



**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





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 |

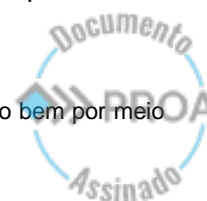
*Conforme verificado na data de vistoria.

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:

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 287.000,00

(duzentos e oitenta e sete mil reais)

data de referência da avaliação fevereiro/2022

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: | 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: | DESTINADO PARCIAL | | |
| Situação de Regularização: | EM REGULARIZACAO | Índice de Destinação (%): | 0,110865 | | |
| 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 (m ²): | 902,00 |
| Frente (m): | 22,00 |
| Área com fração (m ²): | 3,9688 |
| Fração Ideal (m ²): | 0,004400 |
| Profundidade Equivalente (m): | |
| Área Disponível (m ²): | 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: | | | |
| Cep: | | Telefone: | |

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.</p> <p>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.</p> <p>REGISTRO ANTERIOR: Transcrição nº16.793, fls.82, Livro 3º-P, Protocolo nº45170 de 23/10/2008, Arroio do Meio, 09 de Dezembro de 2008.</p> <p>Oficial: _____ (Bel. Donato Thomas) Fone: 51 30 860-0007 02 0200005 00540 51 30 860 30 R\$142,30 860 0007 01 0800010 02070 R\$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 (0007.02.2000004.21054 - NINH)

Busca em livros e arquivos: NINH (0007.02.2000004.21263 - 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

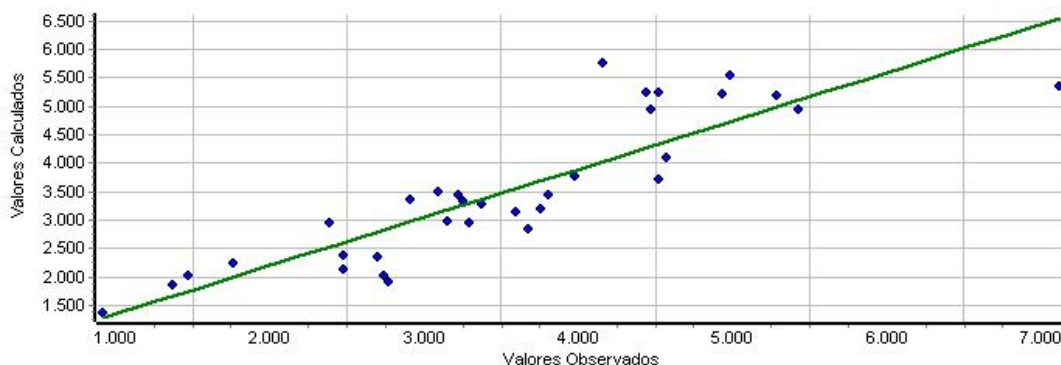
| AMOSTRA | | MODELO | |
|---------------|---------------|-------------------|---------------|
| Média | : 3535,74 | Coefic. Aderência | : 0,75454 |
| Varição Total | : 54331168,03 | Varição Residual | : 13336197,24 |
| Variância | : 1646399,03 | Variância | : 476292,76 |
| Desvio Padrão | : 1283,12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



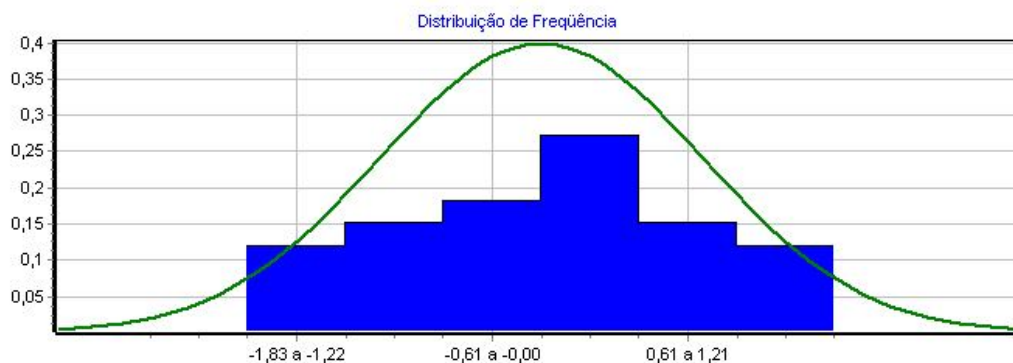


Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

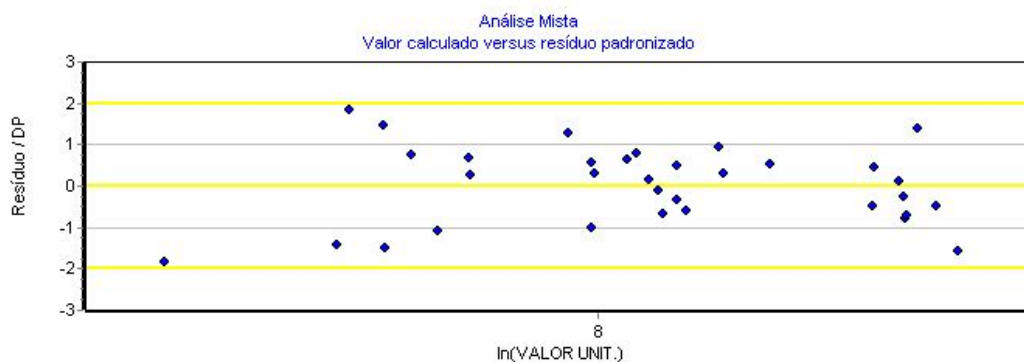
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados

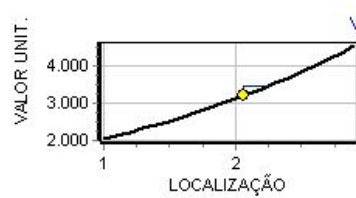




DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

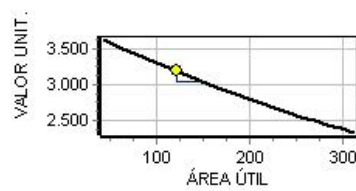
X₁ LOCALIZAÇÃO

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.



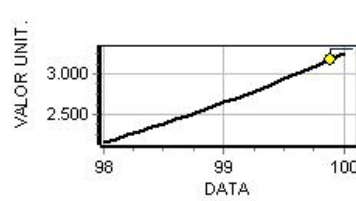
X₂ ÁREA ÚTIL

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



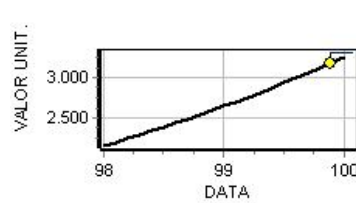
X₃ DATA

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 | T-Student | Significância | Determ. Ajustado |
|-----------------------------|--------------------|------------------|--------------------------|---------------------------|
| | LINEAR | Calculado | (Soma das Caudas) | (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/OF | 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 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 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. | | | | | | |
| 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 | Órgão/Grupo/Matrícula | Data |
|-------------------------------|--------------------------------|---------------------|
| Leandro Peixoto Maia | SPGG / DIAVA/DEAPE / 450607301 | 21/03/2022 10:04:57 |
| Ricardo Salerno Wilkens | SPGG / DIAVA/DEAPE / 4705157 | 21/03/2022 11:11:42 |
| Claudio Beust Amador | SPGG / DIAVA/DEAPE / 291180903 | 29/03/2022 10:46:42 |

