



**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 178/2023



**Loja nº 1 – Edifício IPE
Rua Marechal Floriano, 31 – Centro
Estrela/RS**



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



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 178/2023

FICHA RESUMO

Objeto

Terreno urbano objeto da **matrícula nº 27.595 e GPE nº 23.201**

Objetivo

Determinação do **valor de mercado e posterior cálculo do uso oneroso** do imóvel

Finalidade

Instruir processo **PROA nº 23/1300-0004574-1**.

Localização¹

Rua Marechal Floriano, 31

Centro – Estrela/RS

Área avalianda²

Área do terreno: 726,00 m²

Área da Loja: 49,71 m²

Proprietário

Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul - IPERGS

Resultado da avaliação

Valor de mercado do imóvel **R\$ 260.000,00**

Avaliadores

Arquiteta Urbanista Marina Nobre Cerqueira

Engenheiro Civil Rafael Parmeggiani Gering

Porto Alegre – RS, Novembro de 2023

¹ Conforme Certidão de Matrícula nº 27.595 e GPE nº 23.201

² Conforme Certidão de Matrícula nº 27.595





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	6
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	10
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 e do ônus pela autorização de utilização** do imóvel.

3 FINALIDADE

Instruir processo PROA nº **23/1300-0004574-1. (Uso Oneroso)**

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 27.595**, referência livro 02, à fl. 01, datada de 06/11/2008, obtida junto ao Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Estrela - RS.
- na **Ficha cadastral GPE nº 23.201**;
- no **PROA: 23/1300-0004574-1**;
- 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**.

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;
- Investigações envolvendo aspectos legais;
- Levantamento de áreas e de confrontações através de instrumentos de medição;





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

- Avaliação de máquinas e/ou equipamentos, as quais não estão contempladas nos valores calculados.

4.3 JUSTIFICATIVAS – PARÂMETROS ADOTADOS

➤ **Utilização de dados de outros municípios:**

Na pesquisa de mercado realizada no setor imobiliário do município de Lajeado foram encontrados poucos imóveis urbanos de dimensões e características similares ao imóvel avaliando. Por conta disso, para complementar a amostra, foram utilizados dados de mercado da cidade de Lajeado-RS, a qual tem sua área urbana conjunta com a cidade do imóvel avaliando, sendo essas separadas fisicamente apenas pelo rio Taquari. Para equivalência entre esses dados, utilizou-se a variável *PIB per capita [2020]*³.

	PIB per capita (2020)
Estrela	R\$ 52.251,13
Lajeado	R\$ 55.219,55

➤ **Fator prévio:**

No setor imobiliário, durante as negociações de compra e venda, é comum que seja fornecido um desconto sobre o valor de oferta como forma de barganha entre comprador e vendedor. Segundo o Ibape/SP⁴, esse fator de fonte ou oferta pode ser aplicado a fim de atender a natural elasticidade dos negócios. Nesse sentido, a fim de ajustar os resultados dos estudos às práticas reais de mercado, o item 9.2.1.2 da NBR 14653-2:2011 permite que sejam realizados ajustes prévios nos atributos dos dados de mercado, sem prejuízo do grau de fundamentação, desde que devidamente justificados. Algumas das situações previstas pela NBR 14653-2:2011 para utilização desse fator de ajuste são: conversão de valores a prazo em valores à vista; adequação às taxas de desconto praticadas no mercado; conversão de valores para a moeda nacional na data de referência da avaliação; conversão de áreas reais de construção em áreas equivalentes, desde que com base em coeficientes publicados ou inferidos no mercado; incorporação de luvas ao aluguel, com a consideração do prazo remanescente do contrato e taxas de desconto praticadas no mercado financeiro. Neste estudo, por terem sido utilizados dados de oferta de mercado obtidos diretamente do site de imobiliárias, aplicou-se um fator prévio de **0,9** aos dados a fim de considerar a aplicação de taxas de desconto de mercado, e assim, adequar os preços de oferta e venda.

5 PROPRIETÁRIO

Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul – IPERGS

³Fonte: IBGE, 2021. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/rs/>
⁴ Fonte: Engenharia de avaliações. Ibape SP, 2014. Volume 1, pag.215.





6 ENDEREÇO

Rua Marechal Floriano, nº 31
Centro, Estrela/RS

7 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

7.1 TERRENO



Latitude: 29°30'01.3"S

Fonte: Google Earth 08/05/2023 (Acesso em novembro de 2023)

Longitude: 51°57'50.6"W

Identificação
<p>Descrição conforme a Matrícula nº 27.595:</p> <p>Imóvel: LOJA Nº 1, do "Edifício IPE", localizada no pavimento térreo, com entrada pela rua Marechal Floriano Peixoto; ao lado e à esquerda da loja nº 2, para quem olha o edifício da mencionada rua, com a área total de 49,7170m², sem participação na área de condomínio, correspondendo-lhe a fração ideal de 497170/23165121, no terreno onde se assenta a construção do edifício, com a área superficial de 726,00m² (setecentos e vinte e seis metros quadrados), medindo 22,00 metros de frente por 33,00 metros de frente a fundos, sito à rua Marechal Floriano Peixoto, nesta cidade; compreendido no quarteirão formado pelas ruas Marechal Floriano Peixoto, Coronel Müssnich, Venâncio Aires e Ernesto Alves, confrontando-se: pela frente, com a dita rua Marechal Floriano Peixoto; pelos fundos, com propriedade de Erick Person; por um lado, com propriedade de Francisco Xavier Vier; e pelo outro lado, com a rua Coronel Müssnich, onde faz esquina.</p> <p>Proprietário: INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, autarquia administrativa estadual, CGCMF sob nº 92.829.100/0001-43, com sede em Porto Alegre/RS.</p>





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

Características da região e entorno
Atividade predominante: Mista
Padrão construtivo do entorno: Normal
Zoneamento: Centro
Tráfego de pedestres: Alto
Tráfego de veículos: Alto
Pavimentação logradouro: Asfalto
Pavimentação passeio: Ladrilho
Infraestrutura: <input type="checkbox"/> Acessibilidade, <input checked="" type="checkbox"/> Água potável, <input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica, <input type="checkbox"/> Esgoto pluvial, <input type="checkbox"/> Esgoto sanitário, <input type="checkbox"/> Gás canalizado, <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública, <input checked="" type="checkbox"/> Logradouro, <input checked="" type="checkbox"/> Meio fio/sarjetas, <input checked="" type="checkbox"/> Passeio público, <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação, <input type="checkbox"/> Sem infraestrutura, <input checked="" type="checkbox"/> Telefone
Serviços públicos: <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de lixo, <input checked="" type="checkbox"/> Comércio, <input checked="" type="checkbox"/> Correios, <input checked="" type="checkbox"/> Educação, <input checked="" type="checkbox"/> Lazer, <input checked="" type="checkbox"/> Rede bancária, <input checked="" type="checkbox"/> Saúde, <input type="checkbox"/> Segurança, <input type="checkbox"/> Transporte coletivo, <input type="checkbox"/> Sem serviços públicos,
Influências valorizantes: <input type="checkbox"/> Clubes, <input checked="" type="checkbox"/> Comércio, <input checked="" type="checkbox"/> Empreendimentos, <input checked="" type="checkbox"/> Escolas, <input type="checkbox"/> Estações, <input type="checkbox"/> Hospital, <input checked="" type="checkbox"/> Mercados e ou supermercados, <input type="checkbox"/> Orla/praias/lagos, <input checked="" type="checkbox"/> Parques/praças, <input checked="" type="checkbox"/> Posto policial, <input checked="" type="checkbox"/> Posto de saúde, <input type="checkbox"/> Shopping, <input 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: Regular	
Situação de quadra: Esquina	
Cota: Acima	
Vegetação: Rasteira	
Uso do solo: Mista	
Acesso: Bom	
Topografia: Plano	
Tipo de cercamento: <input type="checkbox"/> Arame, <input type="checkbox"/> Gradil, <input type="checkbox"/> Muro, <input checked="" type="checkbox"/> Sem cerca, <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: 726,00 m ²	
Medida da frente do terreno: 22,00m	Confrontação da frente:Sul
Medida lateral 1 do terreno: 33,00 m	Confrontação da lateral 1:Leste
Medida lateral 2 do terreno: 33,00 m	Confrontação da lateral 2:Oeste
Medida dos fundos do terreno: 22,00 m	Confrontação dos fundos:Norte

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

*Conforme verificado na data de vistoria





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

7.2 BENFEITORIAS

7.2.1 FICHA DE VISTORIA

Benfeitoria 01		Idade aparente: 30	Área = 49,71 m²		Nº de pav. 01
Loja 01		Padrão	Conservação		Tipologia
	<input type="checkbox"/> Rústico	<input type="checkbox"/> Novo			<input type="checkbox"/> Apartamento
	<input type="checkbox"/> Proletário	<input type="checkbox"/> Entre novo e regular			<input type="checkbox"/> Box
	<input type="checkbox"/> Econômico	<input checked="" type="checkbox"/> Regular			<input type="checkbox"/> Casa
	<input type="checkbox"/> Simples	<input type="checkbox"/> Entre regular e reparos simples			<input type="checkbox"/> Galpão
	<input checked="" type="checkbox"/> Médio	<input type="checkbox"/> Reparos simples			<input checked="" type="checkbox"/> Loja
	<input type="checkbox"/> Superior	<input type="checkbox"/> Entre reparos simples e importantes			<input type="checkbox"/> Pavimento
	<input type="checkbox"/> Fino	<input type="checkbox"/> Reparos importantes			<input type="checkbox"/> Prédio
	<input type="checkbox"/> Luxo	<input type="checkbox"/> Entre reparos importantes e s/ valor			<input type="checkbox"/> Terreno
	<input type="checkbox"/> Outros	<input type="checkbox"/> Sem valor			<input type="checkbox"/> Outros
Material utilizado:					
Piso	Forro	Telhado	Esquadrias	Rev. Fachadas	Estrutura
<input type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> Cerâmica	<input type="checkbox"/> Alumínio	<input checked="" type="checkbox"/> Pintura	<input type="checkbox"/> Portante
<input checked="" type="checkbox"/> Lajota	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Cerâmica	<input type="checkbox"/> Metálica
<input type="checkbox"/> Granitina	<input type="checkbox"/> Placas acústicas	<input type="checkbox"/> Galvanizado	<input type="checkbox"/> Outros	<input type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> N. identificada
<input type="checkbox"/> Vinílico	<input type="checkbox"/> 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	

8 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O município de Estrela localiza-se na região Centro Oriental do estado do Rio Grande do Sul e possui população estimada de 32.183 pessoas⁵. A economia da cidade é baseada na indústria de transformação e no comércio⁶. Situada no Vale do Taquari, a cidade foi atingida pela inundação do rio Taquari, causada pelas intensas chuvas em toda Bacia do Taquari-Antas⁷, nos dias 4 e 5 de Setembro de 2023. Nesse período, foram registradas precipitações acumuladas entre 200 e 300 milímetros.

A inundação, que avançou até os centros urbanos e pode ser observada no mapa representada pela Figura 1, resultou em dezenas de mortos e de desaparecidos, centenas de casas e prédios danificados e diversos negócios temporariamente fechados. Tudo isso, além de ocasionar perdas incalculáveis em vidas humanas, abalou significativamente o mercado imobiliário da região. Segundo agentes imobiliários locais, a enchente desvalorizou áreas suscetíveis a alagamentos e valorizou áreas não alagáveis. O imóvel avaliando encontra-se no centro do município e não é afetado por alagamentos, dessa forma justifica-se o aumento do valor de mercado em relação ao Laudo 048/2019.

⁵ Fonte: IBGE, 2022. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/rs/>

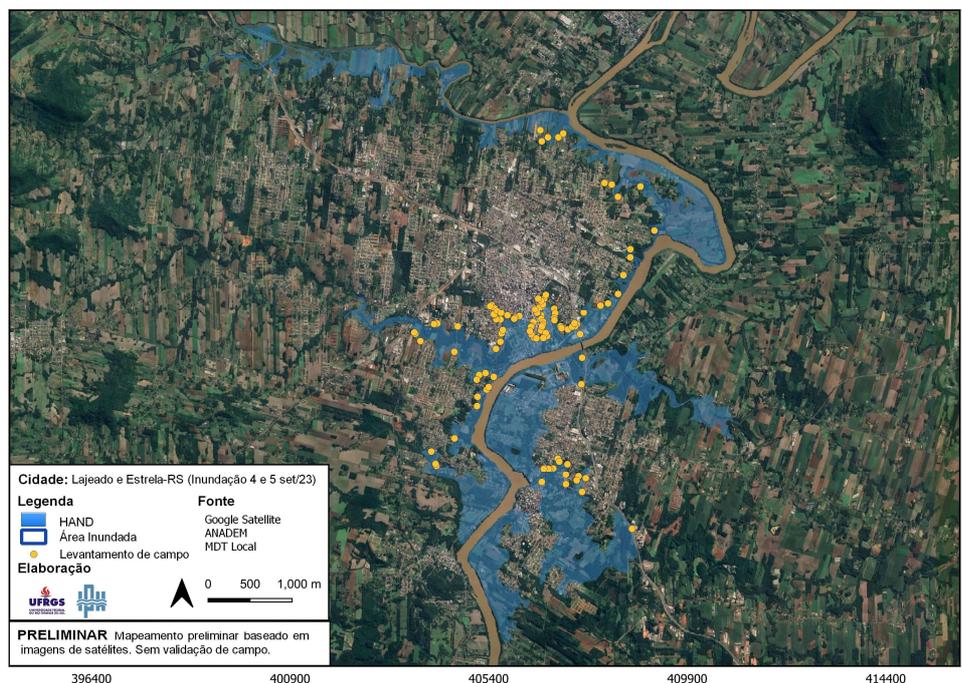
⁶ Fonte: IBGE, 2022. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/rs/>

⁷ Fonte: GZH, Setembro, 2023. Disponível em: <https://gauchazh.clicrbs.com.br/pioneiro/geral/noticia/2023/09/o-que-causou-a-inundacao-no-vale-do-taquari-e-o-que-pode-ser-feito-para-prevencao-clmuy39c100d9016uq4iy6bqp.html>





Figura 1 - Mancha de Inundação – Lajeado e Estrela RS



Fonte: IPH, 2023

- | | | | |
|------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------------|-----------------------------------|
| 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 |

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: dados utilizados **27/32**.

() 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: 15

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 = $2043,854 * \text{Área}^{-0,1693638} * e^{(5,8012255e-05 * \text{PIB per Capita})} * e^{(-9,778968 * 1/\text{RendaBairro})} * e^{(-0,42120445 * 1/\text{Data})}$

11.1.2 DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Variáveis do modelo de cálculo	Parâmetros do imóvel
Área (m ²)	49,71
PIB per Capita (Fonte: CENSO 2020 IBGE)	52.251,13
Renda/bairro (Fonte: Média em salários mínimos do bairro – CENSO 2010 IBGE)	6,86
Data (Coleta do dado em escala mensal: 01-Maio 2019; 54-Novembro 2023)	54,00
Unitário (Valor em R\$ do m ² multiplicado pelo Fator Oferta)	5.213,06

11.1.3 RESULTADOS

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

	Intervalo de Confiança	Unitário (R\$/m ²)	Total
Mínimo	-9,10%	4.738,81	R\$ 235.566,25
Calculado	-	5.213,06	R\$ 259.141,21
Máximo	10,01%	5.734,78	R\$ 285.075,91

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

	Amplitude	Unitário (R\$/m ²)	Total
Mínimo	-15%	4.431,10	R\$ 220.269,98
Calculado	-	5.213,06	R\$ 259.141,21
Máximo	+15%	5.995,02	R\$ 298.012,44
Valor calculado R\$ 259.141,21			

12 CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em estudo o seguinte valor (arredondado⁸) de mercado:

<p>VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL</p> <p>R\$ 260.000,00</p> <p>(duzentos e sessenta mil reais)</p> <p>data de referência da avaliação: novembro/2023</p>

⁸Conforme 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

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: Vista externa do prédio



Fonte: Vistoria (08/11/2023)

Figura 2: Vista externa do prédio



Fonte: Vistoria (08/11/2023)

Figura 3: Vista interna



Fonte: Vistoria (08/11/2023)

Figura 4: Vista interna



Fonte: Vistoria (08/11/2023)

Figura 5: Vista interna



Fonte: Vistoria (08/11/2023)

Figura 6: Vista interna



Fonte: Vistoria (08/11/2023)





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

14.2 DOCUMENTAÇÃO DOS IMÓVEIS

-Certidão de Matrícula nº 25.595:

MATRÍCULA	 REGISTRO DE IMÓVEIS CIDADE DE ESTRELA - RS LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL Estrela, 13 de junho de 2008.	PÍCHA - MATRÍCULA 01 27.595
<p>Imóvel: LOJA Nº 1, do "Edifício IPE", localizada no pavimento térreo, com entrada pela rua Marechal Floriano Peixoto; ao lado e à esquerda da loja nº 2, para quem olha o edifício da mencionada rua, com a área total de 49,7170m², sem participação na área de condomínio, correspondendo-lhe a fração ideal de 497170/23165121, no terreno onde se assenta a construção do edifício, com a área superficial de 726,00m² (setecentos e vinte e seis metros quadrados), medindo 22,00 metros de frente por 33,00 metros de frente a fundos, sito à rua Marechal Floriano Peixoto, nesta cidade; compreendido no quarteirão formado pelas ruas Marechal Floriano Peixoto, Coronel Müssnich, Venâncio Aires e Ernesto Alves, confrontando-se: pela frente, com a dita rua Marechal Floriano Peixoto; pelos fundos, com propriedade de Erick Person; por um lado, com propriedade de Francisco Xavier Vier, e pelo outro lado, com a rua Coronel Müssnich, onde faz esquina.</p> <p>Proprietário: INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, autarquia administrativa estadual, CGCMF sob nº 92.829.100/0001-43, com sede em Porto Alegre/RS.</p> <p>Registro Anterior: Transcrição nº 35.456, fls. 193, livro 3-AL, datada de 19/09/1969.</p> <p>EM 13 JUN 2008. E.:R\$9,80, Selo 0207.02.0700012.00568 - R\$0,30; PED R\$2,30, Selo PED 0207.01.0800004.03054, R\$0,20.</p> <p style="text-align: right;"><i>Bel Luiz Carlos M de Souza</i></p>		
<p>Anot.1: Anotação que se faz para constar o registro nº 95, de fls. 9/15 do livro 03-RA. EM 13 JUN 2008. E.: Nihil.</p> <p style="text-align: right;"><i>Bel Luiz Carlos M de Souza</i></p>		
<p>AV.1/27.595 : NUMERAÇÃO DO PRÉDIO: A requerimento datado de 31/03/2008, juntamente com a certidão de nº 189-04/2008, datada de 27/02/2008, expedida pela Prefeitura Municipal desta cidade, averba-se que a Loja nº 01, localizada na rua Marechal Floriano Peixoto, nesta cidade, está lotada no cadastro da Prefeitura Municipal desta cidade sob o nº 31. (Prot. 085187, livro 1G, de 19/05/2008). EM 13 JUN 2008. E.:R\$17,50, Selo 0207.03.0800004.00163 - R\$0,40; PED R\$2,30, Selo PED 0207.01.0800004.03231, R\$0,20.</p> <p style="text-align: right;"><i>Bel Luiz Carlos M de Souza</i></p>		
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p><i>Registro de Imóveis</i> <i>Bel Luiz Carlos M. de Souza</i> <i>Oficial Estrela RS</i></p> <p>E.: R\$4,30 Selo 0207.01.0800009.03068 - R\$0,20 E.: R\$4,50 Selo 0207.01.0800009.03068 - R\$0,20 PED R\$2,30 Selo PED 0207.01.0800009.03070, R\$0,20 Ass.: CAROLINE NASCIMENTO DE SOUZA Registro de Imóveis de Estrela/RS</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p style="text-align: center;">CERTIDÃO</p> <p>Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução fiel da matrícula a que se refere, extraída nos termos do Art. 19, § 1º, da Lei 6.015/73</p> <p style="text-align: center;">Estrela/RS 06 NOV 2008</p> <p style="text-align: right;"><i>Caroline Nascimento de Souza</i></p> </div> </div>		





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

- GPE nº 23.201:



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 23201

DADOS GERAIS			
Número do Cadastro:	23201	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 (%):	0,068871
Descrição:	037092-24.42/04-5 - Contrato de concessão remunerada 20/1300-0002988-0: solicitação de plano de incendio		
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:	123	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
19/10/2021	21130000057862	22/07/2021	Imóveis		Ativo
23/06/2023	370922442045	13/08/2004	PROPOSTA		AGUARD
14/06/2021	19130000059155	14/06/2021	Participação em		Ativo
23/06/2023	23130000045741	23/06/2023	Imóveis	Autorização de	Ativo
23/06/2021	20130000029880	21/05/2020	Imóveis		Ativo
13/07/2022	22130000003903	13/07/2022	Imóveis		Ativo

LOCALIZAÇÃO	
Zona:	Urbana
Unidade da Federação:	Rio Grande do Sul
Município	ESTRELA
Bairro/Distrito:	CENTRO
Logradouro/Localidade:	RUA MAL FLORIANO
Numero/Lote:	31
Quadra:	
Complemento:	
CEP:	
Ponto Referência:	Rua: Marechal Floriano Peixoto

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:	

01/09/2023

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,
GOVERNANÇA E GESTÃO

DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 23201

PROPRIEDADE

Situação regularização Estado: EM REGULARIZACAO
Tipo de Registro: Matrícula
Número do Registro: 27595
Livro: 2RG
Folha: 01
Cartório: RI DE ESTRELA
Comarca: ESTRELA
Data do Registro: 13/06/2008
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): 726,00
Frente (m): 22,00
Área com fração (m²): 15,2460
Fração Ideal (m²): 0,021000
Profundidade Equivalente (m):
Área Disponível (m²): 726,00

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:

01/09/2023

pag. 2 de 4





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 23201

EDIFICAÇÕES/BENFEITORIAS

Espécie	Data baixa	Nome referência	Área útil (m²)	Área total (m²)	Averbação	Nº pavimentos	Área disponív
LOJA			726,00	726,00		0	725,00

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
12/04/2023	CERTIDAO	CND 23201.PDF
24/11/2022	CERTIDAO	RELATORIO DE DEBITO GPE 23201
07/03/2022	VISTORIA /	014 GPE 23201 ESTRELA.PDF
15/12/2021	LEI / DECRETO /	LEI 15764-2021 - GESTAO DE
14/06/2021	HISTÓRICO	Ficha.pdf
01/06/2021	LEI / DECRETO /	DECRETO ESTADUAL NA 55916-
01/05/2019	LAUDO DE	LAUDO DE AVALIAAAO NA48-2019.
06/04/2018	LEI / DECRETO /	LEI COMPLEMENTAR NA 15144-
06/11/2008	MATRÍCULA	registro de imoveis.pdf

IMAGENS

HISTÓRICO

Data	Tipo Classificação	Nº de Processo	Anexo
14/08/2021		19130000059155	Ficha.pdf

HISTÓRICO DE SOLICITAÇÕES

01/09/2023

pag. 3 de 4





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 23201**

USO TERCEIROS DO IMÓVEL

Tipo Documento:		Nº Processo PROA/SPI:	0037092-2442/04-5
Tipo Uso Terceiros:	Autorização de Uso		
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:	13/01/2020	Nome Repres. Legal:	
Interviniência:	Não	Nome Interveniente:	

ONEROSIDADE

Valor Arrecadação:	719,28		
Sigla índice reajuste:		Percentual Juros:	
Índice Reajuste:		Percentual Multa:	
Vencimento (dia):	10		

DADOS USUÁRIO

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

EDIFICAÇÕES USO TERCEIROS

Espécie Edificação	Área Mov. Edificação (m²)	Área Disponível (m²)	Data Inicial
LOJA	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:

01/09/2023

pag. 4 de 4





14.3 MEMÓRIA DE CÁLCULO

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS

Total da Amostra	: 32
Utilizados	: 27
Outlier	: 0

VARIÁVEIS

Total	: 6
Utilizadas	: 5
Grau Liberdade	: 22

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

COEFICIENTES

Correlação	: 0,86255
Determinação	: 0,74400
Ajustado	: 0,69745

VARIACÃO

Total	: 3,84906
Residual	: 0,98538
Desvio Padrão	: 0,21164

F-SNEDECOR

F-Calculado	: 15,98399
Significância	: < 0,01000

D-WATSON

D-Calculado	: 1,78981
Resultado Teste	: Não auto-regressão 90%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	66
-1,64 a +1,64	90	92
-1,96 a +1,96	95	100

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)

$$Y = 2043,853981 * X_1^{-0,169364} * 2,718^{(0,000058 * X_2)} * 2,718^{(-9,778968 * 1/X_3)} * 2,718^{(-0,421204 * 1/X_4)}$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

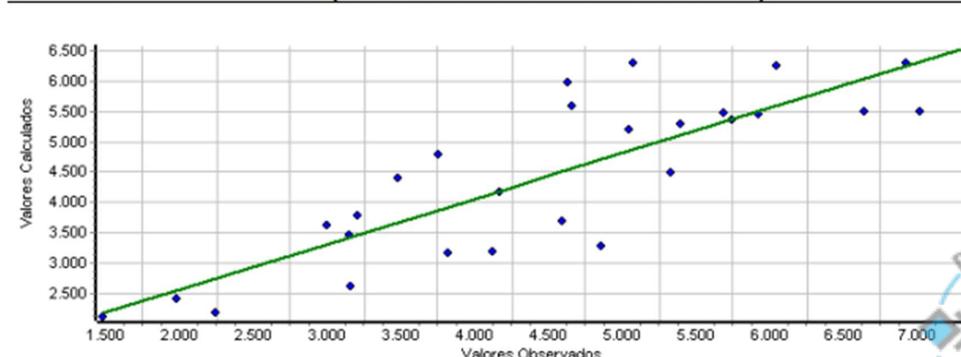
AMOSTRA

Média	: 4487,99
Varição Total	: 56848758,37
Variância	: 2105509,57
Desvio Padrão	: 1451,04

MODELO

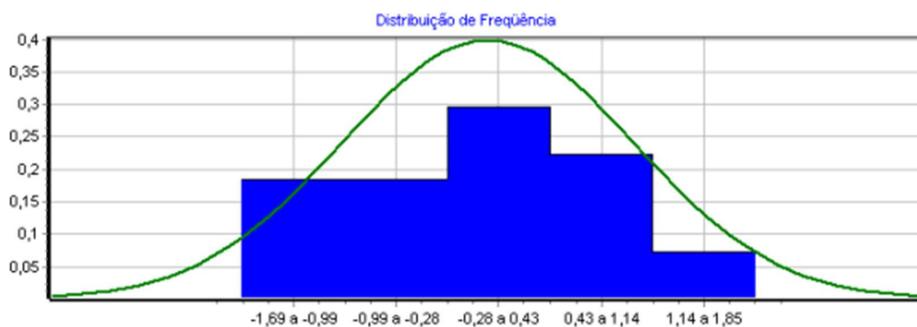
Coefic. Aderência	: 0,69157
Varição Residual	: 17533978,00
Variância	: 796999,00
Desvio Padrão	: 892,75

GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)

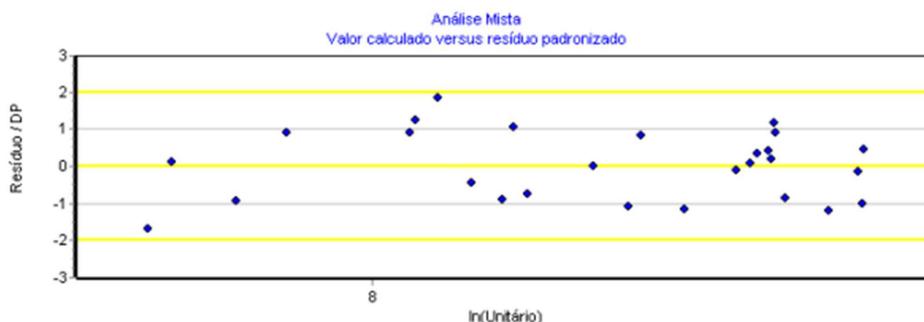




Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



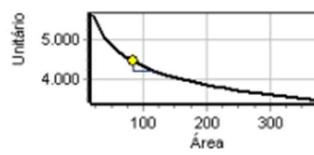
Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

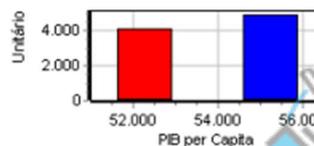
X₁ Área

Área da loja em m².
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 21,60 a 400,00
 Impacto esperado na dependente: Negativo
 10% da amplitude na média: -6,15 % na estimativa



X₂ PIB per Capita

Divisão do PIB pelo número de habitantes. Fonte: IBGE 2020
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 52251,13 a 55219,55
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: 18,80 % na estimativa

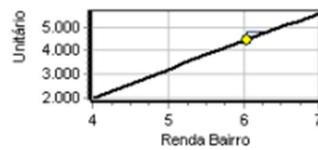




Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

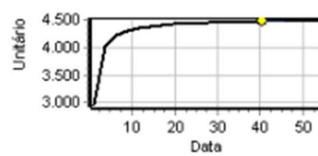
X3 Renda Bairro

Renda média do bairro. Fonte: IBGE 2010
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 4,02 a 7,01
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: 7,93 % na estimativa



X4 Data

Período de coleta do dado em escala mensal, sendo:
 1- Maio/2019
 3- Julho/ 2019
 54 - Novembro/2023
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 1,00 a 54,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: 0,12 % na estimativa



Y Unitário

Valor em R\$ do m² multiplicado pelo Fator Oferta.
 Tipo: Dependente
 Amplitude: 1481,25 a 7017,91
 Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,69745)
X ₁ Área	ln(x)	-2,42	2,43	0,63366
X ₂ PIB per Capita	x	1,99	5,87	0,65832
X ₃ Renda Bairro	1/x	-5,88	0,01	0,25575
X ₄ Data	1/x	-3,14	0,48	0,58123

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Área	PIB per Capita	Renda Bairro	Data	Unitário
X ₁	ln(x)		3	23	19	46
X ₂	x	-24		34	40	39
X ₃	1/x	23	-1		46	78
X ₄	1/x	2	22	-4		56
Y	ln(y)	-49	22	-71	-28	





1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Extp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Área	49,71			21,60	400,00
PIB per Capita	52.251,13			52.251,13	55.219,55
Renda Bairro	6,86			4,02	7,01
Data	54,00			1,00	54,00
Unitário	5.213,06			1.481,25	7.017,91

2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	4.738,81	5.213,06	5.734,78	-9,10%	10,01%	19,11%
Predição (80%)	3.879,76	5.213,06	7.004,56	-25,58%	34,37%	59,94%
Campo de Arbitrio	4.431,10	5.213,06	5.995,02	-15,00%	15,00%	30,00%

3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80 %)	235.566,25	259.141,21	285.075,91
Predição (80%)	192.862,87	259.141,21	348.196,68
Campo de Arbitrio	220.269,98	259.141,21	298.012,44

4. VALOR UNITÁRIO 5213,06

5. VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 259.141,21 (duzentos e cinquenta e nove mil, cento e quarenta e um reais com vinte e um centavos)

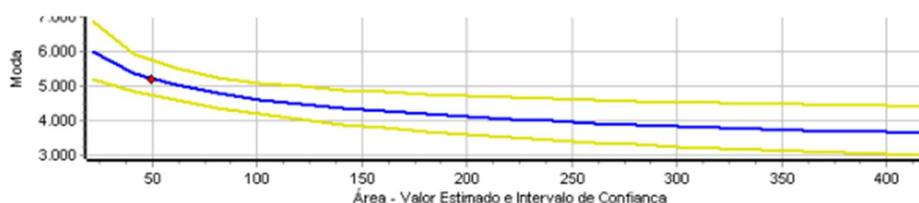
6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

Mínimo (R\$): 235.566,25
Arbitrado (R\$): 259.141,21
 Máximo (R\$): 285.075,91

7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO

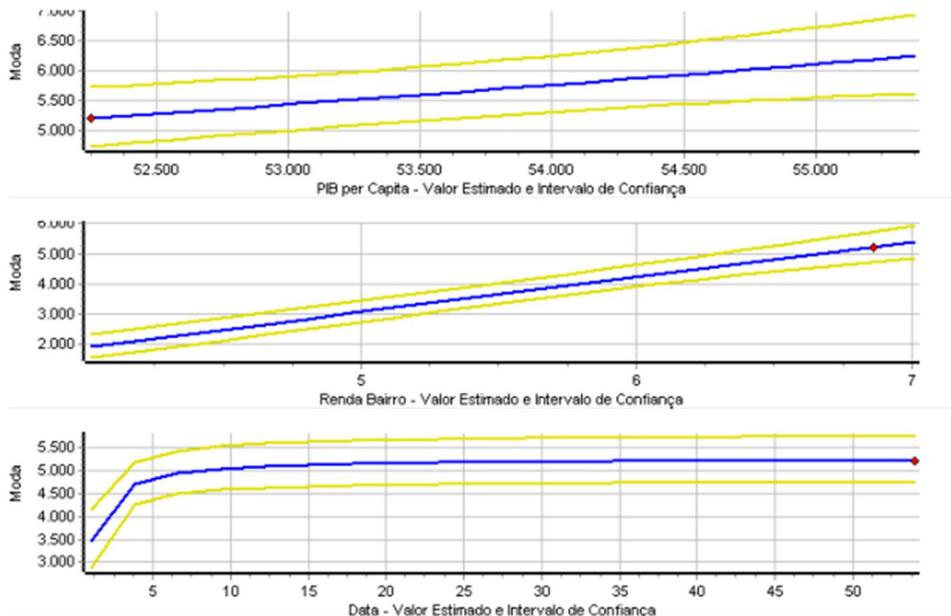
Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 19,11 %
 Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão

8. COMPORTAMENTO DO MODELO NO PONTO DE ESTIMAÇÃO

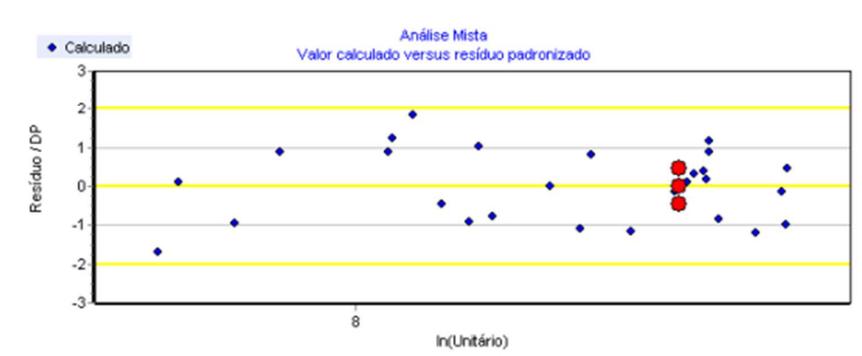




Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG



9. VALOR ESTIMADO PARA O IMÓVEL NO CONTEXTO DA AMOSTRA

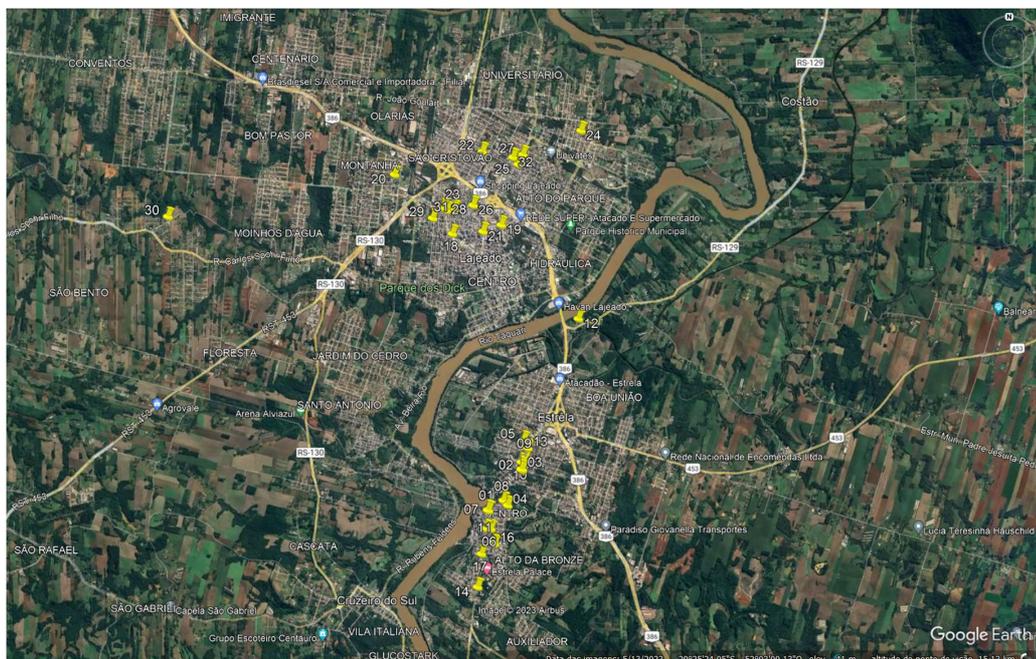




Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

-Dados:

Dador	Endereço	Observação	Área	PIB per Cat	Renda Bar	Data	Oleta	Unitário
1	Rua Júlio de Castilhos - Centro (29°30'00.8"S 51°58'01.5"W)	Imobiliaria Auxiladora Predial, Cod.: 338144	49,05	52.251,13	6,86	54,00	313.000,00	5.688,07
2	Rua Germano Hasslocher esq. Rua Quinino Bocauiva - Oriental (29°29'38.8"S 51°57'40.3"W)	Imobiliaria Nova Era Estrela, Cod.: 394	102,50	52.251,13	5,29	54,00	395.000,00	3.819,51
3	Rua Germano Hasslocher esq. Rua Quinino Bocauiva - Oriental (29°29'38.8"S 51°57'40.3"W)	Imobiliaria Nova Era Estrela, Cod.: 396	80,50	52.251,13	5,29	53,00	395.000,00	4.863,35
4	Rua Coronel Müsnich - Centro (29°29'58.5"S 51°57'49.2"W)	Imobiliaria Nova Era Estrela, Cod.: 729	47,45	52.251,13	6,86	54,00	370.000,00	7.017,91
5	Rua Albino Rohsig, 105 - Oriental (29°29'22.6"S 51°57'33.1"W)	Imobiliaria Nova Era Estrela, Cod.: 892	45,00	52.251,13	5,29	54,00	350.000,00	3.000,00
6	Rua Doutor Torres - Centro (29°30'11.4"S 51°57'53.7"W)	Imobiliaria Novo Lar, Cod.: NMLV256	43,26	52.251,13	6,86	54,00	234.000,00	4.650,19
7	Rua Júlio de Castilhos - Centro (29°30'00.8"S 51°58'01.5"W)	Imobiliaria Novo Lar, Cod.: NMLV2043	50,14	52.251,13	6,86	54,00	330.000,00	5.923,41
8	Rua Ernesto Alves esq. Rua Chacá Pereira - Centro (29°29'55.9"S 51°57'51.9"W)	Imobiliaria Inovave, Cod.: IMOVA45117	21,60	52.251,13	6,86	54,00	121.900,00	5.079,17
9	Avenida Rio Branco - Oriental (29°29'32.4"S 51°57'37.8"W)	Imobiliaria Inovave, Cod.: IMOVA1058	98,22	52.251,13	5,29	54,00	450.000,00	4.123,40
10	Avenida Rio Branco - Oriental (29°29'32.4"S 51°57'40.6"W)	Laudo de Avaliação 48/2019 - Fl. 170 do PRDA 23/1300-0004574-1	142,55	52.251,13	5,29	3,00	500.000,00	3.156,79
11	Rua D. J. Schlabitz esq. Rua dos Plátanos - Montanha (29°29'11.2"S 51°58'52.7"W)	Laudo de Avaliação 48/2019 - Fl. 170 do PRDA 23/1300-0004574-1	39,21	55.219,55	6,28	3,00	370.000,00	2.382,54
12	Rua Ministro Adauto Lucio Cardoso, 68 - São José (29°29'16.1"S 51°57'04.9"W)	Laudo de Avaliação 48/2019 - Fl. 170 do PRDA 23/1300-0004574-1	96,00	52.251,13	4,60	3,00	159.000,00	1.481,25
13	Avenida Rio Branco, 928 - Oriental (29°29'27.0"S 51°57'36.6"W)	Laudo de Avaliação 48/2019 - Fl. 170 do PRDA 23/1300-0004574-1	400,00	52.251,13	5,29	3,00	600.000,00	2.250,00
14	Rua Júlio de Castilhos - Centro (29°30'43.2"S 51°58'07.9"W)	Laudo de Avaliação 48/2019 - Fl. 170 do PRDA 23/1300-0004574-1	39,60	52.251,13	7,24	3,00	192.000,00	1.734,94
15	Rua Geraldo Pereira, 338 - Alto do Bronze (29°30'19.0"S 51°57'58.1"W)	Imobiliaria Viver Bem, Cod.: v369	127,00	52.251,13	7,01	54,00	530.000,00	3.755,91
16	Rua Geraldo Pereira, 342 - Alto do Bronze (29°30'19.6"S 51°57'57.4"W)	Laudo de Avaliação 48/2019 - Fl. 170 do PRDA 23/1300-0004574-1	97,00	52.251,13	7,01	3,00	375.000,00	3.479,30
17	Rua D. J. Schlabitz esq. Rua dos Plátanos - Montanha (29°29'11.2"S 51°58'52.7"W)	Imobiliaria Gua, Cod.: V4933	45,00	52.251,13	7,24	54,00	107.000,00	2.357,55
18	R. Imão Emilio Conrado - Florestal (29°27'29.5"S 51°58'23.6"W)	Imobiliaria Lareira, Cod.: 10053	85,00	55.219,55	6,28	54,00	477.000,00	5.050,59
19	Rua Machado de Assis - Americano (29°27'24.7"S 51°57'53.1"W)	Imobiliaria Gua, Cod.: V4982	97,14	55.219,55	7,01	54,00	500.000,00	4.632,49
20	Rua Paulo J. Schlabitz esq. Rua dos Plátanos - Montanha (29°26'57.2"S 51°58'59.6"W)	Imobiliaria Gua, Cod.: V6888	46,61	55.219,55	5,42	54,00	376.000,00	5.329,33
21	Rua Duques de Caxias - Centro (29°27'26.3"S 51°59'04.5"W)	Imobiliaria Gua, Cod.: V4978	120,00	55.219,55	6,06	54,00	375.000,00	2.812,50
22	Rua Guanabara - São Cristóvão (29°26'44.9"S 51°58'04.8"W)	Imobiliaria Jacques Cod.: V14573	27,56	55.219,55	6,29	54,00	112.000,00	6.923,08
23	Rua Natalicio Henrich - Florestal (29°27'15.9"S 51°58'22.4"W)	Imobiliaria Dressler Cod.: DIV180138	70,50	55.219,55	6,28	54,00	450.000,00	5.744,88
24	Rua Sabá - Universitário (29°26'33.0"S 51°57'03.3"W)	Imobiliaria Dressler Cod.: DIV180228	150,00	55.219,55	5,50	54,00	395.000,00	3.210,00
25	Rua Washington Luis, 184 - São Cristóvão (29°26'51.6"S 51°57'42.6"W)	Imobiliaria SBB Inovave Cod.: SBBV422	29,00	55.219,55	6,29	54,00	195.000,00	6.051,72
26	Rua Dona Leopoldina, 369 - Florestal (29°27'13.9"S 51°58'10.6"W)	Imobiliaria SBB Inovave Cod.: SBBV300	75,04	55.219,55	6,28	54,00	450.000,00	5.397,12
27	Rua Ceará, 195 - São Cristóvão (29°26'46.3"S 51°57'39.6"W)	Laudo de Avaliação 48/2019 - Fl. 170 do PRDA 23/1300-0004574-1	27,00	55.219,55	6,29	1,00	125.000,00	4.166,67
28	Rua José Schmatz, 79 - Florestal (29°27'16.7"S 51°58'27.3"W)	Laudo de Avaliação 48/2019 - Fl. 170 do PRDA 23/1300-0004574-1	80,00	55.219,55	6,28	1,00	380.000,00	3.150,00
29	Rua Carlos Jacobe Klein, 363 - Florestal (29°27'21.0"S 51°58'35.9"W)	Laudo de Avaliação 48/2019 - Fl. 170 do PRDA 23/1300-0004574-1	54,81	55.219,55	6,28	1,00	380.000,00	4.597,70
30	Rua 1º De Maio - São Bento (29°27'20.1"S 52°01'21.1"W)	Imobiliaria Auxiladora Predial Cod.: 414099	43,26	55.219,55	4,02	54,00	95.400,00	1.984,74
31	Rua Cristiano Guan - Florestal (29°27'15.3"S 51°58'29.5"W)	Imobiliaria Auxiladora Predial Cod.: 287760	62,00	55.219,55	6,28	54,00	889.800,00	10.011,63
32	Rua Arthur Bernardes - São Cristóvão (29°26'47.7"S 51°57'45.6"W)	Imobiliaria Auxiladora Predial Cod.: 310546	61,00	55.219,55	6,29	54,00	450.000,00	6.639,34





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.	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes		4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	X	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo		Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	X	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	
4	Extrapoliação	Não admitida	X	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores 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.						X
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		5.213,06
Valores do intervalo de confiança	MAX	5.734,78
	MIN	4.738,81
Desvios relativos do Intervalo de confiança	MAX	10,01%
	MIN	-9,10%
Amplitude do intervalo de confiança		19,11%
GRAU DE PRECISÃO		GRAU III





23130000045741

Nome do documento: Laudo 178 2023 GPE 23201 Estrela Loja.pdf

Documento assinado por

Leandro Peixoto Maia
Marina Nobre Cerqueira
Rafael Parmeggiani Gering

Órgão/Grupo/Matrícula

SPGG / DIAVA/DEAPE / 450607301
SPGG / DIAVA/DEAPE / 4860110
SPGG / DIAVA/DEAPE / 4859502

Data

27/11/2023 14:08:30
27/11/2023 14:28:48
28/11/2023 09:56:46

