



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 189/2023



Apartamento 02, Térreo – Edifício Ana Lúcia
Av. Protásio Alves, 2068 – Petrópolis
Porto Alegre/RS



DIVISÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS – DIAVA
DEZEMBRO / 2023



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 189/2023

FICHA RESUMO

Objeto

Apartamento 02, objeto da **Certidão de Matrícula nº 32.619 e GPE nº 17.412**

Objetivo

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

Finalidade

Instruir processo **PROA nº 23/1300-0007911-5 - Alienação**

Localização

Av. Protásio Alves, 2068
Petrópolis, Porto Alegre/RS

Área avalianda

Área construída: 41,44¹ m²

Proprietário

Estado do Rio Grande do Sul

Resultado da avaliação

Valor de mercado do imóvel **R\$ 180.000,00**

Avaliadores

Arquiteta Urbanista Thaís Wölfle Danelon
Arquiteta Urbanista Rosângela Bittencourt Freiesleben
Engenheiro Civil Rafael Parmeggiani Gering

Porto Alegre – RS, Dezembro de 2023

¹ Conforme Certidão de Matrícula nº 32.619





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

SUMÁRIO

1	SOLICITANTE	4
2	OBJETIVO DA AVALIAÇÃO	4
3	FINALIDADE	4
4	PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	4
5	PROPRIETÁRIO	5
6	ENDEREÇO	5
7	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	6
8	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	8
9	METODOLOGIA	9
10	ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	9
11	AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS	9
12	CONCLUSÃO	10
13	RESPONSÁVEIS PELO LAUDO	11
14	ANEXOS	12





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

1 SOLICITANTE

SPGG/DICAD/DEAPE

2 OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

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

3 FINALIDADE

Instruir processo **PROA n° 23/1300-0007911-5 – 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 n° 32.619**, referência livro 02, à fl. 01, datada de 20/11/23, obtida junto ao Ofício de Registro de Imóveis da 1ª Zona da Comarca de Porto Alegre - RS.
- na **Ficha cadastral GPE n° 17.412**;
- no **PROA: 23/1300-0007911-5**;
- 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 **08/12/2023**.

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

➤ Área utilizada – Área Matriculada:

Para o cálculo do valor do imóvel, foi considerada a área privativa do apartamento de 41,44 m², valor que consta na **Certidão de Matrícula nº 32.619** do Livro nº 2, fl. 1 do Registro Geral da 1ª Zona da Comarca de Porto Alegre, datada de 20/11/2023. Além disso, de acordo com a matrícula, o imóvel corresponde a fração ideal de 24/308 avos no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso dos apartamentos e lojas e mais uma parte ideal de 24/243 nas áreas e coisas de uso comum e fim proveitoso exclusivamente dos apartamentos.

➤ Vistoria/ localização:

Conforme verificado na vistoria, o imóvel localiza-se em uma avenida de grande fluxo de veículos, a Avenida Protásio Alves. Por esse motivo, a região é caracterizada por imóveis comerciais, especialmente no pavimento térreo voltados para o logradouro, e residenciais no térreo voltado para os fundos e demais pavimentos.

De acordo com as fotos em anexo, o imóvel localiza-se no pavimento térreo, possui aspecto mais antigo e encontra-se depreciado, necessitando de reparos importantes. Diante disso, observa-se uma desvalorização do mesmo.

5 PROPRIETÁRIO

Estado do Rio Grande do Sul

6 ENDEREÇO

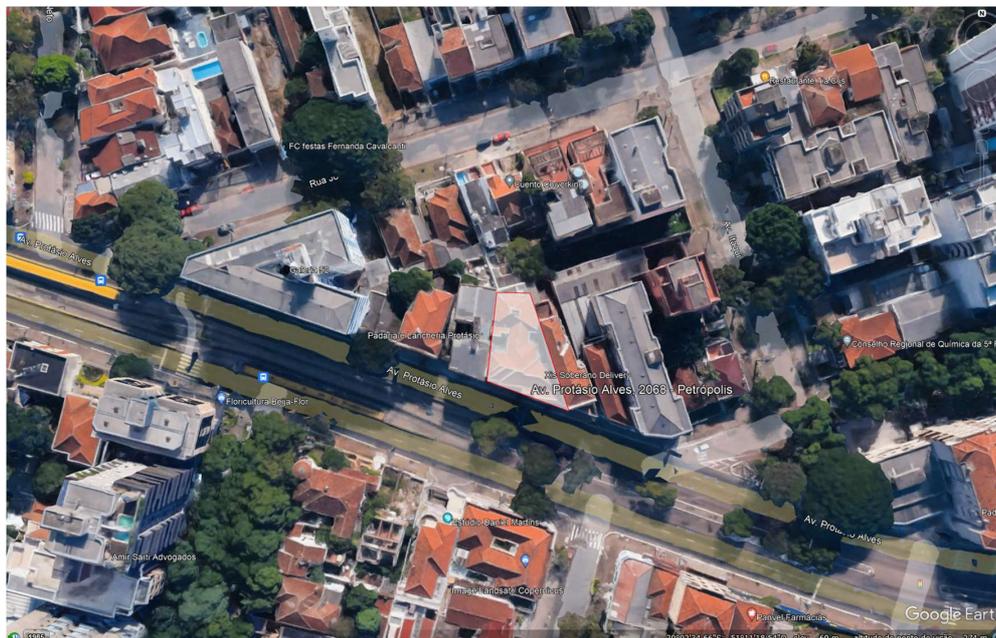
Av. Protásio Alves, 2068
Petrópolis, Porto Alegre/RS





7 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

7.1 TERRENO



Latitude: 30°2'34.66" S

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

Longitude: 51°11'18.54" O

Identificação
<p>Descrição conforme a Certidão de Matrícula nº 32.619:</p> <p>Imovel: O apartamento nº 2 do Edifício Ana Lucia, sito na avenida - Protásio Alves nº 2068, localizado no andar térreo ou 1º pavimento de fundos, à esquerda de quem entra no edifício, com a área construída de 41,44mq, sendo 73,85mq o total das áreas comuns a todos os apartamentos, correspondendo-lhe a fração ideal de 24/308 avos no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso dos apartamentos e lojas e mais uma parte ideal de 24/243 nas áreas e coisas de uso comum e fim proveitoso exclusivamente dos apartamentos, bem como o uso exclusivo de dois pátios - O terreno, onde assenta a construção é de forma irregular e mede 22,40m de frente, ao sul, à avenida Protásio Alves, entestando nos fundos, ao norte, por uma linha irregular de mais ou menos 6,60m com propriedade de Nancy Silva; dividindo-se ao oeste, na extensão de 25,00m com imóvel que é ou de Aléssio Frizzo, e, pelo outro lado, a leste, na extensão de 34,00m com propriedade de Armando Sanguinetti. - Bairro: Petropolis. - Quarteirão: avenidas Protásio Alves, Taquara, Itaqui e rua João - Abott.-</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: Bairro	
Tráfego de pedestres: Alto	
Tráfego de veículos: Alto	
Pavimentação logradouro: Asfalto	
Pavimentação passeio: Cimento	
Infraestrutura: <input checked="" type="checkbox"/> Acessibilidade, <input checked="" type="checkbox"/> Água potável, <input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica, <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto pluvial, <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto sanitário, <input type="checkbox"/> Gás canalizado, <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública, <input checked="" type="checkbox"/> Logradouro, <input checked="" type="checkbox"/> Meio fio/sarjetas, <input checked="" type="checkbox"/> Passeio público, <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação, <input checked="" type="checkbox"/> Telefone, <input type="checkbox"/> Sem infraestrutura	
Serviços públicos: <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de lixo, <input checked="" type="checkbox"/> Comércio, <input checked="" type="checkbox"/> Correios, <input checked="" type="checkbox"/> Educação, <input checked="" type="checkbox"/> Lazer, <input checked="" type="checkbox"/> Rede bancária, <input checked="" type="checkbox"/> Saúde, <input checked="" type="checkbox"/> Segurança, <input checked="" type="checkbox"/> Transporte coletivo, <input type="checkbox"/> Sem serviços públicos	
Influências valorizantes: <input checked="" type="checkbox"/> Clubes, <input checked="" type="checkbox"/> Comércio, <input type="checkbox"/> Empreendimentos, <input checked="" type="checkbox"/> Escolas, <input type="checkbox"/> Estações, <input checked="" type="checkbox"/> Hospital, <input checked="" type="checkbox"/> Mercados e ou supermercados, <input type="checkbox"/> Orla/praias/lagos, <input checked="" type="checkbox"/> Parques/praças, <input checked="" type="checkbox"/> Posto policial, <input type="checkbox"/> Posto de saúde, <input checked="" type="checkbox"/> Shopping, <input checked="" type="checkbox"/> Universidades/faculdades, <input type="checkbox"/> Zona incorporação, <input type="checkbox"/> Sem influências valorizantes	
Influências desvalorizantes: <input type="checkbox"/> Aeroporto, <input type="checkbox"/> Área inundável, <input type="checkbox"/> Aterro sanitário, <input type="checkbox"/> Estação tratamento esgoto, <input type="checkbox"/> Indústria, <input type="checkbox"/> Presídio, <input type="checkbox"/> Sub-habitação, <input type="checkbox"/> Unidades carentes, <input checked="" type="checkbox"/> Sem influências desvalorizantes	

Características do imóvel	
Formato do terreno: Irregular	
Situação de quadra: Meio de quadra	
Cota: Acima	
Vegetação: Sem vegetação	
Uso do solo: Residencial	
Acesso: Bom	
Topografia: Plano	
Tipo de cercamento: <input type="checkbox"/> Arame, <input type="checkbox"/> Gradil, <input type="checkbox"/> Muro, <input type="checkbox"/> Tela, <input checked="" 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:	
Medida da frente do terreno: 22,40 m (Av. Protásio Alves)	Confrontação da frente:Sul
Medida lateral 1 do terreno: 34,00 m	Confrontação da lateral 1:Leste
Medida lateral 2 do terreno: 25,00 m	Confrontação da lateral 2:Oeste
Medida dos fundos do terreno: 6,60 m	Confrontação dos fundos:Norte

Condição de ocupação*		
<input type="checkbox"/> Ocupado	<input type="checkbox"/> Ocupado (não autorizado)	<input checked="" 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: 50	Área = 41,44 m ²	Nº de pav. 01		
Descrição	Padrão	Conservação	Tipologia		
	<input type="checkbox"/> Rústico	<input type="checkbox"/> Novo	<input checked="" type="checkbox"/> Apartamento		
	<input type="checkbox"/> Proletário	<input type="checkbox"/> Entre novo e regular	<input type="checkbox"/> Box		
	<input 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 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 checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> Cerâmica	<input type="checkbox"/> Alumínio	<input checked="" type="checkbox"/> Pintura	<input checked="" type="checkbox"/> Portante
<input 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 type="checkbox"/> Concreto
<input type="checkbox"/> Cerâmica	<input type="checkbox"/> Gesso	<input type="checkbox"/> Fibro cim. estrutural	<input type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> Fulget	<input type="checkbox"/> Madeira
<input type="checkbox"/> Basalto	<input type="checkbox"/> PVC	<input type="checkbox"/> Alumínio	<input type="checkbox"/> PVC	<input type="checkbox"/> Cerâmica	<input type="checkbox"/> Metálica
<input type="checkbox"/> Granitina	<input type="checkbox"/> Placas acústicas	<input type="checkbox"/> Galvanizado	<input type="checkbox"/> Outros	<input type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> N. identificada
<input type="checkbox"/> Vinílico	<input type="checkbox"/> Aglomerado	<input type="checkbox"/> Laje		<input type="checkbox"/> Vidro	
<input type="checkbox"/> Carpete	<input type="checkbox"/> S/forro	<input type="checkbox"/> Capim		<input type="checkbox"/> Pedra	
<input type="checkbox"/> Cimento		<input type="checkbox"/> Telha de zinco		<input type="checkbox"/> Reboco chapiscado	
<input type="checkbox"/> Outros		<input type="checkbox"/> Outros		<input type="checkbox"/> Outros	

8 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O município de Porto Alegre, capital do estado do Rio Grande do Sul, localiza-se na região Sul do Brasil e possui população estimada de 1.332.845². A região onde situa-se o imóvel avaliando, no bairro Petrópolis, apresenta um aspecto agitado, visto que está em uma avenida importante, Avenida Protásio Alves, próximo ao Hospital de Clínicas de Porto Alegre.

De acordo com o Relatório SEBRAE³: Perfil das Cidades Gaúchas – Porto Alegre, o perfil econômico da cidade concentra, principalmente, serviços e comércio e, em menor escala, indústria de transformação; construção civil; agropecuária e extração vegetal.

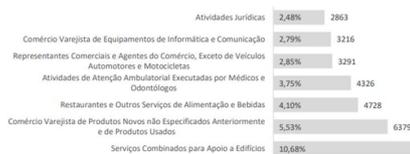
Bloco I - Perfil Econômico

Composição do mercado por setor e porte, segundo nº de funcionários, em 2019

Sector	Microempresa	Pequena Empresa	Média e Grande Empresa
Indústria de Transformação	6.032	218	57
Construção Civil	4.490	186	25
Comércio	27.426	2.026	236
Serviços	69.298	3.908	915
Agropecuária, Extração Vegetal,		602	
Total	107.848	6.338	1.233

* Para fins de contabilização, o setor agropecuário é somado na categoria "microempresa".

Segmentos com maior participação no nº de empresas - 2019



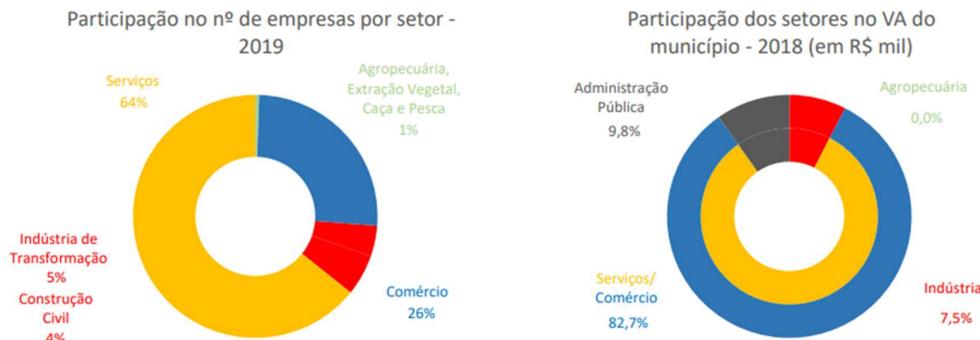
² Fonte: IBGE, 2021. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/rs/>

³ Fonte: https://datasebrae.com.br/municipios/rs/Perfil_Cidades_Gauchas-Porto_Alegre.pdf





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



Por conta disso, identificou-se as seguintes características de mercado:

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

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:

Metodologia científica – inferência estatística: **30/44** dados utilizados

Metodologia clássica – fatores de homogeneização.

10 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Método comparativo direto de dados de mercado

Grau de Fundamentação Grau I Grau II **Grau III**

Pontos obtidos: 16

Grau de Precisão Grau I Grau II **Grau III**

11 AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

11.1 AVALIAÇÃO DO TERRENO

11.1.1 EQUAÇÃO DE REGRESSÃO

$$\text{Unitário} = 884,56112 + 99142,558 * 1/\text{Área Privativa} + 604,30826 * \text{Vagas} + 1082,6103$$

* Banheiros





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

11.1.2 DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Variáveis do modelo de cálculo	Parâmetros do imóvel
Área Privativa (Área total privativa do imóvel, medida em metros quadrados)	41,44
Vagas (Número de vagas de estacionamento da unidade privativa)	0,00
Banheiros (Número de banheiros da unidade privativa)	1,00
Unitário (Valor unitário da unidade privativa, em R\$/m ²)	4359,61

11.1.3 RESULTADOS

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

	Intervalo de Confiança	Unitário (R\$/m ²)	Total
Mínimo	-8,60%	3.984,87	R\$ 165.133,01
Calculado	-	4.359,61	R\$ 180.662,24
Máximo	8,60%	4.734,35	R\$ 196.191,46

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

	Amplitude	Unitário (R\$/m ²)	Total
Mínimo	-15%	3.705,67	R\$ 153.562,96
Calculado	-	4.359,61	R\$ 180.662,24
Máximo	+15%	5.013,55	R\$ 207.761,51
Valor calculado R\$ 180.662,24			

12 CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em estudo o seguinte valor (arredondado⁴) de mercado:

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL
R\$ 180.000,00
(cento e oitenta mil reais)
data de referência da avaliação: Dezembro/2023

⁴Conforme 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

ROSÂNGELA BITTENCOURT FREIESLEBEN

Arquiteta Urbanista – CAU(RS) A16986-2

Analista Arquiteta DIAVA/DEAPE

ID 4297369/02

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, Dezembro de 2023





14 ANEXOS

14.1 DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

Figura 1: Acesso



Fonte: Vistoria (08/12/2023)

Figura 2: Corredor de acesso ao apartamento



Fonte: Vistoria (08/12/2023)

Figura 3: Entrada apartamento



Fonte: Vistoria (08/12/2023)

Figura 4: Apartamento



Fonte: Vistoria (08/12/2023)





14.2 DOCUMENTAÇÃO DOS IMÓVEIS
CERTIDÃO DE MATRÍCULA Nº 36.619:



Valide aqui este documento



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA
PORTO ALEGRE
www.lamanapaiva.com.br
João Pedro Lamana Paiva
Registrador

Página 1 de 2

CERTIFICO, usando a faculdade que me confere a Lei e por assim ter sido pedido, que revendo neste Serviço Registral, o Livro nº 2 - Registro Geral, verifiquei constar na matrícula o teor seguinte:

32619 MATRÍCULA		CNM: 099226.2.0032619-97	
REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1.ª ZONA — P. ALEGRE			
LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL			
PORTO ALEGRE,	10 de	setembro	de 19 79
FLS.	MATRÍCULA		
1	32619		
<p>Imovel: O apartamento nº 2 do Edifício Ana Lucia, sito na avenida - Protasio Alves nº 2068, localizado no andar térreo ou 1º pavimento de fundos, à esquerda de quem entra no edificio, com a área construída de 41,44mq, sendo 73,85mq o total das áreas comuns a todos os apartamentos, correspondendo-lhe a fração ideal de 24/308 avos no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso dos apartamentos e lojas e mais uma parte ideal de 24/243 nas área e coisas de uso comum e fim proveitoso exclusivamente dos apartamentos, bem como o uso exclusivo de dois pátios. O terreno, onde assenta a construção é de forma irregular e mede 22,40m de frente, ao sul, à avenida Protasio Alves, entestando nos fundos, ao norte, por uma linha irregular de mais ou menos 6,60m com propriedade de Nancy Silva; dividindo-se ao oeste, na extensão de 25,00m com imovel que é de Aléssio Frizzo, e, pelo outro lado, a leste, na extensão de 34,00m com propriedade de Armando Sanguinetti. - Bairro: Petropolis. - Quarteirão: avenidas Protasio Alves, Taquara, Itaquí e rua João - Abott. -</p> <p>Proprietários: Nelson da Silva Kras, comerciante e sua esposa Vera Helena Rezende Kras, do lar, brasileiros, domiciliados nesta capital, CIC nº 120.889.780/20. -</p> <p>Origem: 3 FA fs. 12 nº 146/397, datada de 15-8-1974. -</p> <p>A esc. autorizada. <i>Ricardo Luizinho Pires</i></p> <p>R.1/32619- 10 de setembro de 1979. -</p> <p>Compra e venda: Escritura lavrada em 23-8-1979, no 9º tabelionato desta capital. -</p> <p>Transmitentes: Nelson da Silva Kras e sua esposa Vera Helena Rezende Kras, já qualificados. -</p> <p>Adquirente: David Szlama Sztler, brasileiro, socio de empresa, domiciliado nesta capital, CIC nº 076.076.100/06, casado com Eugenia Levin de Sztler. -</p> <p>Valor: Cr\$400.000,00. -</p> <p>Condições: Forma de pagamento: Cr\$150.000,00 já pagos, do que dão quitação, devendo o saldo de Cr\$250.000,00, ser pago em 5 parcelas de Cr\$50.000,00 cada uma, vencendo-se a 1ª, em 30-12-1979, a 2ª em 25-6-1980; a 3ª em 25-12-1980; a 4ª em 25-5-1981 e a ultima em 25-10-1981, todas representadas por notas promissórias, ficando instituído o Pacto Comissório. -</p> <p>A esc. autorizada. <i>Ricardo Luizinho Pires</i></p> <p>R.2/32.619 07 de julho de 1994. -</p> <p>Partilha : Formal passado em 17 de junho de 1994 no 5º Cartório de Família e Sucessões desta Capital. Sentença de 05.05.1994. -</p> <p>Transmitente : Heranças de Eugenia Lewin Sztler e David Szlama Sztler, CPF nº 076.076.100-06. -</p> <p>Adquirente : Isaac Sztler, brasileiro, do comércio, inscrito no CPF nº 081.235.600-44, casado com Mariza Wasserstein Sztler, brasileira, advogada, domiciliados nesta Capital. -</p>			

Continua na próxima página

ONR

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

SPEC
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado





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



Continuação da Página Anterior -----
Valide aqui este documento

CNM: 099226.2.0032619-97



REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1.ª ZONA — P. ALEGRE
LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
1v	32.619

Valor : Avaliado todo o imóvel em CR\$52.300,00 cabendo ao adquirente somente uma parte ideal de 50% no valor de CR\$26.150,00.-
Protocolo: 424.647 de 27.06.1994.-
URE=2,00.- A escr. autorizada. *[Assinatura]*

R.3/32.619 07 de julho de 1994.-
Partilha : Formal passado em 17 de junho de 1994 no 5º Cartório de Família e Sucessões desta Capital. Sentença de 05.05.1994.-
Transmitente : Heranças de Eugenia Lewin Sztiller e David Szlama Sztiller, CPF nº 076.076.100-06.-
Adquirente : Jorge Sztiller, brasileiro, do comércio, inscrito no CPF nº 131.868.920-15, casado com Rebeca Sztiller, brasileira, do lar, domiciliados nesta Capital.-

Valor : Avaliado todo o imóvel em CR\$52.300,00 cabendo ao adquirente somente uma parte ideal de 50% no valor de CR\$26.150,00.-
Protocolo: 424.648 de 27.06.1994.-
URE=2,00.- A escr. autorizada. *[Assinatura]*

R.4/32.619 09 de junho 1997.-
Dação em Pagamento: Escritura pública lavrada em 06.03.1997 no 3º Tabelionato de Notas desta Capital.-
Transmitentes: Jorge Sztiller, comerciante e sua mulher Rebeca Sztiller, comerciante, CIC nºs 131.868.920-15 e 435.647.710-34, brasileiros, domiciliados nesta Capital; e Isaac Sztiller, comerciante e sua mulher Mariza Wasserstein Sztiller, advogada, brasileiros, CIC nºs 081.235.600-44 e 441.912.000-20, domiciliados nesta Capital.-
Adquirente: Caixa Econômica Estadual do Rio Grande do Sul, com sede nesta Capital, CGC nº 92.818.400/0001-27.-
Valor: R\$32.000,00.-
Protocolo nº 474.821 de 27.05.1997.-
URE:14,58 A escr. autorizada. *[Assinatura]*

R.5/32.619 01 de novembro de 1999.-
Incorporação de Bem: Ofício nº 1155/99 - DIESC, datado de 21.10.1999 do Departamento de Administração do Patrimônio do Estado, em razão da extinção da Caixa Econômica Estadual, conforme Lei 10.959 de 27.05.1997, publicada no Diário Oficial do Estado do Rio Grande do Sul em 28.05.1997 e Decreto nº 37.575 de 15.07.1999.-
Transmitente: Caixa Econômica Estadual do Rio Grande do Sul, com sede nesta Capital.-
Adquirente: Estado do Rio Grande do Sul.-
Valor: Não Consta.-
Protocolo nº 524.169 de 22.10.1999.-
URE:2,00 A escr. autorizada. *[Assinatura]*

CONTINUA A FICHA N.º

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/W8MRY-ZLKM5-T547B-4P9LE>

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

ÚLTIMO ATO R-5 -
NADA MAIS CONSTA VA. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.
Porto Alegre, 20 de novembro de 2023, às 16:15:46.
"Buscas realizadas até as 9h."

IMOLUMENTOS: Gratuito - brum
Credito Matrícula 32.619 - 2 páginas: Gratuito (0469.00.2300002.76796 = Gratuito)
Busca(s) em livros e arquivos: Gratuito (0469.00.2300002.76796 = Gratuito)

A consulta estará disponível em até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS
<http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta>
Chave de autenticidade para consulta
099226 53 2023 00177694 38

Travessa Francisco de Leonardo Truda, nº 98, 12º andar - Fone: (51) 3221-8747 - CEP: 90.010-050 - Porto Alegre-RS





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

GPE Nº 17.412:



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 17412

DADOS GERAIS

Número do Cadastro:	17412	Classificação:	PROPRIO
Nome de Referência do Imóvel:		Nome de Referência das	
Classificação do Bem Público:	DOMINIAL	Unidade Associada:	
Tipo do Imóvel:	APARTAMENTO	Situação de Destinação:	NAO DESTINADO
Situação de Regularização:	REGULARIZADO	Índice de Destinação (%):	0,000000
Descrição:		Nº Incorporação PROA/SPI:	18/2400-0005779-7
Em Alienação:	Sim	Nº Alienação PROA/SPI:	18/2400-0005779-7
Lei Autorizativa de Alienação:	10959	NIRF:	
Data Lei Autorizativa Alienação:	28/05/1997	CCIR:	
Nº tombo antigo do imóvel:	6359	CAR:	
Uso irregular:		VALOR DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL	
Tombado Patr. Histórico:	Não	Tipo de Valor	Esfera Competente Legislação Número/Ano
Nº Inscrição Municipal:	1731262		

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
12/11/2023	20130000079909	21/12/2020	Programação	Realização de	Arquivad
12/11/2023	23130000001957	11/01/2023	Programação	Programação	Ativo
12/11/2023	21130000018247	16/03/2021	Programação	Realização de	Arquivad
12/11/2023	22130000001366	06/01/2022	Programação	Programação	Arquivad
08/04/2020	38652400156	08/04/2020	IMOVEIS		Arquivad
12/11/2023	60672400158	07/12/2015	IMOVEIS		Arquivad
12/11/2023	17280000019570	02/08/2017	Imóveis	Cessão de Uso	Ativo
12/11/2023	22130000092361	16/11/2022	Imóveis	Regularização	Arquivad
22/11/2023	23130000079115	22/11/2023	Alienar Bens	Venda	Ativo
12/11/2023	20130000000644	07/01/2020	Programação	Programação	Arquivad
12/11/2023	21130000007156	01/02/2021	Programação	Programação	Arquivad
08/04/2020	19240000000111	08/04/2020	Programação		Arquivad
08/04/2020	17280000019570	08/04/2020	Imóveis		Ativo
23/06/2021	20130000017679	25/03/2020	Programação		Arquivad
12/11/2023	22130000029341	05/04/2022	Imóveis	Regularização	Arquivad

LOCALIZAÇÃO

Zona:	Urbana
Unidade da Federação:	Rio Grande do Sul
Município	PORTO ALEGRE
Bairro/Distrito:	PETROPOLIS
Logradouro/Localidade:	AV PROTASIO ALVES
Numero/Lote:	2068
Quadra:	nt
Complemento:	Apto. 02
CEP:	
Ponto Referência:	Esquina com a avenida Taquara

06/12/2023





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 17412

GEORREFERÊNCIA

DATUM: SIRGAS 2000
Fuso: 22
Meridiano Central: 51

Coordenadas Geodésicas do Marco

Latitude grau: -30 °
Latitude minuto: 2 '
Latitude segundo: 35,200"

Coordenadas Planas UTM do Marco

Altitude ortométrica: 52,490
Este: 481.830,420
Norte: 6.676.422,500

Longitude grau: -51 °
Longitude minuto: 11 '
Longitude segundo: 18,480"

PROPRIEDADE

Situação regularização Estado: REGULARIZADO
Tipo de Registro: Matrícula
Número do Registro: 32619
Livro: 2RG
Folha: 01
Cartório: REGISTRO DE IMOVEIS DA 1 ZONA DE PORTO ALEGRE
Comarca: PORTO ALEGRE
Data do Registro: 01/11/1999
Forma de Incorporação: INCORPORAÇÃO AO PATRIMÔNIO PÚBLICO
Valor de Incorporação: R\$ 1,00
Propriedade / Posse: RIO GRANDE DO SUL GOVERNO DO ESTADO
Data registro patrimônio União:
Certidão autorizativa transf.:

TERRENO

Matriculada

Área Total (m²): 73,85
Frente (m): 0,00
Área com fração (m²): 5,1695
Fração Ideal (m²): 0,070000
Profundidade Equivalente (m):
Área Disponível (m²): 73,85

Situação terra rural:

TERRENO REGISTRADO

Frente/Lateral **Confrontação da Frente/Lateral** **Confrontante**
0,00

06/12/2023





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 17412

TERRENO VISTORIA

Informações complementares

Vegetação:	Sem vegetação
Uso do solo:	Residencial
Situação de quadra	Meio de quadra

Levantada (Vistoria)

Área Total (m²):	41,44
Frente (m):	10,00

CONFRONTANTES VISTORIA

Leste:	Protásio Alves n 2082 - Edifício Pinho
Oeste:	Protásio Alves n 2054
Norte:	Av João Abolt
Sul:	Av Protásio Alves

EDIFICAÇÕES/BENFEITORIAS

Espécie	Data baixa	Nome referência	Área útil (m²)	Área total (m²)	Averbação	Nº pavimentos	Área disp
APARTAMENTO		Edificação	41,44	41,44		0	41,44

VISTORIA

Data de Realização	Situação da Localização	Obstruíd	Pertence ao Estado	Tel. Contato	Observação Vistoria
05/10/2014	Localizado	Não	Pertence		

INFRAESTRUTURA

Serviços e Instalações

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

Tráfego de pedestres:	Alto
Tráfego de veículos:	Alto
Atividade predominante:	Mista

Pavimentação do logradouro:	Asfalto
Pavimentação passeio:	Pedra grês
Zoneamento:	Bairro
Largura logradouro (m):	24,00

DOCUMENTOS

Data	Tipo Documento	Nome Documento
20/11/2023	MATRÍCULA	MATRÍCULA 32619.PDF
16/03/2021	DOCUMENTO DE	REINTEGRACAO DE POSSE.PDF
23/11/2020	MATRÍCULA	MAT 32619.PDF
25/07/2016	NOTIFICAÇÃO	Notificacao 39-2016.pdf
24/02/2016	PARECER	Par. Técnico 13-2016 Porto Alegre -
16/02/2016	PAGAMENTO TAXA	17412 - 1731262 - Comprovante de

06/12/2023





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 17412

Data	Tipo Documento	Nome Documento
25/01/2016	NOTIFICAÇÃO	Notificacao.pdf
02/12/2015	PAGAMENTO TAXA 17412 - 1731262 - Exercício atual	
02/12/2015	PAGAMENTO TAXA 17412 - 1731262 - Comprovante de	
11/09/2014	MATRÍCULA	Matr. 32619.pdf
16/06/2014	LAUDO DE	LAUDO 02-2014 Protasio Alves
12/02/2014	OUTROS	SGM Relatorios Lista Comprovante
20/01/2014	OUTROS	Sumula Termo Revogação 17412.rtf
10/12/2013	OUTROS	Termo Revogação Destinação 76-
01/11/1999	MATRÍCULA	Matricula 32.619.pdf

VISTORIA - AGENTE EXTERNO

Data	Tipo Documento	Nome Documento
01/12/2014	ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE	ART2.pdf
01/12/2014	LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO	DECLARAÇÃO.pdf
01/12/2014	MATRÍCULA	Mat. 32619.pdf
01/12/2014	MONOGRAFIA DO MARCO	Monografia 17412.pdf
01/12/2014	FOTO	entrada imovel gpe 17412.JPG
01/12/2014	FOTO	frente gpe 17412.JPG
01/12/2014	FOTO	lindeiro a leste gpe 17412.JPG
01/12/2014	FOTO	lindeiro a oeste gpe 17412.JPG
01/12/2014	FOTO	logradouro a sul gpe 17412 (2).JPG
01/12/2014	FOTO	logradouro a sul gpe 17412.JPG

IMAGENS

HISTÓRICO

HISTÓRICO DE SOLICITAÇÕES

Número Solicitação	Tipo Solicitação	Situação Solicitação	Situação Destinação
3645	D	AUTORIZADA	
28754	D	AUTORIZADA	
28755	D	AUTORIZADA	

VISTORIA

Data da vistoria: 05/10/2014
Empresa vistoriadora: EMPRESA 1
Vistoriador (a): VISTORIADOR 1
Observações da vistoria:
Situação de localização: Localizado
Obstruído: Não
Motivo da obstrução:
Contato no local:
Telefone do contato:
Pertence ao Estado do RS: Pertence

06/12/2023





14.3 MEMÓRIA DE CÁLCULO

MODELO: APTO POA

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS		VARIÁVEIS	
Total da Amostra	: 44	Total	: 8
Utilizados	: 30	Utilizadas	: 4
Outlier	: 0	Grau Liberdade	: 26

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: y

COEFICIENTES		VARIACÃO	
Correlação	: 0,80516	Total	: 54070999,74534
Determinação	: 0,64829	Residual	: 19017422,48397
Ajustado	: 0,60771	Desvio Padrão	: 855,24226

F-SNEDECOR		D-WATSON	
F-Calculado	: 15,97470	D-Calculado	: 2,22177
Significância	: < 0,01000	Resultado Teste	: Não auto-regressão 90%

NORMALIDADE

Intervalo	Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1		68	70
-1,64 a +1,64		90	93
-1,96 a +1,96		95	100

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

$$Y = 884,561123 + 99142,557625 * 1/X_1 + 604,308261 * X_2 + 1082,610266 * X_3$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

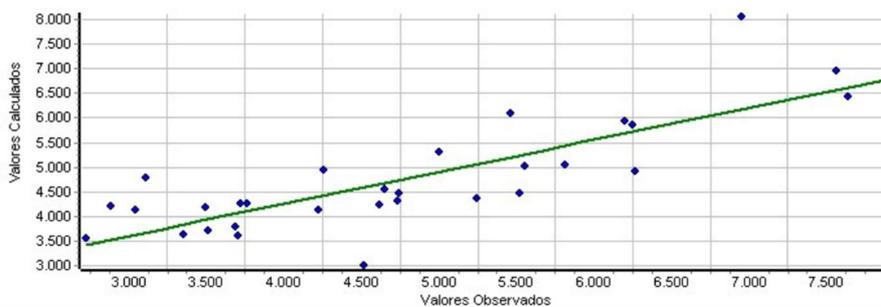
AMOSTRA		MODELO	
Média	: 4740,89	Coefic. Aderência	: 0,64829
Variação Total	: 54070999,75	Variação Residual	: 19017422,48
Variância	: 1802366,66	Variância	: 731439,33
Desvio Padrão	: 1342,52	Desvio Padrão	: 855,24



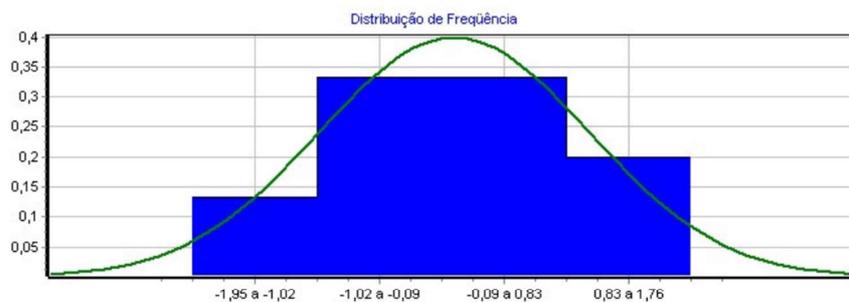


Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

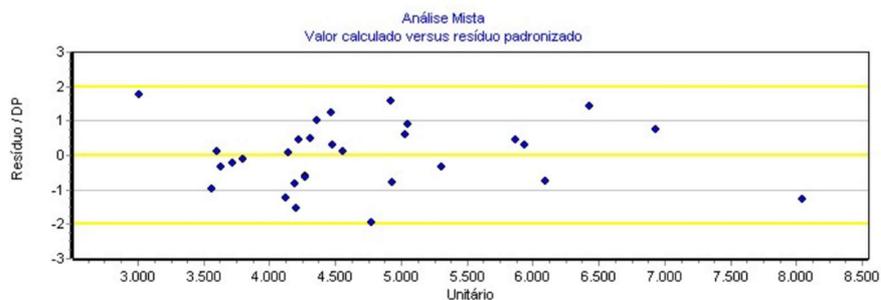
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



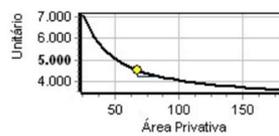


Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

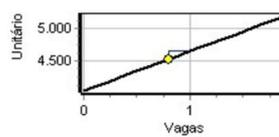
X₁ Área Privativa

Área total privativa do imóvel, medida em metros quadrados.
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 25,00 a 184,00
 Impacto esperado na dependente: Negativo
 10% da amplitude na média: -6,16 % na estimativa



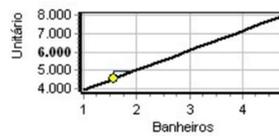
X₂ Vagas

Número de vagas de estacionamento da unidade privativa.
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 0,00 a 2,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: 2,67 % na estimativa



X₃ Banheiros

Número de banheiros da unidade privativa.
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 1,00 a 5,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: 9,56 % na estimativa



Y Unitário

Valor unitário da unidade privativa, em R\$/m²
 Tipo: Dependente
 Amplitude: 2725,81 a 7636,76
 Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,60771)
X ₁ Área Privativa	1/x	3,30	0,28	0,46391
X ₂ Vagas	x	1,78	8,60	0,57597
X ₃ Banheiros	x	5,02	0,01	0,25627

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Área Privativa	Vagas	Banheiros	Unitário
X ₁	1/x		39	56	54
X ₂	x	-49		9	33
X ₃	x	-51	60		70
Y	y	-6	51	70	





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

Avaliação

Endereço: Av. Protásio Alves, 2068 – Petrópolis
Município: Porto Alegre/RS

1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Extp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Área Privativa	41,44	41,44		25,00	184,00
Vagas	0,00	0,00		0,00	2,00
Banheiros	1,00	1,00		1,00	5,00
Unitário	4.359,61	4359,61		2.725,81	7.636,76

2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	3.984,87	4.359,61	4.734,35	-8,60%	8,60%	17,19%
Predição (80%)	3.174,17	4.359,61	5.545,04	-27,19%	27,19%	54,38%
Campo de Arbitrio	3.705,67	4.359,61	5.013,55	-15,00%	15,00%	30,00%

3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80 %)	165.133,01	180.662,24	196.191,46
Predição (80%)	131.537,60	180.662,24	229.786,46
Campo de Arbitrio	153.562,96	180.662,24	207.761,51

4. VALOR UNITÁRIO: 4359,61

5. VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 180.662,24 (cento e oitenta mil, seiscentos e sessenta e dois reais com vinte e quatro centavos)

6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

Mínimo (R\$):	165.133,01
Arbitrado (R\$):	180.662,24
Máximo (R\$):	196.191,46

7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO

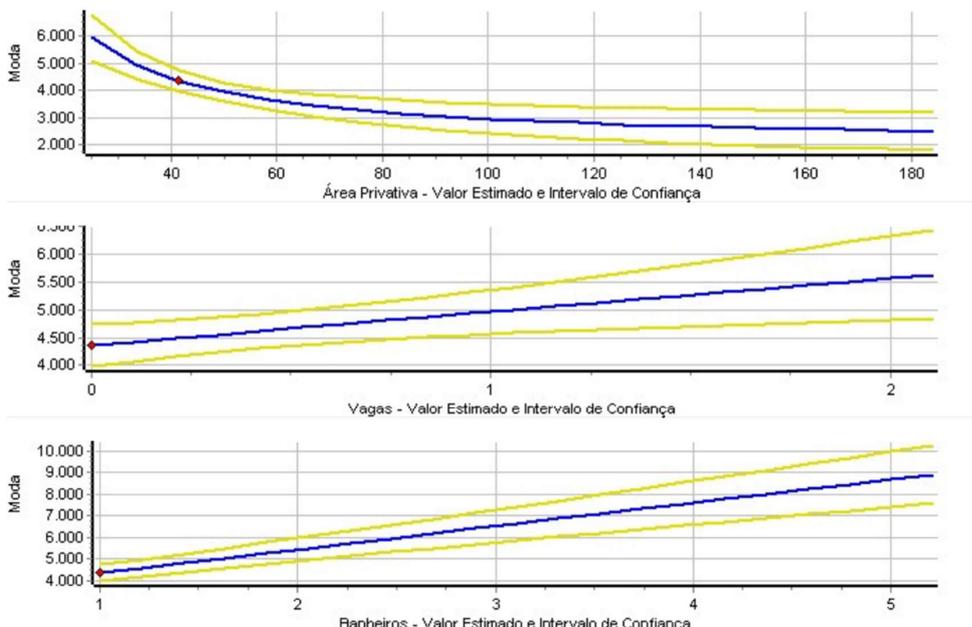
Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 17,19 %
Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão



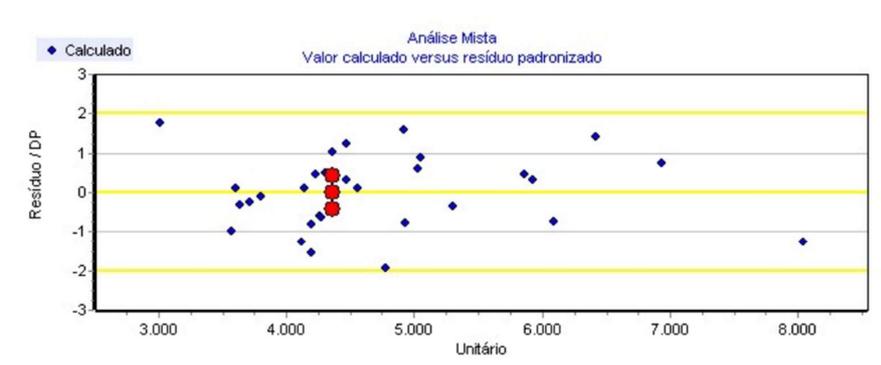


Avaliação

8. COMPORTAMENTO DO MODELO NO PONTO DE ESTIMAÇÃO



9. VALOR ESTIMADO PARA O IMÓVEL NO CONTEXTO DA AMOSTRA





14.4 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Segundo ABNT NBR 14.653-2:2011

FUNDAMENTAÇÃO

Item	Descrição	Pontos obtidos					
		III	Ptos	II	Ptos	I	Ptos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas		Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	X	Adoção de situação paradigma	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados.	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	X	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes		3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo		Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	X	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	
4	Extrapolação	Não admitida	X	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo		Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	X	20%		30%	
6	Nível de Significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	X	2%		5%	
PONTUAÇÃO				16 Pontos			
Item 9.2.1.1 da NBR 14.653-2:2011 (Assinalar com "x" caso o item seja atendido)							
a)	Apresentação do laudo na modalidade completa.						X
b)	Apresentação da análise do modelo no laudo de avaliação, com verificação da coerência do comportamento das variações das variáveis em relação ao mercado, bem como suas elasticidades em torno do ponto de estimação.						X
c)	Identificação completa dos endereços dos dados de mercado usados no modelo, bem como das fontes de informação.						X
d)	Adoção da estimativa central.						X
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO				GRAU III			

PRECISÃO

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

Valor central estimado no modelo de regressão			4.359,61
Valores do intervalo de confiança	MAX	4.734,35	
	MIN	3.984,87	
Desvios relativos do Intervalo de confiança	MAX	8,60%	
	MIN	-8,60%	
Amplitude do intervalo de confiança			17,19%
GRAU DE PRECISÃO	GRAU III		





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

14.5 DADOS DA AMOSTRA

Ordem	Dador	Endereço	Observação	Área Privada	Domínios	Conservação	Padrão	Vagas	Banheiros	Oferta	Unitário
1		Rua Coronel 1850, 30°09'46.8" S 51°09'45.6" W	Bairro: Três Côrtes, Auxiliadora Preadal, cód. 413973	2,56	0,34	5,00	1,00	2,76	3,00	698.000,00	5.193,01
2		Rua Dona Ondina 73, 30°09'52.2" S 51°13'34.0" W	Bairro: Menino Deus, Auxiliadora Preadal, cód. 221614	91,40	3,00	0,32	5,00	2,00	3,00	698.000,00	7.636,76
3		Rua Coreia Lima, 825, 30°09'59.7" S 51°13'26.7" W	Bairro: Menino Deus, Auxiliadora Preadal, cód. 421001	184,00	3,00	0,32	5,00	2,00	5,00	1.280.000,00	6.956,52
4		Rua Duque De Casas, 278, 30°02'05.6" S 51°14'18.7" W	Bairro: Centro Histórico, Auxiliadora Preadal, cód. 441820	55,95	2,00	2,52	4,00	0,00	1,00	390.000,00	6.982,99
5		Rua Coronel Bordini, 30°01'18.2" S 51°11'49.4" W	Bairro: Auxiliadora, Auxiliadora Preadal, cód. 410306	39,67	1,00	33,20	3,00	0,00	1,00	219.000,00	5.520,68
6		Rua Coronel Paulino Teixeira, 30°02'12.0" S 51°12'11.5" W	Bairro: Rio Branco, Auxiliadora Preadal, cód. 437442	95,00	3,00	18,10	4,00	0,00	1,00	429.000,00	4.515,79
7		Alameda Emílio De Menezes, 30°01'45.5" S 51°10'44.0" W	Bairro: Três Figueiras, Auxiliadora Preadal, cód. 416895	121,00	3,00	8,09	4,00	1,00	2,00	573.990,00	4.743,72
8		Rua Domingos Rubbo, 371, 30°00'33.2" S 51°09'22.5" W	Bairro: Cristo Redentor, Auxiliadora Preadal, cód. 416326	55,33	2,00	8,09	3,00	1,00	1,00	290.000,00	5.241,28
9		Avenida Amado Boltes, 30°04'53.1" S 51°12'21.4" W	Bairro: Teresópolis, Auxiliadora Preadal, cód. 355785	72,05	3,00	2,52	5,00	1,00	2,00	400.000,00	5.551,70
10		Avenida Da Azenha, 30°02'47.9" S 51°12'50.2" W	Bairro: Azenha, Auxiliadora Preadal, cód. 120501	60,76	2,00	52,60	2,00	0,00	1,00	325.000,00	3.703,09
11		Rua Santos Dumont, 641, 30°00'57.5" S 51°12'29.2" W	Bairro: Floresta, Auxiliadora Preadal, cód. 116231	62,00	2,00	33,20	2,00	0,00	1,00	169.000,00	2.725,81
12		Rua Erechim, 30°05'27.9" S 51°12'57.4" W	Bairro: Nonoai, Auxiliadora Preadal, cód. 408061	57,00	2,00	33,20	2,00	1,00	1,00	270.000,00	4.736,84
13		Rua Doutor Doutor Ney Cabral, 50	Bairro: Nonoai, Auxiliadora Preadal, cód. 407434	61,00	2,00	33,20	3,00	1,00	1,00	213.000,00	3.491,80
14		Rua Santa Flora, 30°05'30.9" S 51°13'46.2" W	Bairro: Nonoai, Auxiliadora Preadal, cód. 404849	77,52	1,00	8,09	4,00	1,00	2,00	330.000,00	4.256,97
15		Rua Doutor Doutor Campos Velho, 30°05'39.5" S 51°13'40.7" W	Bairro: Nonoai, Auxiliadora Preadal, cód. 405891	58,49	2,00	2,52	4,00	1,00	1,00	220.000,00	3.761,33
16		Avenida Queral, 30°05'15.0" S 51°13'13.2" W	Bairro: Nonoai, Auxiliadora Preadal, cód. 406808	60,96	2,00	33,20	3,00	1,00	1,00	175.750,00	2.883,04
17		Rua Orfanotrófio, 30°04'41.2" S 51°12'58.7" W	Bairro: Nonoai, Auxiliadora Preadal, cód. 404417	43,00	2,00	33,20	3,00	0,00	1,00	160.000,00	3.720,93
18		Avenida Fábio Araújo Santos, 30°05'41.1" S 51°13'17.2" W	Bairro: Nonoai, Auxiliadora Preadal, cód. 443903	54,00	2,00	2,52	4,00	1,00	1,00	195.000,00	3.046,88
19		Rua Doutor Doutor Ney Cabral, 30°05'16.8" S 51°12'47.2" W	Bairro: Nonoai, Auxiliadora Preadal, cód. 443595	74,90	2,00	33,20	3,00	1,00	2,00	215.000,00	3.579,33
20		Rua Orfanotrófio, 30°04'49.4" S 51°13'08.6" W	Bairro: Nonoai, Auxiliadora Preadal, cód. 439668	45,00	2,00	18,10	3,00	1,00	1,00	140.000,00	3.111,11
21		Avenida Nonoai, 1458, 30°05'36.6" S 51°13'24.0" W	Bairro: Nonoai, Auxiliadora Preadal, cód. 436316	75,00	2,00	18,10	4,00	1,00	2,00	230.000,00	3.066,67
22		Rua Doutor Doutor Campos Velho, 1770, 30°05'36.7" S 51°13'39.3" W	Bairro: Nonoai, Auxiliadora Preadal, cód. 435759	42,00	1,00	18,10	3,00	0,00	1,00	154.000,00	3.666,67
23		Rua Doutor Campos Velho, 1886, 30°05'40.5" S 51°13'37.9" W	Bairro: Nonoai, Auxiliadora Preadal, cód. 410613	73,00	3,00	2,52	4,00	1,00	3,00	399.000,00	5.465,75
24		Rua Monte Araras, 30°05'21.4" S 51°13'41.1" W	Bairro: Nonoai, Auxiliadora Preadal, cód. 415437	61,99	3,00	0,32	5,00	1,00	3,00	299.000,00	4.161,17
25		Rua Diário Totta, 215, 30°04'55.7" S 51°12'53.9" W	Bairro: Nonoai, Auxiliadora Preadal, cód. 420604	62,13	2,00	0,32	5,00	2,00	3,00	470.000,00	7.564,78
26		Rua Mata Coelho, 30°05'08.8" S 51°12'56.9" W	Bairro: Nonoai, Auxiliadora Preadal, cód. 422660	56,89	2,00	18,10	4,00	0,00	1,00	199.000,00	3.510,32
27		Avenida Fábio Araújo Santos, 30°05'41.1" S 51°13'17.2" W	Bairro: Nonoai, Auxiliadora Preadal, cód. 298952	59,45	2,00	33,20	3,00	0,00	1,00	199.900,00	3.355,76
28		Rua Marcio Dias, 30°05'35.8" S 51°13'26.2" W	Bairro: Nonoai, Auxiliadora Preadal, cód. 336627	80,98	2,00	18,10	4,00	1,00	1,00	299.000,00	3.632,27
29		Rua Costa Lima, 30°05'11.2" S 51°12'38.5" W	Bairro: Nonoai, Auxiliadora Preadal, cód. 378959	78,14	2,00	0,32	5,00	1,00	2,00	499.000,00	6.270,80
30		Avenida Nonoai, 30°05'28.9" S 51°13'15.1" W	Bairro: Nonoai, Auxiliadora Preadal, cód. 437455	63,00	2,00	2,52	4,00	1,00	1,00	266.000,00	4.222,22
31		Avenida Engenheiro Francisco Rodolfo Simch, 30°00'25.0" S 51°07'43.9" W	Bairro: Sarandi, Auxiliadora Preadal, cód. 397107	50,00	2,00	2,52	4,00	1,00	1,00	232.750,00	4.655,00
32		Rua Gabriel Franco Da Luz, 29°59'53.6" S 51°07'24.9" W	Bairro: Sarandi, Auxiliadora Preadal, cód. 340950	42,00	2,00	2,52	4,00	1,00	1,00	170.000,00	4.947,62
33		Alameda Tres De Outubro, 30°00'05.6" S 51°07'39.2" W	Bairro: Sarandi, Auxiliadora Preadal, cód. 415665	40,00	2,00	0,32	5,00	1,00	1,00	232.750,00	5.818,75
34		Rua Joao Alfredo, 30°02'24.3" S 51°13'35.1" W	Bairro: Cidade Baixa, Auxiliadora Preadal, cód. 402206	25,00	1,00	2,52	4,00	0,00	1,00	195.000,00	6.200,00
35		Rua Doutor Dio Oliveira, 30°02'41.4" S 51°13'20.0" W	Bairro: Menino Deus, Auxiliadora Preadal, cód. 329406	24,00	2,00	8,09	4,00	0,00	2,00	142.000,00	5.316,67
36		Avenida Venancio Aires, 30°02'33.8" S 51°13'10.7" W	Bairro: Cidade Baixa, Auxiliadora Preadal, cód. 389472	24,00	1,00	33,20	3,00	0,00	1,00	125.000,00	5.208,33
37		Avenida Montenegro, 30°02'25.6" S 51°10'57.5" W	Bairro: Petrópolis, Auxiliadora Preadal, cód. 131894	88,00	2,00	8,00	4,00	1,00	3,00	550.000,00	6.250,00
38		Avenida Protasio Alves, 30°02'36.0" S 51°08'16.5" W	Bairro: Petrópolis, Auxiliadora Preadal, cód. 368270	60,00	2,00	2,52	4,00	1,00	1,00	277.000,00	4.616,67
39		Av. Protasio Alves, 30°02'27.5" S 51°10'38.9" W	Bairro: Petrópolis, Auxiliadora Preadal, cód. 375130	44,00	2,00	52,60	3,00	0,00	2,00	220.000,00	5.000,00
40		Rua Dona Eugenia, 30°02'32.8" S 51°11'34.1" W	Bairro: Petrópolis, Auxiliadora Preadal, cód. 196336	55,00	2,00	2,52	4,00	1,00	2,00	550.000,00	10.000,00
41		Rua Felizardo Futado, 30°02'46.4" S 51°11'01.4" W	Bairro: Petrópolis, Auxiliadora Preadal, cód. 259270	65,00	3,00	0,32	5,00	1,00	2,00	950.000,00	8.461,54
42		Rua Felipe De Oliveira, 30°02'26.9" S 51°11'38.9" W	Bairro: Petrópolis, Auxiliadora Preadal, cód. 295628	64,00	2,00	33,20	3,00	1,00	1,00	398.000,00	6.216,75
43		Rua Carneiro, 30°02'22.0" S 51°10'27.9" W	Bairro: Petrópolis, Auxiliadora Preadal, cód. 277049	59,00	2,00	0,32	6,00	1,00	2,00	649.000,00	11.000,00
44		Avenida Coronel Lucas De Oliveira, 30°02'28.8" S 51°11'40.4" W	Bairro: Petrópolis, Auxiliadora Preadal, cód. 348455	65,06	2,00	0,32	5,00	2,00	2,00	610.000,00	9.384,62





23130000079115

Nome do documento: Laudo 189 GPE 17412 Apto POA.pdf

Documento assinado por	Órgão/Grupo/Matrícula	Data
Thais Wolffe Danelon	SPGG / DIAVA/DEAPE / 4819101	21/12/2023 09:10:52
Rafael Parmeggiani Gering	SPGG / DIAVA/DEAPE / 4859502	21/12/2023 14:23:53
Rosangela Bittencourt Freiesleben	SPGG / DIAVA/DEAPE / 4297369	21/12/2023 15:28:46
Leandro Peixoto Maia	SPGG / DIAVA/DEAPE / 450607301	22/12/2023 13:34:16

