TERRENO de configuração irregular, medindo 298,47m de frente, ao Sul, no lado par do futuro prolongamento da rua Frederico Etzberger, por uma linha curva de Oeste para Nordeste, que começa num ponto do aludido prolongamento, distante 427,52m de um ponto do lado par da avenida Vicente Monteggia que, por sua vez dista 180,00m da esquina da avenida Nonoai, na divisa Leste mede 93m40, onde se divide com terreno remanescente de Calich, Perna Construções e Incorporações Ltda., na divisa com este ultimo terreno, num ponto que dista 29m00 da avenida Nonoai, começa a divisa Norte, irregular e composta de tres segmentos, a saber: o primeiro segue em direção Leste-Oeste por uma linha de 149m90 de comprimento paralela a av. Nonoai da qual dista 29m00; neste ponto toma a direção Norte-Sul, na extensão de 1m00, depois retoma o sentido Leste-Oeste, por uma linha paralela a av. Nonoai e dela distante 30m00 que tem 183m10 de extensão, até encontrar a divisa do terreno que foi de Calich, Perna Construções e Incorporações Ltda., e de seus sucessores Hugo Gustavo Scherer; no lado Oeste, partindo do ponto em que se encontra a divisa do terreno que foi de Calich, Perna Construções e Incorporações Ltda. faz ângulo de 84º57', e segue na direção Noroeste-Sudeste por uma linha reta de 185m00 de extensão até encontrar o alinhamento par do futuro prolongamento da rua Frederico Etzberger, dividindo-se com propriedade que foi ou é de Calich, Perna Construções e Incorporações Ltda.-</p>





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

Características da região e entorno
Atividade predominante: Residencial
Padrão construtivo do entorno: Normal/Alto
Zoneamento: Bairro
Tráfego de pedestres: Baixo
Tráfego de veículos: Médio
Pavimentação logradouro: Pedra regular
Pavimentação 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 checked="" type="checkbox"/> Telefone, <input type="checkbox"/> Sem infraestrutura
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 type="checkbox"/> Segurança, <input checked="" type="checkbox"/> Transporte coletivo, <input type="checkbox"/> Sem serviços públicos
Influências valorizantes: <input checked="" type="checkbox"/> Clubes, <input checked="" type="checkbox"/> Comércio, <input type="checkbox"/> Empreendimentos, <input checked="" type="checkbox"/> Escolas, <input type="checkbox"/> Estações, <input 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 checked="" type="checkbox"/> Posto de saúde, <input checked="" type="checkbox"/> Shopping, <input checked="" type="checkbox"/> Universidades/faculdades, <input type="checkbox"/> Zona incorporação, <input type="checkbox"/> Sem influências valorizantes
Influências desvalorizantes: <input type="checkbox"/> Aeroporto, <input type="checkbox"/> Área inundável, <input type="checkbox"/> Aterro sanitário, <input type="checkbox"/> Estação tratamento esgoto, <input type="checkbox"/> Indústria, <input type="checkbox"/> Presídio, <input type="checkbox"/> Sub-habitação, <input type="checkbox"/> Unidades carentes, <input checked="" type="checkbox"/> Sem influências desvalorizantes

Características do imóvel
Formato do terreno: Irregular
Situação de quadra: Meio de quadra
Cota: Abaixo
Vegetação: Grande porte
Uso do solo: Residencial
Acesso: Bom
Topografia: Plano
Tipo de cercamento: <input type="checkbox"/> Arame, <input checked="" type="checkbox"/> Gradil, <input type="checkbox"/> Muro, <input type="checkbox"/> Tela, <input type="checkbox"/> Sem cerca
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: 29.323,81 ⁴ m ²

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

*Não foi possível confirmar essa informação, visto que no PROA nº 23/1300-0007284-6 não consta essa informação e a vistoria foi realizada apenas na condição de vistoria externa

⁴ Conforme Ficha GPE nº 17.397, pág. 2





7.2 BENFEITORIAS

7.2.1 FICHA DE VISTORIA

Benfeitoria 01	Idade aparente: 40	Área = 45,79 m ²	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 checked="" type="checkbox"/> Simples	<input type="checkbox"/> Entre regular e reparos simples	<input type="checkbox"/> Galpão		
	<input type="checkbox"/> Médio	<input checked="" 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 type="checkbox"/> Reparos importantes	<input type="checkbox"/> Prédio		
	<input type="checkbox"/> Luxo	<input type="checkbox"/> Entre reparos importantes e s/ valor	<input type="checkbox"/> Terreno		
	<input type="checkbox"/> Outros	<input type="checkbox"/> Sem valor	<input type="checkbox"/> Outros		
	Material utilizado:				
Piso	Forro	Telhado	Esquadrias	Rev. Fachadas	Estrutura
<input type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> Cerâmica	<input type="checkbox"/> Alumínio	<input checked="" type="checkbox"/> Pintura	<input type="checkbox"/> Portante
<input type="checkbox"/> Lajota	<input type="checkbox"/> Laje	<input type="checkbox"/> Fibro cim. ondulado	<input checked="" type="checkbox"/> Ferro	<input type="checkbox"/> Tijolo à vista	<input checked="" type="checkbox"/> Concreto
<input type="checkbox"/> Cerâmica	<input type="checkbox"/> Gesso	<input type="checkbox"/> Fibro cim. estrutural	<input type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> Fulget	<input type="checkbox"/> Madeira
<input type="checkbox"/> Basalto	<input type="checkbox"/> PVC	<input type="checkbox"/> Alumínio	<input type="checkbox"/> PVC	<input type="checkbox"/> Cerâmica	<input type="checkbox"/> Metálica
<input type="checkbox"/> Granitina	<input type="checkbox"/> Placas acústicas	<input type="checkbox"/> Galvanizado	<input type="checkbox"/> Outros	<input type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> N. identificada
<input type="checkbox"/> Vinílico	<input type="checkbox"/> Aglomerado	<input type="checkbox"/> Laje		<input type="checkbox"/> Vidro	
<input type="checkbox"/> Carpete	<input type="checkbox"/> S/forro	<input type="checkbox"/> Capim		<input type="checkbox"/> Pedra	
<input 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	

OBS: Vistoria realizada em **situação-paradigma**

8 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O município de Porto Alegre, capital do estado do Rio Grande do Sul, localiza-se na região sul do Brasil e possui população estimada de 1.332.845⁵. O bairro Nonoai, região onde situa-se o imóvel, apresenta um aspecto tranquilo, mesmo não sendo muito distante do centro. É constituído predominantemente por casas e poucos edifícios mais altos, sendo que o comércio está concentrado em sua avenida principal, a Avenida Nonoai.

Assim, identificou-se as seguintes características de mercado:

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

⁵ Fonte: IBGE, 2021. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/rs/>





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: **26/30** dados utilizados.

() Metodologia clássica – fatores de homogeneização.

10 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Método comparativo direto de dados de mercado

Grau de Fundamentação

Grau I

Grau II

Grau III

Pontos obtidos: 16

Grau de Precisão

Grau I

Grau II

Grau III

11 AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

11.1 AVALIAÇÃO DO TERRENO

11.1.1 EQUAÇÃO DE REGRESSÃO

Unitário = $(15066243 + 2,1675535e+10 * 1/\text{Área Privativa}^2 - 3231596,9 * \ln(\text{Conservação}) + 8130944,6 * \text{Vagas}^2)^{0,5}$

11.1.2 DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Variáveis do modelo de cálculo	Parâmetros do imóvel
Área Privativa (Área total privativa do imóvel, medida em metros quadrados)	45,79
Conservação (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)	18,10
Vagas (Número de vagas de estacionamento da unidade privativa)	0,00
Unitário (Valor unitário da unidade privativa, em R\$/m²)	4005,70





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

11.1.3 RESULTADOS

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

	Intervalo de Confiança	Unitário (R\$/m ²)	Total
Mínimo	-13,18%	3.477,82	R\$ 159.249,38
Calculado	-	4.005,70	R\$ 183.421,00
Máximo	11,63%	4.471,70	R\$ 204.759,14

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

	Amplitude	Unitário (R\$/m ²)	Total
Mínimo	-15%	3.404,84	R\$ 155.907,62
Calculado	-	4.005,70	R\$ 183.421,00
Máximo	+15%	4.606,55	R\$ 210.933,92
Valor calculado R\$ 183.421,00			

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>VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL</p> <p>R\$ 185.000,00</p> <p>(cento e oitenta e cinco mil reais)</p> <p>data de referência da avaliação: Novembro/2023</p>
--

⁶Conforme item 6.8.1 na NBR 14.653-1:2019 o resultado final pode ser arredondado até 1%.





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

13 RESPONSÁVEIS PELO LAUDO

THAÍS WÖLFLE DANELON

Arquiteta Urbanista – CAU(RS) A150365-0

Analista Arquiteta DIAVA/DEAPE

ID 4819101/01

MARINA NOBRE CERQUEIRA

Arquiteta Urbanista – CAU (BA) A150907-1

Analista Arquiteta DIAVA/DEAPE

ID 4860110/01

RAFAEL PARMEGGIANI GERING

Engenheiro Civil - CREA (RS) 256.932

Analista Engenheiro DIAVA/DEAPE

ID 4859502/01

De acordo,

LEANDRO PEIXOTO MAIA

Engenheiro Civil – CREA(RS) 82.744

Analista Engenheiro DIAVA/DEAPE

ID 4506073/01

Porto Alegre, Novembro de 2023





14 ANEXOS

14.1 DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

Figura 1: Portaria



Fonte: Vistoria (08/11/2023)

Figura 2: Portaria



Fonte: Vistoria (08/11/2023)

Figura 3: Prédio 2



Fonte: Vistoria (08/11/2023)

Figura 4: Prédio 2



Fonte: Vistoria (08/11/2023)

Figura 5: Prédio 1



Fonte: Vistoria (08/11/2023)

Figura 6: Prédio mais próximo à rua



Fonte: Vistoria (08/11/2023)





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

FOTOS DO LAUDO Nº 03/2014





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





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

14.2 DOCUMENTAÇÃO DOS IMÓVEIS
CERTIDÃO DE MATRÍCULA Nº 55.569



55.569 MATRÍCULA



REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3.ª ZONA - P. ALEGRE
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

PORTO ALEGRE, 02 de outubro de 19 85

Table with columns: fls., MATRÍCULA. Values: 1, 55.569

Para verificar a autenticidade, acesse https://registoradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash b1b20595-78d6-4d8f-8abe-9f62b2f241b19

IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 313do BLOCO "9" do CONJUNTO RESIDENCIAL CIDADE - JARDIM - Setor "D", com entrada pelo nº 1145 da avenida Fabio Araujo Santos, localizado no 2º andar ou 3º pavimento, o 1º da direita para a esquerda de quem sai do vestíbulo e olhar para o lado esquerdo..... com a área real privativa de 45,79 m2, área real de uso comum de divisão não proporcional de 3,97 m2, área real de uso comum de divisão proporcional de 17,44 m2, perfazendo a área global real de 67,20 m2, correspondendo-lhe a quota ideal equivalente a 0,0010434 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.- O terreno sobre o qual esta construído o edifício esta situado no Bairro Nonoai, no quarteirão formado pelas av. Nonoai, Vicente Monteggia, rua Frederico Etzberger, e uma parte ainda não urbanizada, a saber: UM TERRENO de configuração irregular, medindo 298,47m de frente, ao Sul, no lado par do futuro prolongamento da rua Frederico Etzberger, por uma linha curva de Oeste para Nordeste, que começa num ponto do aludido prolongamento, distante 427,52m de um ponto do lado par da avenida Vicente Monteggia que, por sua vez dista 180,00m da esquina da avenida Nonoai, na divisa Leste mede 93m40, onde se divide com terreno remanescente de Calich, Perna Construções e Incorporações Ltda., na divisa com este último terreno, num ponto que dista 29m00 da avenida Nonoai, começa a divisa Norte, irregular e composta de tres segmentos, a saber: o primeiro segue em direção Leste-Oeste por uma linha de 149m90 de comprimento paralela a av. Nonoai da qual dista 29m00; neste ponto toma a direção Norte-Sul, na extensão de 1m00, depois retoma o sentido Leste-Oeste, por uma linha paralela a av. Nonoai e dela distante 30m00 que tem 183m10 de extensão, até encontrar a divisa do terreno que foi de Calich, Perna Construções e Incorporações Ltda., e de seus sucessores Hugo Gustavo Scherer; no lado Oeste, partindo do ponto em que se encontra a divisa do terreno que foi de Calich, Perna Construções e Incorporações Ltda., faz angulo de 84º57', e segue na direção Noroeste-Sudeste por uma linha reta de 185m00 de extensão até encontrar o alinhamento par do futuro prolongamento da rua Frederico Etzberger, dividindo-se com propriedade que foi ou é de Calich, Perna Construções e Incorporações Ltda.- PROPRIETÁRIOS: CALICH, PERNA CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA., com sede n/Capital, inscrita no CGC sob nº 87.094.769/0001-22.- REGISTRO ANTERIOR: Livro 02 - RG, fls. 20v e 21, matricula nº 31.285 d/Zona.- OBS: A presente matricula foi aberta em virtude de individuação; Foi apresentada do CRD sob nº 419-501.10.02/1.109/85, datado de 29.04.85.- Escrevente Autorizada: Yara C. Sp. P. Oficial Ajudante: Custas: R\$ 4.795,00 AV-01-55.569.- 02 de outubro de 1985.- Conforme R-34-31.285, o imóvel acima encontra-se hipotecado em favor da CAIXA ECONÔMICA ESTADUAL DO RIO GRANDE DO SUL, de acordo com Escritura Pública para casos de "Plano Empresário", lavrada no 8º Tabelionato d/Capital, em 28.06.83, pelo valor de R\$ 317.403.116,00.- Escrevente Autorizada: Yara C. Sp. P. Oficial Ajudante: AV-02-55.569.- 15 de outubro de 1986.- Certifico que revendo o documento que deu CONTINUA NO VESTÍBULO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

www.registoradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado



Esse documento foi assinado digitalmente por CARLOS ANTONIO LAGAGGIO VERFE - 25/10/2023 13:34 PROTOCOLO: 2310015937



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



REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3.ª ZONA - P. ALEGRE
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
1-v	55.569

origem a abertura da presente matricula, verifiquei constar que o CGC correto da proprietaria é o de nº 87.094.769/0001-02, e não como antes constou.-
Escrevente Autorizada: *[assinatura]*

AV-03-55.569.- 02 de outubro de 1989.- Conforme Contrato Particular de Compra e Venda com Pacto Adjetivo de Hipoteca e Financiamento, datado de 27.02.86, a Caixa Econômica Estadual do Rio Grande do Sul autorizou o cancelamento da av-01.-
PROTOCOLO: 241.508.
O OFICIAL Ajudante: *[assinatura]* Escrevente *[assinatura]*

R-04-55.569.- 02 de outubro de 1.989 **COMPRA E VENDA**
Contrato particular de compra e venda com pacto adjeto de hipoteca e financiamento, datado de 27/02/86.-Valor: Cr\$173.000.000.-Avaliação: Cr\$188.160,00
Transmitente: CALICH PERNA CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LIMITADA, com sede n/C., CGC/MF 87.094.769/0001-02.-
ADQUIRENTE: MARIO DOS SANTOS RAMOS FILHO, func. autar. esta., solteiro, CPF 361.715.220/15, brasileiro, residente e domiciliado n/C.-
PROTOCOLO: 241.508.- Oficial Ajudante: *[assinatura]*
Escrevente Autorizada:

R-05-55.569.- 02 de outubro de 1.989 **ÔNUS HIPOTECA**
Contrato particular de compra e venda com pacto adjeto de hipoteca e financiamento, datado de 27/02/86.-Valor da Dívida: Cr\$173.000.000.-Avaliação: Cr\$173.500.000.-Prazo: 288 meses, em prestações mensais e consecutivas no valor inicial de Cr\$2.006.385, vencendo-se a 1ª em 27/03/86.-Juros: 9,6% a.a.-Taxa Efetiva: 10,033% a.a.-Devedor: Mario dos Santos Ramos Filho, func. autar. esta., solteiro, CPF 361.715.220/15, brasileiro, residente e domiciliado n/C.-
" EM PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA "
CREDOR: CAIXA ECONOMICA ESTADUAL DO RIO GRANDE DO SUL, c/sede n/C., CGC/MF 92.818.400/0001-27.-
PROTOCOLO: 241.508.- Oficial Ajudante: *[assinatura]*
Escrevente Autorizada:

AV-06-55.569.- 02 de outubro de 1.989 Conforme instrumento particular, datado de 27/02/86, a CAIXA ECONOMICA ESTADUAL DO RIO GRANDE DO SUL, emitiu cédula hipotecária integral, na forma do dec. lei nº 70, de 21/11/66, em favor da CAIXA ECONOMICA ESTADUAL DO RIO GRANDE DO SUL, valor da dívida inicial - Cr\$173.000.000, a ser resgatada em 288 prestações mensais e consecutivas no valor inicial de Cr\$2.006.385, vencendo-se a 1ª em 27/3/86, aos juros de 9,6% a.a. Devedor: Mario dos Santos Ramos Filho, acima qualificado, cédula: 751855.-Série N.-Grau da hipoteca: 1ª.-
PROTOCOLO: 241.509.- Oficial Ajudante: *[assinatura]*
Escrevente Autorizada:

R-7-55569.-. 14 de agosto de 1995.- ADJUDICAÇÃO
Carta de adjudicação extraída dos autos da execução hipotecária, sob nº 01194027502, datada de 25.11.95. Juíza: Lúcia de Castro Boller, do 2º Ju

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registoradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash b1b20595-78d6-4d8f-8abe-9f62b241b19

Este documento foi assinado digitalmente por CARLOS ANTONIO LAGAGGIO VERRE - 25/10/2023 13:34 PROTOCOLO: 2310015937





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

55.569
MATRICULA

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3.ª ZONA PORTO ALEGRE
LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

FLS: 2 MATRICULA 55.569

PORTO ALEGRE, 14 de agosto de 19 95

izado da 3ª Vara dos Feitos da Fazenda Pública, Escrivão: Otávio Frighetto. -
Transmitente: MARIO DOS SANTOS RAMOS FILHO, funcionário autárquico estadual, C1C
361.715.220-15, domiciliado n/C.
Avaliado em R\$.36.586,59. Valor: Cr\$.36.586,59.
ADQUIRENTE: CAIXA ECONÔMICA ESTADUAL DO RIO GRANDE DO SUL, com sede n/C., CGC :
92.818.400/0001-27.
PROTOCOLO: 313.235/236(9.8.95) Escrevente autorizada *fepeami P*
OFICIAL Emol.ure 18,71 T

AV-8-55569.-. 14 de agosto de 1995.-. Conforme quitação da dívida e baixa de
hipoteca datada de 2.8.95. a Caixa Econômica Estadual do RS, autorizou o cancela-
mento da hipoteca e da cédula objetos do R-5 e av-6.
PROTOCOLO: 313.235/236 (9.8.95) Escrevente autorizada *fepeami P*
OFICIAL Emol.ure 2,00 T

AV-9-55569.-. 11 de outubro de 1999.-. Conforme Ofício nº 1046/99/DIESC, datado de
14.9.99, expedido pela Secretaria da Administração e dos Recursos Humanos, pela Sra. Suzana
Maria Petrarca Guatimozin foi determinado que o imóvel objeto da presente matrícula foi
incorporado ao patrimônio do Estado em razão da extinção da Caixa Econômica Estadual,
conforme Lei nº 10.959 de 27.5.97 e Dec. nº 370575 de 15.7.97.
Protocolo: 369.047 (30.9.99) Ajudante do oficial *AS*
Registrador emol R\$.340 T

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL - REGISTRO DE IMÓVEIS 3ª ZONA DE PORTO ALEGRE

Certidão do conteúdo da Matrícula nº 55.569 do Livro 02-Reg. Geral, às 08:59h de 24 de outubro de 2023.
(Conforme o disposto no art. 188 da Lei dos Registros Públicos). CNM: 099267.2.0055569-48.

Atos: Certidão: Nihil - 0471.04.2300063.00035 - (Isento). Busca: Nihil - 0471.02.2300057.07655 - (Isento).
Proc. Eletrônico: Nihil - 0471.01.2300061.04966 - (Isento). Total: Nihil
Porto Alegre, 24/10/2023. Os dados pessoais são tratados de acordo com a Lei 13.709/2018.

Documento eletrônico assinado digitalmente por André Luis Araujo Soares — Escrevente autorizado,
conforme MP no. 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que instituiu a infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira-
ICP Brasil.

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:
099267 53 2023 00122030 28

CONTÍNUA NO VERSO

Para verificar a autenticidade, acesse <https://regisradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash b1b20595-78d6-4d8f-8abe-9f62b241b19

Este documento foi assinado digitalmente por CARLOS ANTONIO LAGAGGIO VERFE - 25/10/2023 13:34 PROTOCOLO: 2310015937

Certidão emitida pelo SREI www.regisradores.onr.org.br

saec Serviço Atendimento Eletrônico Compartilhado





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

FICHA GPE Nº 17.397



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 17397

DADOS GERAIS			
Número do Cadastro:	17397	Classificação:	PROPRIO
Nome de Referência do Imóvel:		Nome de Referência das	
Classificação do Bem Público:	DOMINIAL	Unidade Associada:	
Tipo do Imóvel:	APARTAMENTO	Situação de Destinação:	NAO DESTINADO
Situação de Regularização:	REGULARIZADO	Índice de Destinação (%):	0,000000
Descrição:		Nº Incorporação PROA/SPI:	18/2400-0005779-7
Em Alienação:	Sim	Nº Alienação PROA/SPI:	23/1300-0007284-6
Lei Autorizativa de Alienação:	15764	NIRF:	
Data Lei Autorizativa Alienação:	15/12/2021	CCIR:	
Nº tomo antigo do imóvel:	6454	CAR:	
Uso irregular:		VALOR DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL	
Tombado Patr. Histórico:	Não	Tipo de Valor	Esfera Competente Legislação Número/Ano
Nº Inscrição Municipal:	7040776		

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
24/10/2023	23130000072846	24/10/2023	Alienar Bens	Venda	Ativo
18/02/2022	17280000019570	02/08/2017	Imóveis		Ativo
27/06/2022	22130000054800	22/06/2022	Imóveis		Ativo
25/06/2021	21130000018247	16/03/2021	Programação		Ativo
30/10/2023	23130000066668	25/09/2023	Programação	Programação	Ativo
25/10/2020	91172400140	25/10/2020	IMOVEIS		Arquivad
25/10/2020	38642400153	25/10/2020	IMOVEIS		DESPAC
25/10/2020	38652400156	25/10/2020	IMOVEIS		Arquivad
25/10/2020	17280000019570	25/10/2020	Imóveis		Ativo
25/06/2021	20130000079909	21/12/2020	Programação		Ativo

LOCALIZAÇÃO	
Zona:	Urbana
Unidade da Federação:	Rio Grande do Sul
Município	PORTO ALEGRE
Bairro/Distrito:	NONOAI
Logradouro/Localidade:	AV FABIO ARAUJO SANTOS
Numero/Lote:	1145
Quadra:	nt
Complemento:	Ap 313 Bloco 09
CEP:	91720390
Ponto Referência:	Condomínio Cidade Jardim

01/11/2023

pag. 1 de 5





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 17397

GEORREFERÊNCIA

DATUM:	SIRGAS 2000	Coordenadas Geodésicas do Marco	
Fuso:	22	Latitude grau:	-30 °
Meridiano Central:	51	Latitude minuto:	5 '
		Latitude segundo:	35,070"
Coordenadas Planas UTM do Marco		Longitude grau:	-51 °
Altitude ortométrica:	45,040	Longitude minuto:	13 '
Este:	478.720,740	Longitude segundo:	15,010"
Norte:	6.670.880,520		

PROPRIEDADE

Situação regularização Estado: REGULARIZADO
Tipo de Registro: Matrícula
Número do Registro: 55569
Livro: 2RG
Folha: 01
Cartório: REGISTRO DE IMOVEIS DA 3 ZONA DE PORTO ALEGRE
Comarca: PORTO ALEGRE
Data do Registro: 14/08/1995
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 transf.:

TERRENO

Matriculada	Situação terra rural:
Área Total (m²): 29.323,81	
Frente (m): 298,47	
Área com fração (m²): 30,4968	
Fração Ideal (m²): 0,001040	
Profundidade Equivalente (m):	
Área Disponível (m²): 29.323,81	

TERRENO REGISTRADO

Frente/Lateral	Confrontação da Frente/Lateral	Confrontante
298,47		

01/11/2023

pag. 2 de 5





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 17397

TERRENO VISTORIA

Informações complementares

Vegetação:	Rasteira
Uso do solo:	Residencial
Situação de quadra	Meio de quadra

Levantada (Vistoria)

Área Total (m²):	45,79
Frente (m):	298,47

CONFRONTANTES VISTORIA

Leste:	Terreno Baldio
Oeste:	EEEF Cidade Jardim
Norte:	Não identificado
Sul:	Avenida Fábio Araújo Santos

EDIFICAÇÕES/BENFEITORIAS

Espécie	Data baixa	Nome referência	Área útil (m²)	Área total (m²)	Averbação	Nº pavimentos	Área dispo
APARTAMENTO			45,79	67,20		0	67,20

VISTORIA

Data de Realização	Situação da Localização	Obstruído	Pertence ao Estado	Tel. Contato	Observação Vistoria
19/11/2014	Localizado	Não	Pertence		

INFRAESTRUTURA

Serviços e Instalações

- Água
- Correio
- Escola
- Esgoto Cloacal
- Esgoto Pluvial
- Iluminação pública
- Hospital
- Praça
- Telefone
- Supermercado
- Energia elétrica

Tráfego de pedestres:	Baixo
Tráfego de veículos:	Médio
Atividade predominante:	Residencial

Pavimentação do logradouro:	Pedra regular
Pavimentação passeio:	Basalto
Zoneamento:	Bairro
Largura logradouro (m):	4,00

DOCUMENTOS

Data	Tipo Documento	Nome Documento
24/10/2023	MATRÍCULA	MAT 55569.PDF
15/09/2023	PUBLICAÇÃO	PAGINA_11_DOE_2023-09-13.PDF
15/12/2021	LEI / DECRETO /	LEI 15764-2021 - GESTAO DE
27/10/2020	MATRÍCULA	MAT 55569.PDF
19/08/2019	HISTÓRICO	01 COPIA DO PROCESSO.PDF
19/08/2019	HISTÓRICO	02 COPIA DO PROCESSO.PDF
19/08/2019	HISTÓRICO	03 COPIA DO PROCESSO.PDF

01/11/2023

pag. 3 de 5





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 17397

Data	Tipo Documento	Nome Documento
19/08/2019	HISTÓRICO	04 COPIA DO PROCESSO.PDF
19/08/2019	HISTÓRICO	05 COPIA DO PROCESSO.PDF
07/03/2017	MATRÍCULA	M. 55.569.pdf
16/02/2016	PAGAMENTO TAXA 17397 - 7040776 - Comprovante de	
02/12/2015	PAGAMENTO TAXA 17397 - 7040776 - Exercícios	
16/06/2014	LAUDO DE	LAUDO 03.2014.doc
09/11/2012	OUTROS	CERT NEG DÉB 7040776.pdf
04/10/2012	OUTROS	REF DESP DMAE.pdf
25/09/2012	PORTARIA DE	DOC639.PDF
11/09/2012	OUTROS	INFORMAÇÃO 1145 2012.pdf
05/09/2012	OUTROS	ENCAMINH À DIFIN.pdf
05/09/2012	OUTROS	REQUER PMPA.pdf
12/03/2012	LAUDO DE	Laudo 29-12 - Rua Fábio Araújo
12/07/2011	RELATORIO	Ap_nonoai_pdf.pdf
07/07/2011	LAUDO DE	Laudo 032- 11 Rua Fábio Araújo
01/07/2011	LAUDO DE	Laudo 32 - Rua Fábio Araújo Santos,
01/06/2011	VISTORIA /	Ficha de Atualização Cadastral nº 16-
11/11/2009	LAUDO DE	Laudo de Avaliação 060-09-Rua Fábio
03/05/2007	PARECER	Parecer Técnico nº 033-07.doc
25/04/2007	LAUDO DE	Laudo 028_07 - Porto Alegre - Fabio
20/03/2005	LAUDO DE	Laudo 008-05 POA-NONOAI.doc

VISTORIA - AGENTE EXTERNO

Data	Tipo Documento	Nome Documento
18/12/2014	ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE	ART2.pdf
18/12/2014	LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO	DECLARAÇÃO.pdf
18/12/2014	FOTO	entrada imóvel gpe 17397.JPG
18/12/2014	FOTO	entrada 2 gpe 17397.JPG
18/12/2014	FOTO	edificio gpe 17397.JPG
06/01/2015	FOTO	rua Fábio Araújo dos Santos gpe
06/01/2015	FOTO	rua Fábio Araújo dos Santos 2 gpe
06/01/2015	FOTO	rua Fábio Araújo dos Santos 3 gpe
07/01/2015	MONOGRAFIA DO MARCO	Monografia do Marco GPE 17397.pdf

IMAGENS

HISTÓRICO

HISTÓRICO DE SOLICITAÇÕES

Número Solicitação	Tipo Solicitação	Situação Solicitação	Situação Destinação
3646	D	AUTORIZADA	
21147	D	AUTORIZADA	
27707	D	AUTORIZADA	
27708	D	AUTORIZADA	
27709	D	AUTORIZADA	

01/11/2023

pag. 4 de 5





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 17397

VISTORIA

Data da vistoria: 19/11/2014
Empresa vistoriadora: EMPRESA 1
Vistoriador (a): VISTORIADOR 1
Observações da vistoria:
Situação de localização: Localizado
Obstruído: Não
Motivo da obstrução:
Contato no local:
Telefone do contato:
Pertence ao Estado do RS: Pertence

01/11/2023

pag. 5 de 5





14.3 MEMÓRIA DE CÁLCULO

MODELO: APTO POA

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS	VARIÁVEIS
Total da Amostra : 30	Total : 8
Utilizados : 26	Utilizadas : 4
Outlier : 0	Grau Liberdade : 22

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: y²

COEFICIENTES	VARIAÇÃO
Correlação : 0,87258	Total : 5861113156869979,00000
Determinação : 0,76139	Residual : 1398500451964549,75000
Ajustado : 0,72886	Desvio Padrão : 7972966,97359

F-SNEDECOR	D-WATSON
F-Calculado : 23,40065	D-Calculado : 2,22788
Significância : < 0,01000	Resultado Teste : Não auto-regressão 90%

NORMALIDADE

Intervalo	Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1		68	69
-1,64 a +1,64		90	96
-1,96 a +1,96		95	100

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

$$Y = (15066242,676182 + 21675535254,563072 * 1/X_1^2 + -3231596,930805 * \ln(X_2) + 8130944,624603 * X_3^2)^{0,5}$$

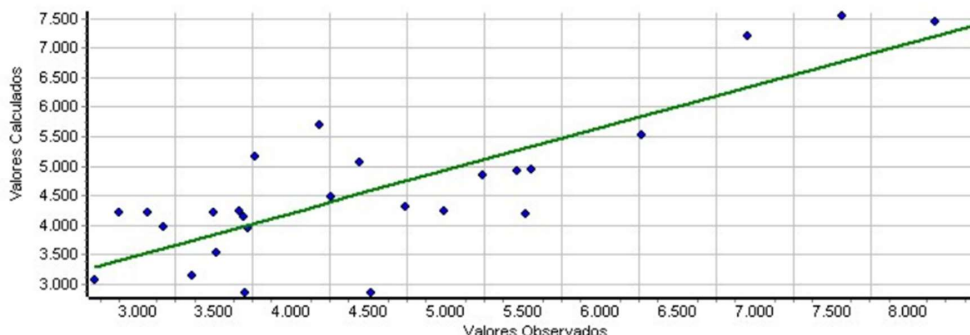
MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA	MODELO
Média : 4562,24	Coefic. Aderência : 0,66108
Varição Total : 52045221,80	Varição Residual : 17639122,18
Variância : 2001739,30	Variância : 801778,28
Desvio Padrão : 1414,83	Desvio Padrão : 895,42

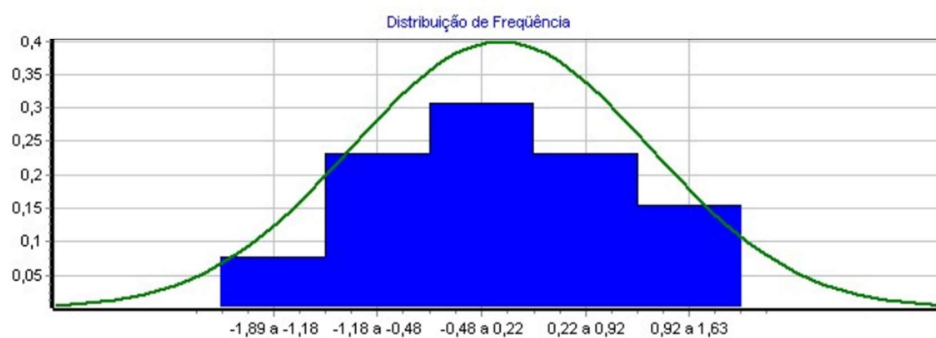




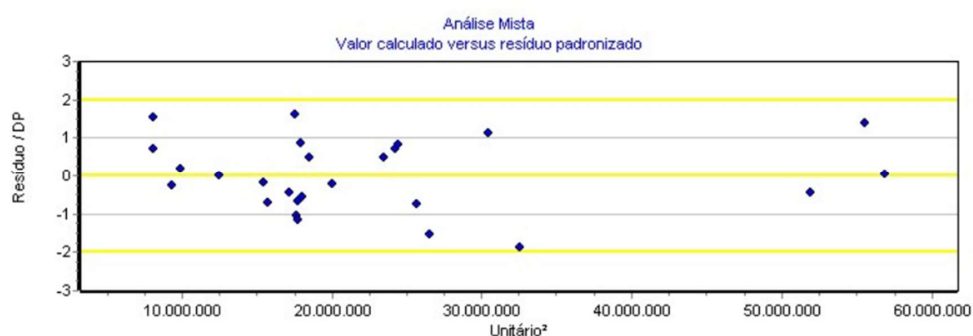
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados





DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

X₁ Área Privativa

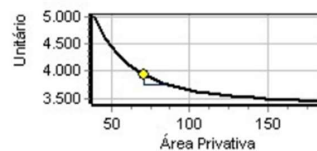
Área total privativa do imóvel, medida em metros quadrados.

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 39,67 a 184,00

Impacto esperado na dependente: Negativo

10% da amplitude na média: -4,39 % na estimativa



X₂ Conservação

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

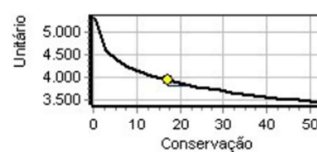
Sem valor = 100

Tipo: Proxy

Amplitude: 0,32 a 52,60

Impacto esperado na dependente: Negativo

10% da amplitude na média: -2,82 % na estimativa



X₃ Vagas

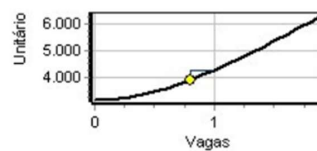
Número de vagas de estacionamento da unidade privativa.

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 0,00 a 2,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 9,11 % na estimativa



Y Unitário

Valor unitário da unidade privativa, em R\$/m²

Tipo: Dependente

Amplitude: 2725,81 a 8169,01

Micronumerosidade para o modelo: atendida.





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

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,72886)
X ₁ Área Privativa	1/x ²	1,72	9,98	0,70583
X ₂ Conservação	ln(x)	-2,44	2,32	0,67048
X ₃ Vagas	x ²	3,96	0,07	0,55552

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Área Privativa	Conservação	Vagas	Unitário
X ₁	1/x ²		24	39	34
X ₂	ln(x)	38		17	46
X ₃	x ²	-43	-74		65
Y	y ²	-21	-76	82	





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

Avaliação

Endereço: Av. Fábio Araújo Santos, 1145 – Nonoai
Município: Porto Alegre/RS

1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Extp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Área Privativa	45,79	45,79		39,67	184,00
Conservação	18,10	18,10		0,32	52,60
Vagas	0,00	0		0,00	2,00
Unitário	4.005,70	4.005,70		2.725,81	8.169,01

2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	3.477,82	4.005,70	4.471,70	-13,18%	11,63%	24,81%
Predição (80%)	2.190,17	4.005,70	5.224,41	-45,32%	30,42%	75,75%
Campo de Arbitrio	3.404,85	4.005,70	4.606,55	-15,00%	15,00%	30,00%

3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80 %)	159.249,38	183.421,00	204.759,14
Predição (80%)	100.287,88	183.421,00	239.225,73
Campo de Arbitrio	155.908,08	183.421,00	210.933,92

4. VALOR UNITÁRIO: 4005,70

5. VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 183.421,00 (cento e oitenta e três mil, quatrocentos e vinte e um reais)

6. INTERVALO ADEQUADO PARA MÉDIA DE MERCADO

Mínimo (R\$): 159.249,38
Arbitrado (R\$): 183.421,00
Máximo (R\$): 204.759,14

7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO

Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 24,81 %
Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão

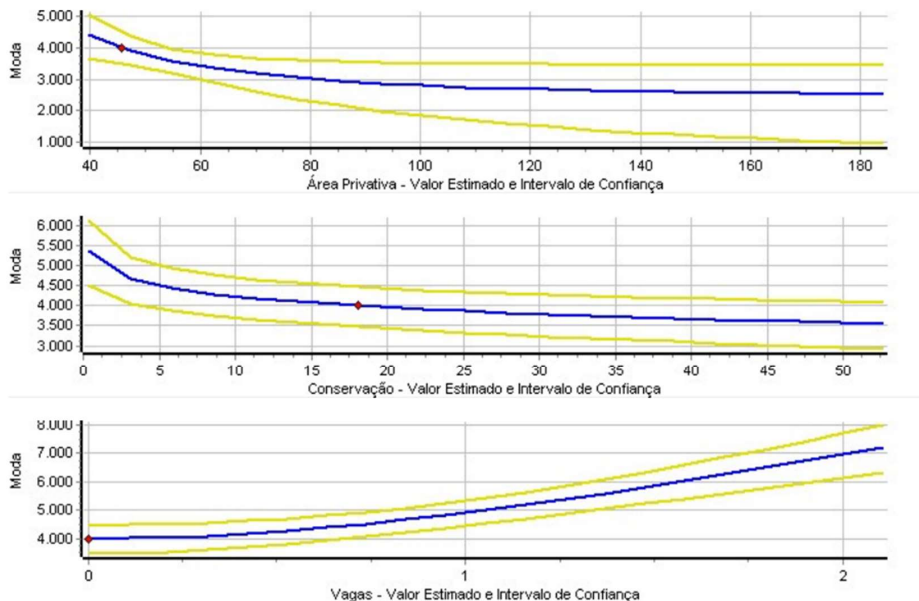




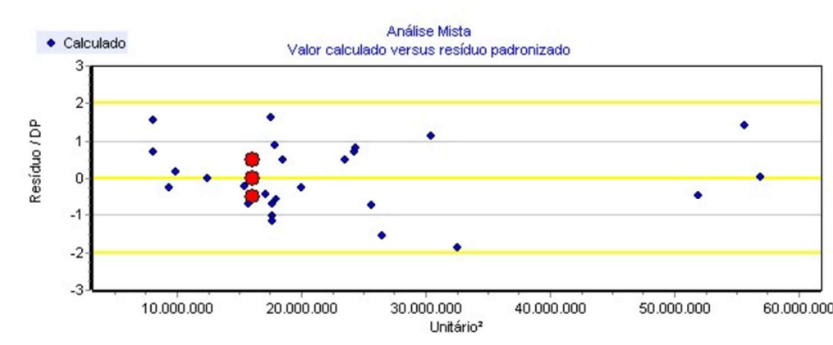
Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

Avaliação

8. COMPORTAMENTO DO MODELO NO PONTO DE ESTIMAÇÃO



9. VALOR ESTIMADO PARA O IMÓVEL NO CONTEXTO DA AMOSTRA





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	Extrapolação	Não admitida	x	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo		Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de 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 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 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 III			

PRECISÃO

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

Valor central estimado no modelo de regressão		4.005,70
Valores do intervalo de confiança	MAX	4.471,70
	MÍN	3.477,82
Desvios relativos do Intervalo de confiança	MAX	11,63%
	MÍN	-13,18%
Amplitude do intervalo de confiança		24,81%
GRAU DE PRECISÃO		GRAU III





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

14.5 DADOS DA AMOSTRA

< Dador	Endereço	Observação	Área	Domínios	Conservação	Padrão	Vagas	Banheiros	Oferta	Unidade
1	Avenida Grecia 1050, 30°00'46.8"S 51°09'45.6"W	Bairro: Passo d'Areia, Auxiliadora Predial, cód: 419873	71,00	2,00	0,32	3,00	2,00	2,00	368.000,00	8.169,01
* 2	Rua Dantas Diniz, 30°01'03.9"S 51°11'33.9"W	Bairro: Menino Deus, Auxiliadora Predial, cód: 421014	91,40	3,00	0,32	5,00	3,00	699.000,00	7.638,75	
3	Rua Correa Lima, 825, 30°03'59.7"S 51°13'26.7"W	Bairro: Menino Deus, Auxiliadora Predial, cód: 421001	184,00	3,00	0,32	5,00	2,00	5,00	280.000,00	6.996,52
* 4	Rua Duque De Caxias, 278, 30°02'05.5"S 51°14'18.7"W	Bairro: Centro Histórico, Auxiliadora Predial, cód: 441820	55,85	2,00	2,52	4,00	0,00	1,00	390.000,00	6.982,99
5	Rua Coronel Bordini, 30°01'18.2"S 51°11'49.4"W	Bairro: Auxiliadora, Auxiliadora Predial, cód: 410306	39,67	1,00	33,20	3,00	0,00	1,00	219.000,00	5.520,68
6	Rua Coronel Paulino Teixeira, 30°02'12.0"S 51°12'11.5"W	Bairro: Rio Branco, Auxiliadora Predial, cód: 437442	95,00	3,00	18,10	4,00	0,00	1,00	429.000,00	4.515,79
7	Alameda Emílio De Menezes, 30°01'45.5"S 51°10'44.0"W	Bairro: Três Figueiras, Auxiliadora Predial, cód: 416895	121,00	3,00	8,09	4,00	1,00	2,00	604.200,00	4.933,39
8	Rua Domingos Rubbo, 371, 30°00'33.2"S 51°09'22.5"W	Bairro: Cristo Redentor, Auxiliadora Predial, cód: 416326	55,33	2,00	8,09	3,00	1,00	1,00	290.000,00	5.241,28
9	Avenida Arnaldo Bohrer, 30°04'53.1"S 51°12'21.4"W	Bairro: Teresópolis, Auxiliadora Predial, cód: 355785	72,05	3,00	2,52	5,00	1,00	2,00	400.000,00	5.951,70
10	Avenida Da Azenha, 30°02'47.9"S 51°12'50.2"W	Bairro: Azenha, Auxiliadora Predial, cód: 126051	60,76	2,00	52,60	2,00	0,00	1,00	225.000,00	3.703,09
11	Rua Santos Dumont, 541, 30°00'57.5"S 51°12'29.2"W	Bairro: Floresta, Auxiliadora Predial, cód: 116231	62,00	2,00	33,20	2,00	0,00	1,00	169.000,00	2.725,81
12	Rua Erichim, 30°05'27.9"S 51°12'57.4"W	Bairro: Nonoai, Auxiliadora Predial, cód: 409861	57,00	2,00	33,20	2,00	1,00	1,00	270.000,00	4.736,84
13	Rua Doutor Doutor Ney Cabral, 50	Bairro: Nonoai, Auxiliadora Predial, cód: 407434	61,00	2,00	33,20	3,00	1,00	1,00	213.000,00	3.491,80
14	Rua Santa Flora, 30°05'30.9"S 51°13'46.2"W	Bairro: Nonoai, Auxiliadora Predial, cód: 404849	77,52	1,00	8,09	4,00	1,00	2,00	330.000,00	4.296,97
15	Rua Doutor Doutor Campos Velho, 30°05'39.5"S 51°13'40.7"W	Bairro: Nonoai, Auxiliadora Predial, cód: 405891	58,49	2,00	2,52	4,00	1,00	1,00	220.000,00	3.761,33
16	Avenida Quaraí, 30°05'15.0"S 51°13'13.2"W	Bairro: Nonoai, Auxiliadora Predial, cód: 406608	60,96	2,00	33,20	3,00	1,00	1,00	175.750,00	2.883,04
17	Rua Orfanotrófio, 30°04'41.2"S 51°12'58.7"W	Bairro: Nonoai, Auxiliadora Predial, cód: 404417	43,00	2,00	33,20	3,00	0,00	1,00	160.000,00	3.720,93
* 18	Avenida Fábio Araújo Santos, 30°05'41.1"S 51°13'17.2"W	Bairro: Nonoai, Auxiliadora Predial, cód: 449903	64,00	2,00	2,52	4,00	1,00	1,00	195.000,00	3.046,88
19	Rua Doutor Doutor Ney Cabral, 30°05'16.8"S 51°12'47.2"W	Bairro: Nonoai, Auxiliadora Predial, cód: 443505	74,80	2,00	33,20	3,00	1,00	2,00	237.000,00	3.168,45
* 20	Rua Orfanotrófio, 30°04'49.4"S 51°13'08.6"W	Bairro: Nonoai, Auxiliadora Predial, cód: 435959	45,00	2,00	18,10	3,00	1,00	1,00	140.000,00	3.111,11
21	Avenida Nonoai, 1458, 30°05'35.6"S 51°13'24.0"W	Bairro: Nonoai, Auxiliadora Predial, cód: 436316	75,00	2,00	18,10	4,00	1,00	2,00	230.000,00	3.066,67
22	Rua Doutor Doutor Campos Velho, 1770, 30°05'36.7"S 51°13'39.3"W	Bairro: Nonoai, Auxiliadora Predial, cód: 435759	42,00	1,00	18,10	3,00	0,00	1,00	154.000,00	3.666,67
23	Rua Doutor Campos Velho, 1886, 30°05'40.5"S 51°13'37.9"W	Bairro: Nonoai, Auxiliadora Predial, cód: 410813	73,00	3,00	2,52	4,00	1,00	3,00	399.000,00	5.665,75
24	Rua Monte Araes, 30°05'31.4"S 51°13'41.1"W	Bairro: Nonoai, Auxiliadora Predial, cód: 415437	61,90	3,00	0,32	5,00	1,00	3,00	299.000,00	4.184,17
25	Rua Dário Totta, 215, 30°04'55.7"S 51°12'53.5"W	Bairro: Nonoai, Auxiliadora Predial, cód: 420604	62,13	2,00	0,32	5,00	2,00	3,00	470.000,00	7.564,78
26	Rua Mala Coelho, 30°05'08.8"S 51°12'56.8"W	Bairro: Nonoai, Auxiliadora Predial, cód: 422860	56,69	2,00	18,10	4,00	0,00	1,00	199.000,00	3.510,32
27	Avenida Fábio Araújo Santos, 30°05'41.1"S 51°13'17.2"W	Bairro: Nonoai, Auxiliadora Predial, cód: 298952	59,45	2,00	33,20	3,00	0,00	1,00	199.500,00	3.995,76
28	Rua Marcio Dias, 30°05'35.8"S 51°13'26.2"W	Bairro: Nonoai, Auxiliadora Predial, cód: 335627	80,98	2,00	18,10	4,00	1,00	1,00	299.000,00	3.692,27
29	Rua Costa Lima, 30°05'11.2"S 51°12'38.5"W	Bairro: Nonoai, Auxiliadora Predial, cód: 379959	78,14	2,00	0,32	5,00	1,00	2,00	490.000,00	6.270,80
30	Avenida Nonoai, 30°05'28.9"S 51°13'15.1"W	Bairro: Nonoai, Auxiliadora Predial, cód: 437455	63,00	2,00	2,52	4,00	1,00	1,00	280.000,00	4.444,44





23130000072846

Nome do documento: Laudo 133 2023 GPE 17397 Apto POA.pdf

Documento assinado por	Órgão/Grupo/Matrícula	Data
Thais Wolffe Danelon	SPGG / DIAVA/DEAPE / 4819101	10/11/2023 07:40:07
Marina Nobre Cerqueira	SPGG / DIAVA/DEAPE / 4860110	10/11/2023 11:09:09
Rafael Parmeggiani Gering	SPGG / DIAVA/DEAPE / 4859502	13/11/2023 08:17:06
Leandro Peixoto Maia	SPGG / DIAVA/DEAPE / 450607301	13/11/2023 14:50:12

