



**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 124/2023



**Terreno Urbano com Benfeitorias
Rua Francisco Cardone, 128, Casa 05 – Bairro Vila Bernardeth
Rio Grande/RS**

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



LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 124/2023

FICHA RESUMO

Objeto

Terreno urbano com benfeitoria, objeto da **matrícula nº 18.063** e **GPE nº 17.449**

Objetivo

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

Finalidade

Instruir processo **PROA nº 17/2400-0005503-9 - Alienação**

Localização

Rua Francisco Cardone, 128, casa 05¹

Bairro Vila Bernardeth (antiga Vila Pio XII), Rio Grande/RS

Área avalianda

Área privativa: 67,51² m²

Área do box de estacionamento: 12,00³ m²

Proprietário

Estado do Rio Grande do Sul

Resultado da avaliação

Valor de mercado do imóvel **R\$ 85.500,00**

Avaliadores

Arquiteta Urbanista Thaís Wölfle Danelon

Arquiteta Urbanista Marina Nobre Cerqueira

Engenheiro Civil Rafael Parmeggiani Gering

Porto Alegre – RS, Agosto de 2023

¹ Conforme Levantamento Planialtimétrico Cadastral inserido nos anexos

² Conforme Certidão de Matrícula nº 18.063

³ Conforme Certidão de Matrícula nº 18.063



SUMÁRIO

1	SOLICITANTE	4
2	OBJETIVO DA AVALIAÇÃO	4
3	FINALIDADE	4
4	PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	4
5	PROPRIETÁRIO	6
6	ENDEREÇO	6
7	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	7
8	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	9
9	METODOLOGIA.....	10
10	ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.....	10
11	AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS	11
12	CONCLUSÃO.....	15
13	RESPONSÁVEIS PELO LAUDO	16
14	ANEXOS.....	17



1 SOLICITANTE

SPGG/DEAPE

2 OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

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

3 FINALIDADE

Instruir processo **PROA nº 17/2400-0005503-9 – Alienação**

4 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

4.1 FUNDAMENTAÇÃO TÉCNICA

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

- na **Certidão de Matrícula nº 18.063**, referência livro 02, às fl. 01, datada de 30/03/2023, obtida junto ao Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Rio Grande - RS.
- na **Ficha cadastral GPE nº 17.449**;
- no **PROA: 17/2400-0005503-9**;
- 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 **16/08/2023**.

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

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

4.2 ESCOPO DE TRABALHO

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

Não fez parte do escopo deste trabalho:

- Investigações quanto à correção dos documentos analisados;



- 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 X Área do Levantamento Planimétrico):**

Para o cálculo do valor do imóvel, considerou-se a **Certidão de Matrícula nº 18.063** do Livro nº 2, fl. 1 do Registro Geral da Comarca de Rio Grande, datada de 30/03/2023. Nessa, verificou-se que o imóvel avaliando está inserido em um condomínio e possui frente para uma rua interna de uso comum, tendo como área privativa 67,51 m² e área de condomínio de 32,603 m², totalizando uma área construída de 100,113 m². Além disso, a matrícula contém um box de estacionamento com área privativa de 12,00 m² e área de condomínio de 5,796 m², totalizando uma área construída de 17,796 m².

Ademais, de acordo com a Certidão de Matrícula nº 18.063, o acesso ao imóvel se dá pela Rua Francisco Cardone, nº 128. Confirmou-se o acesso à rua interna através da Rua Francisco Cardone, ratificado pelo Levantamento Planialtimétrico Cadastral executado pela empresa Flavio L. Alves Construtora Eirelli-EPP, constante nos anexos deste estudo.

➤ **Vistoria/ localização:**

Verificou-se na vistoria que o imóvel se encontra afastado da área central, em uma região não muito valorizada da cidade de Rio Grande, constituindo um local ocupado por edificações econômicas. Além disso, a Rua Francisco Cardone, de estreita largura, não possui pavimentação e não tem acessibilidade. Ademais, a benfeitoria necessita de reparos, sofrendo uma desvalorização devido ao acesso ruim com falta de infraestrutura adequada.

Devido à impossibilidade de acesso interno ao imóvel, a vistoria foi apenas externa. Constatou-se que a edificação se encontra ocupada sem autorização e que a benfeitoria é uma construção de padrão econômico. Assim, devido à impossibilidade de acesso ao imóvel, 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.

➤ **Fator prévio:**

No setor imobiliário, durante as negociações de compra e venda, é comum que seja fornecido um desconto sobre o valor de oferta como forma de barganha entre comprador e vendedor. Segundo o Ibape/SP⁴, esse fator de fonte ou oferta pode ser aplicado a fim de atender a natural elasticidade dos negócios. Nesse sentido, a fim de ajustar os resultados dos estudos às práticas reais de mercado, o item 9.2.1.2 da NBR 14653-2:2011 permite que sejam realizados ajustes prévios nos atributos dos dados de mercado, sem prejuízo do grau de

⁴ Fonte: Engenharia de avaliações. Ibape SP, 2014. Volume 1, pag.215.



fundamentação, desde que devidamente justificados. Algumas das situações previstas pela NBR 14653-2:2011 para utilização desse fator de ajuste são: conversão de valores a prazo em valores à vista; adequação às taxas de desconto praticadas no mercado; conversão de valores para a moeda nacional na data de referência da avaliação; conversão de áreas reais de construção em áreas equivalentes, desde que com base em coeficientes publicados ou inferidos no mercado; incorporação de luvas ao aluguel, com a consideração do prazo remanescente do contrato e taxas de desconto praticadas no mercado financeiro. Neste estudo, por terem sido utilizados dados de oferta de mercado obtidos diretamente do site de imobiliárias, aplicou-se um fator prévio de **0,9** aos dados a fim de considerar a aplicação de taxas de desconto de mercado, e assim, adequar os preços de oferta e venda.

➤ **Avaliação por tratamento por fatores:**

Devido às características atípicas do imóvel avaliando, descritas pela Certidão de Matrícula – benfeitoria e box de estacionamento presentes na mesma matrícula e condomínio com ruas internas de uso comum – o método adotado para a avaliação do imóvel foi tratamento por fatores. Afinal, no mercado existe uma escassez de dados amostrais com características semelhantes ao imóvel a ser avaliado.

5 PROPRIETÁRIO

Estado do Rio Grande do Sul

6 ENDEREÇO

Rua Francisco Cardone, 128, casa 05⁵

Bairro Vila Bernardeth (antiga Vila Pio XII), Rio Grande/RS

⁵ Conforme Levantamento Planialtimétrico Cadastral inserido nos anexos

7 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

7.1 TERRENO



Latitude: 32°03'57.01" S

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

Longitude: 52°08'46.05" O

Identificação

Descrição conforme a Certidão de Matrícula nº 18.063:

Imóvel: Um prédio de alvenaria, próprio para residência, recuado do alinhamento da rua, coberto com telhas de cimento amianto, com frente a uma rua interna de uso comum, com porta e duas janelas de frente, - sob nº 5, com acesso pela rua Francisco Cardone, sob nº 128 na Vila Pio XII, na zona urbana desta cidade, com a área privativa de 67,510m², área de condomínio de 32,603m², totalizando a área construída de 100,113m², e ao qual corresponde no terreno, uma fração ideal de 5,9421% e um box de estacionamento sob nº tres (3) de alvenaria sem cobertura com acesso pela rua Francisco Cardone sob nº 114, com a área privativa de 12,00m², área de condomínio de 5,796m², totalizando a área construída de 17,796m² e ao qual corresponde no terreno uma fração ideal de 1.0562%, medindo todo o terreno próprio, constituído dos lotes 57,58,59,60,61,62,63 e 64 da quadra 6, setenta e dois metros (72,00m) de frente a leste a rua Francisco Cardone, lado par, a partir de um ponto distante 20,00m da esquina de uma rua pública sem denominação, ao norte e igual largura no fundo a oeste, - onde confina com terrenos de sucessores de Miguel da Costa Pereira, por vinte e tres metros e quarenta centímetros (23,40m) de comprimento por ambos os lados, pelos quais confronta ao norte com o lote 56 e ao sul com o lote 65.



Características da região e entorno	
Atividade predominante: Residencial	
Padrão construtivo do entorno: Baixo	
Zoneamento: Bairro	
Tráfego de pedestres: Baixo	
Tráfego de veículos: Baixo	
Pavimentação logradouro: Sem pavimentação	
Pavimentação passeio: Concreto	
Infraestrutura: <input type="checkbox"/> Acessibilidade, <input checked="" type="checkbox"/> Água potável, <input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica, <input type="checkbox"/> Esgoto pluvial, <input type="checkbox"/> Esgoto sanitário, <input type="checkbox"/> Gás canalizado, <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública, <input checked="" type="checkbox"/> Logradouro, <input type="checkbox"/> Meio fio/sarjetas, <input checked="" type="checkbox"/> Passeio público, <input type="checkbox"/> Pavimentação, <input checked="" type="checkbox"/> Telefone, <input type="checkbox"/> Sem infraestrutura	
Serviços públicos: <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de lixo, <input type="checkbox"/> Comércio, <input checked="" type="checkbox"/> Correios, <input checked="" type="checkbox"/> Educação, <input type="checkbox"/> Lazer, <input type="checkbox"/> Rede bancária, <input checked="" type="checkbox"/> Saúde, <input type="checkbox"/> Segurança, <input type="checkbox"/> Transporte coletivo, <input type="checkbox"/> Sem serviços públicos	
Influências valorizantes: <input type="checkbox"/> Clubes, <input type="checkbox"/> Comércio, <input type="checkbox"/> Empreendimentos, <input checked="" type="checkbox"/> Escolas, <input checked="" type="checkbox"/> Estações (Rodoviária), <input type="checkbox"/> Hospital, <input checked="" type="checkbox"/> Mercados e ou supermercados, <input type="checkbox"/> Orla/praias/lagos, <input type="checkbox"/> Parques/praças, <input type="checkbox"/> Posto policial, <input checked="" type="checkbox"/> Posto de saúde, <input type="checkbox"/> Shopping, <input checked="" type="checkbox"/> Universidades/faculdades, <input type="checkbox"/> Zona incorporação, <input type="checkbox"/> Sem influências valorizantes	
Influências desvalorizantes: <input type="checkbox"/> Aeroporto, <input type="checkbox"/> Área inundável, <input type="checkbox"/> Aterro sanitário, <input type="checkbox"/> Estação tratamento esgoto, <input type="checkbox"/> Indústria, <input type="checkbox"/> Presídio, <input type="checkbox"/> Sub-habitação, <input type="checkbox"/> Unidades carentes, <input checked="" type="checkbox"/> Sem influências desvalorizantes	
Características do imóvel	
Formato do terreno: Regular	
Situação de quadra: Meio de quadra	
Cota: No nível	
Vegetação: Rasteira	
Uso do solo: Residencial	
Acesso: Desfavorável	
Topografia: Plano	
Tipo de cercamento: <input type="checkbox"/> Arame, <input checked="" type="checkbox"/> Gradil, <input type="checkbox"/> Muro, <input type="checkbox"/> Tela, <input type="checkbox"/> Sem cerca	
Superfície: <input type="checkbox"/> Alagadiça, <input type="checkbox"/> Arenoso, <input type="checkbox"/> Argiloso, <input type="checkbox"/> Com aterro, <input type="checkbox"/> Com entulhos, <input type="checkbox"/> Pantanosa, <input checked="" type="checkbox"/> Seca	
Área do terreno: (100,113 / 0,059421) ⁶	

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


*Conforme verificado na data de vistoria

⁶ Conforme Certidão de Matrícula nº 18.063



7.2 BENFEITORIAS

7.2.1 FICHA DE VISTORIA

Benfeitoria 01	Idade aparente: 40	Área privativa = 67,51 m ²	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 checked="" type="checkbox"/> Econômico	<input type="checkbox"/> Regular	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Portante
<input type="checkbox"/> Lajota	<input type="checkbox"/> Laje	<input checked="" type="checkbox"/> Fibro cim. ondulado	<input type="checkbox"/> Ferro	<input type="checkbox"/> Tijolo à vista	<input type="checkbox"/> Concreto
<input type="checkbox"/> Cerâmica	<input type="checkbox"/> Gesso	<input type="checkbox"/> Fibro cim. estrutural	<input checked="" type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> Fulget	<input type="checkbox"/> Madeira
<input type="checkbox"/> Basalto	<input type="checkbox"/> PVC	<input type="checkbox"/> Alumínio	<input checked="" 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	

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

8 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O município de Rio Grande localiza-se na região Sul do estado do Rio Grande do Sul e possui população estimada de 191.900⁷.

Segundo a página da Prefeitura Municipal⁸, a economia da cidade é baseada em seu potencial econômico e turístico. Ainda, o município “*concentra em sua maior parte, atividades portuárias poli-industriais de exportação, importação e serviços. Na área econômica, ao longo do tempo a cidade tem atraído diversas empresas nacionais e multinacionais dos mais variados setores*”.

“*De acordo com a Secretaria de Município de Desenvolvimento, Inovação e Turismo (SMDIT), atualmente, o Rio Grande promove uma reestruturação das atividades do complexo territorial, objetivando a concretização de vetores indutores de desenvolvimento como os polos energético (parques eólicos, termelétricas, usinas de regaseificação), madeireiro (papel e celulose), de alimentos, de fertilizantes, turístico, logística de trans-shipment e de parques tecnológicos, ampliando-o e modernizando-o, colocando-se como uma das principais regiões estratégicas mundiais. Na área educacional, Rio Grande destaca-se de outras regiões por ter*

⁷ Fonte: IBGE, 2022. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/rs/>

⁸ Fonte: <https://www.riogrande.rs.gov.br/pagina/284-anos-rio-grande-mantem-forte-potencial-economico-e-turistico/>



qualificadas unidades de ensino e desenvolvimento de processos tecnológicos, como a universidade da FURG e o IFRS.”

Segundo agentes imobiliários locais, o fluxo de negócios da cidade está fraco, diminuindo o número de comércios em funcionamento na área central. De acordo com eles, as lojas estão migrando para outras regiões, visto que o centro está se tornando uma área com maior incidência de crimes. Por esse motivo, observou-se diversas lojas fechadas e imobiliárias atendendo de portas fechadas. Como resultado, os corretores mencionaram que o mercado reagiu alterando o perfil dos imóveis buscados, havendo alguma procura para tipos específicos de imóveis, principalmente por apartamentos.

Dessa forma, identificou-se as seguintes características de mercado:

Desempenho do mercado	<input checked="" type="checkbox"/> Desaquecido	<input 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 checked="" type="checkbox"/> Baixa	<input type="checkbox"/> Média	<input type="checkbox"/> Alta
Absorção pelo mercado	<input checked="" type="checkbox"/> Demorada	<input 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: dados utilizados.

(X) Metodologia clássica – fatores de homogeneização.

Conforme disposto na ABNT NBR 12653-2:2011 – Parte 2: Imóveis Urbanos – Subitem 8.2.1.4.2: “O tratamento por fatores aplicável a uma amostra composta por dados de mercado com as características mais próximas possíveis do imóvel avaliando”. Além disso, os fatores devem ser calculados por metodologia científica, sendo justificados de forma prática e teórica. Ainda, a aplicação dos fatores deve ser restrita a tipologia do imóvel.

10 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Método comparativo direto de dados de mercado

Grau de Fundamentação

Grau I

Grau II

Grau III

Pontos obtidos: 6

Grau de Precisão

Grau I

Grau II

Grau III



11 AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

11.1 AVALIAÇÃO DO TERRENO

11.1.1 DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Variáveis do modelo de cálculo	Parâmetros do imóvel
Área privativa (área total privativa do imóvel, em metros quadrados)	67,51
Condomínio (1 - imóvel não inserido em condomínio; 2 - imóvel inserido e condomínio)	2,00
Box (1 - imóvel não contém box; 2 - imóvel contém box)	2,00
Renda-Bairro (Atratividade medida através da renda média conforme setores censitários (IBGE) 2010)	3,36 rendimento nominal mensal domiciliar em salários-mínimos
Unitário (Valor unitário da unidade privativa x 0,9, em R\$/m ² : aplicado um desconto de 10% referente ao Fator de Fonte ou Oferta)	1.273,69

DADOS PESQUISADOS NO MERCADO:

ALIENAÇÃO DE CASA EM CONDOMÍNIO						
Elem	VALOR	ÁREA PRIV.	CONDOMÍNIO	BOX	RENDA	UNITÁRIO*0,9
1	45.000,00	90,00	2	1	3,36	450,00
2	95.000,00	54,00	2	1	6,79	1.583,33
3	120.000,00	70,00	1	2	3,36	1.542,86
4	120.000,00	43,00	2	1	2,36	2.511,63
5	86.000,00	50,00	1	1	2,36	1.548,00
6	70.000,00	49,34	2	1	3,82	1.276,85
Imóvel avaliando	?	67,51	2	2	3,36	?

11.1.2 CÁLCULO DOS FATORES

Segundo Júnior (2019)⁹, a técnica de homogeneização por meio de fatores consiste em modificar os preços dos elementos da amostra, com base em seus diversos atributos, de modo que, ao final do tratamento, os preços homogeneizados se refiram a um imóvel de características padronizadas (paradigma). Para o cálculo dessas relações, realiza-se a análise através da regressão linear simples das variáveis. O uso da regressão possibilita obter uma homogeneização dos dados de forma científica evitando o uso de fatores predeterminados.

Elementos	UNITÁRIO	FATORES				Fatores em conjunto
		F. ÁREA PRIV.	F. CONDOMÍNIO	F. BOX	F. RENDA	Intervalo Adm Item 3 - NBR 14653
1	450,00	2,247546913	1	1	1	2,25
2	1.583,33	0,749941595	1	1,046741	1,168973443	0,92
3	1.542,86	1,065479139	0,941780136	1	1	1,00
4	2.511,63	0,623081836	1	1,046741	0,959561726	0,63
5	1.548,00	0,698245888	0,941780136	1,046741	0,959561726	0,66
6	1.276,85	0,690393394	1	1,046741	1,01976875	0,74

	Unitário	Área
Média	1.485,45	59,39
S (Desvio Padrão)	661,14	17,53
CV (Coef. Variação) = S/Média	44,51%	29,52%

⁹ JÚNIOR, R. N.: **Avaliação de Bens, Princípios Básicos e Aplicações**. 3ª ed. Leud, 2019.



(Utilizado)

V Hom mult	V Hom aditivo	Ti ²	Ri ² (mult)	Ri ² (adit)
1.011,40	1.011,40	1.072.147,34	315.165,59	315.165,59
1.452,93	1.528,95	9.582,03	17.006,04	2.957,02
1.548,18	1.554,06	3.296,10	28,29	125,44
1.571,85	1.580,78	1.053.050,38	883.173,67	866.479,77
1.022,45	1.000,52	3.913,07	276.205,78	299.738,33
940,98	966,45	43.510,20	112.813,95	96.348,01
	Σ	2.185.499,12	1.604.393,32	1.580.814,16

Sendo, V homogeneizado multiplicativo = Vhm = Vo * f1 * f2 * ... * fn

V homogeneizado aditivo = Vha = Vo * [(Σ fi - n) + 1]

n = número de variáveis; +1 para ponderação

Coeficiente de Homogeneidade (CH) = R² = (ΣT² - ΣR²) / ΣT²ΣT² - ΣR² = variação não explicadaΣT² = variação total

(Utilizado)

	V Hom mult	V Hom aditivo
Média	1.257,96	1.273,69
S (Desvio Padrão)	295,81	308,51
CV (Coef. Variação)	23,51%	24,22%

Coeficiente de Homogeneidade	
CH mult =	26,59%
CH adit =	27,67%

Valor Final do Avaliando (R\$)			
	Mínimo	Médio	Máximo
Valor Unitário =	1.092,33	1.273,69	1.455,06
Valor Total =	73.743,08	85.987,02	98.230,95

- CH – Coeficiente de Homogeneidade dos Modelos¹⁰: Coeficiente que assume valor máximo igual a 1, podendo assumir valores negativos, e indica o quão homogêneo é a amostra;
- T(i)²: é o resíduo de cada elemento em relação à média dos elementos observados elevado ao quadrado;
- R(i)²: é o resíduo de cada elemento já homogeneizado em relação aos valores observados elevado ao quadrado.

11.1.3 VERIFICAÇÃO PELO CRITÉRIO DE CHAUVENET

O Critério de Chauvenet é um Método estatístico desenvolvido para a detecção de outliers. Através desse critério supõe-se que uma medição arbitrária pode ser rejeitada se a probabilidade de obter o desvio da média para esse valor é menor do que o inverso do dobro do número de medições (TAYLOR, 2012)¹¹. Nesse método, o tamanho da amostra é significativo na sua utilização. Afinal, em uma amostra grande, são poucas as chances de que um dos valores afetem a média de forma significativa, já que o valor divergente deve estar muito longe da média para “mover” a distribuição. Isso faz com que a utilização de poucos dados tenha exigências mais rígidas.

¹⁰ LIMA, G. P. A.: **O coeficiente de Homogeneidade na Homogeneização por Fatores**. 2º Seminário Internacional de Real Estate da América Latina da LARES – Latin American Real Estate Society, São Paulo, SP, 2001.

¹¹ TAYLOR, J. R. **Introdução à Análise de Erros: O Estudo de Incertezas em Medições Físicas**. University of Colorado: Bookman, 2012. 329 ISBN 8540701367.



CRITÉRIO DE CHAUVENET			
		V Hom Ad	
Tabela de Chauvenet		1.011,40	0,85
1,73	crítico	1.452,93	0,58
C = (Média - V.hom)/S		1.548,18	0,89
		1.571,85	0,97
		1.022,45	0,81
		940,98	1,08
Todos os valores passam? SIM.			

11.1.4 CÁLCULO DO INTERVALO DE CONFIANÇA E DO INTERVALO DE PREDIÇÃO

INTERVALO DE CONFIANÇA			
t crítico =	1,44		
Limites	L = Xm + tcrit * S/vn		
L superior =	1.455,06		
L inferior =	1.092,33		
IC = (Ls-Li)/M	28,83%	28,83%	Grau de Precisão III

Amplitude Intervalo de Confiança 80%		
Mínimo	1.092,33	73.743,08
Máximo	1.455,06	98.230,95

➤ Intervalo de Confiança: intervalo de valores dentro do qual está contido o parâmetro populacional com determinada confiança (ABNT NBR 14653-2:2011)¹²;

INTERVALO DE PREDIÇÃO			
t crítico =	1,44		
Limites	Lsi = Xm + tcrit * S/v1+1/n		
L superior =	1.684,99		
L inferior =	862,40		
IC = (Ls-Li)/M	64,58%	64,58%	

Campo de arbítrio: +- 15% NBR 14653:2		
Mínimo	1.082,64	73.088,96
Máximo	1.464,75	98.885,07

➤ Intervalo de Predição: estimativa de um intervalo de valores, a partir de dados de mercado observados, dentro do qual novos dados do mesmo contexto estarão contidos, com determinada probabilidade (ABNT NBR 14653-2:2011).

➤ Distribuição Normal¹³: A probabilidade através da curva normal padrão é obtida por meio das áreas sob o gráfico da função densidade, as quais são encontradas em tabelas. Em geral, essas tabelas fornecem a probabilidade de que a variável normal padrão Z esteja entre zero e um valor z, isto é, P (0<Z<z), e Z= (X -μ) / σ, onde:

μ : Ponto de máximo da distribuição;

σ: Desvio Padrão

➤ Distribuição t de Student¹⁴: Aproxima-se da distribuição normal N(0,1) quando v (graus de liberdade) é significativamente grande. Para v pequeno, a curva da função densidade de

¹² ABNT NBR 14653-2: **Avaliação de Bens, Parte 2 – Imóveis Urbanos**, Rio de Janeiro, 2011.

¹³ AZEVEDO, P. R. M.: **Introdução à Estatística**. 3ª ed. Natal, RN: EDUFRRN, 2016.

¹⁴ AZEVEDO, P. R. M.: **Introdução à Estatística**. 3ª ed. Natal, RN: EDUFRRN, 2016.



probabilidade da distribuição t possui a mesma forma da normal padrão, sendo diferente somente no aspecto do achatamento. Ou seja, a curva da distribuição t é um pouco mais achatada, significando que essa distribuição possui maior variabilidade que a normal padrão, onde:

T crítico: valor tabelado obtido através dos graus de liberdade e grau de confiança desejado;

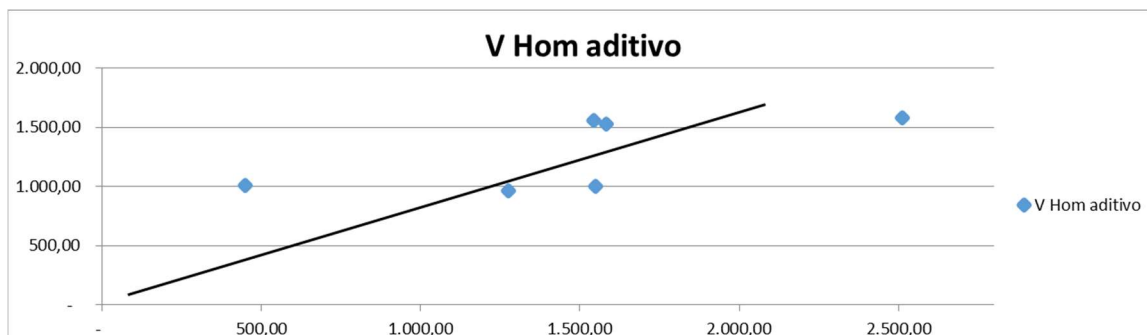
Figura 1 – Tabela de Valores para Distribuição T-Student

Graus de liberdade	DISTRIBUIÇÃO DE STUDENT: St(n) VALORES CRÍTICOS DE t tais que $P(-t_c < t < t_c) = 1 - p$															Graus de liberdade
	p = 90%	80%	70%	60%	50%	40%	30%	20%	10%	5%	4%	2%	1%	0,2%	0,1%	
1	0,158	0,325	0,510	0,727	1,000	1,376	1,983	3,078	6,314	12,706	15,894	31,821	63,657	318,309	636,619	1
2	0,142	0,289	0,445	0,617	0,816	1,061	1,386	1,888	2,920	4,303	4,849	6,965	9,925	22,327	31,598	2
3	0,137	0,277	0,424	0,584	0,785	0,978	1,250	1,638	2,353	3,182	3,482	4,541	5,841	10,214	12,924	3
4	0,134	0,271	0,414	0,569	0,741	0,941	1,190	1,533	2,132	2,776	2,998	3,747	4,604	7,173	8,610	4
5	0,132	0,267	0,408	0,559	0,727	0,920	1,156	1,476	2,015	2,571	2,756	3,385	4,032	5,893	6,869	5
6	0,131	0,265	0,404	0,553	0,718	0,906	1,134	1,440	1,943	2,447	2,612	3,143	3,707	5,208	5,959	6
7	0,130	0,263	0,402	0,549	0,711	0,896	1,119	1,415	1,895	2,365	2,517	2,998	3,499	4,785	5,408	7
8	0,130	0,262	0,399	0,546	0,706	0,889	1,108	1,397	1,860	2,306	2,449	2,896	3,355	4,501	5,041	8
9	0,129	0,261	0,398	0,543	0,703	0,883	1,100	1,383	1,833	2,282	2,398	2,821	3,250	4,297	4,781	9
10	0,129	0,260	0,397	0,542	0,700	0,879	1,093	1,372	1,812	2,228	2,359	2,764	3,169	4,144	4,587	10
11	0,129	0,260	0,396	0,540	0,697	0,876	1,088	1,363	1,796	2,201	2,328	2,718	3,106	3,025	4,437	11
12	0,128	0,259	0,395	0,539	0,695	0,873	1,083	1,356	1,782	2,179	2,303	2,681	3,055	3,930	4,318	12
13	0,128	0,259	0,394	0,538	0,694	0,870	1,079	1,350	1,771	2,160	2,282	2,650	3,012	3,852	4,221	13
14	0,128	0,258	0,393	0,537	0,692	0,868	1,076	1,345	1,761	2,145	2,264	2,624	2,977	3,787	4,140	14
15	0,128	0,258	0,393	0,536	0,691	0,866	1,074	1,341	1,753	2,131	2,248	2,602	2,947	3,733	4,073	15
16	0,128	0,258	0,392	0,535	0,690	0,865	1,071	1,337	1,746	2,120	2,235	2,583	2,921	3,686	4,015	16
17	0,128	0,257	0,392	0,534	0,689	0,863	1,069	1,333	1,740	2,110	2,224	2,567	2,898	3,646	3,965	17
18	0,127	0,257	0,392	0,534	0,688	0,862	1,067	1,330	1,734	2,101	2,214	2,552	2,878	3,610	3,922	18
19	0,127	0,257	0,391	0,533	0,688	0,861	1,066	1,328	1,729	2,093	2,205	2,539	2,861	3,579	3,883	19
20	0,127	0,257	0,391	0,533	0,687	0,860	1,064	1,325	1,725	2,086	2,197	2,528	2,845	3,552	3,850	20
21	0,127	0,257	0,391	0,532	0,686	0,859	1,063	1,323	1,721	2,080	2,189	2,518	2,831	3,527	3,819	21
22	0,127	0,256	0,390	0,532	0,686	0,858	1,061	1,321	1,717	2,074	2,183	2,508	2,819	3,505	3,785	22
23	0,127	0,256	0,390	0,532	0,685	0,858	1,060	1,319	1,714	2,069	2,177	2,500	2,807	3,485	3,752	23
24	0,127	0,256	0,390	0,531	0,685	0,857	1,059	1,318	1,711	2,064	2,172	2,492	2,797	3,467	3,719	24
25	0,127	0,256	0,390	0,531	0,684	0,856	1,058	1,316	1,708	2,060	2,166	2,485	2,787	3,450	3,685	25
26	0,127	0,256	0,390	0,531	0,684	0,856	1,058	1,315	1,706	2,056	2,162	2,479	2,779	3,435	3,651	26
27	0,127	0,256	0,389	0,531	0,684	0,855	1,057	1,314	1,703	2,052	2,158	2,473	2,771	3,421	3,627	27
28	0,127	0,256	0,389	0,530	0,684	0,855	1,056	1,313	1,701	2,048	2,154	2,467	2,763	3,408	3,608	28
29	0,127	0,256	0,389	0,530	0,683	0,854	1,055	1,311	1,699	2,045	2,150	2,462	2,756	3,396	3,595	29
30	0,127	0,256	0,389	0,530	0,683	0,854	1,055	1,310	1,697	2,042	2,147	2,457	2,750	3,385	3,575	30
35	0,126	0,255	0,388	0,529	0,682	0,852	1,052	1,306	1,690	2,030	2,133	2,438	2,724	3,340	3,530	35
40	0,126	0,255	0,388	0,529	0,681	0,851	1,050	1,303	1,684	2,021	2,123	2,433	2,704	3,307	3,490	40
50	0,126	0,254	0,387	0,528	0,679	0,849	1,047	1,299	1,676	2,009	2,109	2,403	2,678	3,261	3,474	50
60	0,126	0,254	0,387	0,527	0,679	0,848	1,045	1,296	1,671	2,000	2,099	2,390	2,660	3,232	3,459	60
120	0,126	0,254	0,386	0,526	0,677	0,845	1,041	1,289	1,658	1,980	2,076	2,358	2,617	3,160	3,446	120
-	0,126	0,253	0,524	0,524	0,674	0,842	1,036	1,282	1,645	1,960	2,054	2,326	2,576	3,090	3,291	-

Fonte: AZEVEDO, P. R. M.: **Introdução à Estatística**. 3ª ed. Natal, RN: EDUFRRN, 2016

11.1.5 VALORES HOMOGENEIZADOS

Elem	UNITÁRIO*0,9	V Hom aditivo
1	450,00	1.011,40
2	1.583,33	1.528,95
3	1.542,86	1.554,06
4	2.511,63	1.580,78
5	1.548,00	1.000,52
6	1.276,85	966,45



11.1.6 RESULTADOS

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

	Intervalo de Confiança	Unitário (R\$/m ²)	Total
Mínimo	-14,24%	1.092,33	R\$ 73.743,08
Calculado	-	1.273,69	R\$ 85.987,02
Máximo	14,24%	1.455,06	R\$ 98.230,95

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

	Amplitude	Unitário (R\$/m ²)	Total
Mínimo	-15%	1.082,64	R\$ 73.088,96
Calculado	-	1.273,69	R\$ 85.987,02
Máximo	+15%	1.464,75	R\$ 98.885,07

Valor calculado **R\$ 85.987,02**

12 CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em estudo o seguinte valor (arredondado¹⁵) de mercado:

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL
R\$ 85.500,00
(oitenta e cinco mil e quinhentos reais)
data de referência da avaliação: Agosto/2023

¹⁵ Conforme item 6.8.1 na NBR 14.653-1:2019 o resultado final pode ser arredondado até 1%.



13 RESPONSÁVEIS PELO LAUDO

THAÍS WÖLFLE DANELON

Arquiteta Urbanista – CAU(RS) A150365-0

Analista Arquiteta DIAVA/DEAPE

ID 4819101/01

MARINA NOBRE CERQUEIRA

Arquiteta Urbanista – CAU (BA) A150907-1

Analista Arquiteta DIAVA/DEAPE

ID 4860110/01

RAFAEL PARMEGGIANI GERING

Engenheiro Civil - CREA (RS) 256.932

Analista Engenheiro DIAVA/DEAPE

ID 4859502/01

De acordo,

LEANDRO PEIXOTO MAIA

Engenheiro Civil – CREA(RS) 82.744

Analista Engenheiro DIAVA/DEAPE

ID 4506073/01

Porto Alegre, Agosto de 2023

14 ANEXOS

14.1 DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

Figura 1: Acesso à rua interna



Fonte: Vistoria (16/08/2023)

Figura 2: Acesso visto da rua interna



Fonte: Vistoria (16/08/2023)

Figura 3: Rua interna



Fonte: Vistoria (16/08/2023)

Figura 4: Rua interna



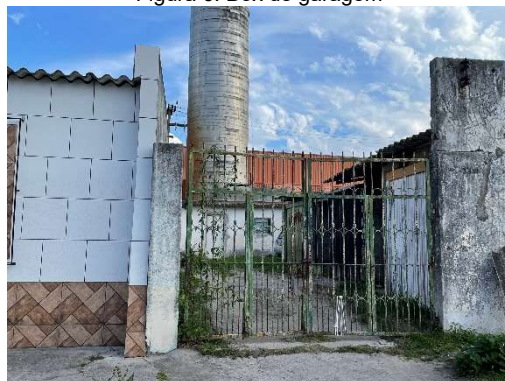
Fonte: Vistoria (16/08/2023)

Figura 5: Casa nº 05



Fonte: Vistoria (16/08/2023)

Figura 6: Box de garagem



Fonte: Vistoria (16/08/2023)



14.2 DOCUMENTAÇÃO DOS IMÓVEIS
CERTIDÃO DE MATRÍCULA Nº 18.063



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE RIO GRANDE
REGISTRO DE IMÓVEIS

Folha : 1

CERTIFICO, a pedido verbal da parte interessada que, revendo, neste Serviço de Registro de Imóveis a meu cargo, o Lº 2 - Registro Geral, verifiquei constar na matrícula o teor seguinte:

18.063 MATRÍCULA		Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Rio Grande - RS	
		LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL	
		RIO GRANDE, 11 de janeiro de 19 82	FLS. 1
			MATRÍCULA 18.063

Imóvel: Um prédio de alvenaria, próprio para residência, recuado do alinhamento da rua, coberto com telhas de cimento amianto, com frente a uma rua interna de uso comum, com porta e duas janelas de frente, - cob nº 5, com acesso pela rua Francisco Cardone, sob nº 128 na Vila Pio XII, na zona urbana desta cidade, com a área privativa de 67, 510m², área de condomínio de 32,603m², totalizando a área construída de 100,113m², e ao qual corresponde no terreno, uma fração ideal de 5,9421% e um box de estacionamento sob nº tres (3) de alvenaria sem cobertura com acesso pela rua Francisco Cardone sob nº 114, com a área privativa de 12,00m², área de condomínio de 5,796m², totalizando a área construída de 17,796m² e ao qual corresponde no terreno uma fração ideal de 1.0562%, medindo todo o terreno próprio, constituido dos lotes 57,58,59,60,61,62,63 e 64 da quadra 6, setenta e dois metros (72,00m) de frente a leste a rua Francisco Cardone, lado par, a partir de um ponto distante 20,00m da esquina de uma rua pública sem denominação, ao norte e igual largura no fundo a oeste, - onde confina com terrenos de sucessores de Miguel da Costa Pereira, por vinte e tres metros e quarenta centímetros (23,40m) de comprimento por ambos os lados, pelos quais confronta ao norte com o lote 56 e ao sul com o lote 65.

Proprietário: Salvador Antonacci, comerciante, e sua mulher Esther Estima Antonacci, do lar, brasileiros, cpf 007.151.820/72, domiciliados nesta cidade.

Registro anterior: matrícula 17.608 livro 2.

Oficial: Antônio Paulo...

R. 1/18.063 em 11 de janeiro de 1982.

Título: Compra e venda com hipoteca.

Imóvel: Supra descrito.

Transmitente: Salvador Antonacci e sua mulher Esther Estima Antonacci, supra qualificados.

| continua no verso

Continua na Próxima Página - - - - -




REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE RIO GRANDE
REGISTRO DE IMÓVEIS

Folha : 2

226

Continuação da Página Anterior -----

 Office de Registro de Imóveis da Comarca de Rio Grande - RS LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL		FLS.	MATRICULA
		1	18.63
<p>Aquirente: JORGE LUIZ VANZELLOTTI DINIZ, de comércio, e sua mulher Saly Nilceia Machado Diniz, do lar, brasileiros, cpf 276.566.80/82, domiciliados nesta cidade.</p> <p>Forma do título: Escritura pública de compra e venda com pacto adjecto de hipoteca e financiamento—Plano de Equivalência Salarial—PES lavrada em 13 de dezembro de 1981, nas notas do 2º Tabelionato desta cidade.</p> <p>Valor: R\$1.520.000,00 (um milhão oitocentos e vinte mil cruzeiros) imposto fiscal sobre R\$2.320.000,00 (dois milhões, trezentos e vinte mil cruzeiros)</p> <p><i>Assinatura: [Handwritten Signature]</i> Matr: R\$3.331,00 NS</p> <p>R. 7/18.63 em 11 de Janeiro de 1982.</p> <p>Ônus: Hipoteca.</p> <p>Imóvel: Retro descrito.</p> <p>Devedores: Jorge Luiz Vanzellotti Diniz e sua mulher Saly Nilceia - Machado Diniz, supra qualificados.</p> <p>Credora: Caixa Economica Estadual do Rio Grande do Sul, com sede - em Porto Alegre, CGC/P nº 02.818.400/0012-80.</p> <p>Forma do título: Escritura pública de compra e venda com pacto adjecto de hipoteca e financiamento—Plano de Equivalência Salarial—PES lavrada em 13 de dezembro de 1981, nas notas do 2º Tabelionato desta cidade, em primeira e especial hipoteca.</p> <p>Valor: R\$1.633.000,00 (um milhão, seiscentos e trinta e oito mil cruzeiros) equivalente a 1.321,61789 UFGs.</p> <p>Prazo: 30 meses.</p> <p>Juros: nominal 9,23 a.a. e efetiva 9,598% a.a.</p> <p>Avaliação: R\$1.325.000,00 (um milhão, oitocentos e vinte e cinco mil cruzeiros)</p> <p style="text-align: right;">continua na ficha n.º 13.63/2</p>			

Continua na Próxima Página -----

 Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validar/SWU3X-APL/MX-LT9H8-DRKTE>.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE RIO GRANDE
REGISTRO DE IMÓVEIS

Folha : 3

Continuação da Página Anterior

18.063/2 MATRÍCULA		Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Rio Grande - RS		F.L.R. 2	MATRÍCULA 18.063/2
		LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL			
RIO GRANDE, 11 de janeiro		de 19 82			

continuação da matrícula 18.063.

Oficial: Antonio Garibaldi Emol: R\$2.536,00 NS

AV. 3/18.063 em 11 de janeiro de 1982.
Pela cédula hipotecária integral nº 02146, serie D, de 18 de dezembro de 1981, o crédito hipotecário foi cedido a Caixa Economica Estadual do Rio Grande do Sul, pelo valor de R\$1.638.000,00 para pagamento em 300 prestações mensais a partir de 18 de janeiro de 1982 a juros de 9,2% a.a.

Oficial: Antonio Garibaldi Emol: R\$1.678,00

R.4/18.063 em 05 de abril de 1990. DEVEDOR: Super Peças Veículos Ltda. CREDOR: Estado do Rio Grande do Sul. TÍTULO: Penhora. FORMA DO TÍTULO: Mandado de penhora, passado em 06 de outubro de 1989, por Teresa Domingues, Oficial Ajudante e assinado pelo Exmo. Sr. Dr. Fernando Braun Henning Junior, MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível desta Comarca, ex traído dos autos da Ação de Execução Fiscal nº 17.954/540. VALOR: NCz\$ 127.192,57 (cento e vinte e sete mil e cento e noventa e dois cruzados novos e cinquenta e sete centavos). OBJETO DA GARANTIA: O imóvel descrito nesta matrícula, de propriedade de Jorge Luiz Vanzellotti Diniz. Emol: Nihil.

Ex. ant.: Antonio Garibaldi M

R.5/18.063 em 03 de junho de 1991. TRANSMITENTE: Jorge Luiz Vanzellotti Diniz, do comércio e sua mulher Saly Nilce Machado Diniz, do 1er, brasileiros, CIC nº 276.560.800-82, domiciliados e residentes nesta cidade. ADQUIRENTE: CAIXA ECONOMICA ESTADUAL DO RIO GRANDE DO SUL, com sede em Porto Alegre, RS, inscrita no CGC/MF nº 92.818.400/0012-80. TÍTULO: Adjudicação. FORMA DO TÍTULO: Carta de adjudicação, extraída em 13 de outubro de 1989, por Tarso A. Chiminazzo, Escrivão e assinada pelo Exmo. Sr. Dr. Antonio Carlos Antunes do Nascimento e Silva, Juiz de Direito Substituto da 4ª Vara dos Feitos da Fazenda Pública, Comércio de Porto Alegre, RS. VALOR: NCz\$23.306,48 (vinte e tres mil e trezentos e seis cruzados novos e quarenta e oito centavos). Avaliação fiscal no valor de Cr\$533.119,58 (quinhentos e trinta e tres mil e cento e dezenove cruzeiros e cinquenta e oito centavos), conforme guia informativa nº 1236 de 31 de maio de 1990. OBS: Sujeito a penhora constante do R.4.

continua no verso

Continua na Próxima Página

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validador/SWU3X-APL/MX-LT9H8-DRKTE>.



FICHA GPE Nº 17.449



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 17449

DADOS GERAIS

Número do Cadastro:	17449	Classificação:	PROPRIO
Nome de Referência do Imóvel:		Nome de Referência das Unidade Associada:	
Classificação do Bem Público:	USO ESPECIAL	Situação de Destinação:	DESTINADO PARCIAL
Tipo do Imóvel:	PREDIO	Índice de Destinação (%):	13,080900
Situação de Regularização:	REGULARIZADO	Tramita:Reintegração de posse: Exp: 002589-2400/08-6: Tramita: Autorização de Uso:Exp:002589-2400/08-6. Tramita:Revogação Autorização de Uso:Exp:002589-2400/08-6. Inscrição em Dívida Ativa CGC/TE 100/8244179, DAT 1000161592 - PROC 6647-2400/10-2 PROA: 17/2400-0002015-4, proposta de compra do imóvel pela atual ocupante irregular, Marília Bastos Dias. Processo de Reintegração de Posse: 023/1.13.0005583-3	
Descrição:			
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:	6903	CCIR:	
Uso irregular:		CAR:	
Tombado Patr. Histórico:	Não	VALOR DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL	
Nº Inscrição Municipal:	0	Tipo de Valor	Esfera Competente
		Legislação	Número/Ano

BAIXA IMÓVEL

Motivo da Baixa:	Data da Baixa:
Nº Processo da Baixa SPI:	Nº Processo da Baixa PROA:
Informações Adicionais Baixa:	

PROCESSOS

Data Consulta	Nº Processo	Data Abertura	Assunto	Tipo Assunto	Situação
18/05/2023	17240000055039	09/11/2017	Imóveis	Regularização	Ativo

LOCALIZAÇÃO

Zona:	Urbana
Unidade da Federação:	Rio Grande do Sul
Município	RIO GRANDE
Bairro/Distrito:	VL PIO XII
Logradouro/Localidade:	RUA FRANCISCO CARDONE
Numero/Lote:	128
Quadra:	nt
Complemento:	Casa 05
CEP:	
Ponto Referência:	ATACADÃO AUTOSERVIÇO - AV. ITALIA



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 17449

PROPRIEDADE

Situação regularização Estado: REGULARIZADO
Tipo de Registro: Matrícula
Número do Registro: 18063
Livro: 2RG
Folha: 01
Cartório: RI
Comarca:
Data do Registro: 05/08/1999
Forma de Incorporação: OUTRAS FORMAS
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):	1.684,80
Frente (m):	0,00
Área com fração (m²):	117,9360
Fração Ideal (m²):	0,070000
Profundidade Equivalente (m):	
Área Disponível (m²):	1.566,89

Situação terra rural:

EDIFICAÇÕES/BENFEITÓRIAS

Espécie	Data baixa	Nome referência	Área útil (m²)	Área total (m²)	Averbação	Nº pavimentos	Área disponível
CASA			0,00	117,90		0	0,00

HISTÓRICO

HISTÓRICO DE SOLICITAÇÕES



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 17449

USO TERCEIROS DO IMÓVEL

Tipo Documento:	NOTIFICACAO	Nº Processo PROA/SPI:	0002589-2400/08-6
Tipo Uso Terceiros:	Uso Irregular		
Finalidade Uso:	MORADIA - TRAMITA REINTEGRAÇÃO DE POSSE PROC. 2589-2400/08-6 - INSCRIÇÃO EM DIVIDA ATIVA CGC/TE 100/8244179, DAT 1000161592 VALOR R\$ 1.364,07, PROC. 6647-2400/10-2.		
Número Documento:	108	Quantidade Prazo:	
Área Mov. Terreno (m²):	117,9073	Data Pub. Diário Oficial:	
Prazo:	Indeterminado	Data Término:	
Tipo Dia Mês Ano Prazo:		Representante Legal:	Não
Data Início:	13/07/2010	Nome Repres. Legal:	
Interveniência:	Não	Nome Interviente:	

ONEROSIDADE

Valor Arrecadação:
Sigla índice reajuste:
Índice Reajuste:
Vencimento (dia):

Percentual Juros:
Percentual Multa:

DADOS USUÁRIO

CPF/CGC: 1208800086
Nome Usuário: CAROLINE DUTRA GOMES
Unidade da Federação:
Bairro/Distrito:
Nome Logradouro:
Cep:

Nome Município:
Telefone:

EDIFICAÇÕES USO TERCEIROS

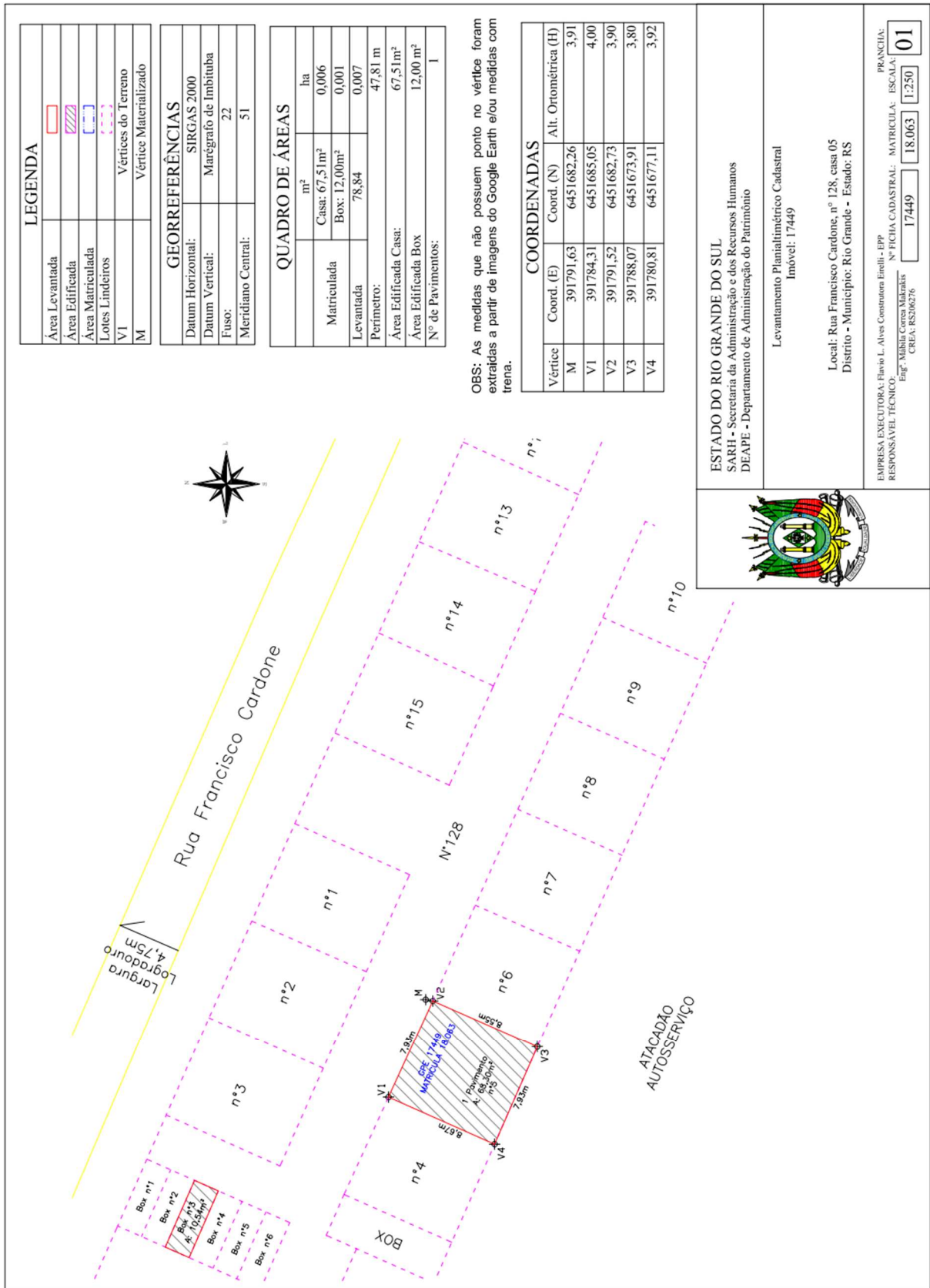
Espécie Edificação	Área Mov. Edificação (m²)	Área Disponível (m²)	Data Inicial
CASA	117,91		
	117,90		

VISTORIA

Data da vistoria: 13/11/2014
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



LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO CADASTRAL



LEGENDA

Área Levantada	
Área Edificada	
Área Matriculada	
Lotes Lindeiros	
V1	
M	
Vértices do Terreno	
Vértice Materializado	

GEORREFERÊNCIAS

Datum Horizontal:	SIRGAS 2000
Datum Vertical:	Marégrafo de Imbituba
Fuso:	22
Meridiano Central:	51

QUADRO DE ÁREAS

	m ²	ha
Casa:	67,51m ²	0,006
Box:	12,00m ²	0,001
Levantada	78,84	0,007
Perímetro:		47,81 m
Área Edificada Casa:		67,51m ²
Área Edificada Box		12,00 m ²
Nº de Pavimentos:		1

OBS: As medidas que não possuem ponto no vértice foram extraídas a partir de imagens do Google Earth e/ou medidas com trena.

COORDENADAS

Vértice	Coord. (E)	Coord. (N)	Alt. Ortométrica (H)
M	391791,63	6451682,26	3,91
V1	391784,31	6451685,05	4,00
V2	391791,52	6451682,73	3,90
V3	391788,07	6451673,91	3,80
V4	391780,81	6451677,11	3,92


ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
SARH - Secretaria da Administração e dos Recursos Humanos
DEAPE - Departamento de Administração do Patrimônio

Levantamento Planialtimétrico Cadastral
Imóvel: 17449

Local: Rua Francisco Cardone, nº 128, casa 05
Distrito - Município: Rio Grande - Estado: RS

EMPRESA EXECUTORA: Flávio L. Alves Construtora Eireli - EPP
RESPONSÁVEL TÉCNICO: Eng.º Múrcia Correa Matarraz
CREA: RS306276

Nº FICHA CADASTRAL: 17449
MÁTRICULA: 18.063
ESCALA: 1:250
PRANCHA: 01





14.4 MEMÓRIA DE CÁLCULO

FATOR ÁREA PRIVATIVA

RESUMO DOS RESULTADOS

Estatística de regressão	
R múltiplo	0,809773975
R-Quadrado	0,65573389
R-quadrado ajustado	0,569667363
Erro padrão	433,703032
Observações	6

ANOVA

	gl	SQ	MQ	F	F de significação
Regressão	1	1433105,84	1433105,84	7,618918874	0,050837157
Resíduo	4	752393,2799	188098,32		
Total	5	2185499,12			

	Coefficientes	Erro padrão	Stat t	valor-P	95% inferiores	95% superiores	Inferior 95,0%	Superior 95,0%
Interseção	3299,289277	680,5684144	4,847843666	0,008352456	1409,728434	5188,85012	1409,728434	5188,85012
ÁREA PRIV.	-30,54123254	11,06470616	-2,760238916	0,050837157	-61,26178179	0,179316721	-61,26178179	0,179316721

RESULTADOS DE RESÍDUOS

Observação	Prevista(a) UNITÁRIO*0,9	Resíduos	
			1237,450669
1	550,5783491	-100,5783491	2,247546913
2	1650,06272	-66,72938708	0,749941595
3	1161,403	381,454143	1,065479139
4	1986,016278	525,6116287	0,623081836
5	1772,227651	-224,2276506	0,698245888
6	1792,384864	-515,5303849	0,690393394

FATOR CONDOMÍNIO

RESUMO DOS RESULTADOS

Estatística de regressão	
R múltiplo	0,070277156
R-Quadrado	0,004938879
R-quadrado ajustado	-0,243826402
Erro padrão	737,3440861
Observações	6

ANOVA

	gl	SQ	MQ	F	F de significação
Regressão	1	10793,91483	10793,91483	0,019853569	0,894757812
Resíduo	4	2174705,205	543676,3013		
Total	5	2185499,12			

	Coefficientes	Erro padrão	Stat t	valor-P	95% inferiores	95% superiores	Inferior 95,0%	Superior 95,0%
Interseção	1635,403213	1106,016129	1,478643186	0,213316393	-1435,389855	4706,196281	-1435,389855	4706,196281
CONDOMÍNIO	-89,97464157	638,5587099	-0,140902693	0,894757812	-1862,897846	1682,948563	-1862,897846	1682,948563

RESULTADOS DE RESÍDUOS

Observação	Prevista(a) UNITÁRIO*0,9	Resíduos	
			1455,45393
1	1455,45393	-1005,45393	1
2	1455,45393	127,8794035	1
3	1545,428571	-2,571428571	0,941780136
4	1455,45393	1056,173977	1
5	1545,428571	2,571428571	0,941780136
6	1455,45393	-178,5994507	1

**FATOR BOX**

RESUMO DOS RESULTADOS

<i>Estatística de regressão</i>	
R múltiplo	0,04254176
R-Quadrado	0,001809801
R-quadrado ajustado	-0,247737748
Erro padrão	738,5025052
Observações	6

ANOVA

	<i>gl</i>	<i>SQ</i>	<i>MQ</i>	<i>F</i>	<i>F de significação</i>
Regressão	1	3955,319245	3955,319245	0,007252331	0,936225856
Resíduo	4	2181543,801	545385,9502		
Total	5	2185499,12			

	<i>Coefficientes</i>	<i>Erro padrão</i>	<i>Stat t</i>	<i>valor-P</i>	<i>95% inferiores</i>	<i>95% superiores</i>	<i>Inferior 95,0%</i>	<i>Superior 95,0%</i>
Interseção	1405,069145	990,8050819	1,418108537	0,229141993	-1345,846775	4155,985065	-1345,846775	4155,985065
BOX	68,89399897	808,9889617	0,085160617	0,936225856	-2177,219444	2315,007442	-2177,219444	2315,007442

RESULTADOS DE RESÍDUOS

<i>Observação</i>	<i>Previsto(a) UNITÁRIO*0,9</i>	<i>Resíduos</i>	
			1542,857143
1	1473,963144	-1023,963144	1,046740652
2	1473,963144	109,3701894	1,046740652
3	1542,857143	-2,27374E-13	1
4	1473,963144	1037,664763	1,046740652
5	1473,963144	74,03685611	1,046740652
6	1473,963144	-197,1086648	1,046740652

FATOR RENDA-BAIRRO

RESUMO DOS RESULTADOS

<i>Estatística de regressão</i>	
R múltiplo	0,156982636
R-Quadrado	0,024643548
R-quadrado ajustado	-0,219195565
Erro padrão	730,0069636
Observações	6

ANOVA

	<i>gl</i>	<i>SQ</i>	<i>MQ</i>	<i>F</i>	<i>F de significação</i>
Regressão	1	53858,45221	53858,45221	0,101064786	0,766460351
Resíduo	4	2131640,668	532910,1669		
Total	5	2185499,12			

	<i>Coefficientes</i>	<i>Erro padrão</i>	<i>Stat t</i>	<i>valor-P</i>	<i>95% inferiores</i>	<i>95% superiores</i>	<i>Inferior 95,0%</i>	<i>Superior 95,0%</i>
Interseção	1718,596625	791,6348903	2,170946033	0,095708741	-479,3341913	3916,527441	-479,3341913	3916,527441
RENDA	-63,44248924	199,5631192	-0,317906883	0,766460351	-617,5185347	490,6335562	-617,5185347	490,6335562

RESULTADOS DE RESÍDUOS

<i>Observação</i>	<i>Previsto(a) UNITÁRIO*0,9</i>	<i>Resíduos</i>	
			1505,429861
1	1505,429861	-1055,429861	1
2	1287,822123	295,5112103	1,168973443
3	1505,429861	37,4272817	1
4	1568,87235	942,7555566	0,959561726
5	1568,87235	-20,8723504	0,959561726
6	1476,246316	-199,391837	1,01976875



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 todos os fatores analisados		Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento		Adoção de situação paradigma	X
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados.	12		5	X	3	
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo		Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	X	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados.	
4	Intervalo Admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25		0,50 a 2,00		0,40 2,50 ^a	X
a - no caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea							
PONTUAÇÃO				6 Pontos			
Item 9.2.2.1 da NBR 14.653-2:2011 (Assinalar com "X" caso o item seja atendido)							
a)	Apresentação do laudo na modalidade completa.						X
b)	Identificação completa dos endereços dos dados de mercado usados no modelo, bem como das fontes de informação.						X
c)	Valor final adotado coincidente com a estimativa pontual de tendência central.						X
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO				GRAU I			

PRECISÃO

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

Valor central estimado no modelo de regressão		1.273,69
Valores do intervalo de confiança	MAX	1.455,06
	MÍN	1.092,33
Desvios relativos do Intervalo de confiança	MAX	14,24%
	MÍN	-14,24%
Amplitude do intervalo de confiança		28,48%
GRAU DE PRECISÃO		GRAU III