



**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 182/2023



**Loja Comercial - Edifício Tania Maria
Av. Getúlio Vargas, nº 1.563 – Menino Deus
Porto Alegre/RS**



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



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 182/2023

FICHA RESUMO

Objeto

Terreno urbano objeto da **matrícula nº 39.083** e **GPE nº 25865**

Objetivo

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

Finalidade

Instruir processo **PROA nº 23/1300-0006755-9 - Alienação**.

Localização¹

Loja Comercial - Edifício Tania Maria
Av. Getúlio Vargas, nº 1.563 – Menino Deus
Porto Alegre/RS

Área avalianda²

Área privativa da Loja: **29,5325m²**
Área Real Total da Loja: 34,8073m²

Proprietário

Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul

Resultado da avaliação

Valor de mercado do imóvel **R\$ 207.800,00**

Avaliadores

Engenheiro Civil Claudio Beust Amador
Arquiteta Urbanista Rosângela Bittencourt Freiesleben

Porto Alegre – RS, dezembro de 2023

¹ Fonte: Conforme Certidão de Matrícula Nº 39.083

² Fonte: Conforme Certidão de Matrícula Nº 39.083 (área privativa da loja=29,5325m²) + (área real de uso comum=5,2748m²) = (área real total=34,8073m²)





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	5
8	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	7
9	METODOLOGIA	7
10	ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	8
11	AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS	8
12	CONCLUSÃO	9
13	RESPONSÁVEIS PELO LAUDO	9
14	ANEXOS	10





1 SOLICITANTE

SPGG FT/IPERGS

2 OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

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

3 FINALIDADE

Instruir processo **PROA n° 23/1300-0006755-9 - valor de mercado** para fins de **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° 39.083**, referência livro 2-RG, às fls. 01, datada de 28/09/2023, obtida junto ao Ofício de Registro de Imóveis da 5ª Zona da Comarca de Porto Alegre - RS.
- Na **Ficha cadastral GPE n° 25865**;
- No **PROA: 23/1300-0006755-9**;
- 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 **30/11/2023**.

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

4.2 ESCOPO DE TRABALHO

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

Não fez parte do escopo deste trabalho:

- Investigações quanto à correção dos documentos analisados;
- Investigações envolvendo aspectos legais;
- Levantamento de áreas e de confrontações através de instrumentos de medição;





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

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

4.3 JUSTIFICATIVAS – PARÂMETROS ADOTADOS

➤ **Área utilizada**

Para cálculo do valor do imóvel, foi considerada a área privativa da loja comercial conforme **Certidão de Matrícula nº 39.083**, referência livro 2-RG, às fls. 01, datada de 28/09/2023, obtida junto ao Ofício de Registro de Imóveis da 5ª Zona da Comarca de Porto Alegre - RS.

➤ **Vistoria/ localização:**

Conforme verificado na vistoria o imóvel encontra-se em estado regular, necessitando de reparos simples, localizando-se em bairro de atratividade comercial média-alta.

5 PROPRIETÁRIO

Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul

6 ENDEREÇO

Loja Comercial - Edifício Tania Maria
Av. Getúlio Vargas, nº 1.563 – Menino Deus
Porto Alegre/RS

7 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

7.1 TERRENO



Imagem de localização (Google)

Latitude: 30°03'31"S
Longitude: 51°13'23"O

Fonte: Google Earth 08/04/2021 (Acesso em dezembro de 2023)





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

Identificação	
<p>IMÓVEL: A loja sob nº 1.563 da Avenida Getúlio Vargas, integrante do Edifício Tania Maria, com a área privativa de 29,5325m², sendo 5,2748m² de área de condomínio, área total de 34,8073m², corresponde-lhe a fração ideal de 0,0570 nas coisas de uso comum e no terreno, que mede 7,60m de frente ao leste, na dita avenida, por 44,00m de extensão da frente ao fundo, tendo aquela largura de 7,60m até a extensão de 34,00m, e daí em diante, até o fundo, tem a largura de 12,60m; dividindo-se por um lado com imóvel de João Cauduro e, pelo outro lado com dito de Helodoro Lopes; e nos fundos entesta com imóvel da herança de Francisco Fusquine. QUARTEIRÃO: Avenida Getúlio Vargas, Ruas José de Alencar, Dr. Oscar Bittencourt e Barbedo. BAIRRO: Menino Deus.</p>	
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: Basalto	
Infraestrutura: <input checked="" type="checkbox"/> Acessibilidade, <input checked="" type="checkbox"/> Água potável, <input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica, <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto pluvial, <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto sanitário, <input type="checkbox"/> Gás canalizado, <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública, <input checked="" type="checkbox"/> Logradouro, <input checked="" type="checkbox"/> Meio fio/sarjetas, <input checked="" type="checkbox"/> Passeio público, <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação, <input type="checkbox"/> Sem infraestrutura, <input checked="" type="checkbox"/> Telefone	
Serviços públicos: <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de lixo, <input checked="" type="checkbox"/> Comércio, <input checked="" type="checkbox"/> Correios, <input checked="" type="checkbox"/> Educação, <input checked="" type="checkbox"/> Lazer, <input checked="" type="checkbox"/> Rede bancária, <input checked="" type="checkbox"/> Saúde, <input checked="" type="checkbox"/> Segurança, <input checked="" type="checkbox"/> Transporte coletivo, <input type="checkbox"/> Sem serviços públicos,	
Influências valorizantes: <input 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 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: No nível	
Vegetação: Sem vegetação	
Uso do solo: Mista	
Acesso: Bom	
Topografia: Plano	
Tipo de cercamento: <input type="checkbox"/> Arame, <input type="checkbox"/> Gradil, <input type="checkbox"/> Muro, <input checked="" type="checkbox"/> Sem cerca, <input type="checkbox"/> Tela	
Superfície: <input type="checkbox"/> Alagadiça, <input type="checkbox"/> Arenoso, <input type="checkbox"/> Argiloso, <input type="checkbox"/> Com aterro, <input type="checkbox"/> Com entulhos, <input type="checkbox"/> Pantanosa, <input checked="" type="checkbox"/> Seca	
Área do terreno ³ : (7,60m x 34,00m) + (12,60m x 10,00m) = 334,40 m²	
Medida da frente do terreno: 7,60m	Confrontação da frente: Leste
Medida lateral 1 do terreno: 44,00m	Confrontação da lateral 1: Sul
Medida lateral 2 do terreno: 34,00m + 10,00m = 44,00m	Confrontação da lateral 2: Norte
Medida dos fundos do terreno: 12,60m	Confrontação dos fundos: Oeste
Condição de ocupação*	
<input checked="" type="checkbox"/> Ocupado	<input type="checkbox"/> Ocupado (não autorizado)
<input type="checkbox"/> Desocupado	

*Conforme verificado na data de vistoria

³ Fonte: Conforme Certidão de Matrícula nº 39083.





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

7.2 BENFEITORIAS

7.2.1 FICHA DE VISTORIA

LOJA COMERCIAL GPE 25865		Idade aparente: 40	Área = 29,5325 m²		Nº de pav. 01
Descrição		Padrão	Conservação		Tipologia
		<input type="checkbox"/> Rústico	<input type="checkbox"/> Novo		<input type="checkbox"/> Apartamento
		<input type="checkbox"/> Proletário	<input type="checkbox"/> Entre novo e regular		<input type="checkbox"/> Box
		<input type="checkbox"/> Econômico	<input type="checkbox"/> Regular		<input type="checkbox"/> Casa
		<input type="checkbox"/> Simples	<input checked="" type="checkbox"/> Entre regular e reparos simples		<input type="checkbox"/> Galpão
		<input checked="" type="checkbox"/> Médio	<input type="checkbox"/> Reparos simples		<input checked="" type="checkbox"/> Loja
		<input type="checkbox"/> Superior	<input type="checkbox"/> Entre reparos simples e importantes		<input type="checkbox"/> Pavimento
		<input type="checkbox"/> Fino	<input type="checkbox"/> Reparos importantes		<input type="checkbox"/> Prédio
		<input type="checkbox"/> Luxo	<input type="checkbox"/> Entre reparos importantes e s/ valor		<input type="checkbox"/> Terreno
		<input type="checkbox"/> Outros	<input type="checkbox"/> Sem valor		<input type="checkbox"/> Outros
Material utilizado:					
Piso	Forro	Telhado	Esquadrias	Rev. Fachadas	Estrutura
<input type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> Cerâmica	<input type="checkbox"/> Alumínio	<input checked="" type="checkbox"/> Pintura	<input type="checkbox"/> Portante
<input checked="" type="checkbox"/> Lajota	<input checked="" type="checkbox"/> Laje	<input type="checkbox"/> Fibro cim. ondulado	<input checked="" type="checkbox"/> Ferro	<input type="checkbox"/> Tijolo à vista	<input checked="" type="checkbox"/> Concreto
<input type="checkbox"/> Cerâmica	<input type="checkbox"/> Gesso	<input type="checkbox"/> Fibro cim. estrutural	<input type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> Fulget	<input type="checkbox"/> Madeira
<input type="checkbox"/> Basalto	<input type="checkbox"/> PVC	<input type="checkbox"/> Alumínio	<input type="checkbox"/> PVC	<input 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 checked="" 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

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

9 METODOLOGIA

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

- Tratamento dos dados:

(X) **Metodologia científica** – inferência estatística: dados utilizados **040/050**.

() 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: 17

Grau de Precisão

Grau I

Grau II

Grau III

11 AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

11.1 AVALIAÇÃO DO TERRENO

11.1.1 EQUAÇÃO DE REGRESSÃO

$$UNITARIO_09 = -1444,0452 + 83815,978 * 1/AREA_PRIVATIVA - 554,81597 * \ln(ESTADO) + 458,26099 * ATRATIVIDADE + 0,59375409 * Renda Bairro$$

11.1.2 DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Variáveis do modelo de cálculo	Parâmetros do imóvel
Data*: (mês/ano de referência - dezembro/2023=18)	18*
Área privativa(m²): (área privativa em metros quadrados)	29,53
N_Pavimentos (un)*: (número de pavimentos do espaço)	1,00*
Padrão*: (1 - Normal-Baixo; 2 - Normal; 3 - Normal-Alto).	2,00*
Estado: (Baseado no consagrado Critério de depreciação de "Heidecke", o qual estabeleceu cinco categorias de estado de conservação, com quatro intermediárias, atribuindo a cada uma delas coeficientes próprios)	0,0809
Atratividade: (1 - Média-Baixa; 2 - Média; 3 - Média-Alta; 4 - Alta)	3,00
Localização*: (1 - Baixa atratividade comercial; 2 - Próximo a eixo comercial intermediário; 3 - No eixo comercial intermediário; 4 - Próximo ao eixo comercial principal; 5 - No eixo comercial principal)	2,00*
Renda Bairro (R\$): (Rendimento médio mensal dos responsáveis dos domicílios nos bairros em estudo - IBGE 2010)	4.837,79

*variáveis não utilizadas no modelo

11.1.3 RESULTADOS

11.1.3.1 Resultados da moda para 80% de confiança.

	Intervalo de Confiança	Unitário (R\$/m2)	Total
Mínimo	-8,34%	6.449,66	R\$ 190.458,46
Calculado	-	7.036,64	R\$ 207.791,98
Máximo	8,34%	7.623,62	R\$ 225.125,50

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

	Amplitude	Unitário (R\$/m2)	Total
Mínimo	-15%	5.981,14	R\$ 176.623,06
Calculado	-	7.036,64	R\$ 207.791,98
Máximo	+15%	8.092,14	R\$ 238.960,89
Valor calculado R\$ 207.791,98			





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

12 CONCLUSÃO

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

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 207.800,00

(Duzentos e sete mil e oitocentos reais)

data de referência da avaliação: dezembro/2023

13 RESPONSÁVEIS PELO LAUDO

ROSÂNGELA BITTENCOURT FREIESLEBEN

Arquiteta Urbanista – CAU(RS) A16986-2

Analista Arquiteta DIAVA/DEAPE

ID 4297369/02

CLÁUDIO BEUST AMADOR

Engenheiro Civil – CREA(RS) 239.933

Analista Engenheiro DIAVA/DEAPE

ID 2911809/03

De acordo,

LEANDRO PEIXOTO MAIA

Engenheiro Civil – CREA(RS) 82.744

Analista Engenheiro DIAVA/DEAPE

ID 4506073/01

Porto Alegre, dezembro de 2023

⁴Conforme item 6.8.1 na NBR 14.653-1:2019 o resultado final pode ser arredondado até 1%.





14 ANEXOS

14.1 DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

Figura 1: vista interna cozinha



Figura 2: vista interna sanitário



Figura 3: vista interna loja



Figura 4: vista interna loja





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

14.2 DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL
CERTIDÃO DE MATRÍCULA Nº 39.083



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
REGISTRO DE IMÓVEIS DA 5ª ZONA DE PORTO ALEGRE
ODONE BURTET GHISLENI - REGISTRADOR

Rua Coronel Genuino, nº 421, conjunto 802, Centro Histórico, Porto Alegre/RS. Telefone: (51) 3221-2854
www.Sri.com.br

Página 1/1

Certifico, por solicitação do interessado, que analisei os arquivos deste Serviço Registral, e este livro nº 2 - RG, com Código Nacional de Matrículas - CNM 099937.2.0039083-89, possui o seguinte teor:

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registadores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash: 08a7ed2c-5174-4099-9268-037d750e7645

MATRÍCULA	REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL PODER JUDICIÁRIO SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - 5ª ZONA COMARCA DE PORTO ALEGRE LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		FICHA		MATRÍCULA
	PORTO ALEGRE	15 de SETEMBRO de 2009	1	39.083	

IMÓVEL: A loja sob nº 1.563 da Avenida Getúlio Vargas, integrante do Edifício Tania Maria, com a área privativa de 29,5325m², sendo 5,2748m² de área de condomínio, área total de 34,8073m², corresponde-lhe a fração ideal de 0,0570 nas coisas de uso comum e no terreno, que mede 7,60m de frente ao leste, na dita avenida, por 44,00m de extensão da frente ao fundo, tendo aquela largura de 7,60m até a extensão de 34,00m, e daí em diante, até o fundo, tem a largura de 12,60m; dividindo-se por um lado com imóvel de João Cauduro e, pelo outro lado com dito de Helodoro Lopes; e nos fundos entesta com imóvel da herança de Francisco Fusquine.

QUARTERÃO: Avenida Getúlio Vargas, Ruas José de Almeida, Dr. Osvald Billeriu, L. e Barbaeu.

BAIRRO: Menino Deus.

PROPRIETÁRIO: INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL.

PROCEDÊNCIA: Transcrição sob nº 95.062, fls.196, Livro 3-CP/2, 2ª Zona, arquivada neste SRI.

Matrícula aberta por requerimento.

Em 23/9/2009

Emol.: R\$ 10,70 / 0473.02.0900002.04220 (R\$ 0,30)

Proc.eletrônico: R\$ 2,50 / 0473.01.0900004.04144 (R\$ 0,20)

Reg: _____

CONTINUA NO VERSO

Este documento foi assinado digitalmente por Odone Burtet Ghisleni - 28/09/2023 16:00 PROTOCOLO: 2309020958

Certidão emitida pelo SRIE www.registadores.onr.org.br

Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Prenotação: Nada consta. Esta certidão é válida por 30 dias. Dec. 93.240, de 1986, art. 1º, IV, c/c arts. 426 e 874, IV da CNMR-CG/RS.
Dou fé. Porto Alegre, 28 de setembro de 2023, às 15:59:23.
Total: Nihil - Nota de Entrego nº 84088 - MV
Certidão Matrícula 39.083 - 1 página: Nihil (0473.00.2300001.27872 = Isento)
Busca em livros e arquivos: Nihil (0473.00.2300001.27872 = Isento)

Registador/Substituto(a)/Escrevente Autorizado

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
099937 53 2023 00043566 84





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

FICHA GPE 25865



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 25865

DADOS GERAIS			
Número do Cadastro:	25865	Classificação:	PROPRIO
Nome de Referência do Imóvel:		Nome de Referência das	
Classificação do Bem Público:	DOMINIAL	Unidade Associada:	
Tipo do Imóvel:	LOJA COMERCIAL	Situação de Destinação:	NAO DESTINADO
Situação de Regularização:	EM REGULARIZACAO	Índice de Destinação (%):	0,00000
Descrição:	Edifício Tania Maria - Aut. Uso - Reni Pasa; 19/1300-0000508-0 e 24565-2442/02-4; Condomínio; PROA 20/1300-0003311-9, 19/1300-0000508-0 Dem/Inf nº. 2332/2020 - Proa 20/1300-0008015-0 pagamento de tol 2020 - fimm		
Em Alienação:	Não	Nº Incorporação PROA/SPI:	18/2400-0005779-7
Lei Autorizativa de Alienação:		Nº Alienação PROA/SPI:	
Data Lei Autorizativa Alienação:		NIRF:	
Nº tomo antigo do imóvel:		CCIR:	
Uso irregular:		CAR:	
Tombado Patr. Histórico:	Não	VALOR DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL	
Nº Inscrição Municipal:	1120522	Tipo de Valor	Esfera Competente Legislação Número/Ano

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
24/06/2021	21130000006257	27/01/2021	Programação		Ativo
25/06/2021	20130000080150	22/12/2020	Programação		Ativo
24/06/2021	245652442024	01/07/2002	DISPENSA		AGUARD
29/08/2023	2313000002821	17/01/2023	Programação	Programação	Ativo
06/01/2022	2213000001455	06/01/2022	Programação		Ativo
23/06/2021	20130000039932	16/06/2020	Imóveis		Ativo
23/06/2021	20130000033119	01/06/2020	Programação		Arquivad
17/08/2022	2213000003903	17/08/2022	Imóveis		Ativo
28/09/2023	23130000067559	28/09/2023	Alienar Bens	Venda	Ativo
18/06/2021	1913000005080	22/02/2019	Programação		Arquivad
26/08/2021	21130000068708	26/08/2021	Imóveis		Ativo

LOCALIZAÇÃO	
Zona:	Urbana
Unidade da Federação:	Rio Grande do Sul
Município	PORTO ALEGRE
Bairro/Distrito:	MENINO DEUS
Logradouro/Localidade:	AV GETULIO VARGAS
Numero/Lote:	1563
Quadra:	
Complemento:	LOJA 1563
CEP:	
Ponto Referência:	





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 25865

GEORREFERÊNCIA

DATUM:

Fuso:

Meridiano Central:

Coordenadas Planas UTM do Marco

Altitude ortométrica:

Este:

Norte:

Coordenadas Geodésicas do Marco

Latitude grau:

Latitude minuto:

Latitude segundo:

Longitude grau:

Longitude minuto:

Longitude segundo:

PROPRIEDADE

Situação regularização Estado: EM REGULARIZACAO

Tipo de Registro: Matrícula

Número do Registro: 39083

Livro: 2RG

Folha: 01

Cartório: RI DE PORTO ALEGRE

Comarca: PORTO ALEGRE

Data do Registro: 15/09/2009

Forma de Incorporação: INCORPORAÇÃO AO PATRIMÔNIO PÚBLICO

Valor de Incorporação: R\$ 1,00

Propriedade / Posse: ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Data registro patrimônio União:

Certidão autorizativa transf.:

TERRENO

Matriculada

Área Total (m²):	334,00
Frente (m):	7,60
Área com fração (m²):	19,0380
Fração Ideal (m²):	0,057000
Profundidade Equivalente (m):	
Área Disponível (m²):	334,00

Situação terra rural:

TERRENO REGISTRADO

Frente/Lateral 7,60 Confrontação da Frente/Lateral Confrontante

24/11/2023

pag. 2 de 4





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



GOVERNO DO ESTADO
RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO,
GOVERNANÇA E GESTÃO

DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 25865

TERRENO VISTORIA

Informações complementares

Vegetação:
Uso do solo:
Situação de quadra

Levantada (Vistoria)

Área Total (m²):
Frente (m):

CONFRONTANTES VISTORIA

Leste:
Oeste:
Norte:
Sul:

EDIFICAÇÕES/BENFEITORIAS

Espécie	Data baixa	Nome referência	Área útil (m²)	Área total (m²)	Averbação	Nº pavimentos	Área dispon
LOJA			29,53	34,80		0	34,80

VISTORIA

INFRAESTRUTURA

Serviços e Instalações

Pavimentação do logradouro: Tráfego de pedestres:
Pavimentação passeio: Tráfego de veículos:
Zoneamento: Atividade predominante:
Largura logradouro (m):

DOCUMENTOS

Data	Tipo Documento	Nome Documento
28/09/2023	MATRÍCULA	MAT 39083.PDF
22/03/2023	CERTIDAO	CND 25865 2023.PDF
15/12/2021	LEI / DECRETO /	LEI 15764-2021 - GESTAO DE
01/06/2021	LEI / DECRETO /	DECRETO ESTADUAL NA 55918-
25/02/2019	LAUDO DE	LAUDO DE AVALIACAO 008
22/02/2019	HISTÓRICO	Ficha.pdf
06/04/2018	LEI / DECRETO /	LEI COMPLEMENTAR NA 15144-
18/07/2014	MATRÍCULA	Matr 39083.pdf

IMAGENS

HISTÓRICO

Data	Tipo Classificação	Nº de Processo	Anexo
22/02/2019		19130000005080	Ficha.pdf

24/11/2023

pag. 3 de 4





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



GOVERNO DO ESTADO
RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO,
GOVERNANÇA E GESTÃO

DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 25865

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:

24/11/2023

pag. 4 de 4



Laudo de Avaliação nº 182 / 2023

15





14.3 MEMÓRIA DE CÁLCULO

Relatório Completo

MODELO: MODELO LOJA POA

Data: 20/11/2023

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS		VARIÁVEIS	
Total da Amostra	: 50	Total	: 9
Utilizados	: 40	Utilizadas	: 5
Outlier	: 0	Grau Liberdade	: 35

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: y

COEFICIENTES		VARIAÇÃO	
Correlação	: 0,69853	Total	: 99220982,24744
Determinação	: 0,48795	Residual	: 1072211935,68055
Ajustado	: 0,42943	Desvio Padrão	: 1204,82642

F-SNEDECOR		D-WATSON	
F-Calculado	: 8,33813	D-Calculado	: 2,23825
Significância	: < 0,01000	Resultado Teste	: Não auto-regressão 90%

NORMALIDADE

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

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

$$Y = -1444,045193 + 83815,978404 * 1/X_1 + -554,815973 * \ln(X_2) + 458,260993 * X_3 + 0,593754 * X_4$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA		MODELO	
Média	: 5067,67	Coefic. Aderência	: 0,48795
Varição Total	: 99220982,25	Varição Residual	: 50806234,73
Variância	: 2480524,56	Variância	: 1451606,71
Desvio Padrão	: 1574,97	Desvio Padrão	: 1204,83

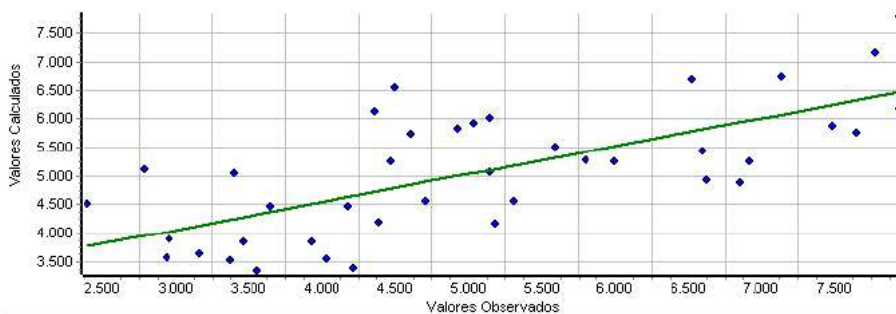




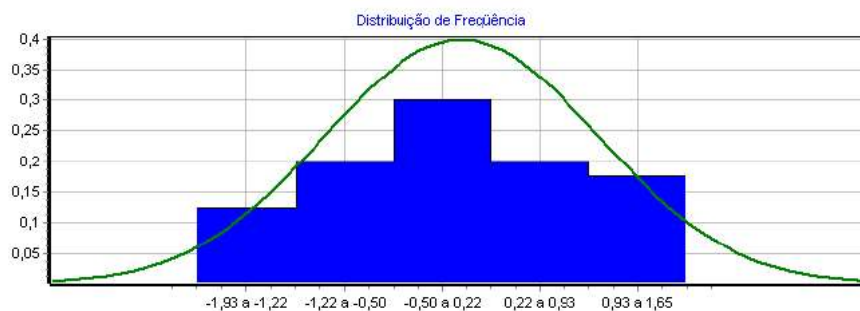
Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

Relatório Completo

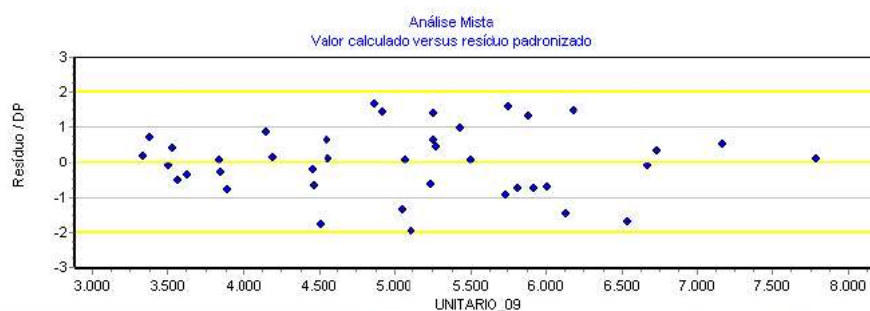
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados





Relatório Completo

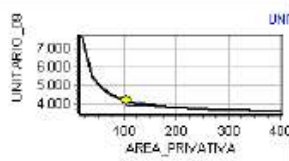
DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

* DATA

01 - julho 2023
15 - setembro 2023
Tipo: Proxy
Amplitude: 14,00 a 15,00
Impacto esperado na dependente: Positivo

X₁ AREA PRIVATIVA

Área em m²
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 20,00 a 420,00
Impacto esperado na dependente: Negativo
10% da amplitude na média: -5,17 % na estimativa



* N PAVIMENTOS

Nº de pavimentos do espaço
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 1,00 a 3,00
Impacto esperado na dependente: Negativo

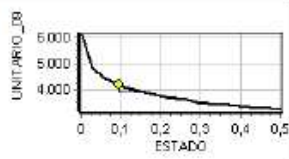
* PADRÃO

1 - Normal-Baixo;
2 - Normal;
3 - Normal-Alto.
Tipo: Código Alocado
Amplitude: 1,00 a 2,00
Impacto esperado na dependente: Positivo

Micronumerosidade: atendida.

X₂ ESTADO

Baseado no consagrado Critério de depreciação de "Heidecke", o qual estabeleceu cinco categorias de estado de conservação, com quatro intermediárias, atribuindo a cada uma delas coeficientes próprios.
Tipo: Proxy
Amplitude: 0,00 a 0,53
Impacto esperado na dependente: Negativo
10% da amplitude na média: -5,74 % na estimativa

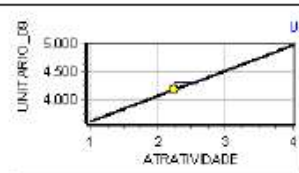




Relatório Completo

X₃ ATRATIVIDADE

1 - Média-Baixa;
2 - Média;
3 - Média-Alta;
4 - Alta;
Tipo: Código Alocado
Amplitude: 1,00 a 4,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 3,28 % na estimativa
Micronumerosidade: atendida.



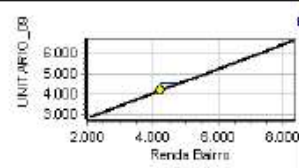
*** localização**

1 - Baixa atratividade comercial;
2 - Próximo a eixo comercial intermediário;
3 - No eixo comercial intermediário;
4 - Próximo ao eixo comercial principal;
5 - No eixo comercial principal
Tipo: Código Alocado
Amplitude: 1,00 a 5,00
Impacto esperado na dependente: Positivo

Micronumerosidade: atendida.

X₄ Renda Bairro

Tipo: Quantitativa
Amplitude: 2073,04 a 8297,29
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 8,83 % na estimativa



Y UNITARIO 09

R\$/m² * 0,90
Tipo: Dependente
Amplitude: 2400,00 a 7941,18

Micronumerosidade para o modelo: atendida.





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

Relatório Completo

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,42943)
X ₁ AREA_PRIVATIVA	1/x	4,45	0,01	0,13094
X ₂ ESTADO	ln(x)	-3,48	0,14	0,25383
X ₃ ATRATIVIDADE	x	2,52	1,64	0,34456
X ₄ Renda Bairro	x	3,48	0,14	0,25313

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	AREA_PRIVATIVA	ESTADO	ATRATIVIDADE	Renda Bairro	UNITARIO_09
X ₁	1/x	49	35	55	60	
X ₂	ln(x)	23	20	38	51	
X ₃	x	-18	-4	18	39	
X ₄	x	-34	8	9	51	
Y	y	29	-28	25	24	





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

14.4 DADOS DA AMOSTRA

Dador	Endereço	Observação	DATA	AREA	PRF	N. PAVIME	PADRÃO	ESTADO	ATRAT/MQ	localização	Renda Bar	UNITARIO
* 1	Av Alberto Lara, 833 Centro Histórico	Zap Imoveis id 2611896-350	14.000	117,00	2,00	2,00	0,0032	1,00	1,00	3.434,50	3.105,22	
* 2	Av Univaldo Assis, 522 Bom Fim	Zap Imoveis id 2579385367	14.000	407,00	2,00	2,00	0,0032	1,00	1,00	4.371,49	3.980,04	
* 3	Av João Pessoa, 343 Cidade baixa	Z+D6/W58ap Imoveis id 2623	14.000	76,00	1,00	1,00	0,0009	1,00	1,00	4.010,00	2.960,53	
* 4	Rua dos Aristides, 332 Centro Histórico	Avaliadora Predial cod 42198	14.000	104,00	2,00	2,00	0,0009	4,00	5,00	4.526,74	1.774,04	
* 5	Rua dos Andradas, 1727 Centro Histórico	Zap Imoveis id 253573200	14.000	200,00	2,00	2,00	0,0252	4,00	5,00	5.521,41	4.365,00	
* 6	Av Alberto Lara, 823 Centro Histórico	Imoveis Credito Real cod 952	14.000	75,00	1,00	1,00	0,0009	1,00	1,00	3.434,50	2.940,00	
* 7	Av Senador Salgado Filho, 353 Centro Histórico	Vilainho Imoveis cod L0007	14.000	71,00	2,00	1,00	0,1810	2,00	2,00	3.417,60	3.169,01	
* 8	Rua Gal. Canosa, 355 Centro Histórico	Fofter Cio Imobiliaria cod 263	14.000	227,00	1,00	2,00	0,0009	4,00	5,00	4.564,80	2.636,04	
* 9	Siqueira Campos, 848 Centro	Bette Imoveis cod NK22157	14.000	143,00	1,00	2,00	0,0009	1,00	1,00	8.297,29	5.034,97	
* 10	Rua Demétrio Ribeiro, 864 Centro Histórico	Fofter Cio Imobiliaria cod 122	14.000	129,00	1,00	1,00	0,0252	2,00	3,00	3.856,81	4.179,07	
* 11	Praça Conde de Porto Alegre, 41 Centro	Scotkin Imoveis cod 673V	14.000	69,00	1,00	2,00	0,0252	2,00	2,00	2.917,80	3.652,17	
* 12	Rua Demétrio Ribeiro, Edif. Costa do Sul	Web House Imoveis cod L06	14.000	50,00	1,00	2,00	0,0009	2,00	2,00	4.213,58	3.402,00	
* 13	Rua Gal. Andrade Neves, 105 Centro Histórico	Por do Sol Imoveis cod V241	14.000	210,00	2,00	1,00	0,0009	4,00	5,00	4.861,88	5.142,86	
* 14	Rua Washington Luiz Centro	Merino deus Imobiliaria MD 9	14.000	35,00	1,00	2,00	0,0032	1,00	1,00	3.269,96	4.500,00	
* 15	Rua Riachuelo Centro Histórico	Lopes LRT cod RE0416363	14.000	81,00	1,00	2,00	0,0032	3,00	3,00	5.071,74	7.777,78	
* 16	Av Desembargador André da Rocha, 11	Fofter Cio Imobiliaria cod L06	14.000	95,00	1,00	2,00	0,0032	2,00	2,00	2.923,04	5.797,89	
* 17	Av Desembargador André da Rocha, 11	Fofter Cio Imobiliaria cod 262	14.000	143,00	1,00	2,00	0,0252	2,00	2,00	2.923,04	3.933,57	
* 18	Rua Gal. Bento Martins, 539 Centro Histórico	Credito real cod 9994451	14.000	29,00	1,00	1,00	0,0009	3,00	4,00	4.229,91	7.137,93	
* 19	Rua cel. Vicente, 546 Centro Histórico	Imoveis Credito Real cod 956	14.000	416,00	1,00	2,00	0,1810	1,00	1,00	5.404,52	4.218,75	
* 20	Rua Gal Bento Martins, 302 Centro Histórico	Viva Real cod 258629	14.000	150,00	1,00	1,00	0,0009	3,00	4,00	5.648,33	4.470,00	
* 21	Rua Demétrio Ribeiro, 560 Centro Histórico	Viva Real cod VR405442	14.000	32,00	1,00	1,00	0,1810	1,00	1,00	4.921,49	5.596,88	
* 22	Praça Pereira Parobé, 64 Centro Histórico	Viva Real cod 15M3R7C	14.000	38,00	2,00	1,00	0,1810	1,00	1,00	2.304,08	4.026,32	
* 23	Rua Cal. Vicente, 20 Centro Histórico	Viva Real cod G1300	14.000	150,00	2,00	2,00	0,1810	3,00	4,00	4.194,67	2.435,00	
* 24	Centro Histórico	Viva Real cod CIM40639	14.000	420,00	2,00	1,00	0,0009	4,00	5,00	4.861,88	6.857,14	
* 25	Rua Cal. Bento Martins, 186 Centro Histórico	Viva Real cod O T9174	14.000	70,00	1,00	1,00	0,0009	2,00	2,00	3.520,19	5.178,86	
* 26	Rua Riachuelo, 1337 Centro Histórico	Viva Real cod IC4030	14.000	51,00	1,00	2,00	0,0009	1,00	1,00	6.948,45	7.941,18	
* 27	Rua Duque de Caxias, 460 Centro Histórico	Viva Real cod 9955940	14.000	45,00	1,00	2,00	0,0252	1,00	1,00	4.226,52	6.600,00	
* 28	Rua Riachuelo, 308 Centro Histórico	Viva Real cod LU25908	14.000	120,00	2,00	2,00	0,0032	1,00	1,00	3.965,42	6.000,00	
* 29	Rua Paulo Bandeira, 494 Centro Histórico	Viva Real cod 73267688	14.000	80,00	1,00	2,00	0,0032	1,00	1,00	2.641,48	8.846,50	
* 30	Av Desembargador André da Rocha, 11	Viva Real cod CS36008663	14.000	20,00	1,00	1,00	0,5260	2,00	2,00	2.923,04	7.650,00	
* 31	Rua Gal Bento Martins, 562 Centro Histórico	Viva Real cod LA345	14.000	60,00	1,00	1,00	0,0252	3,00	4,00	4.229,91	7.485,00	
* 32	Rua Demétrio Ribeiro, 861 Centro Histórico	Viva Real cod L150570505	14.000	75,00	1,00	1,00	0,0009	3,00	2,00	3.656,81	2.380,00	
* 33	Rua Riachuelo, 704 Centro Histórico	Viva Real cod L00408	14.000	82,00	1,00	1,00	0,1810	3,00	3,00	5.648,33	6.914,63	
* 34	Centro Histórico	Viva Real cod 19545	14.000	62,00	1,00	2,00	0,0252	4,00	5,00	4.861,88	6.532,26	
* 35	Centro Histórico	Viva Real cod 948	14.000	73,00	1,00	2,00	0,0009	4,00	5,00	4.861,88	4.931,51	
* 36	Av João Pessoa, 100 Cidade Baixa	Newcore cod 337272A	14.000	61,00	1,00	2,00	0,0252	2,00	2,00	3.417,60	6.624,59	
* 37	Rua Gal. Lima e Silva, 109 Cidade Baixa	Bette Imoveis cod BT14442	14.000	123,00	1,00	1,00	0,0009	3,00	3,00	3.684,00	4.390,24	
* 38	Rua da República, 33	Viva Real cod L150878661	14.000	127,00	2,00	1,00	0,0252	2,00	2,00	4.010,00	5.314,96	
* 39	Truvessa do Carmo, 172 Cidade Baixa	Viva Real cod L150878505	14.000	240,00	2,00	2,00	0,0009	2,00	2,00	3.566,48	3.562,50	
* 40	Rua Avasí, 49 Centro Histórico	Cilar Imoveis cod L00068	15.000	32,00	1,00	1,00	0,1810	2,00	2,00	3.492,89	2.784,38	
* 41	Centro Histórico	Trend Locações e Vendas cod	15.000	800,00	1,00	2,00	0,0032	4,00	5,00	5.073,04	8.770,00	
* 42	Centro Histórico	Exata Adm. De Imoveis cod 1	15.000	42,00	1,00	1,00	0,1810	4,00	5,00	2.073,04	4.714,29	
* 43	Rua Duque de Caxias, 224 Centro Histórico	Libertas Bela Vista cod LU264	15.000	21,00	1,00	1,00	0,1810	1,00	1,00	3.454,99	5.142,86	
* 44	Rua Gal. Vitorino, Galema Santa Fé Ce	Barcellos, Winemko Silva & I	15.000	45,00	3,00	3,00	0,0252	3,00	3,00	3.199,80	4.600,00	
* 45	Centro Histórico	Aliança Ass. e Adm. De Cond	15.000	34,00	1,00	2,00	0,0252	4,00	5,00	4.861,88	7.941,18	
* 46	Gal Bento Martins- Centro	Ancardoso Ass. Cod 1625_5	15.000	300,00	1,00	3,00	0,1810	3,00	4,00	5.648,33	2.400,00	
* 47	Av Borges de Medeiros, 710 Centro	Innovay Imoveis cod L15087	15.000	91,00	1,00	1,00	0,1810	2,00	2,00	4.212,93	3.461,54	
* 48	Av Lopo André da Rocha, 247 Centro	Imob Avenida V231	15.000	450,00	2,00	2,00	0,0252	2,00	2,00	2.734,59	1.900,00	
* 49	Rua Riachuelo, 704 Centro Histórico	Apertho Empre. Imob. LTDA cod	15.000	83,00	1,00	1,00	0,0009	3,00	2,00	5.648,33	1.900,00	
* 50	Av João Pessoa - Centro Histórico	Soper Imoveis cod V00274	15.000	80,00	1,00	2,00	0,1810	1,00	1,00	4.212,93	3.375,00	





14.5 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	X	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo		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		17 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 da variação das variáveis em relação ao mercado, bem como suas elasticidades em torno do ponto de estimação.	X
c)	Identificação completa dos endereços dos dados de mercado usados no modelo, bem como das fontes de informação.	X
d)	Adoção da estimativa central.	X
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO		GRAU III

PRECISÃO

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

Valor central estimado no modelo de regressão		7.036,64
Valores do intervalo de confiança	MAX	7.623,62
	MIN	6.449,66
Desvios relativos do intervalo de confiança	MAX	8,34%
	MIN	-8,34%
Amplitude do intervalo de confiança		16,68%
GRAU DE PRECISÃO		GRAU III





23130000067559

Nome do documento: LAUDO 182 2023 GPE 25865 Loja Comercial POA.pdf

Documento assinado por	Órgão/Grupo/Matrícula	Data
Rosangela Bittencourt Freiesleben	SPGG / DIAVA/DEAPE / 4297369	01/12/2023 12:06:20
Claudio Beust Amador	SPGG / DIAVA/DEAPE / 291180903	01/12/2023 14:28:31
Leandro Peixoto Maia	SPGG / DIAVA/DEAPE / 450607301	06/12/2023 10:55:20

