



**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 183/2023**



**Apartamento 202, 2º Pavimento – Edifício Itamaraty  
Rua Ari Barroso, 355 – Sarandi  
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 183/2023

### FICHA RESUMO

#### Objeto

Apartamento 202, objeto da **Certidão de Matrícula nº 59.760 e GPE nº 29.321**

#### Objetivo

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

#### Finalidade

Instruir processo **PROA nº 23/1300-0007901-8 - Alienação**

#### Localização

Rua Ari Barroso, 355

Sarandi, Porto Alegre/RS

#### Área avalianda

Área do terreno: 376,88<sup>1</sup> m<sup>2</sup>

Área real privativa: 29,00<sup>2</sup> m<sup>2</sup>

#### Proprietário

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

#### Resultado da avaliação

Valor de mercado do imóvel **R\$ 100.000,00**

#### Avaliadores

Arquiteta Urbanista Thaís Wölfle Danelon

Arquiteta Urbanista Rosângela Bittencourt Freiesleben

Engenheiro Civil Rafael Parmeggiani Gering

Porto Alegre – RS, Dezembro de 2023

<sup>1</sup> Conforme Certidão de Matrícula nº 59.760

<sup>2</sup> Conforme Certidão de Matrícula nº 59.760





## 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 .....	10
12	CONCLUSÃO .....	11
13	RESPONSÁVEIS PELO LAUDO .....	11
14	ANEXOS .....	12





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

## 1 SOLICITANTE

SPGG/FT IPE/DEAPE

## 2 OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

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

## 3 FINALIDADE

Instruir processo **PROA n° 23/1300-0007901-8 – 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° 59.760**, referência livro 02, à fl. 01, datada de 21/11/23, obtida junto ao Ofício de Registro de Imóveis da 6ª Zona da Comarca de Porto Alegre - RS.
- na **Ficha cadastral GPE n° 29.321**;
- no **PROA: 23/1300-0007901-8**;
- 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**.

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 Matriculada:**

Para o cálculo do valor do imóvel, foi adotada a área privativa do apartamento de 29,00 m<sup>2</sup>, valor que consta na **Certidão de Matrícula nº 59.760** do Livro nº 2, fl. 1 do Registro Geral da 6ª Zona da Comarca de Porto Alegre, datada de 21/11/2023. Além disso, de acordo com a Certidão de Matrícula nº 59.760, o imóvel totaliza 2,88 m<sup>2</sup> de área real de uso comum e área real total de 31,88 m<sup>2</sup>, cabendo a esse apartamento uma fração ideal de 0,0688 do terreno.

➤ **Vistoria/ localização:**

Conforme verificado na vistoria, o imóvel localiza-se em uma região predominantemente residencial, em rua pavimentada e com edificações de padrão normal em seu entorno. Além disso, situa-se próximo à Av. Baltazar de Oliveira Garcia e Av. Sertório, que possuem grande fluxo de veículos.

Devido à impossibilidade de acesso interno ao imóvel, a vistoria foi apenas externa. Assim, este laudo foi desenvolvido adotando uma **situação-paradigma**, de acordo com o item 6.3.1 na Norma Brasileira ABNT NBR 14653-1:2019, tendo sua utilidade restrita a essa situação. Nesse contexto, utilizou-se variáveis no modelo estatístico embasadas na matrícula do imóvel, que descreve a existência de uma sala-dormitório, vestíbulo, banheiro, cozinha e área de serviço, não constando na mesma vaga de estacionamento ou garagem.

#### 5 PROPRIETÁRIO

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

#### 6 ENDEREÇO

Rua Ari Barroso, 355  
Sarandi, Porto Alegre/RS





## 7 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

### 7.1 TERRENO



Latitude: 30°00'28.9" S

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

Longitude: 51°07'45.9" O

#### Identificação

Descrição conforme a **Certidão de Matrícula nº 59.760**:

**IMÓVEL:** O apartamento número 202, do Edifício Itamaraty, o qual recebeu o número 355 da rua Ari Barroso, localizado no segundo pavimento, de centro para quem olha o edifício da rua Ari Barroso, composto de: sala-dormitório, vestibulo, banheiro, cozinha e área de serviço, com a área real privativa de 29,00m<sup>2</sup>, área real de uso comum de 2,88m<sup>2</sup>, área real total de 31,88m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0688 no terreno e nas demais coisas de uso comum. O terreno é constituído do lote número 07 da quadra "H", medindo 12,50m de frente, ao oeste, à rua Ari Barroso, distanciado em sua divisa norte, 12,50m da esquina formada pela rua Ari Barroso e a viela Seis, e ainda em sua divisa sul, 83,30m da esquina da rua Engenheiro Sadi Castro, por 30,10m de extensão da frente aos fundos, por um lado, ao norte, onde divide com o lote número 06 que é ou foi de Theofilo de Mattos, e 30,20m pelo outro lado, ao sul, onde se divide com o lote número 08, pertencente a David Serefim Tiburski, tendo nos fundos a mesma largura da frente onde entesta com terras pertencentes a Afonso Paulo Feijó. **PROPRIETÁRIOS:**





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

Características da região e entorno
<b>Atividade predominante:</b> Residencial
<b>Padrão construtivo do entorno:</b> Normal
<b>Zoneamento:</b> Bairro
<b>Tráfego de pedestres:</b> Baixo
<b>Tráfego de veículos:</b> Baixo
<b>Pavimentação logradouro:</b> Asfalto
<b>Pavimentação passeio:</b> Basalto irregular
<b>Infraestrutura:</b> <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
<b>Serviços públicos:</b> <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 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
<b>Influências valorizantes:</b> <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 checked="" type="checkbox"/> Posto policial, <input checked="" type="checkbox"/> Posto de saúde, <input type="checkbox"/> Shopping, <input type="checkbox"/> Universidades/faculdades, <input type="checkbox"/> Zona incorporação, <input type="checkbox"/> Sem influências valorizantes
<b>Influências desvalorizantes:</b> <input checked="" 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 type="checkbox"/> Sem influências desvalorizantes

Características do imóvel	
<b>Formato do terreno:</b> Regular	
<b>Situação de quadra:</b> Meio de quadra	
<b>Cota:</b> No nível	
<b>Vegetação:</b> Sem vegetação	
<b>Uso do solo:</b> Residencial	
<b>Acesso:</b> Regular	
<b>Topografia:</b> Plano	
<b>Tipo de cercamento:</b> <input type="checkbox"/> Arame, <input checked="" type="checkbox"/> Gradil, <input type="checkbox"/> Muro, <input type="checkbox"/> Tela, <input type="checkbox"/> Sem cerca	
<b>Superfície:</b> <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	
<b>Área do terreno:</b> 376,88 <sup>3</sup> m <sup>2</sup>	
Medida da frente do terreno: 12,50 m (Rua Ari Barroso)	Confrontação da frente: Oeste
Medida lateral 1 do terreno: 30,10 m	Confrontação da lateral 1: Norte
Medida lateral 2 do terreno: 30,20 m	Confrontação da lateral 2: Sul
Medida dos fundos do terreno: 12,50 m	Confrontação dos fundos: Leste

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

\*Não foi possível confirmar essa informação, visto que no PROA nº 23/1300-0007901-8 não consta essa informação e a vistoria foi realizada apenas na condição de vistoria externa

<sup>3</sup> Conforme Certidão de Matrícula nº 59.760





**7.2 BENFEITORIAS**

**7.2.1 FICHA DE VISTORIA**

Benfeitoria 01		Idade aparente: 40	Área = 29,00 m <sup>2</sup>		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 checked="" 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 type="checkbox"/> Lajota	<input 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 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 checked="" type="checkbox"/> Pastilha	

OBS: Vistoria realizada em **situação-paradigma**

**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 1.332.845<sup>4</sup>. A região onde situa-se o imóvel avaliando, no bairro Sarandi, apresenta um aspecto tranquilo, mesmo estando próximo às avenidas importantes (Av. Sertório, Av. Baltazar de Oliveira Garcia e Av. Assis Brasil).

A região onde localiza-se o imóvel é constituída predominantemente por casas e alguns edifícios mais altos.

De acordo com o Relatório SEBRAE<sup>5</sup>: 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.

<sup>4</sup> Fonte: IBGE, 2021. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/rs/>

<sup>5</sup> Fonte: [https://datasebrae.com.br/municipios/rs/Perfil\\_Cidades\\_Gauchas-Porto\\_Alegre.pdf](https://datasebrae.com.br/municipios/rs/Perfil_Cidades_Gauchas-Porto_Alegre.pdf)





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

Bloco I - Perfil Econômico

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

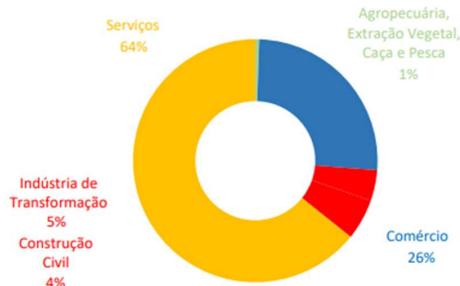
Setor	Microempresa	Pequena Empresa	Média e Grande Empresa
Indústria de Transformação	6.032	218	57
Construção Civil	4.490	186	25
Comércio	27.426	2.026	236
Serviços	69.298	3.908	915
Agropecuária, Extração Vegetal,		602	
<b>Total</b>	<b>107.848</b>	<b>6.338</b>	<b>1.233</b>

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

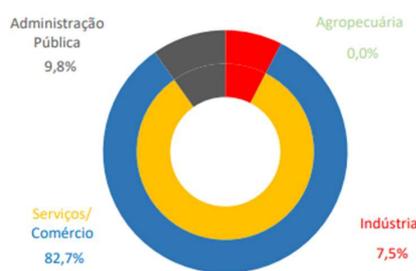
Segmentos com maior participação no nº de empresas - 2019

Atividades jurídicas	2,48%	2863
Comércio Varejista de Equipamentos de Informática e Comunicação	2,79%	3216
Representantes Comerciais e Agentes do Comércio, Exceto de Veículos Automotores e Motociclistas	2,85%	3291
Atividades de Atenção Ambulatorial Exercidas por Médicos e Odontólogos	3,75%	4326
Restaurantes e Outros Serviços de Alimentação e Bebidas	4,10%	4728
Comércio Varejista de Produtos Novos não Especificados Anteriormente e de Produtos Usados	5,53%	6379
Serviços Combinados para Apoio a Edifícios	10,68%	12328

Participação no nº de empresas por setor - 2019



Participação dos setores na VA do município - 2018 (em R\$ mil)



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

<b>Desempenho do mercado</b>	<input type="checkbox"/> Desaquecido	<input checked="" type="checkbox"/> Normal	<input type="checkbox"/> Aquecido
<b>Número de ofertas</b>	<input type="checkbox"/> Baixo	<input checked="" type="checkbox"/> Médio	<input type="checkbox"/> Alto
<b>Liquidez</b>	<input type="checkbox"/> Baixa	<input checked="" type="checkbox"/> Média	<input type="checkbox"/> Alta
<b>Absorção pelo mercado</b>	<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: **30/36** 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: 15

**Grau de Precisão**

Grau I

Grau II

Grau III





**11 AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS**

**11.1 AVALIAÇÃO DO TERRENO**

**11.1.1 EQUAÇÃO DE REGRESSÃO**

Unitário = 13789,281 -1388,9995 \* ln(Área Privativa) -652,65966 \* ln(Conservação) + 610,32274 \* Vagas -9836865,5 \* 1/Renda-Bairro

**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)	29,00
Conservação (Critério de Heidecke: Novo – 0; Entre novo e regular - 0,32; Regular - 2,52; Entre regular e reparos simples - 8,09; Reparos Simples - 18,10; Entre reparos simples e importantes - 33,20; Reparos Importantes - 52,60; Entre reparos importantes e sem valor - 75,20; Sem valor – 100)	18,10
Vagas (Número de vagas de estacionamento da unidade privativa)	0,00
Renda-Bairro (Rendimento médio mensal dos responsáveis dos domicílios nos bairros em estudo. IBGE 2010)	2624,04
Unitário (Valor unitário da unidade privativa, em R\$/m²)	3473,32

**11.1.3 RESULTADOS**

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

	Intervalo de Confiança	Unitário (R\$/m2)	Total
Mínimo	-10,08%	3.123,07	R\$ 90.569,03
Calculado	-	<b>3.473,32</b>	<b>R\$ 100.726,28</b>
Máximo	10,08%	3.823,56	R\$ 110.883,24

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

	Amplitude	Unitário (R\$/m2)	Total
Mínimo	-15%	2.952,32	R\$ 85.617,28
Calculado	-	3.473,32	R\$ 100.726,28
Máximo	+15%	3.994,32	R\$ 115.835,28
Valor calculado <b>R\$ 100.726,28</b>			





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 (arredondado<sup>6</sup>) de mercado:

**VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL**  
**R\$ 100.000,00**  
(cem mil reais)  
data de referência da avaliação: Dezembro/2023

## 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

<sup>6</sup>Conforme 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: Prédio



Fonte: Vistoria (08/12/2023)

Figura 2: Lateral



Fonte: Vistoria (08/12/2023)





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

**14.2 DOCUMENTAÇÃO DOS IMÓVEIS**  
**CERTIDÃO DE MATRÍCULA Nº 59.760**



**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL**  
**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**  
**COMARCA DE PORTO ALEGRE**  
**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS 6ª ZONA**  
*Moysés Marcelo de Sillos - Oficial Designado*

Página 1 de 1

**CERTIDÃO**

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

 REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL COMARCA DE PORTO ALEGRE OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA 6ª ZONA Dr. Miguel Oliveira Figueiró - Registrador Titular Porto Alegre, 28 de outubro de 2016	LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	
	Ficha nº	Matrícula nº
	1	59.760

**BAIRRO: VILA BARÃO DO CAHY.**  
**IMÓVEL:** O apartamento número 202, do Edifício Itamaraty, o qual recebeu o número 355 da rua Ari Barroso, localizado no segundo pavimento, de centro para quem olha o edifício da rua Ari Barroso, composto de: sala-dormitório, vestíbulo, banheiro, cozinha e área de serviço, com a área real privativa de 29,00m<sup>2</sup>, área real de uso comum de 2,88m<sup>2</sup>, área real total de 31,88m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0688 no terreno e nas demais coisas de uso comum. O terreno é constituído do lote número 07 da quadra "H", medindo 12,50m de frente, ao oeste, a rua Ari Barroso, distanciado em sua divisa norte, 12,50m da esquina formada pela rua Ari Barroso e a via Seis, e ainda em sua divisa sul, 83,30m da esquina da rua Engenheiro Sadi Castro, por 30,10m de extensão da frente aos fundos, por um lado, ao norte, onde divide com o lote número 06 que é ou foi de Theofilo de Mattos, e 30,20m pelo outro lado, ao sul, onde se divide com o lote número 08, pertencente a David Serefim Tiburski, tendo nos fundos a mesma largura da frente onde entesta com terras pertencentes a Afonso Paulo Feijó. **PROPRIETÁRIOS:** MARIA LÚCIA LOPES DE BRUM, brasileira, solteira, maior, funcionária pública estadual, domiciliada nesta Capital, e LUIZ RICARDO LOPES DE BRUM, brasileiro, solteiro, maior, servente, domiciliado nesta Capital, CIC. números 350.433.500-81 e 401.360.000-53, respectivamente. **REGISTRO ANTERIOR:** matrícula número 46534, R-1-46534, fls 01/v., Livro 2-RG, do Ofício da 4ª Zona desta Capital; tudo conforme certidão reprográfica respectiva. Titular: *gnareol.ee.ca* R\$17,10 + Processamento Eletrônico: R\$4,10 + SELO: 0474.03.1600005.08091 R\$0,85; 0474.01.1600006.14876 R\$0,45. ++++++

R-1-59.760 - 28.10.2016 - (protocolo 152740 de 03.10.2016) - **ADJUDICAÇÃO** - Por Carta de Adjudicação extraída dos autos da ação de execução hipotecária - processo nº 001/1.05.2107708-0 (CNPJ.0989659-16.2005.8.21.0001), homologada em 23.09.2002, assinada digitalmente pelo Exmº Srº Drº Juiz de Direito da 2ª Vara da Fazenda Pública do Foro Central desta Capital, José Antônio Coitinho, em 08.08.2016 \ fotocópia autenticada do auto de penhora e depósito de 01.10.1990 \ fotocópia autenticada da certidão de praça única-negativa de 25.06.2002; - **INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**, autarquia estatal, CGCMF nº 92.829.100/0001-43, com sede nesta Capital, na av. Borges de Medeiros, 1945; - **ADJUDICOU** o imóvel objeto desta matrícula, de propriedade de MARIA LÚCIA LOPES DE BRUM, brasileira, solteira, funcionária pública e LUIZ RICARDO LOPES DE BRUM, brasileiro, solteiro, servente, residentes e domiciliados nesta Capital, na rua Ari Barroso, 355/202; para efeitos fiscais foi avaliado por R\$29.000,00, conforme guia de transação 051/2005.01096-4, de 08.09.2005 e o imposto foi pago em 28.09.2005. Tudo conforme e demais condições da Carta, que fica arquivada. Código HASH: 978e.2417.48af.dd1d.db4b.e49f.519e.8ab4.c7fa.ce20, em nome de Maria Lucia Lopes de Brum, emitido em 03.10.2016; Código HASH: 5171.b39f.4416.340e.c7bd.9ef7.4a59.cc54.a371.b78e, em nome de Luiz Ricardo Lopes de Brum, emitido em 03.10.2016. Titular: *gnareol.ee.ca* R\$260,80 + Processamento Eletrônico: R\$4,10 + SELO: 0474.06.1400001.01240 R\$7,90; 0474.01.1600006.14929 R\$0,45. +

continua no verso

Nada mais consta. O referido é verdade e dou fé.  
 Porto Alegre-RS, 21 de novembro de 2023, às 14:55:32.  
 Total: nihil - Controle Interno: C 2023 11 00745  
 Certidão 1 página: nihil (0474.02.2300017.01536 = nihil) RQEA  
 Busca em livros e arquivos: nihil (0474.02.2300017.01535 = nihil) RQEA

A consulta estará disponível em até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS <http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta>  
 Chave de autenticação para consulta: 097741 53 2023 00098122 19

**Douglas Muniz Vieira - Escribevente Autorizado**  
**DOGLAS MUNIZ VIEIRA:04307426061**

Washington Luis, 820, 5º Andar - Sala nº 501, Porto Alegre/RS - CEP 90.035-070 - Fone: (51) 3103-1009 - Email: contato@registro6zona.com.br  
**CERTIDÃO VÁLIDA POR TRINTA (30) DIAS**





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

**FICHA GPE Nº 29.321**



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 29321**

**DADOS GERAIS**

<b>Número do Cadastro:</b>	29321	<b>Classificação:</b>	PROPRIO
<b>Nome de Referência do Imóvel:</b>		<b>Nome de Referência das</b>	
<b>Classificação do Bem Público:</b>	DOMINIAL	<b>Unidade Associada:</b>	
<b>Tipo do Imóvel:</b>	APARTAMENTO	<b>Situação de Destinação:</b>	NAO DESTINADO
<b>Situação de Regularização:</b>	EM REGULARIZACAO	<b>Índice de Destinação (%):</b>	0,000000
<b>Descrição:</b>	EX-MUTUÁRIO: MARIA LUCIA LOPES DE BRUM - CONTRATO Nº 809683 - DESOCUPADO		
<b>Em Alienação:</b>	Não	<b>Nº Incorporação PROA/SPI:</b>	17/2442-0001485-1
<b>Lei Autorizativa de Alienação:</b>		<b>Nº Alienação PROA/SPI:</b>	
<b>Data Lei Autorizativa Alienação:</b>		<b>NIRF:</b>	
<b>Nº tombo antigo do imóvel:</b>		<b>CCIR:</b>	
<b>Uso irregular:</b>		<b>CAR:</b>	
<b>Tombado Patr. Histórico:</b>	Não	<b>VALOR DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL</b>	
<b>Nº Inscrição Municipal:</b>	6138950	<b>Tipo de Valor</b>	<b>Esfera Competente</b> <b>Legislação</b> <b>Número/Ano</b>

**BAIXA IMÓVEL**

<b>Motivo da Baixa:</b>		<b>Data da Baixa:</b>	
<b>Nº Processo da Baixa SPI:</b>		<b>Nº Processo da Baixa PROA:</b>	
<b>Informações Adicionais Baixa:</b>			

**PROCESSOS**

Data Consulta	Nº Processo	Data Abertura	Assunto	Tipo Assunto	Situação
15/06/2021	19130000059155	15/06/2021	Participação em		Ativo
17/08/2022	22130000003903	17/08/2022	Imóveis		Ativo
21/07/2023	23130000000926	04/01/2023	Programação	Programação	Ativo
28/07/2021	21244200040765	01/07/2021	Ação Judicial		Ativo
04/11/2021	21130000090207	04/11/2021	Programação		Ativo
21/11/2023	23130000079018	21/11/2023	Alienar Bens	Venda	Ativo
31/05/2021	21130000041753	31/05/2021	Programação		Ativo
31/05/2021	19130000016626	31/05/2021	Programação		Ativo
22/06/2023	23130000043587	13/06/2023	Programação	Programação	Ativo
07/01/2022	22130000001862	07/01/2022	Programação		Ativo

**LOCALIZAÇÃO**

<b>Zona:</b>	Urbana
<b>Unidade da Federação:</b>	Rio Grande do Sul
<b>Município</b>	PORTO ALEGRE
<b>Bairro/Distrito:</b>	SARANDI
<b>Logradouro/Localidade:</b>	RUA ARI BARROSO
<b>Numero/Lote:</b>	355
<b>Quadra:</b>	
<b>Complemento:</b>	APTO 202
<b>CEP:</b>	91130120
<b>Ponto Referência:</b>	

24/11/2023





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 - N° 29321

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: 59760

Livro: 2RG

Folha: 01

Cartório: RI 6° ZONA PORTO ALEGRE

Comarca: PORTO ALEGRE

Data do Registro: 28/10/2016

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): 377,00  
Frente (m): 12,50  
Área com fração (m²): 25,9376  
Fração Ideal (m²): 0,068800  
Profundidade Equivalente (m):  
Área Disponível (m²): 377,00

Situação terra rural:

TERRENO REGISTRADO

Frente/Lateral 12,50 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 29321**

**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 dispo
APARTAMENTO			29,00	31,88		0	31,88

**VISTORIA**

**INFRAESTRUTURA**

**Serviços e Instalações**

Pavimentação do logradouro:  
Pavimentação passeio:  
Zoneamento:  
Largura logradouro (m):

Tráfego de pedestres:  
Tráfego de veículos:  
Atividade predominante:

**DOCUMENTOS**

Data	Tipo Documento	Nome Documento
21/11/2023	MATRÍCULA	MAT 59760.PDF
15/12/2021	LEI / DECRETO /	LEI 15764-2021 - GESTAO DE
15/06/2021	HISTÓRICO	Ficha.pdf
01/06/2021	LEI / DECRETO /	DECRETO ESTADUAL NA 55916-
29/05/2019	VISTORIA /	VISTORIA.DOC
06/04/2018	LEI / DECRETO /	LEI COMPLEMENTAR NA 15144-
28/10/2016	MATRÍCULA	Matr 59760.pdf

**IMAGENS**

**HISTÓRICO**

Data	Tipo	Nº de Processo	Anexo
15/06/2021	Classificação	19130000059155	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 29321**

---

**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





**14.3 MEMÓRIA DE CÁLCULO**

**MODELO: APTO POA**

**CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA**

DADOS		VARIÁVEIS	
Total da Amostra	: 36	Total	: 9
Utilizados	: 30	Utilizadas	: 5
Outlier	: 0	Grau Liberdade	: 25

**MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: y**

COEFICIENTES		VARIÇÃO	
Correlação	: 0,91933	Total	: 58661998,81995
Determinação	: 0,84517	Residual	: 9082453,33542
Ajustado	: 0,82040	Desvio Padrão	: 602,74218

F-SNEDECOR		D-WATSON	
F-Calculado	: 34,11767	D-Calculado	: 2,46331
Significância	: < 0,01000	Resultado Teste	: Não auto-regressão 98%

**NORMALIDADE**

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

**MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR**

$$Y = 13789,280773 + -1388,999486 * \ln(X_1) + -652,659659 * \ln(X_2) + 610,322744 * X_3 + -9836865,485415 * 1/X_4$$

**MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES**

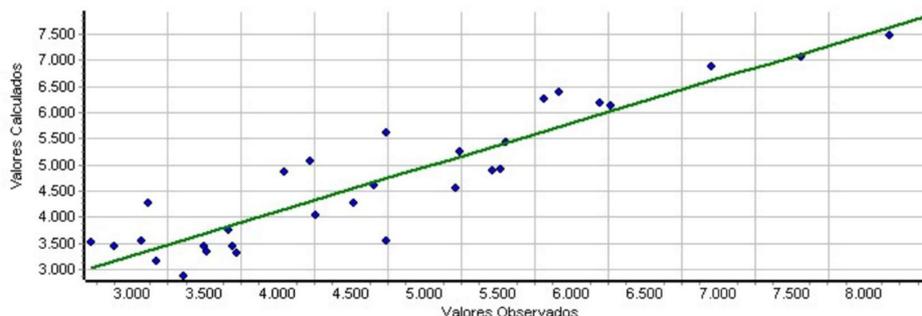
AMOSTRA		MODELO	
Média	: 4715,18	Coefic. Aderência	: 0,84517
Varição Total	: 58661998,82	Varição Residual	: 9082453,34
Variância	: 1955399,96	Variância	: 363298,13
Desvio Padrão	: 1398,36	Desvio Padrão	: 602,74



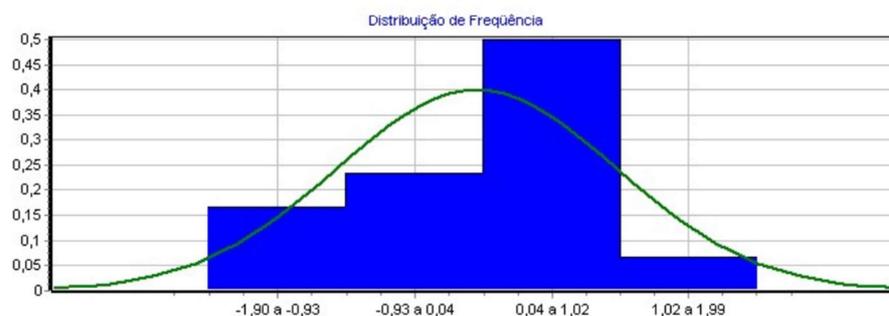


Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

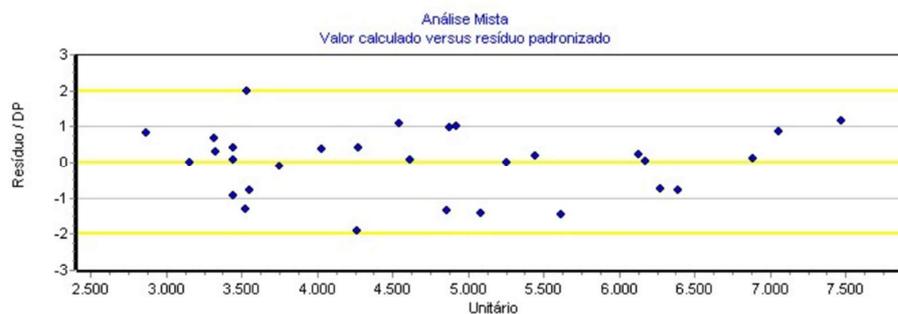
**GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)**



**Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão**



**Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados**

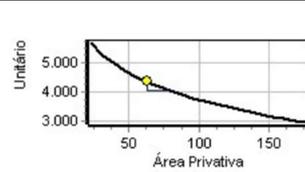




**DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS**

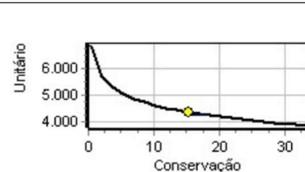
**X<sub>1</sub> Área Privativa**

Área total privativa do imóvel, medida em metros quadrados.  
 Tipo: Quantitativa  
 Amplitude: 24,00 a 184,00  
 Impacto esperado na dependente: Negativo  
 10% da amplitude na média: -7,14 % na estimativa



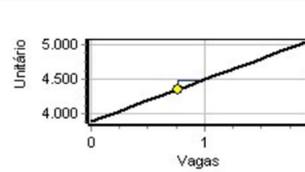
**X<sub>2</sub> Conservação**

Critério de Heidecke:  
 Novo = 0  
 Entre novo e regular = 0,32  
 Regular = 2,52  
 Entre regular e reparos simples = 8,09  
 Reparos Simples = 18,10  
 Entre reparos simples e importantes = 33,20  
 Reparos Importantes = 52,60  
 Entre reparos importantes e sem valor = 75,20  
 Sem valor = 100  
 Tipo: Proxy  
 Amplitude: 0,32 a 33,20  
 Impacto esperado na dependente: Negativo  
 10% da amplitude na média: -2,94 % na estimativa



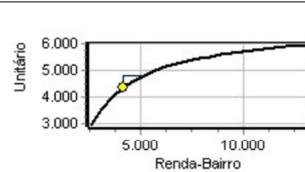
**X<sub>3</sub> Vagas**

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: 2,81 % na estimativa



**X<sub>4</sub> Renda-Bairro**

Rendimento médio mensal dos responsáveis dos domicílios nos bairros em estudo. IBGE 2010  
 Tipo: Quantitativa  
 Amplitude: 2624,04 a 12999,71  
 Impacto esperado na dependente: Positivo  
 10% da amplitude na média: 10,80 % na estimativa





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

**Y Unitário**

Valor unitário da unidade privativa, em R\$/m<sup>2</sup>  
 Tipo: Dependente  
 Amplitude: 2725,81 a 8169,01  
 Micronumerosidade para o modelo: atendida.

**PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES**

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,82040)
X <sub>1</sub> Área Privativa	ln(x)	-3,98	0,05	0,71803
X <sub>2</sub> Conservação	ln(x)	-7,32	0,01	0,45710
X <sub>3</sub> Vagas	x	2,05	5,14	0,79838
X <sub>4</sub> Renda-Bairro	1/x	-5,63	0,01	0,60863

**MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)**

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Área Privativa	Conservação	Vagas	Renda-Bairro	Unitário
X <sub>1</sub>	ln(x)	41	69	69	62	
X <sub>2</sub>	ln(x)	-22	1	58	83	
X <sub>3</sub>	x	56	-64	50	38	
X <sub>4</sub>	1/x	-27	-11	15	75	
Y	y	2	-79	44	-26	





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

**Avaliação**

**Endereço: Rua Ari Barroso, 355 – Sarandi**  
**Município: Porto Alegre/RS**

**1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA**

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Extp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Área Privativa	29,00	29,00		24,00	184,00
Conservação	18,10	18,10		0,32	33,20
Vagas	0,00	0,00		0,00	2,00
Renda-Bairro	2.624,04	2624,04		2.624,04	12.999,71
<b>Unitário</b>	<b>3.473,32</b>	<b>3473,32</b>		<b>2.725,81</b>	<b>8.169,01</b>

**2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA**

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	3.123,07	<b>3.473,32</b>	3.823,56	-10,08%	10,08%	20,17%
Predição (80%)	2.606,22	<b>3.473,32</b>	4.340,41	-24,96%	24,96%	49,93%
Campo de Arbítrio	2.952,32	<b>3.473,32</b>	3.994,32	-15,00%	15,00%	30,00%

**3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO**

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80 %)	90.569,03	100.726,28	110.883,24
Predição (80%)	75.580,38	100.726,28	125.871,89
Campo de Arbítrio	85.617,28	100.726,28	115.835,28

**4. VALOR UNITÁRIO: 3473,32**

**5. VALOR DE AVALIAÇÃO**

**R\$ 100.726,28 (cem mil, setecentos e vinte e seis reais com vinte e oito centavos)**

**6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO**

Mínimo (R\$):	90.569,03
<b>Arbitrado (R\$):</b>	<b>100.726,28</b>
Máximo (R\$):	110.883,24

**7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO**

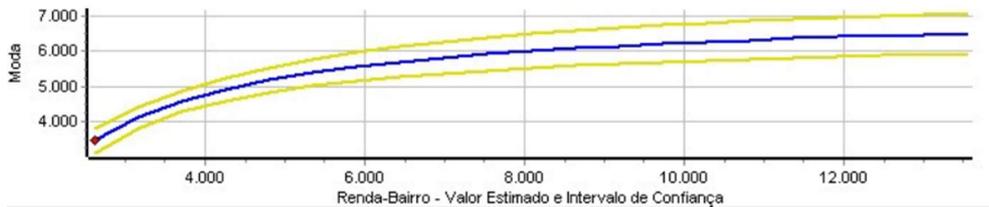
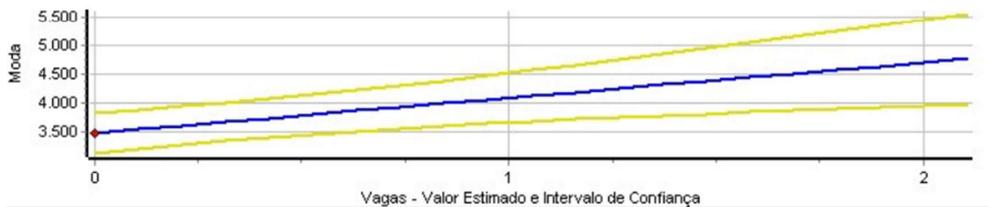
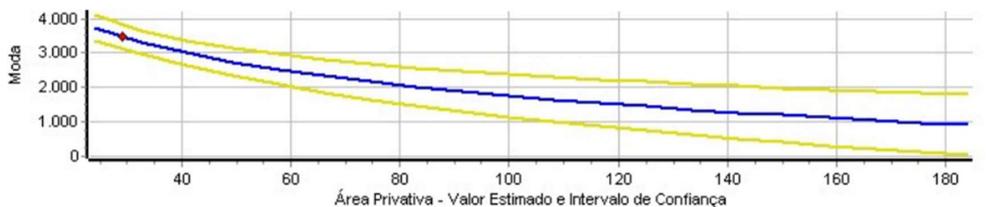
Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 20,17 %  
 Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão



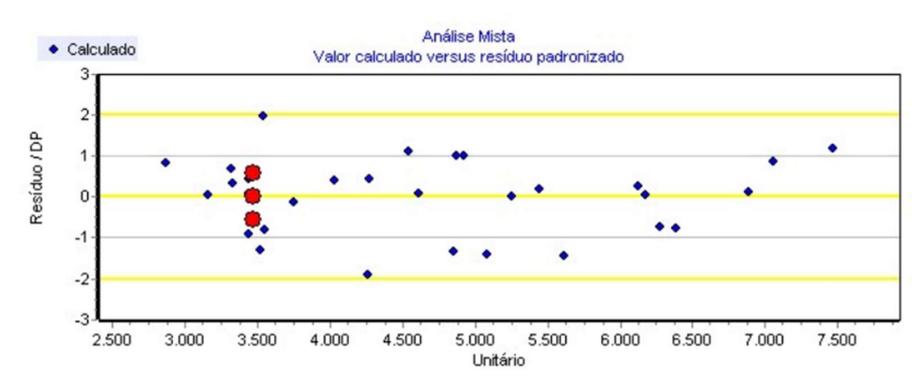


**Avaliação**

**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		Adoção de situação paradigma	X
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados.	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	X	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes		3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo		Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	X	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	
4	Extrapolação	Não admitida	X	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo		Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per se 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%	
		<b>PONTUAÇÃO</b>		<b>15 Pontos</b>			
<b>Item 9.2.1.1 da NBR 14.653-2:2011</b> (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
<b>GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO</b>				<b>GRAU II</b>			

**PRECISÃO**

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

<b>Valor central estimado no modelo de regressão</b>	<b>3.473,32</b>	
Valores do intervalo de confiança	MAX	3.823,56
	MIN	3.123,07
Desvios relativos do intervalo de confiança	MAX	10,08%
	MIN	-10,08%
<b>Amplitude do intervalo de confiança</b>	<b>20,17%</b>	
<b>GRAU DE PRECISÃO</b>	<b>GRAU III</b>	





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

14.5 DADOS DA AMOSTRA

Ordem	Endereço	Observação	Área Privada	Domínios	Convenção	Padrão	Vagas	Banheiros	Oleto	Renda B	Unidade
1	Avenida Grecia 1050, 30°07'46.8" S 51°09'45.6" W	Bairro: Passo d'Areia, Auxiliadora Predial, cód. 419873	71,00	3,00	0,32	5,00	2,00	3,00	199.000,00	4.161,18	8.163,01
2	Rua Dona Ordina 73, 30°03'52.2" S 51°13'34.0" W	Bairro: Menino Deus, Auxiliadora Predial, cód. 221614	91,40	3,00	0,32	5,00	2,00	3,00	698.000,00	6.065,85	7.636,76
3	Rua Coreia Lima, 825, 30°03'59.7" S 51°13'26.7" W	Bairro: Menino Deus, Auxiliadora Predial, cód. 421001	184,00	3,00	0,32	5,00	2,00	5,00	1.280.000,00	6.065,85	6.956,52
4	Rua Coronel Bordini, 30°01'18.2" S 51°11'49.4" W	Bairro: Centro Histórico, Auxiliadora Predial, cód. 411620	55,25	2,00	2,52	4,00	0,00	1,00	280.000,00	4.161,18	5.255,35
5	Rua Coronel Bordini, 30°01'18.2" S 51°11'49.4" W	Bairro: Auxiliadora, Auxiliadora Predial, cód. 411036	39,67	1,00	33,20	3,00	0,00	1,00	219.000,00	6.675,84	5.520,68
6	Rua Coronel Paulino Teófilo, 30°02'12.0" S 51°12'11.5" W	Bairro: Rio Branco, Auxiliadora Predial, cód. 437442	95,00	3,00	18,10	4,00	0,00	1,00	429.000,00	7.529,97	4.515,79
7	Alameda Emílio De Menezes, 30°01'45.5" S 51°10'44.0" W	Bairro: Três Figueiras, Auxiliadora Predial, cód. 416895	121,00	3,00	8,09	4,00	1,00	2,00	573.950,00	12.999,71	4.743,72
8	Rua Domingos Rubbo, 371, 30°00'33.2" S 51°09'22.5" W	Bairro: Cristo Redentor, Auxiliadora Predial, cód. 416326	55,33	2,00	8,09	3,00	1,00	1,00	290.000,00	4.446,53	5.241,28
9	Avenida Amaláio Bolser, 30°04'53.1" S 51°12'21.4" W	Bairro: Teresopolis, Auxiliadora Predial, cód. 356786	72,05	3,00	2,52	5,00	1,00	2,00	400.000,00	4.063,92	5.951,70
10	Avenida Da Asa de Águia, 30°02'47.9" S 51°12'33.2" W	Bairro: Asa de Águia, Auxiliadora Predial, cód. 113621	69,75	2,00	5,99	2,00	0,00	1,00	226.000,00	4.098,15	3.703,03
11	Rua Santos Dumont, 641, 30°00'57.5" S 51°12'29.2" W	Bairro: Floresta, Auxiliadora Predial, cód. 116231	62,00	2,00	33,20	2,00	0,00	1,00	169.000,00	4.369,92	2.725,81
12	Rua Erechim, 30°05'27.9" S 51°12'57.4" W	Bairro: Nonoai, Auxiliadora Predial, cód. 408051	57,00	2,00	33,20	2,00	1,00	1,00	270.000,00	3.320,05	4.736,84
13	Rua Doutor Doutor Hey Cabral, 50	Bairro: Nonoai, Auxiliadora Predial, cód. 407434	61,00	2,00	33,20	3,00	1,00	1,00	213.000,00	3.320,05	3.491,80
14	Rua Santa Flora, 30°05'30.9" S 51°13'46.2" W	Bairro: Nonoai, Auxiliadora Predial, cód. 404849	77,52	1,00	8,09	4,00	1,00	2,00	330.000,00	3.320,05	4.256,97
15	Rua Doutor Doutor Campos Velho, 30°05'39.5" S 51°13'40.7" W	Bairro: Nonoai, Auxiliadora Predial, cód. 405691	58,45	2,00	2,52	4,00	1,00	1,00	215.000,00	3.320,05	2.874,31
16	Avenida Quaraí, 30°05'15.0" S 51°13'12.2" W	Bairro: Nonoai, Auxiliadora Predial, cód. 406608	60,96	2,00	33,20	3,00	1,00	1,00	175.750,00	3.320,05	2.883,04
17	Rua Orfanotrófico, 30°04'41.2" S 51°12'58.7" W	Bairro: Nonoai, Auxiliadora Predial, cód. 404417	43,00	2,00	33,20	3,00	0,00	1,00	160.000,00	3.320,05	3.720,93
18	Rua Orfanotrófico, 30°04'41.2" S 51°12'58.7" W	Bairro: Nonoai, Auxiliadora Predial, cód. 411621	44,00	2,00	4,00	4,00	1,00	1,00	132.000,00	3.320,05	3.720,93
19	Rua Doutor Doutor Hey Cabral, 30°05'16.8" S 51°12'47.2" W	Bairro: Nonoai, Auxiliadora Predial, cód. 443505	74,80	2,00	33,20	3,00	1,00	2,00	297.000,00	3.320,05	3.168,45
20	Rua Orfanotrófico, 30°04'49.4" S 51°13'08.6" W	Bairro: Nonoai, Auxiliadora Predial, cód. 435968	45,00	2,00	18,10	3,00	1,00	1,00	140.000,00	3.320,05	3.111,11
21	Avenida Nonoai, 1458, 30°05'35.6" S 51°13'24.0" W	Bairro: Nonoai, Auxiliadora Predial, cód. 436316	75,00	2,00	18,10	4,00	1,00	2,00	230.000,00	3.320,05	3.086,67
22	Rua Doutor Doutor Campos Velho, 1770, 30°05'36.7" S 51°13'39.3" W	Bairro: Nonoai, Auxiliadora Predial, cód. 435759	42,00	1,00	18,10	3,00	0,00	1,00	194.000,00	3.320,05	3.666,67
23	Rua Doutor Campos Velho, 1886, 30°05'40.9" S 51°13'37.9" W	Bairro: Nonoai, Auxiliadora Predial, cód. 410613	73,00	3,00	2,52	4,00	1,00	3,00	399.000,00	3.320,05	5.465,75
24	Rua Monte Araoz, 30°05'31.4" S 51°13'41.1" W	Bairro: Nonoai, Auxiliadora Predial, cód. 415437	61,90	3,00	0,32	5,00	1,00	3,00	299.000,00	3.320,05	4.184,17
25	Rua Diáio Totta, 215, 30°04'55.7" S 51°12'53.9" W	Bairro: Nonoai, Auxiliadora Predial, cód. 420604	62,13	2,00	0,32	5,00	2,00	3,00	470.000,00	3.320,05	7.964,78
26	Rua Mata Coelha, 30°05'08.0" S 51°12'56.8" W	Bairro: Nonoai, Auxiliadora Predial, cód. 422060	56,69	2,00	18,10	4,00	0,00	1,00	189.000,00	3.320,05	3.510,32
27	Avenida Fábio Araujo Santos, 30°05'41.1" S 51°13'17.2" W	Bairro: Nonoai, Auxiliadora Predial, cód. 298952	59,45	2,00	33,20	3,00	0,00	1,00	189.500,00	3.320,05	3.355,76
28	Rua Marcio Dias, 30°05'35.6" S 51°13'26.2" W	Bairro: Nonoai, Auxiliadora Predial, cód. 335627	80,98	2,00	18,10	4,00	1,00	1,00	299.000,00	3.320,05	3.692,27
29	Rua Costa Lima, 30°05'11.2" S 51°12'38.5" W	Bairro: Nonoai, Auxiliadora Predial, cód. 379959	78,14	2,00	0,32	5,00	1,00	2,00	480.000,00	3.320,05	6.270,80
30	Avenida Nonoai, 30°05'28.9" S 51°13'15.1" W	Bairro: Nonoai, Auxiliadora Predial, cód. 437495	63,00	2,00	2,52	4,00	1,00	1,00	366.000,00	3.320,05	4.222,22
31	Avenida Engenheiro Francisco Rodolfo Simch, 30°00'25.0" S 51°07'43.9" W	Bairro: Sarandi, Auxiliadora Predial, cód. 397107	50,00	2,00	2,52	4,00	1,00	1,00	232.750,00	2.624,04	4.655,00
32	Rua Gabriel Franco Da Luz, 29°58'53.6" S 51°07'24.9" W	Bairro: Sarandi, Auxiliadora Predial, cód. 340950	42,00	2,00	2,52	4,00	1,00	1,00	170.000,00	2.624,04	4.047,62
33	Alameda Tres De Outubro, 30°00'05.6" S 51°07'39.2" W	Bairro: Sarandi, Auxiliadora Predial, cód. 415665	40,00	2,00	0,32	5,00	1,00	1,00	232.750,00	2.624,04	5.818,75
34	Rua Joao Alfredo, 30°02'24.3" S 51°13'25.1" W	Bairro: Cidade Baixa, Auxiliadora Predial, cód. 402206	25,00	1,00	2,52	4,00	0,00	1,00	195.000,00	3.865,37	6.200,00
35	Rua Baso Do Gravata, 30°02'41.4" S 51°13'20.0" W	Bairro: Menino Deus, Auxiliadora Predial, cód. 357806	24,00	2,00	8,09	4,00	0,00	2,00	142.000,00	6.065,85	5.916,67
36	Avenida Vencanão Aires, 30°02'33.8" S 51°13'10.7" W	Bairro: Cidade Baixa, Auxiliadora Predial, cód. 380472	24,00	1,00	33,20	3,00	0,00	1,00	126.000,00	3.865,37	5.208,33





23130000079018

**Nome do documento:** Laudo\_183 2023 GPE 29321 Apto POA.pdf

<b>Documento assinado por</b>	<b>Órgão/Grupo/Matrícula</b>	<b>Data</b>
Thais Wolffe Danelon	SPGG / DIAVA/DEAPE / 4819101	22/12/2023 15:34:54
Rosangela Bittencourt Freiesleben	SPGG / DIAVA/DEAPE / 4297369	22/12/2023 15:51:07
Rafael Parmeggiani Gering	SPGG / DIAVA/DEAPE / 4859502	26/12/2023 08:48:18
Leandro Peixoto Maia	SPGG / DIAVA/DEAPE / 450607301	28/12/2023 14:25:24

