



**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 018/2022



**Rua Dr. João Carlos Machado, 873 Loja 2- Centro
Arroio do Meio/RS**



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



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO 018/2022

FICHA RESUMO

Objeto

Terreno urbano matrícula nº 15.273 e GPE nº 28025

Objetivo

Determinação do valor de mercado do imóvel

Finalidade

Instruir processo **PROA nº 21/1300-0009564-0**

Localização

Rua Dr. João Carlos Machado, 873, loja 02

Área avalianda

48,45m²

Área construída

48,45m²

Proprietário

Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul

Resultados da avaliação

Valor de mercado do imóvel R\$ 287.000,00

Avaliadores

Arquiteto Urbanista Ricardo Salerno Wikens
Engenheiro Civil Claudio Beust Amador

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.....	6
9. METODOLOGIA.....	6
10. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.....	7
11. AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS.....	7
12. CONCLUSÃO.....	8
13. RESPONSÁVEIS PELO LAUDO.....	8
14. COLABORADORES.....	8
15. ANEXOS.....	9





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

1. SOLICITANTE

SPGG / DEAPE / FTIPERGS

2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

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

3. FINALIDADE

Instruir processo **21/1300-0009564-0**

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 15.273**, referência livro 2, datado de 19/11/2021, obtida junto ao Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Arroio do Meio/RS.

- na ficha cadastral **GPE nº 28.025**;

- em informações constatadas "*in loco*" quando da vistoria ao imóvel, realizada no dia **18/01/2022**;

- em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local

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.

Considerando a sua finalidade, esta avaliação tem prazo de validade limitado a dois anos de sua lavratura, conforme determinado pela Lei Nº15.764 de dezembro de 2021.

5. PROPRIETÁRIO

Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul

6. ENDEREÇO

Rua Dr. João Carlos Machado, nº 873 – Loja 01

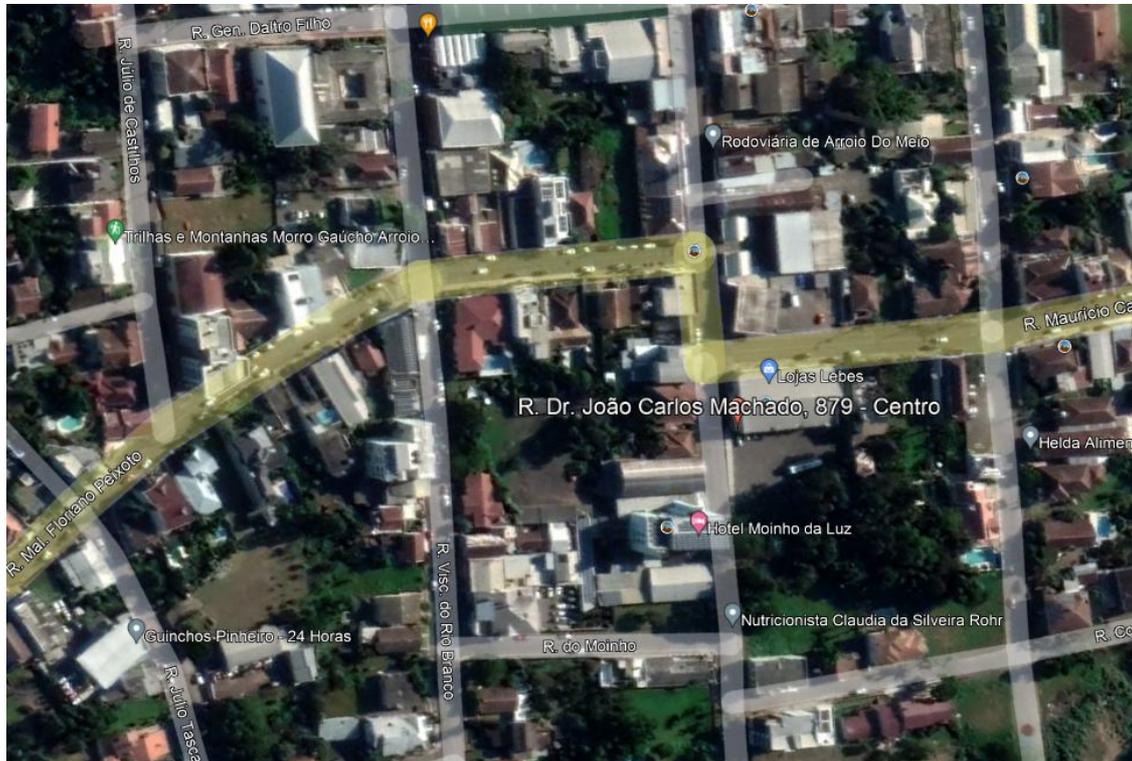
Centro – Arroio do Meio/RS





7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

7.1 TERRENO



Latitude: 29°24'11.08"S
Longitude: 51°56'32.68"O

Fonte: Google Earth (2022)

Identificação

IMÓVEL: LOJA Nº02, localizada no andar térreo, à esquerda de quem pela Rua Dr. João Carlos Machado olha o edifício, ao lado da loja nº01, com área total de **48,45m²** (quarenta e oito metros e quarenta e cinco décimos quadrados), correspondendo-lhe uma fração ideal real no terreno onde assenta a construção de 4,0000%, do edifício denominado "Edifício IPE-Arroio do Melo", cujo acesso fica à **Rua Dr. João Carlos Machado, nº873**, nesta cidade, e edificado sobre o terreno com a superfície de 902,00m² (novecentos e dois metros quadrados), sito na quadra 14, lote 02, distante 22,00 metros da esquina da Rua Dr. João Carlos Machado com a Rua São Luiz, tendo 22,00 metros de frente, 41,00 metros de frente a fundos, confrontando-se pela frente com a Rua Dr. João Carlos Machado, pelos fundos com a Rua Maris e Barros; e por ambos os lados, com terrenos de propriedade que são ou foram dos herdeiros de Espólio de Frederico Waldemar Moesch.-





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

Características da região e entorno
Atividade predominante: Mista
Padrão construtivo do entorno: Normal/Alto
Zoneamento: Centro
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 checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Clubes, <input checked="" type="checkbox"/> Comércio, <input checked="" type="checkbox"/> Empreendimentos, <input checked="" type="checkbox"/> Escolas, <input checked="" type="checkbox"/> Estações, <input checked="" type="checkbox"/> Hospital, <input checked="" type="checkbox"/> Mercados e ou supermercados, <input checked="" type="checkbox"/> Orla/praias/lagos, <input checked="" type="checkbox"/> Parques/praças, <input checked="" type="checkbox"/> Posto policial, <input checked="" type="checkbox"/> Posto saúde, <input type="checkbox"/> Sem influências valorizantes, <input 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
Formato do terreno: Regular
Situação de quadra: Meio de quadra
Cota: No nível
Vegetação: Sem vegetação
Uso do solo: Comercial
Acesso: Ótimo
Topografia: Plano
Tipo de cercamento: <input type="checkbox"/> Arame, <input type="checkbox"/> Gradil, <input type="checkbox"/> Muro, <input checked="" 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
Área do terreno: 902,00 m ²

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

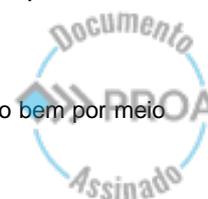
*Conforme verificado na data de vistoria.

8. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

- | | | | |
|-------------------------|---|--|--|
| - desempenho do mercado | <input type="checkbox"/> desaquecido | <input checked="" type="checkbox"/> normal | <input type="checkbox"/> aquecido |
| - número de ofertas | <input checked="" type="checkbox"/> baixo | <input type="checkbox"/> médio | <input type="checkbox"/> alto |
| - liquidez | <input type="checkbox"/> baixa | <input type="checkbox"/> média | <input checked="" type="checkbox"/> alta |
| - absorção pelo mercado | <input type="checkbox"/> demorada | <input type="checkbox"/> normal | <input checked="" type="checkbox"/> rápida |

9. METODOLOGIA

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





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

- Tratamento dos dados:

(x) metodologia científica – inferência estatística: 38/33 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: 15 Pontos

Grau de Precisão (MCDDM) Grau I Grau II **Grau III**

11. AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

11.1 AVALIAÇÃO DO TERRENO

11.1.1 EQUAÇÃO DE REGRESSÃO

$$\text{Unitário} = 9,4166078e-07 * e^{(0,42429009 * \text{LOCALIZAÇÃO})} * e^{(-0,0016745084 * \text{ÁREA ÚTIL})} * e^{(0,21214093 * \text{DATA})} * e^{(2,6868356e-09 * \text{RENDA BAIRRO}^9,20)}$$

11.1.2 DADOS DO IMÓVEL AVALIADO

Variáveis do modelo de cálculo	Parâmetros do imóvel
Área (m²)	48,45
Localização	3,00
Data (Fev/2022)	100,00
Renda/Bairro (Fonte: Média em salários-mínimos do bairro – CENSO 2010 IBGE)	6,99

11.1.3 RESULTADOS

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

	Intervalo de Confiança	Unitário (R\$/m²)	Total
Mínimo	-12,49%	5.191,08	R\$ 251.507,83
Calculado	-	5.932,08	R\$ 287.409,28
Máximo	14,27%	6.778,86	R\$ 328.435,77

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

	Amplitude	Unitário (R\$/m²)	Total
Mínimo	-15%	5.042,27	R\$ 244.297,88
Calculado	---	5.932,08	R\$ 287.409,28
Máximo	+15%	6.821,89	R\$ 330.520,67
Valor calculado: R\$ 287.409,28			





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

12. CONCLUSÃO

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

<p style="text-align: center;">VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL</p> <p style="text-align: center;">R\$ 287.000,00</p> <p style="text-align: center;">(duzentos e oitenta e sete mil reais)</p> <p style="text-align: center;">data de referência da avaliação fevereiro/2022</p>
--

13. RESPONSÁVEIS PELO LAUDO

CLÁUDIO BEUST AMADOR

Engenheiro Civil – CREA(RS) 239933

Analista Engenheiro DIAVA/DEAPE

ID 2911809/03

RICARDO SALERNO WILKENS

Arquiteto Urbanista – CAu(RS) A8286-4

Analista Arquiteto DIAVA/DEAPE

ID4705157/01

De acordo,

LEANDRO PEIXOTO MAIA

Engenheiro Civil – CREA(RS) 82.744

Analista Engenheiro DIAVA/DEAPE

ID 4506073/01

14. COLABORADORES

Bruno Sanchez – estagiário de engenharia civil

Priscila Flor – estagiária de arquitetura e urbanismo

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 / SPGG

15. ANEXOS

15.1 DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA





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

15.2 DOCUMENTAÇÃO DOS IMÓVEIS



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 28025**

DADOS GERAIS					
Número do Cadastro:	28025	Classificação:	PRÓPRIO		
Nome de Referência do Imóvel:		Nome de Referência das	Unidade Associada:		
Classificação do Bem Público:	DOMINIAL	Situação de Destinação:	DESTINADO PARCIAL		
Tipo do Imóvel:	LOJA COMERCIAL	Índice de Destinação (%):	0,110865		
Situação de Regularização:	EM REGULARIZACAO	Descrição:	19/1300-0007181-3: Autorização de Uso – Maria Kunzler		
Em Alienação:	Não	Nº Incorporação PROA/SPI:	18/2400-0005779-7		
Lei Autorizativa de Alienação:		Nº Alienação PROA/SPI:			
Data Lei Autorizativa Alienação:		NIRF:			
Nº tomo antigo do imóvel:		CCIR:			
Uso irregular:		CAR:			
Tombado Patr. Histórico:	Não	VALOR DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL			
Nº Inscrição Municipal:	0	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
14/06/2021	19130000059155	14/06/2021	Participação em		Ativo
22/06/2021	19130000071813	01/11/2019	Imóveis		Ativo
22/11/2021	21130000095640	22/11/2021	Alienar Bens		Ativo
LOCALIZAÇÃO					
Zona:	Urbana				
Unidade da Federação:	Rio Grande do Sul				
Município	ARROIO DO MEIO				
Bairro/Distrito:	CENTRO				
Logradouro/Localidade:	RUA DR JOAO CARLOS MACHADO				
Numero/Lote:	873				
Quadra:					
Complemento:					
CEP:					
Ponto Referência:					
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:	Longitude segundo:				
Norte:					
PROPRIEDADE					
Situação regularização Estado:	EM REGULARIZACAO				

15/02/2022

pag. 1 de 4





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



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 28025

Tipo de Registro: Matrícula
Número do Registro: 15273
Livro: 2RG
Folha: 01
Cartório: RI DE ARROIO DO MEIO
Comarca: ARROIO DO MEIO
Data do Registro: 09/12/2008
Forma de Incorporação: INCORPORAÇÃO AO PATRIMÔNIO PÚBLICO
Valor de Incorporação: R\$ 1,00
Propriedade / Posse: ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
Data registro patrimônio União:
Certidão autorizativa transf.:

TERRENO

Matriculada

Área Total (m²): 902,00
Frente (m): 22,00
Área com fração (m²): 3,9688
Fração Ideal (m²): 0,004400
Profundidade Equivalente (m):
Área Disponível (m²): 901,00

Situação terra rural:

TERRENO REGISTRADO

Frente/Lateral 22,00 Confrontação da Frente/Lateral Confrontante

TERRENO VISTORIA

Informações complementares

Vegetação:
Uso do solo:
Situação de quadra

Levantada (Vistoria)

Área Total (m²):
Frente (m):

CONFRONTANTES VISTORIA

Leste:
Oeste:
Norte:
Sul:

EDIFICAÇÕES/BENFEITORIAS

15/02/2022





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



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 28025

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
19/11/2021	MATRÍCULA	MAT 15273.PDF
04/10/2021	VISTORIA /	VISTORIA_47-2021_-
14/06/2021	HISTÓRICO	Ficha.pdf
01/06/2021	LEI / DECRETO /	DECRETO ESTADUAL NA 55918-
08/04/2018	LEI / DECRETO /	LEI COMPLEMENTAR NA 15144-
09/08/2017	TERMO /	Termo de Autorizacao de Uso Rem
09/08/2017	PUBLICAÇÃO	Sumula Termo de Autorizacao Maria
15/07/2014	MATRÍCULA	Mat. 15273.pdf

IMAGENS

HISTÓRICO

Data	Tipo Classificação	Nº de Processo	Anexo
14/06/2021		19130000059155	Ficha.pdf

HISTÓRICO DE SOLICITAÇÕES

15/02/2022





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



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 28025

USO TERCEIROS DO IMÓVEL

Tipo Documento:	Autorização de Uso	Nº Processo PROA/SPI:	17/2442-0008217-2
Tipo Uso Terceiros:	Uso oneroso		
Finalidade Uso:	Uso oneroso		
Número Documento:		Quantidade Prazo:	
Área Mov. Terreno (m²):		Data Pub. Diário Oficial:	
Prazo:	Indeterminado	Data Término:	
Tipo Dia Mês Ano Prazo:		Representante Legal:	Sim
Data Início:	14/01/2020	Nome Repres. Legal:	
Interveniência:	Não	Nome Interveniente:	

ONEROSIDADE

Valor Arrecadação:	954,63		
Sigla Índice reajuste:		Percentual Juros:	
Índice Reajuste:		Percentual Multa:	
Vencimento (dia):	10		

DADOS USUÁRIO

CPF/CGC:			
Nome Usuário:	MARIA KUNZLER	Nome Município:	
Unidade da Federação:			
Bairro/Distrito:			
Nome Logradouro:		Telefone:	
Cep:			

EDIFICAÇÕES USO TERCEIROS

Espécie Edificação	Área Mov. Edificação (m²)	Área Disponível (m²)	Data Inicial
	1,00		

VISTORIA

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:

15/02/2022





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

15.3 MEMÓRIA DE CÁLCULO



CERTIDÃO

República Federativa do Brasil
Estado do Rio Grande do Sul
Comarca de Arroio do Meio
Registro de Imóveis de Arroio do Meio
Bel. Donato Thomas - Oficial Registrador

CERTIFICO, a pedido da parte interessada que, revendo, no cartório a meu cargo, o Lº 2 - Registro Geral, encontrei a matrícula do teor seguinte:

MATRÍCULA		OFÍCIO DOS REGISTROS PÚBLICOS <i>REGISTRO DE IMÓVEIS</i>	FICHA	MATRÍCULA
		COMARCA DE ARROIO DO MEIO - RS LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL Arroio do Meio, 09 de Dezembro de 2008.		
<p>IMÓVEL: LOJA Nº02, localizada no andar térreo, à esquerda de quem pela Rua Dr. João Carlos Machado olha o edifício, ao lado da loja nº01, com área total de 48,43m² (quarenta e oito metros e quarenta e cinco decímetros quadrados), correspondendo-lhe uma fração ideal real no terreno onde assenta a construção de 4,0000%, do edifício denominado "Edifício IPF-Arroio do Meio", cujo acesso fica à Rua Dr. João Carlos Machado, nº073, nesta cidade, e edificado sobre o terreno com a superfície de 902,00m² (novecentos e dois metros quadrados), sito na quadra 14, lote 02, distante 22,00 metros da esquina da Rua Dr. João Carlos Machado com a Rua São Luiz, tendo 22,00 metros de frente, 41,00 metros de frente a fundos, confrontando-se pela frente com a Rua Dr. João Carlos Machado, pelos fundos com a Rua Maris e Barros; e por ambos os lados, com terrenos de propriedade que são ou foram dos herdeiros de Espólio de Frederico Waldemar Moesch. - PROPRIETÁRIO: INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL-IPERGS, Autarquia Previdenciária Estadual, inscrito no CNPJ sob nº92.829.100/0001-43, com sede na Avenida Borges de Medeiros, nº1945, na cidade de Porto Alegre/RS. - REGISTRO ANTERIOR: Transcrição nº16.793, fls.82, Livro 3º-P, Protocolo nº45170 de 23/10/2008. Arroio do Meio, 09 de Dezembro de 2008. - Oficial: _____ (Bel. Donato Thomas) Fone: 51 30 86 0807 02 020005 00540 51 30 86 082,30 51 30 0007 01 080010 02070 51 30 86 0,20</p>				
CONTINUA NO VERSO				

Era o que me cumpria certificar e acima me reporto e dou fé.
Arroio do Meio - RS, 19 de novembro de 2021.

Total: Nihil

Certidão 1 página: NINH (0007.02.200004.21054 - NINH)

Busca em livros e arquivos: NINH (0007.02.200004.21263 - NINH)

DONATO THOMAS:19664834068

Assinado de forma digital por DONATO THOMAS:19664834068
Dados: 2021.11.19 15:42:21 -03'00'



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
098491 53 2021 00020354 80

- () Bel. Donato Thomas-Oficial Registrador
- () Bel. Guilherme Thomas-2º Registrador Substituto
- () Bel. Eunice Ariete Thomas-1ª Registradora Substituta
- () Ana Léia Holmann Lougue-Escrivente Autorizada

Rua Visconde do Rio Branco, 781, Centro - CEP: 95.940-000 - Fone/Fax: (51) 3716-4195





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

15.4 MEMÓRIA DE CÁLCULO

MODELO: MODELO0

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS		VARIÁVEIS	
Total da Amostra	: 38	Total	: 6
Utilizados	: 33	Utilizadas	: 5
Outlier	: 0	Grau Liberdade	: 28

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

COEFICIENTES		VARIAÇÃO	
Correlação	: 0,88997	Total	: 5,85226
Determinação	: 0,79205	Residual	: 77865392977080490910.00
			0000000000000000000000
			0000000000000000000000
			00000,00000
Ajustado	: 0,76234	Desvio Padrão	: 0,20848

F-SNEDECOR		D-WATSON	
F-Calculado	: 26,66134	D-Calculado	: 2,03963
Significância	: < 0,01000	Resultado Teste	: Não auto-regressão 90%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	72
-1,64 a +1,64	90	93
-1,96 a +1,96	95	100

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)

$$Y = 0,000001 * 2,718^{(0,424290 * X_1)} * 2,718^{(-0,001675 * X_2)} * 2,718^{(0,212141 * X_3)} * 2,718^{(0,000000 * X_4,20)}$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

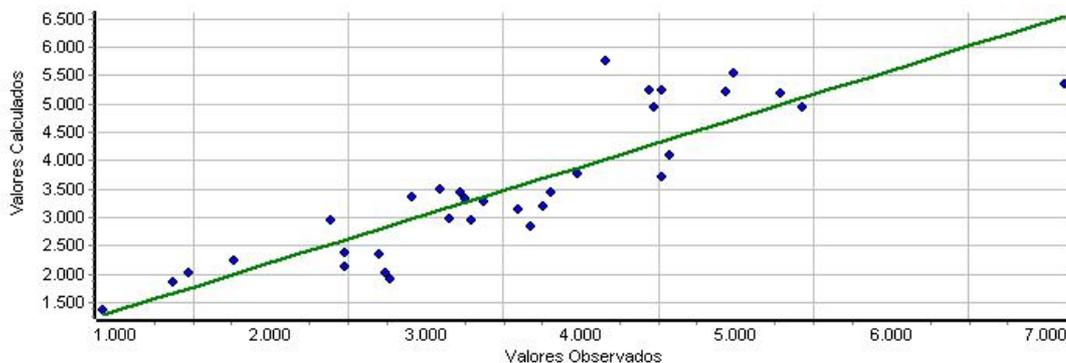
AMOSTRA		MODELO	
Média	: 3535,74	Coefic. Aderência	: 0,75454
Varição Total	: 54331168,03	Varição Residual	: 13336197,24
Variância	: 1646399,03	Variância	: 476292,76
Desvio Padrão	: 1283,12	Desvio Padrão	: 690,14



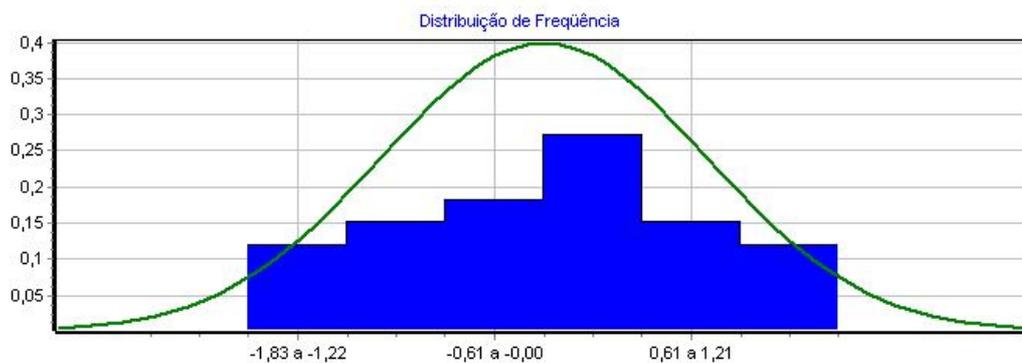


Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

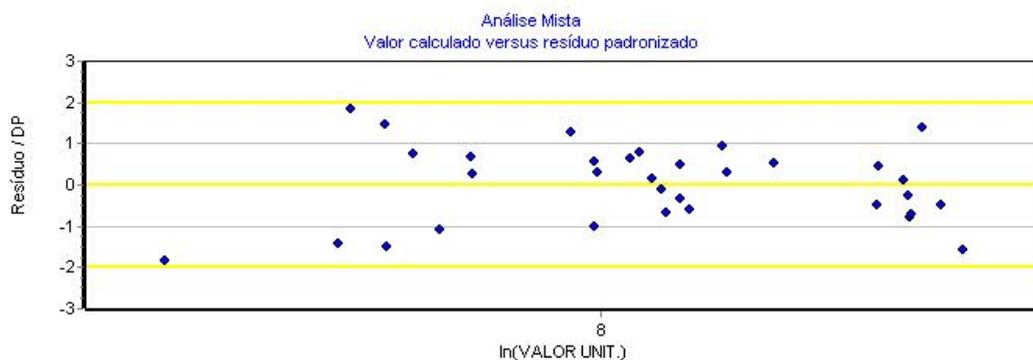
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados

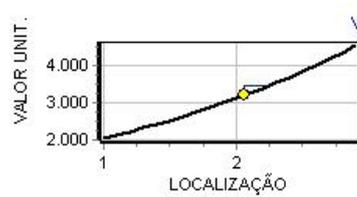




DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

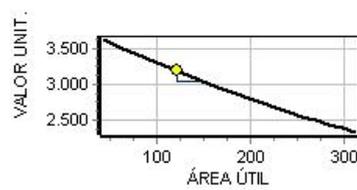
X₁ LOCALIZAÇÃO

Tipo: Código Alocado
 Amplitude: 1,00 a 3,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: 8,86 % na estimativa
 Micronumerosidade: atendida.



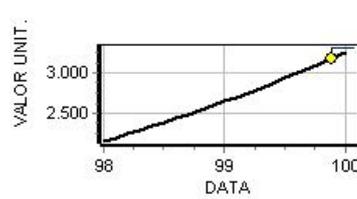
X₂ ÁREA ÚTIL

Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 43,76 a 325,83
 Impacto esperado na dependente: Negativo
 10% da amplitude na média: -4,61 % na estimativa



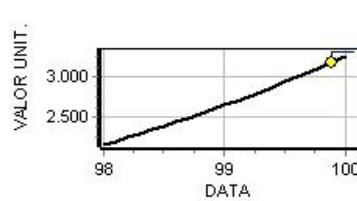
X₃ DATA

Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 98,00 a 100,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: 4,33 % na estimativa



X₄ RENDA BAIRRO

Tipo:
 Amplitude: 4,02 a 7,01
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: 2,20 % na estimativa
 Micronumerosidade: atendida.



Y VALOR UNIT.

Tipo: Dependente
 Amplitude: 920,72 a 7119,41

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 = 0,76234)
X ₁ LOCALIZAÇÃO	x	8,81	0,01	0,13491
X ₂ ÁREA ÚTIL	x	-2,77	0,99	0,70780
X ₃ DATA	x	2,10	4,50	0,73444
X ₄ RENDA BAIRRO	x ⁹ ,20	1,38	17,85	0,75492





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	LOCALIZAÇÃO	ÁREA ÚTIL	DATA	RENDA BAIRRO	VALOR UNIT.
X ₁	x		29	30	22	86
X ₂	x	-24		23	20	46
X ₃	x	2	2		52	37
X ₄	x ⁹ , 20	-3	8	-47		25
Y	ln(y)	84	-42	15	-1	





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

DADOS DA AMOSTRA

Dado	Endereço	Observação	LOCALIZA	ÁREA ÚTIL	VENDA/DF	DATA	RENDA BA	VALOR UN
1	Loja no bairro Centro Lajeado	Auxiliadora Predial 9957131	2,00	167,00	0,00	100,00	6,06	3.152,69
2	Rua Alberto Müller, 1595 Bairro Centro	Auxiliadora Predial 9957131	3,00	285,00	0,00	100,00	6,06	4.518,95
3	Rua Felipe Craide, 213 Bairro Centro	Auxiliadora Predial 9957131	3,00	46,00	0,00	100,00	6,06	4.989,13
4	Rua Felipe Craide, 213 Bairro Centro	Auxiliadora Predial 9957131	2,00	121,00	0,00	100,00	6,06	3.756,20
5	Bairro Florestal Lajeado	Lajeado Imóveis 51 301122	3,00	126,00	0,00	100,00	6,28	4.469,22
6	Bairro Centro Lajeado	Lajeado Imóveis 51 301122	2,00	108,00	0,00	100,00	6,06	3.375,00
7	Rua Carlos Jacob Kieling,363 B. Flores	Auxiliadora Predial 9957131	2,00	77,00	0,00	100,00	6,28	3.097,40
8	Rua Hugo Jacob Matte, 2 B. Florestal	Auxiliadora Predial 9957131	2,00	171,00	0,00	100,00	6,06	2.389,47
9	Rua De Vargas, 1 - Bairro São Bento L	Auxiliadora Predial 9957131	3,00	88,00	0,00	100,00	6,06	5.288,29
10	Rua Olavo Bilac, 294 Bairro Florestal L	Auxiliadora Predial 9957131	3,00	82,00	0,00	100,00	6,06	4.939,02
11	R. Imãõ Emílio Conrado, 139 B. Flores	Auxiliadora Predial 9957131	3,00	89,00	0,00	100,00	6,28	4.523,56
12	Bairro Centro Lajeado	Auxiliadora Predial 9957131	3,00	67,00	0,00	100,00	6,06	7.119,41
13	Rua Artur Bernardes, 52 Bairro centro	Auxiliadora Predial 9957131	2,00	97,00	0,00	100,00	6,06	3.255,12
14	Rua Alberto Müller, 901 B. Centro Laje	Auxiliadora Predial 9957131	2,00	196,00	0,00	100,00	6,06	3.673,47
15	Rua Alberto Müller, 1597 B. Centro Laje	Auxiliadora Predial 9957131	3,00	114,00	0,00	100,00	6,06	5.424,50
16	Rua Julio de Castilhos, 495 B. Centro L	Auxiliadora Predial 9957131	3,00	133,00	0,00	100,00	6,06	8.458,64
17	Bairro Americana Lajeado	Pepa Imóveis 51 37297017	2,00	97,14	0,00	100,00	7,01	3.983,94
18	Bairro São Bento	Pepa Imóveis 51 37297017	1,00	170,56	0,00	100,00	4,02	1.371,18
19	Bairro Carneiro Lajeado	Pepa Imóveis 51 37297017	2,00	130,00	0,00	100,00	6,85	3.807,69
20	Bairro Centro Lajeado	Pepa Imóveis 51 37297017	2,00	91,33	0,00	100,00	6,06	2.917,58
21	Bairro Universitário Lajeado	Auxiliadora Predial 9957131	2,00	150,00	0,00	100,00	5,05	3.299,99
22	Bairro Centro Lajeado	Auxiliadora Predial 9957131	3,00	81,00	0,00	100,00	6,06	4.444,44
23	R. Bento Gonçalves, 614 B. Centro Arroio	Imobiliária Xugui -	2,00	200,00	0,00	100,00	6,99	3.600,00
24	R. Maurício Cardoso B. Centro Arroio do	Imobiliária Xugui -	3,00	188,65	1,00	88,00	6,99	4.399,68
25	R. Das Flores, 133 B. Bela Vista Arroio	Executiva Imóveis 5137161	1,00	120,33	0,00	100,00	4,44	2.737,47
26	Bairro Aimoré Arroio do Meio	Executiva Imóveis 5137161	1,00	121,86	0,00	100,00	5,01	1.477,11
27	Bairro Bela Vista Arroio do Meio	Executiva Imóveis 5137161	1,00	61,00	0,00	100,00	4,44	1.770,49
28	Bairro Centro Arroio do Meio	Executiva Imóveis 5137161	1,00	119,00	0,00	100,00	6,99	2.481,17
29	Rua Presidente vargas, 744 B. Aimoré	Executiva Imóveis 5137161	1,00	129,58	1,00	38,00	5,01	1.543,45
30	Rua Dos pinheiros Bairro Bela Vista A	Executiva Imóveis 5137161	2,00	81,51	1,00	81,00	4,44	3.496,50
31	Rua Julio de Castilhos, 213 B. Centro	Executiva Imóveis 5137161	3,00	43,76	1,00	98,00	6,99	4.570,38
32	Rua João Carlos Moha,392 B. Aimoré	Executiva Imóveis 5137161	1,00	392,00	1,00	25,00	5,01	1.658,16
33	Rua Presidente Costa e Silva,67 B. Cent	RM Arroio do Meio cod.559	1,00	325,83	1,00	99,00	6,99	920,72
34	Rua Ernesto Jacob Johan, 56 B. Centri	RM Arroio do Meio cod.559	1,00	55,59	1,00	99,00	6,99	2.479,44
35	Rua Julio de castilhos,34 Bairro Centro	Imobiliária Jones	3,00	92,00	0,00	100,00	6,99	4.157,60
36	Rua Das Flores Bairro Bela Vista A de	Imobiliária Porte 51 3716215	2,00	53,10	0,00	100,00	4,44	3.220,34
37	R. Mal. Floriano Peixoto, 126 B. Centro	Imobiliária Porte 51 3716215	1,00	120,00	0,00	100,00	6,99	2.700,00
38	Rua Artur José B. São Caetano A do I	Imobiliária Porte 51 3716215	1,00	156,05	0,00	100,00	4,02	2.768,35





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

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		Adoção de situação paradigma	X
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		15 Pontos			
Item 9.2.1.1 da NBR 14.653-2:2011 (Assinalar com "x" caso o item seja atendido)							
a)	Apresentação do laudo na modalidade completa.						X
b)	Apresentação da análise do modelo no laudo de avaliação, com verificação da coerência do comportamento das variações das variáveis em relação ao mercado, bem como suas elasticidades em torno do ponto de estimação.						X
c)	Identificação completa dos endereços dos dados de mercado usados no modelo, bem como das fontes de informação.						
d)	Adoção da estimativa central.						X
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO				GRAU II			

PRECISÃO

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

Valor central estimado no modelo de regressão		5.932,08
Valores do intervalo de confiança	MAX	6.778,86
	MÍN	5.191,08
Desvios relativos do Intervalo de confiança	MAX	14,27%
	MÍN	-12,49%
Amplitude do intervalo de confiança		26,77%
GRAU DE PRECISÃO		GRAU III





Nome do documento: Laudo 018 2022 GPE 28025 Arroio do Meio.pdf

Documento assinado por

Leandro Peixoto Maia
Ricardo Salerno Wilkens
Claudio Beust Amador

Órgão/Grupo/Matrícula

SPGG / DIAVA/DEAPE / 450607301
SPGG / DIAVA/DEAPE / 4705157
SPGG / DIAVA/DEAPE / 291180903

Data

21/03/2022 10:04:57
21/03/2022 11:11:42
29/03/2022 10:46:42

