



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 115/2023



Box 20 – Condomínio Imigrantes

Rua Miguel Tarnac da Rocha, 74 – Bairro Centro

Pelotas/RS



**DIVISÃO DE AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS – DIAVA
SETEMBRO / 2023**



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 115/2023

FICHA RESUMO

Objeto

Terreno urbano objeto da **matrícula nº 19.546** e **GPE nº 31.882**

Objetivo

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

Finalidade

Instruir processo **PROA nº 23/1300-0004865-1 - Alienação**

Localização

Rua Miguel Tarnac da Rocha, 74, Box 20¹

Bairro Centro/Pelotas – Condomínio Imigrantes

Área avalianda

Área privativa: 10,068² m²

Proprietário

Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul - IPERGS³

Resultado da avaliação

Valor de mercado do imóvel **R\$ 31.916,36**

Avaliadores

Arquiteta Urbanista Thaís Wölfle Danelon

Arquiteta Urbanista Marina Nobre Cerqueira

Engenheiro Civil Rafael Parmeggiani Gering

Porto Alegre – RS, Setembro de 2023

¹ Conforme Certidão de Matrícula nº 19.546

² Conforme Certidão de Matrícula nº 19.546

³ Imóvel transferido do acervo do IPERGS ao Estado RS pela Lei nº 15.144/2018, artigo 28, regulamentada pelo Decreto nº 55.916/2021





SUMÁRIO

1	SOLICITANTE	4
2	OBJETIVO DA AVALIAÇÃO	4
3	FINALIDADE	4
4	PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	4
5	PROPRIETÁRIO	6
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/DIREP/DEAPE

2 OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

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

3 FINALIDADE

Instruir processo **PROA nº 23/1300-0004865-1 – Alienação**

4 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

4.1 FUNDAMENTAÇÃO TÉCNICA

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

- na **Certidão de Matrícula nº 19.546**, referência livro 02, às fls. 01 a 06, datada de 16/05/2006, obtida junto ao Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Pelotas - RS.
- na **Ficha cadastral GPE nº 31.882**;
- no **PROA: 23/1300-0004865-1**;
- 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 **16/08/2023**.

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

Considerando a sua finalidade, esta avaliação tem **prazo de validade limitado a dois anos** a partir de sua lavratura, conforme determinado pela Lei N° 15.764 de 15 de dezembro de 2021.

4.2 ESCOPO DE TRABALHO

Na presente análise considerou-se que toda a **documentação pertinente se encontrava correta e devidamente regularizada**, e que o imóvel objeto estaria **livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou gravames**. Eventuais divergências, se significativas, alteram os resultados deste trabalho. Ainda, as informações obtidas durante a pesquisa de mercado foram tomadas como de boa-fé.

Não fez parte do escopo deste trabalho:

- Investigações quanto à correção dos documentos analisados;





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

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

4.3 JUSTIFICATIVAS – PARÂMETROS ADOTADOS

➤ **Área utilizada – Área Privativa Matriculada:**

Para o cálculo do valor do imóvel, foi considerada a área privativa do box de estacionamento de 10,068 m², valor que consta na **Certidão de Matrícula nº 19.546** do Livro nº 2, fl. 1 do Registro Geral da Comarca de Pelotas, datada de 16/05/2006.

Além disso, de acordo com a Certidão de Matrícula nº 19.546, o imóvel totaliza 11,172 m² de área real e 6,109 m² de construção, cabendo ao box uma fração ideal de 0,0017 do terreno.

➤ **Vistoria/ localização:**

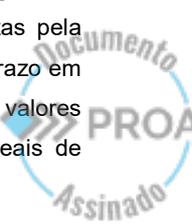
Embora o imóvel esteja localizado no bairro Centro da cidade de Pelotas, o mesmo encontra-se afastado do centro comercial, localizando-se na divisa com o bairro Três Vendas e próximo à Universidade Católica de Pelotas (Campus Dr. Franklin Olivé Leite). Nessa perspectiva, o box avaliando situa-se há aproximadamente 12 minutos de automóvel do Mercado Público da cidade (ponto tomado como região central).

Conforme observado em vistoria, seu entorno imediato é constituído de edificações residenciais de até 5 pavimentos, com padrão normal/alto. Além disso, a Rua Miguel Tarnac da Rocha é uma rua em *cul-de-sac*, ou seja, uma rua sem saída.

Ademais, conforme o **PROA nº 23/1300-0004865-1**, pág. 9, o box se encontra na área externa do Condomínio Imigrantes, tendo apenas uma cobertura como proteção e, conforme pág. 7 do mesmo PROA, o imóvel encontra-se ocupado. Na vistoria, verificou-se que o imóvel se encontra em boas condições.

➤ **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/SP3, 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





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

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

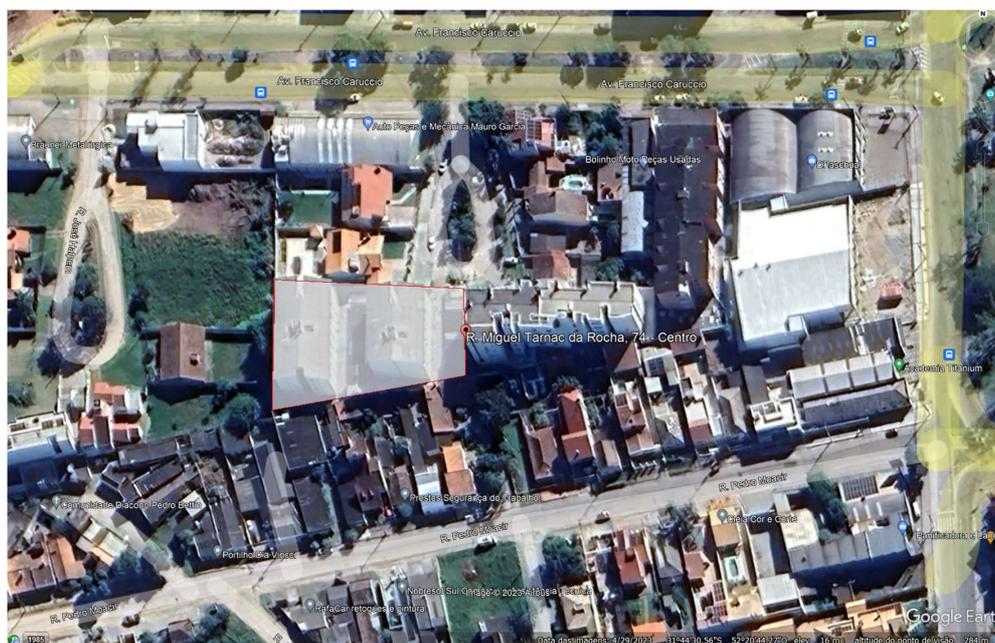
Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul - IPERGS⁴

6 ENDEREÇO

Rua Miguel Tarnac da Rocha, 74, Box 20⁵
 Bairro Centro/Pelotas – Condomínio Imigrantes

7 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

7.1 TERRENO



Latitude: 31°44'0.61" S
 Longitude: 52°20'5.75" O

Fonte: Google Earth Abril/2023 (Acesso em Julho de 2023)

⁴ Imóvel transferido do acervo do IPERGS ao Estado RS pela Lei nº 15.144/2018, artigo 28, regulamentada pelo Decreto nº 55.916/2021
⁵ Conforme Certidão de Matrícula nº 19.546





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

Identificação
<p>Descrição conforme a Certidão de Matrícula nº 19.546:</p> <p>IMÓVEL: O BOX vinte (20), localizado no pavimento térreo, na parte situada entre/ os blocos A e B, DO CONDOMÍNIO IMIGRANTES, sito à Rua um (1), número setenta e quatro (74), nesta cidade, confrontando-se ao norte com o box de número / 19, a leste com a área existente entre o bloco B e as garagens, ao sul com o box de número 21 e a oeste com a área de acesso as garagens, medindo 10,068m² de área privativa real e 5,005m² de área de construção, a qual corresponde 1,104m² de área real e de construção de uso comum, totalizando 11,172m² de área real e - - - 6,109m² de construção, cabendo-lhe uma fração ideal de 0,0017 do terreno onde assenta a edificação. - - - - -</p>
Características da região e entorno
Atividade predominante: Residencial
Padrão construtivo do entorno: Normal/Alto
Zoneamento: Centro
Tráfego de pedestres: Baixo
Tráfego de veículos: Baixo
Pavimentação logradouro: Pedra irregular
Pavimentação passeio: Concreto
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 type="checkbox"/> Esgoto sanitário, <input type="checkbox"/> Gás canalizado, <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública, <input checked="" type="checkbox"/> Logradouro, <input checked="" type="checkbox"/> Meio fio/sarjetas, <input checked="" type="checkbox"/> Passeio público, <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação, <input checked="" type="checkbox"/> Telefone, <input type="checkbox"/> Sem infraestrutura
Serviços públicos: <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de lixo, <input checked="" type="checkbox"/> Comércio, <input checked="" type="checkbox"/> Correios, <input checked="" type="checkbox"/> Educação, <input checked="" type="checkbox"/> Lazer, <input checked="" type="checkbox"/> Rede bancária, <input type="checkbox"/> Saúde, <input type="checkbox"/> Segurança, <input type="checkbox"/> Transporte coletivo, <input type="checkbox"/> Sem serviços públicos
Influências valorizantes: <input checked="" type="checkbox"/> Clubes, <input checked="" type="checkbox"/> Comércio, <input type="checkbox"/> Empreendimentos, <input checked="" type="checkbox"/> Escolas, <input type="checkbox"/> Estações, <input type="checkbox"/> Hospital, <input checked="" type="checkbox"/> Mercados e ou supermercados, <input type="checkbox"/> Orla/praias/lagos, <input checked="" type="checkbox"/> Parques/praças, <input type="checkbox"/> Posto policial, <input type="checkbox"/> Posto de saúde, <input type="checkbox"/> Shopping, <input checked="" type="checkbox"/> Universidades/faculdades, <input type="checkbox"/> Zona incorporação, <input type="checkbox"/> Sem influências valorizantes
Influências desvalorizantes: <input type="checkbox"/> Aeroporto, <input type="checkbox"/> Área inundável, <input type="checkbox"/> Aterro sanitário, <input type="checkbox"/> Estação tratamento esgoto, <input type="checkbox"/> Indústria, <input type="checkbox"/> Presídio, <input type="checkbox"/> Sub-habitação, <input type="checkbox"/> Unidades carentes, <input checked="" type="checkbox"/> Sem influências desvalorizantes

Características do imóvel	
Formato do terreno: Irregular	
Situação de quadra: Meio de quadra	
Cota: No nível	
Vegetação: Sem vegetação	
Uso do solo: Residencial	
Acesso: Bom	
Topografia: Plano	
Tipo de cercamento: <input type="checkbox"/> Arame, <input type="checkbox"/> Gradil, <input checked="" type="checkbox"/> Muro, <input type="checkbox"/> Tela, <input type="checkbox"/> Sem cerca	
Superfície: <input type="checkbox"/> Alagadiça, <input type="checkbox"/> Arenoso, <input type="checkbox"/> Argiloso, <input type="checkbox"/> Com aterro, <input type="checkbox"/> Com entulhos, <input type="checkbox"/> Pantanosa, <input checked="" type="checkbox"/> Seca	
Área do terreno: 1.969,10 ⁶ m ²	
Medida da frente do terreno: 18,00m (Rua Miguel Tarnac da Rocha)	Confrontação da frente:Norte
Medida da frente do terreno: 40,00m (Imóvel lindeiro)	Confrontação da frente:Norte
Medida lateral 1 do terreno: 27,50m	Confrontação da lateral 1:Leste
Medida lateral 2 do terreno: 40,40m	Confrontação da lateral 2:Oeste
Medida dos fundos do terreno: 59,50m	Confrontação dos fundos:Sul

⁶ Conforme medidas da Certidão de Matrícula nº 19.478





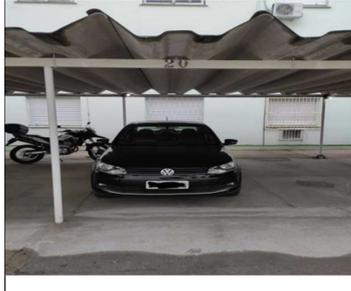
Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

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

*Conforme verificado no PROA nº 23/1300-0004865-1, pág. 7

7.2 BENFEITORIAS

7.2.1 FICHA DE VISTORIA

Benfeitoria 01	Idade aparente: 15	Área = 10,068 m ²	Nº de pav. 01		
Box*	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 checked="" type="checkbox"/> Box		
	<input checked="" type="checkbox"/> Econômico	<input type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/> Casa		
	<input type="checkbox"/> Simples	<input type="checkbox"/> Entre regular e reparos simples	<input type="checkbox"/> Galpão		
	<input type="checkbox"/> Médio	<input checked="" type="checkbox"/> Reparos simples	<input type="checkbox"/> Loja		
	<input type="checkbox"/> Superior	<input type="checkbox"/> Entre reparos simples e importantes	<input type="checkbox"/> Pavimento		
	<input type="checkbox"/> Fino	<input type="checkbox"/> Reparos importantes	<input type="checkbox"/> Prédio		
	<input type="checkbox"/> Luxo	<input type="checkbox"/> Entre reparos importantes e s/ valor	<input type="checkbox"/> Terreno		
	<input type="checkbox"/> Outros	<input type="checkbox"/> Sem valor	<input type="checkbox"/> Outros		
Material utilizado:					
Piso	Forro	Telhado	Esquadrias	Rev. Fachadas	Estrutura
<input type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> Cerâmica	<input type="checkbox"/> Alumínio	<input type="checkbox"/> Pintura	<input type="checkbox"/> Portante
<input type="checkbox"/> Lajota	<input type="checkbox"/> Laje	<input type="checkbox"/> Fibro cim. ondulado	<input type="checkbox"/> Ferro	<input type="checkbox"/> Tijolo à vista	<input type="checkbox"/> Concreto
<input type="checkbox"/> Cerâmica	<input type="checkbox"/> Gesso	<input checked="" type="checkbox"/> Fibro cim. estrutural	<input type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> Fulget	<input type="checkbox"/> Madeira
<input type="checkbox"/> Basalto	<input type="checkbox"/> PVC	<input type="checkbox"/> Alumínio	<input type="checkbox"/> PVC	<input type="checkbox"/> Cerâmica	<input type="checkbox"/> Metálica
<input type="checkbox"/> Granitina	<input type="checkbox"/> Placas acústicas	<input type="checkbox"/> Galvanizado	<input type="checkbox"/> Outros	<input type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> N. identificada
<input type="checkbox"/> Vinílico	<input type="checkbox"/> Aglomerado	<input type="checkbox"/> Laje		<input type="checkbox"/> Vidro	
<input type="checkbox"/> Carpete	<input checked="" type="checkbox"/> S/forro	<input type="checkbox"/> Capim		<input type="checkbox"/> Pedra	
<input checked="" type="checkbox"/> Cimento		<input type="checkbox"/> Telha de zinco		<input type="checkbox"/> Reboco chapiscado	
<input type="checkbox"/> Outros		<input type="checkbox"/> Outros		<input type="checkbox"/> Outros	

OBS: Vistoria realizada em **situação-paradigma**: Foto constante no PROA nº 23/1300-0004865-1, pág. 9, visto que não foi possível visitar o box.

8 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

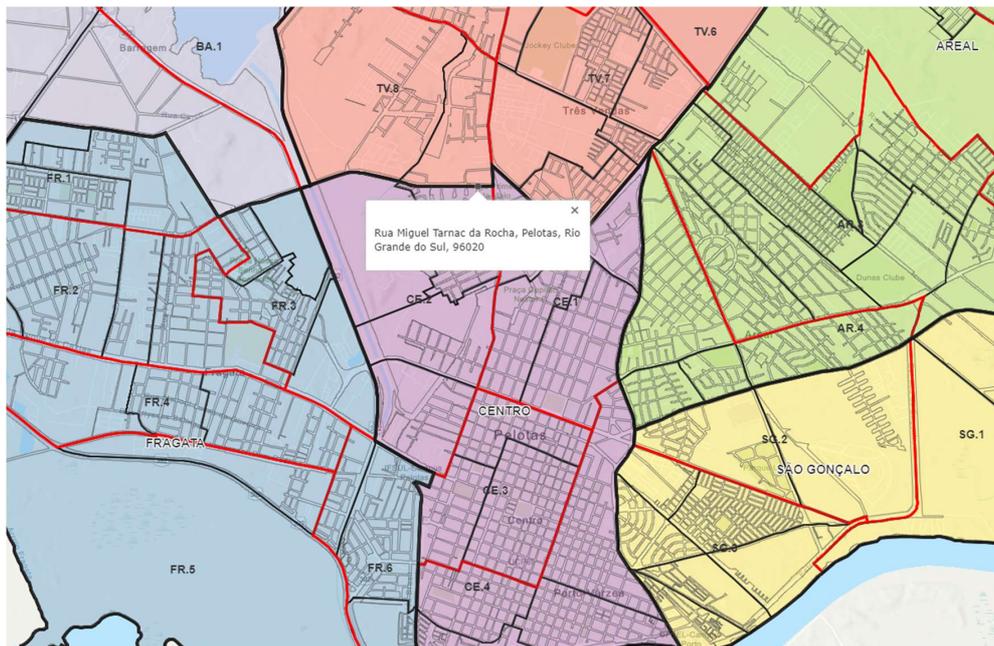
O município de Pelotas localiza-se na região sul do estado do Rio Grande do Sul e possui população estimada de 325.689⁷. A economia da cidade é baseada nos serviços, indústria e agropecuária.

Conforme mapa abaixo⁸, o imóvel situa-se nas limitações entre o bairro Centro e Três Vendas, caracterizado principalmente, por imóveis residenciais em seu entorno. Dessa forma, embora o imóvel se localize em uma zona central da cidade, não apresenta traços comerciais, comum nos centros urbanos.

⁷ Fonte: IBGE, 2021. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/rs/pelotas/panorama>

⁸ Fonte: 3º Plano Diretor de Pelotas. Disponível em: <https://pmpel.maps.arcgis.com/apps/MapSeries/index.html?appid=09307314b588474ea3d66e23e61805a6>





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: **14/18** dados utilizados
- () Metodologia clássica – fatores de homogeneização.

10 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Método comparativo direto de dados de mercado

Grau de Fundamentação

Grau I

Grau II

Grau III

Pontos obtidos: 12

Grau de Precisão

Grau I

Grau II

Grau III





11 AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

11.1 AVALIAÇÃO DO TERRENO

11.1.1 EQUAÇÃO DE REGRESSÃO

$$\text{Unitário x fonte} = (-4993656,6 + 61646290 * 1/\text{Área} + 221148,7 * \text{Renda-Bairro}^2) ^ 0,5$$

11.1.2 DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Variáveis do modelo de cálculo	Parâmetros do imóvel
Área Privativa (Área total privativa, medida em metros quadrados)	10,07
Renda-Bairro (Atratividade medida através da renda média conforme setores censitários - IBGE 2010)	6,35
Unitário x fonte (Valor unitário da unidade privativa x 0,9, em R\$/m²: aplicado um desconto de 10% referente ao Fator de Fonte ou Oferta)	3169,45

11.1.3 RESULTADOS

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

	Intervalo de Confiança	Unitário (R\$/m2)	Total
Mínimo	-12,13%	2.785,10	R\$ 28.045,95
Calculado	-	3.169,45	R\$ 31.916,36
Máximo	10,81%	3.511,98	R\$ 35.365,63

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

	Amplitude	Unitário (R\$/m2)	Total
Mínimo	-15%	2.694,03	R\$ 27.128,88
Calculado	-	3.169,45	R\$ 31.916,36
Máximo	+15%	3.644,87	R\$ 36.703,84
Valor calculado R\$ 31.916,36			

12 CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em estudo o seguinte valor (arredondado⁹) de mercado:

<p>VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL</p> <p>R\$ 31.916,36</p> <p>(trinta e um mil, novecentos e dezesseis reais e trinta e seis centavos)</p> <p>data de referência da avaliação: Agosto/2023</p>
--

⁹Conforme item 6.8.1 na NBR 14.653-1:2019 o resultado final pode ser arredondado até 1%.





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

13 RESPONSÁVEIS PELO LAUDO

THAÍS WÖLFLE DANELON

Arquiteta Urbanista – CAU(RS) A150365-0

Analista Arquiteta DIAVA/DEAPE

ID 4819101/01

MARINA NOBRE CERQUEIRA

Arquiteta Urbanista – CAU (BA) A150907-1

Analista Arquiteta DIAVA/DEAPE

ID 4860110/01

RAFAEL PARMEGGIANI GERING

Engenheiro Civil - CREA (RS) 256.932

Analista Engenheiro DIAVA/DEAPE

ID 4859502/01

De acordo,

LEANDRO PEIXOTO MAIA

Engenheiro Civil – CREA(RS) 82.744

Analista Engenheiro DIAVA/DEAPE

ID 4506073/01

Porto Alegre, Setembro de 2023





14 ANEXOS

14.1 DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

Figura 1: Acesso ao condomínio



Fonte: Vistoria (16/08/2023)

Figura 2: Acesso ao box



Fonte: Vistoria (16/08/2023)





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

14.2 DOCUMENTAÇÃO DOS IMÓVEIS
MATRÍCULA Nº 19.546

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL - ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL



Fone - Fax : (0..53) 225 8867
R. Anchieta, 2122 - sala 801 - Pelotas/RS CEP 96015 420

MARIO PAZUTTI MEZZARI - OFICIAL

CERTIDÃO



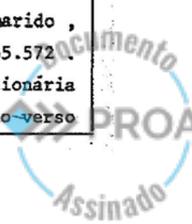
Registro de Imóveis - Pelotas - 1.ª zona
Livro n.º 2 - Registro Geral

Pelotas, 20 de outubro de 198 3

Fls.	Matrícula
1	19.546

IMÓVEL: O BOX vinte (20), localizado no pavimento térreo, na parte situada entre/ os blocos A e B, DO CONDOMÍNIO IMIGRANTES, sito à Rua um (1), número setenta e quatro (74), nesta cidade, confrontando-se ao norte com o box de número / 19, a leste com a área existente entre o bloco B e as garagens, ao sul com o box de número 21 e a oeste com a área de acesso as garagens, medindo 10,068m² de área privativa real e 5,005m² de área de construção, a qual corresponde 1,104m² de área real e de construção de uso comum, totalizando 11,172m² de área real e 6,109m² de construção, cabendo-lhe uma fração ideal de 0,0017 do terreno onde assenta a edificação. -----

O TERRENO onde assenta a construção é de formato irregular, constituído do lote quatro (4), da quadra tres (3), do Loteamento Parque Residencial Novo Mundo, medindo dezoito metros (18m00) de frente, ao NORTE pela Rua um (1), sendo que a partir da linha da frente, segue por uma reta no sentido LESTE-OESTE, numa extensão de quarenta metros (40m00), onde se divide com o lote tres (3); aí faz canto/ em direção SUL, por uma linha reta de quarenta metros e quarenta centímetros (40m40), onde se divide com os lotes números oito, nove e dez (8, 9 e 10) da mesma quadra; aí, faz novamente canto na direção LESTE, por uma linha de cinquenta e nove metros e cinquenta centímetros (59m50) e divide-se com os fundos dos prédios da Rua Pedro Moacyr; aí faz novamente canto na direção NORTE, numa extensão de vinte e sete metros e cinquenta centímetros (27m50), até atingir a linha da frente e divide-se, a LESTE, com o lote quatro (4), da quadra um (1), sendo todos os lotes confrontantes pertencentes a Imobiliária Novo Mundo Ltda. PROPRIETÁRIOS: 1) CECÍLIA ROTA BORGES e seu marido, MARCO ANTONIO MARTINS BORGES, funcionários públicos, estadual e federal, respectivamente, CICMF nºs 187.446.300-00 e 132.528.790-34; 2) MARLEI COGNO LEONETI e seu marido, JESUS RAMIS LEONETI, ela funcionária pública, ele comerciante, residentes e domiciliados em Santa Vitória do Palmar-RS, CICMF nºs 213.648.340-49 e 073.732.950-53; 3) MARIA SOELY GUIMARÃES, solteira, maior, funcionária pública, residente e domiciliada em Santa Vitória do Palmar-RS, CICMF nº 017.776.290-04; 4) CLARINDA WIECZOREK COUTINHO e seu marido, RENI COUTINHO, ela funcionária pública, ele vendedor viajante, CICMF nº 065.572.100-25; 5) ENILDA SILVA REGES e seu marido, ALMIRO AGUILAR REGES, ela funcionária segue no verso





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

pública, ele economiário, CICMF nºs 170.059.570-91 e 170.059.220-34; 6) CARLOS DA SILVA PINTO e sua mulher, LAURECY PIRES PINTO, funcionários públicos, CICMF nºs - 065.735.840-15 e 301.376.910-68; 7) CESAR DE MORAES VARGAS DE SOUZA, separado judicialmente, funcionário público, CICMF nº 174.456.280-15; 8) PAULO ROBERTO DA FONSECA e sua mulher, MARIA REGINA CORREÁ DA FONSECA, ele funcionário público, ela contabilista, CICMF nºs 167.633.860-87 e 202.417.390-04; 9) ALBERTO ROSA RODRIGUES e sua mulher, MARIA ASSUMPTÃO DE MELLO ROSA, ele funcionário público inativo, ela do lar, CICMF nº 007.284.380-20; 10) NADIA CONCEIÇÃO COSTA DE SOUZA, solteira, maior, funcionária pública, CICMF nº 161.486.060-20; 11) LUIZ FERNANDO/SALUM e sua mulher, MARIA ELISABETE GONÇALVES SALUM, ele funcionário público, ela bancária, CICMF nºs 114.356.070-15 e 251.213.080-00; 12) PEDRO COUÇO GOMES e sua mulher, LECY MARIA BALLVERDU GOMES, ele funcionário público, ela do lar, CICMF nº 021.525.250-00; 13) ERI DE SOUZA e sua mulher, MARIA CHAVES DA SILVA DE SOUZA, funcionários públicos, residentes e domiciliados em Santa Vitória do Palmar-RS, CICMF nºs 058.730.700-59 e 057.151.640-87; 14) LUIZ CARLOS TADDEI ORTIZ e sua mulher, EVA CYRES MEIRELES ORTIZ, ele funcionário público, ela do lar, CICMF nº 154.899.900-82; 15) WALTER DE CASTRO MULLER, solteiro, maior, funcionário público, CICMF nº 288.819.820-72; 16) GLÁDIS DA SILVA GINAR, solteira, maior, ILDA MARIA DA SILVA GINAR, viúva, funcionárias públicas, CICMF nºs 360.811.750-49 e 054.018.870-00, respectivamente; 17) PAULO RENATO ANTUNES DE CARVALHO e sua mulher, IONI/RAMALHO DE CARVALHO, ele funcionário público, ela do lar, CICMF nº 200.258.580-68; 18) MARILIA LOPES SOPEÑA e seu marido, RENATO BARBOSA SOPEÑA, ela funcionária pública, ele balconista, CICMF nº 242.258.860-34; 19) JENNY ZAFALON NIZOLLI e seu marido, ONESCIO FERREIRA NIZOLLI, ela funcionária pública, ele motorista, CICMF nº 022.440.200-53; 20) PAULO FERNANDO WEIMAR MIGUELES e sua mulher, JOANA MARIA PEREIRA MIGUELES, ele funcionário público, ela auxiliar de escritório, CICMF nº 154.958.920-20; 21) ROBERTO SIDNEI PETITÓ PINHO e sua mulher, CATARINA COSTA PINHO, ele funcionário público, ela comerciária, CICMF nºs 113.902.800-63 e 165.389.940-91; 22) SUMAI SILVA REIS e seu marido, GUARAJÁ LIMA REIS, ela funcionária pública, ele motorista, CICMF nºs 269.566.670-53 e 141.809.100-63; 23) ELISABETH URCHNJAK, solteira, maior, funcionária pública, CICMF nº 202.440.700-59; 24) ADOLPHO PEREIRA e sua mulher, CELDA VITÓRIA PEREIRA, ele serventuário da justiça, ela comerciária, residentes e domiciliados em Herval do Sul-RS, CICMF nº 020.890.680-

segue à fls. 2

1º REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE PELOTAS - RS
CERTIDÃO
Certifico e dou fé que esta certidão reproduz fielmente o original do arquivo oficial.
Pelotas-RS 16 MAI 2006
Mario Pazutti Mezzari - Oficial

[Assinatura]
CLAUDIO CARUCCIO BARRETO
Escrivente Autorizado





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



Registro de Imóveis - Pelotas - 1.ª zona
Livro n.º 2 - Registro Geral

Pelotas, 20 de outubro de 1983

Fls. 2	Matricula 19.546
-----------	---------------------

CICMF nº 020.890.680-00; 25) LUCIA MARIA MACHADO DAME, solteira, maior, funcionária pública, CICMF nº 081.116.690-20; 26) ALFA MIRAPALHETE ESPINDOLA e seu marido ARY DIAS ESPINDOLA, ela funcionária pública, ele contador, residentes e domiciliados em Santa Vitória do Palmar-RS, CICMF nº 057.166.320-68; 27) MONÓRIO BRANDÃO - CAMINHA, divorciado, funcionário público, CICMF nº 081.154.000-68; 28) DORA DA SILVA BADIA, viúva, funcionária pública, CICMF nº 054.087.500-78; 29) JOSÉ RODOLPHO PEREIRA BARCELLOS e sua mulher, MARIA CRISTINA NADAL BARCELLOS, ele funcionário público, ela do lar, CICMF nº 021.546.920-87; 30) DARCI LEMOS DA SILVA e sua mulher, MARYON FERNANDEZ DA SILVA, funcionários públicos, CICMF nºs 059.755.730 - 68 e 183.280.320-15; 31) ZELLY PEREZ VETROMILLA e seu marido, DAYTON DAUNIS VETROMILLA, funcionários públicos, CICMF nº 278.576.700-49 e 005.311.700-04; 32) REGINA ELENA AZEVEDO GONÇALVES e seu marido, MARIO ODONE PEIRUQUE GONÇALVES, ela funcionária pública, ele advogado, CICMF nºs 022.435.980-00 e 202.465.280-87; 33) ARNOLDO SILVEIRA DA ÁVILA e sua mulher, ZILDA ROSA DE ÁVILA, ele funcionário público, ela do lar, CICMF nº 070.897.910-68; 34) MARILENE CORREA NUNES, viúva, funcionária pública, residente e domiciliada em Santa Vitória do Palmar-RS, CICMF nº - 276.632.720-72; 35) MARIA HELENA GOMES DIAS DE OLIVEIRA e seu marido, JOSÉ ANTONIO DIAS DE OLIVEIRA, ela funcionária pública, ele pecuarista, residentes e domiciliados em Santa Vitória do Palmar-RS, CICMF nº 100.603.670-91; 36) PAULO CESAR/PELUFFO PEREIRA, solteiro, maior, funcionário público, CICMF nº 283.574.850-49; - 37) BOAVENTURA BORGES SILVEIRA e seu marido, BRASIL IPIRANGA TAPY SILVEIRA, ela - funcionária pública, ele comerciante, residentes e domiciliados em Santa Vitória/do Palmar-RS, CICMF nº 073.748.360-15; 38) HELENA MARIA DA SILVA LISBOA e seu marido, FLAVIO DUTRA LISBOA, ela funcionária pública, ele orizicultor, residentes e domiciliados em Arroio Grande-RS, CICMF nº 091.266.940-34; 39) TEREZA EVERANDA DE AVILA SILVA e seu marido, ARJENIO RODRIGUES DA SILVA, ela funcionária pública, - ele escriturário, residentes e domiciliados em Santa Vitória do Palmar-RS, CICMF/nº 100.585.320-72; 40) ROSA MARIA SONCINI DALLASTA e seu marido, AMILTO DALLASTA, ela funcionária pública, ele engenheiro civil, CICMF nº 303.526.810-04 e 207.490.820-20; 41) JOÃO RENATO ORTIZ DA SILVA e sua mulher, MARIA DE FÁTIMA GNUTZMANN - SILVA, funcionários públicos, CICMF nº 161.520.930-15; 42) OTILIA BATISTA DORNEL-

segue no verso

[Faint, illegible text, possibly a stamp or signature]





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

LES e seu marido, JOBIM DORNELLES, funcionários públicos, CICMF nºs 269.554.580 - 00 e 073.583.690-68; 43) LACI MACHADO, solteira, funcionária pública, CICMF nº - 242.244.210-20; 44) SEVERINO PEREIRA SOARES, solteiro, maior, funcionário público CICMF nº 249.431.690-15; 45) ELAINE DA SILVA DE OLIVEIRA e seu marido, ASSUNÇÃO - AMARAL DE OLIVEIRA, funcionários públicos, CICMF nºs 065.568.680-00 e 161.499.470 -68; 46) JULIO BARROS DA COSTA e sua mulher, CLEUSA MARIA SOUZA DA COSTA, ele fun cionário público, ela auxiliar de escritório, CICMF nºs 151.729.370-72 e 202.397. 500-04; 47) PAULO JORES, solteiro, maior, funcionário público, CICMF nº 315.878 . 010-00; 48) PAULO GILBERTO VIEIRA e sua mulher, NEIDA VIEIRA, ele funcionário pú blico, ela comerciária, CICMF nº 239.562.240-00; 49) ANTONIA SOLANGE DOS SANTOS - RODRIGUES e seu marido, BERNARDINO LIMA RODRIGUES, ela funcionária pública, ela - comerciário, residentes e domiciliados em Santa Vitória do Palmar-RS, CICMF nºs - 146.247.100-53 e 073.750.260-68; 50) ANGELA MARIA SANCHEZ FRANZ e seu marido, - CLAUDIO RIBEIRO FRANZ, que também assina Claudio Roberto Franz, ela funcionária - pública, ele vendedor, CICMF nº 303.048.490-49 e 322.166.880-53; 51) PROTÁSIO HÉ LIO DA SILVA PINTO, solteiro, maior, funcionário público, CICMF nº 007.298.330-20 52) MARIA HELENA CONCEIÇÃO ALMEIDA e seu marido, ADALBERTO ALVES ALMEIDA, ela fun cionária pública, ele contador, CICMF nºs 242.489.320-91 e 021.725.420-91; 53) DI NAMAR RIBEIRO ESCOUTO, solteira, maior, funcionária pública, CICMF nº 171.754.020 -15; 54) ZITA RIBEIRO e MARIA MADALENA RIBEIRO, funcionárias públicas, solteiras, CICMF nºs 119.533.060-04 e 207.310.430-49; 55) EMA SILVA, solteira, maior, funcio nária pública, CICMF nº 022.363.540-53 e 56) ROSA DE FÁTIMA OLIVEIRA DE ÁVILA e seu marido, PEDRO EROTILDES MADRUGA DE ÁVILA, ela funcionária pública, ele inspe tor de lavouras, CICMF nº 141.356.550-68, todos brasileiros, residentes e domici liados nesta cidade, exceto aqueles que expressamente se indica terem domicílio - diferente. REGISTRO ANTERIOR: Livro 2-RG, fls. 2 a 4, sob nº R.5-6.466, de 04.MAI 1982, deste Ofício. O Oficial:

Mario Pazutti Mezzari
Mario Pazutti Mezzari

Cr\$593,00

R.1-19-546 - Pelotas, 20 de outubro de 1983. Nos termos da Escritura Pública de - Instituição, Especificação, Individualização, Divisão e Extinção de Condomínio nº - 7.891/024 lavrada aos 05 de setembro de 1983 no 4º Tabelionato desta cidade, cele brada por todos os condôminos supra nomeados e qualificados, representantes da to talidade dos proprietários do Condomínio Imigrantes, o imóvel supra matriculado - segue à fls. 3

1º REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE PELOTAS - RS

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que esta certidão reproduz fielmente o original do arquivo oficial.

Pelotas-RS 16 MAI 2006

Mario Pazutti Mezzari - Oficial

Claudio Caruccio Barreto
CLAUDIO CARÚCCIO BARRETO
Escrivente Autorizado





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



Registro de Imóveis - Pelotas - 1.ª zona

Livro n.º 2 - Registro Geral

Pelotas, 20 de outubro de 1983:

Fls.	Matricula
3	19.546

matriculado ficou sendo de propriedade exclusiva de DARCI LEMOS DA SILVA e sua mulher MARYON FERNANDEZ DA SILVA, acima qualificados. A este box e o apartamento nº 402-A matriculado sob nº 19.478, foi atribuído o valor de Cr\$2.411.353,64. O Oficial: *[assinatura]* Cr\$6.328,00

Mario Pazutti Mezzari

Av.2-19.546 - Pelotas, 20 de outubro de 1983. O imóvel acima matriculado acha-se / hipotecado em favor do Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul - IPERGS, autarquia de Previdência Social, Agente Financeiro do BNH, com sede em Porto Alegre-RS, inscrito no CGCMF sob nº 92.829.100/0001-43, pelo valor de - - - - Cr\$2.490.696,12 - UPC 1713,04308, pelo prazo de 264 meses. O referido crédito foi caucionado em favor do Banco Nacional da Habitação-BNH, tudo conforme R.6 e Av.7-6.466, de 04.MAI.1982, deste Ofício. *[assinatura]*

Nihil

Mario Pazutti Mezzari

R.3-19.546 - Pelotas, 15 de janeiro de 1997. PENHORA. -

DEVEDORES: DARCI LEMOS DA SILVA e MARYON FERNANDEZ DA SILVA, acima qualificados. - CREDOR: INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL-IPERGS, autarquia estadual com sede em Porto Alegre à Av. Borges de Medeiros nº 1.945, inscrito no CGCMF sob nº 92.829.100/0001-43. -

Nos autos da Execução Hipotecária - proc. 22194023242, que tramita na 5ª Vara Civil de Pelotas, este imóvel foi penhorado para garantia de dívida no valor de R\$2.410,29. Depositário: Jair Fagundes Teixeira. Este registro é feito a vista de certidão passada aos 22.NOV.1996 pelo escrivão Darzan Ademar Backes e que foi protocolada hoje sob nº 101.396. -

O Oficial

R\$38,00

[assinatura]
Mario Pazutti Mezzari

R.4-19.546 - Pelotas, 16 de maio de 2006. ADJUDICAÇÃO.

TRANSMITENTES: DARCI LEMOS DA SILVA, brasileiro, funcionário público, CIC nº 059.755.730-68 e sua mulher MARYON FERNANDEZ DA SILVA, brasileira, funcionária pública, CIC nº 183.280.320-15, residentes e domiciliados na Rua Um, Lote 74, Ap. 402-A, Residencial Novo Mundo, em Pelotas/RS. -

.....segue no verso.....





ADQUIRENTE: INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL - IPERGS, autarquia estadual, como sede em Porto Alegre/RS, na Avenida Borges de Medeiros nº 1.945, CGC/MF nº 92.829.100/0001-43. -
 Conforme Carta de Adjudicação passada aos 24 de junho de 2003 pelo Dr. José Antonio Coitinho, Juiz de Direito da 5ª Vara Cível de Pelotas, extraída dos autos da Execução Hipotecária nº 22194023242 (prenotada aos 11/05/2006 sob nº 153.265), este imóvel foi adjudicado para o adquirente pelo valor de R\$16.500,00. A avaliação fiscal foi de R\$16.500,00 (em 30/05/2003) – valores referentes a este imóvel e ao Apartamento nº 402-A da matrícula nº 19.478. -
 Registradora Substituta
 R\$94,60 – pfqr

Bel. Mara Liane Peter

Av.5-19.546 - Pelotas, 16 de maio de 2006. **CANCELAMENTO DE CAUÇÃO.** -
 Conforme termo de liberação de caução passado na cidade de Porto Alegre/RS aos 27/10/2004 pela Caixa Econômica Federal - CEF, sucessora do BNH (prenotado aos 11/05/2006 sob nº 153.265), que fica arquivado neste Ofício, cancelo a caução referida na Av.2 supra. -
 Registradora Substituta
 R\$16,80 - pfqr

Bel. Mara Liane Peter

Av.6-19.546 – Pelotas, 16.MAI.2006. **CANCELAMENTO DE HIPOTECA.** -
 Em decorrência da adjudicação registrada no R.4 supra, que ocorreu nos autos da Execução Hipotecária nº 22194023242 que o IPERGS move contra Darci Lemos da Silva e sua mulher Maryon Fernandez da Silva, cancelo a hipoteca referida na Av.2 supra. -
 Registradora Substituta
 R\$33,80 - pfqr

Bel. Mara Liane Peter

Av.7-19.546 – Pelotas, 16 de maio de 2006. **CANCELAMENTO DO R.3.** -
 Em decorrência da adjudicação registrada no R.4 supra, que ocorreu nos autos da Execução Hipotecária nº 22194023242 que o IPERGS move contra Darci Lemos da Silva e sua mulher Maryon Fernandez da Silva, cancelo o registro da penhora constante do R.3 supra. -
 Registradora Substituta
 R\$35,10 - pfqr

Bel. Mara Liane Peter

1º REGISTRO DE IMÓVEIS
 COMARCA DE PELOTAS - RS
CERTIDÃO
 Certifico e dou fé que esta certidão reproduz fielmente o original do arquivo oficial.
 Pelotas-RS 16 MAI 2006
 Mario Pazutti Mezzari - Oficial

R\$28,20

CLAUDIO CARUCCIO BARRETO
 Escrevente Autorizada





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

FICHA GPE Nº 31.882



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 31882

DADOS GERAIS					
Número do Cadastro:	31882	Classificação:	PROPRIO		
Nome de Referência do Imóvel:		Nome de Referência das	Unidade Associada:		
Classificação do Bem Público:	DOMINIAL	Situação de Destinação:	NAO DESTINADO		
Tipo do Imóvel:	BOX DE ESTACIONAMENTO	Índice de Destinação (%):	0,000000		
Situação de Regularização:	EM REGULARIZACAO	Nº Incorporação PROA/SPI:	17/2442-0001485-1		
Descrição:		Nº Alienação PROA/SPI:			
Em Alienação:	Não	NIRF:			
Lei Autorizativa de Alienação:		CCIR:			
Data Lei Autorizativa Alienação:		CAR:			
Nº tomo antigo do imóvel:		VALOR DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL			
Uso irregular:		Tipo de Valor	Esfera Competente	Legislação	Número/Ano
Tombado Patr. Histórico:	Não				
Nº Inscrição Municipal:					
BAIXA IMOVEL					
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
19/07/2022	22130000003903	19/07/2022	Imóveis		Ativo
14/06/2021	19130000059155	14/06/2021	Participação em		Ativo
LOCALIZAÇÃO					
Zona:	Urbana				
Unidade da Federação:	Rio Grande do Sul				
Município	PELOTAS				
Bairro/Distrito:	CENTRO				
Logradouro/Localidade:	RUA MIGUEL TARNAC DA ROCHA				
Numero/Lote:	74				
Quadra:					
Complemento:	BOX 21				
CEP:					
Ponto Referência:					
PROPRIEDADE					
Situação regularização Estado:	EM REGULARIZACAO				
Tipo de Registro:	Matrícula				
Número do Registro:	19546				
Livro:	2RG				
Folha:	01				
Cartório:	1ª ZONA				
Comarca:	PELOTAS				
Data do Registro:	16/05/2006				
Forma de Incorporação:	INCORPORAÇÃO AO PATRIMÔNIO PÚBLICO				
Valor de Incorporação:					
Propriedade / Posse:	ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL				
Data registro patrimônio União:					
Certidão autorizativa transf.:					

25/07/2023

pag. 1 de 2





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 31882

TERRENO

Matriculada

Área Total (m²):	720,00
Frente (m):	
Área com fração (m²):	1,2240
Fração Ideal (m²):	0,001700
Profundidade Equivalente (m):	
Área Disponível (m²):	720,00

Situação terra rural:

EDIFICAÇÕES/BENFEITORIAS

HISTÓRICO

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

HISTÓRICO DE SOLICITAÇÕES

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:

25/07/2023

pag. 2 de 2



Laudo de Avaliação nº 115 / 2023

20





14.3 MEMÓRIA DE CÁLCULO

MODELO:

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS		VARIÁVEIS	
Total da Amostra	: 18	Total	: 4
Utilizados	: 14	Utilizadas	: 3
Outlier	: 0	Grau Liberdade	: 11

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: y^2

COEFICIENTES		VARIACÃO	
Correlação	: 0,70038	Total	: 251722495210867,65620
Determinação	: 0,49053	Residual	: 128244432280469,89060
Ajustado	: 0,39790	Desvio Padrão	: 3414466,97931

F-SNEDECOR		D-WATSON	
F-Calculado	: 5,29559	D-Calculado	: 2,38683
Significância	: < 0,05000	Resultado Teste	: Não auto-regressão 90%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	71
-1,64 a +1,64	90	100
-1,96 a +1,96	95	100

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

$$Y = (-4993656,648866 + 61646290,095092 * 1/X_1 + 221148,699156 * X_2^2)^{0,5}$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

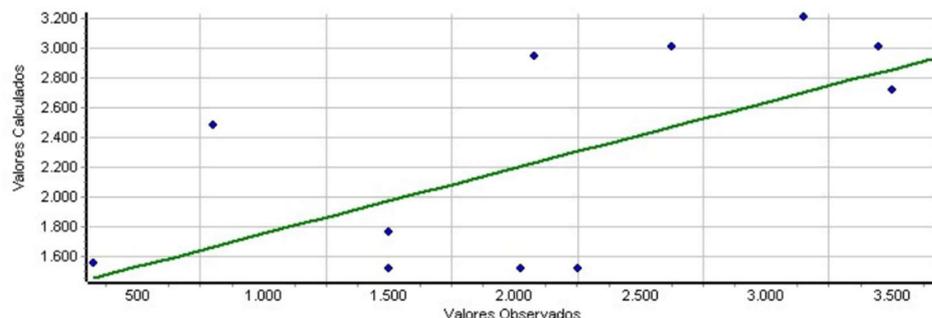
AMOSTRA		MODELO	
Média	: 2121,58	Coefic. Aderência	: 0,42935
Varição Total	: 13402658,89	Varição Residual	: 7648172,69
Variância	: 957332,78	Variância	: 695288,43
Desvio Padrão	: 978,43	Desvio Padrão	: 833,84



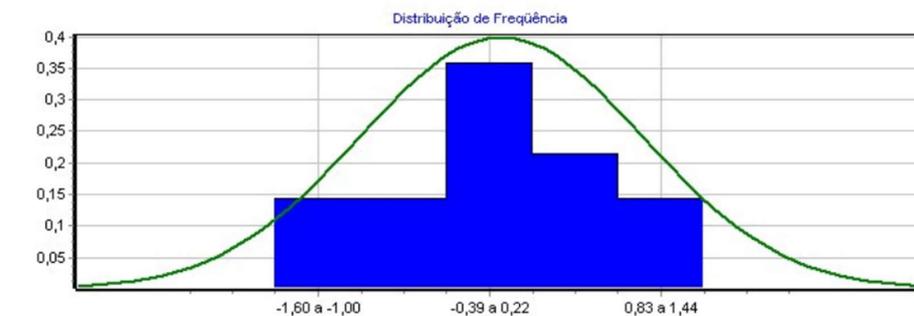


Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

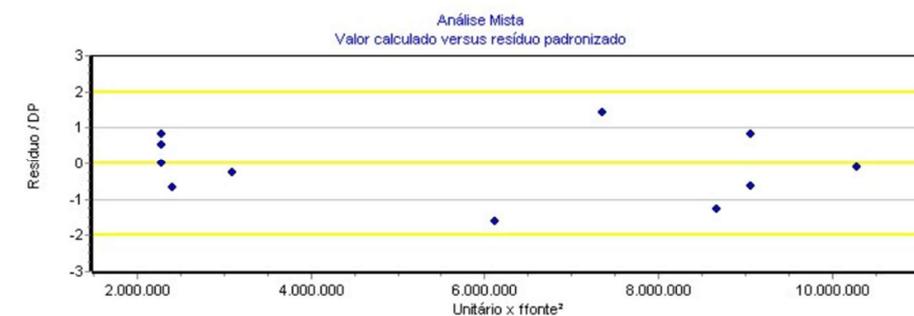
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados

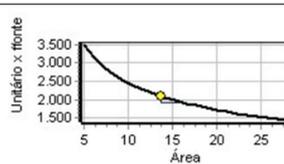




DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

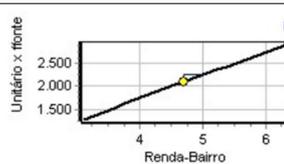
X₁ Área

Área total privativa, medida em metros quadrados.
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 5,00 a 28,00
 Impacto esperado na dependente: Negativo
 10% da amplitude na média: -7,69 % na estimativa



X₂ Renda-Bairro

Atratividade medida através da renda média conforme setores censitários (IBGE) 2010
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 3,11 a 6,35
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: 7,66 % na estimativa



Y Unitário x fonte

Valor unitário da unidade privativa x 0,9, em R\$/m²: aplicado um desconto de 10% referente ao Fator de Fonte ou Oferta, a fim de atender a natural elasticidade dos negócios.
 Tipo: Dependente
 Amplitude: 325,38 a 3500,00
 Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,39790)
X ₁ Área	1/x	2,18	5,22	0,21045
X ₂ Renda-Bairro	x ²	3,11	1,00	-0,03616

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Área	Renda-Bairro	Unitário x fonte
X ₁	1/x	63	55	
X ₂	x ²	-42	68	
Y	y ²	21	52	





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		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		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	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%		2%		5%	x
		PONTUAÇÃO		12 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 I			

PRECISÃO

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

Valor central estimado no modelo de regressão	3.169,45	
Valores do intervalo de confiança	MAX	3.511,98
	MÍN	2.785,10
Desvios relativos do Intervalo de confiança	MAX	10,81%
	MÍN	-12,13%
Amplitude do intervalo de confiança	22,93%	
GRAU DE PRECISÃO	GRAU III	





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

14.5 DADOS DA AMOSTRA

< Dado	Endereço	Observação	Área	Renda-B	Oferta	Unitário x If
1	Rua Gonçalves Chaves	Bairro: Centro. Imobiliária: Ventura; Cod.: 980027	12,00	6,35	45.950,00	3.446,25
* 2	Rua Gonçalves Chaves	Bairro: Centro. Imobiliária: Ventura; Cod.: 980030	12,00	6,35	63.818,00	4.786,35
3	Rua Padre Anchieta	Bairro: Centro. Imobiliária: Requite; Cod.: 1290952	18,00	6,35	70.000,00	3.500,00
* 4	Rua Voluntários da Pátria, 1172	Bairro: Centro. Imobiliária: Requite; Cod.: 129036	12,00	6,35	14.000,00	1.050,00
* 5	Rua Voluntários da Pátria, 1174	Bairro: Centro. Imobiliária: Requite; Cod.: 66760	12,00	6,35	15.000,00	1.125,00
* 6	Próx. à Rua General Neto	Bairro: Centro. Imobiliária: Casarão Imóveis; Cod.: 138015	12,00	6,35	13.500,00	1.012,50
7	Próx. à Rua Marechal Floriano	Bairro: Centro. Imobiliária: G3 Imb; Cod.: GR0028-G3A	13,00	6,35	30.000,00	2.076,92
8	Rua Dois, 31°45'58,5"S 52°18'55,3"W	Bairro: Areal. Imobiliária: G3 Imb; Cod.: GR0033-G3A	12,00	3,65	20.000,00	1.500,00
9	Condomínio Madalena	Bairro: Santa Terezinha. Imobiliária: G3 Imb; Cod.: GR0006-G3A	12,00	3,11	30.000,00	2.250,00
10	Condomínio Madalena	Bairro: Santa Terezinha. Imobiliária: G3 Imb; Cod.: GR0005-G3A	12,00	3,11	27.000,00	2.025,00
11	Condomínio Madalena	Bairro: Santa Terezinha. Imobiliária: G3 Imb; Cod.: GR0003-G3A	12,00	3,11	20.000,00	1.500,00
12	Próx. à galeria Zabaleta	Bairro: Centro. Imobiliária: Petry; Cod.: GR0040-PSC	18,00	6,35	70.000,00	3.500,00
13	Bairro Centro	Bairro: Centro. Imobiliária: Petry; Cod.: GR0068-PSC	12,00	6,35	35.000,00	2.625,00
14	Condomínio Village Center I	Bairro: Areal. Imobiliária: Petry; Cod.: GR0051-PSC	5,00	3,65	17.500,00	3.150,00
15	Condomínio Village Center I	Bairro: Areal. Imobiliária: Bagé; Cod.: 6027	12,00	3,65	20.000,00	1.500,00
16	Condomínio Village Center I	Bairro: Areal. Imobiliária: Bagé; Cod.: 3719	13,83	3,65	5.000,00	325,38
17	Condomínio Village Center I	Bairro: Areal. Imobiliária: Bagé; Cod.: 6024	12,00	3,65	20.000,00	1.500,00
18	Bairro Centro	Bairro: Centro. Imobiliária: Marques Imóveis; Cod.: 2146	28,00	6,35	25.000,00	803,57





2313000048651

Nome do documento: Laudo 115 2023 GPE 31882 Pelotas Box.pdf

Documento assinado por	Órgão/Grupo/Matrícula	Data
Thais Wolffe Danelon	SPGG / DIAVA/DEAPE / 4819101	01/09/2023 11:00:40
Marina Nobre Cerqueira	SPGG / DIAVA/DEAPE / 4860110	01/09/2023 11:08:41
Rafael Parmeggiani Gering	SPGG / DIAVA/DEAPE / 4859502	11/09/2023 09:20:38
Leandro Peixoto Maia	SPGG / DIAVA/DEAPE / 450607301	11/09/2023 16:42:41

