



**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 129/2022**



**Terreno sem Benfeitorias**

**Lote 06 – Quadra D – Loteamento Juca Batista**

**Rua Hermann Aeckerle, nº 125 – Bairro Hípica**

**Porto Alegre/RS**

**DIVISÃO DE AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS – DIAVA  
AGOSTO/2022**





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

## LAUDO DE AVALIAÇÃO 129/2022

### FICHA RESUMO

#### Objeto

Imóvel de Matrícula nº 31.510 e GPE nº 24649

#### Objetivo

Determinação do valor de mercado do imóvel

#### Finalidade

Instruir processo PROA Nº 17/2400-0002574-1 - alienação

#### Localização

Lote 06 – Quadra D – Loteamento Juca Batista  
Rua Hermann Aeckerle, 125  
Bairro Hípica, Porto Alegre/RS

#### Área Avalianda

Terreno área<sup>1</sup> = 300,00 m<sup>2</sup>

#### Proprietário

Estado do Rio Grande do Sul

#### Resultados da avaliação

Valor de mercado do imóvel = R\$ 189.000,00

#### Responsáveis pelo Laudo

Arq. Urb. Rosângela Bittencourt Freiesleben  
Arq. Urb. Patricia Furni Cousseau  
Eng. Civil Claudio Beust Amador

Porto Alegre/RS, agosto de 2022

<sup>1</sup> Conforme Matrícula 31510 e GPE nº 24649





## Sumário

1. SOLICITANTE.....	4
2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO.....	4
3. FINALIDADE.....	4
4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES.....	4
5. PROPRIETÁRIO.....	4
6. ENDEREÇO.....	5
7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO.....	5
8. DIAGNÓSTICO DE MERCADO.....	6
9. METODOLOGIA.....	6
10. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.....	6
11. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.....	7
12. CONCLUSÃO.....	7
13. RESPONSÁVEIS PELO LAUDO.....	8
14. ANEXOS.....	9
15. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.....	24





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

**1. SOLICITANTE**

SPGG/ATIVOS/DEAPE

**2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO**

Determinação do valor de mercado do imóvel para fins de alienação com possibilidade de uso oneroso.

**3. FINALIDADE**

Instruir processo **PROA Nº 17/2400-0002574-1 - alienação**

**4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES**

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 **Matrícula nº 31510**, referência livro Nº 2-RG, à fls. 01 e 02, datada de 20/02/2020, obtida junto ao Ofício de Registro de Imóveis da 3ª Zona da Comarca de Porto Alegre/RS.

- na ficha cadastral **GPE nº 24649**.

- em informações constatadas "*in loco*" quando da vistoria ao imóvel, realizada no dia **03/08/2022**;

- em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, intermediários, etc.).

Constatou-se na vistoria que o imóvel possui benfeitorias não averbadas na **Matrícula nº 31510**, conforme descrito na fl.389 do processo **PROA Nº 17/2400-0002574-1**. Verificou-se também que o imóvel encontra-se desocupado e as benfeitorias em ruínas, sendo portanto desconsideradas para fins dessa avaliação.

Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos analisados.

Investigações envolvendo aspectos legais não fizeram parte do presente trabalho.

Não fez parte do escopo do trabalho o levantamento de áreas e de confrontações através de instrumentos de medição.

Eventuais divergências, se significativas, alteram os resultados deste trabalho.

Na presente análise considerou-se que toda a documentação pertinente encontrava-se correta e devidamente regularizada, e que o imóvel objeto estaria **livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou gravames**.

As informações obtidas durante a pesquisa de mercado foram tomadas como de boa fé.

Nesta avaliação não está considerado possíveis passivos ambientais.

Considerando a sua finalidade, esta avaliação tem prazo de validade limitado a **02 (dois) anos** a partir de sua data de referência, conforme determinado pela **Lei Nº 15.764, de 15 de dezembro de 2021**.

**5. PROPRIETÁRIO**

Governo do Estado do Rio Grande do Sul





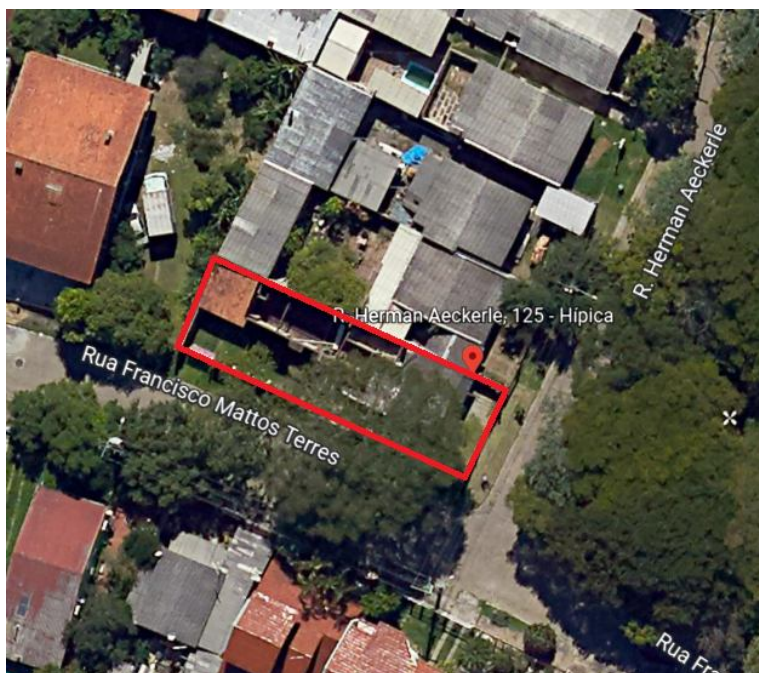


Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

**6. ENDEREÇO**

Lote 06 – Quadra D – Loteamento Juca Batista  
 Rua Hermann Aeckerle, nº 125  
 Bairro Hípica – Porto Alegre/RS

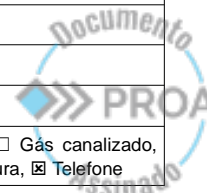
**7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO**



Latitude: 30°09'37" S  
 Longitude: 51°11'47" O

Fonte: Google Earth (2022)

Identificação
<p><b>Conforme Matrícula Nº: 31510</b></p> <p><b>IMÓVEL:</b> LOTE 06, da quadra D, do loteamento Juca Batista, situado no quarteirão formado pelas ruas B,H,G e loteamento Vila Urubatan, fazendo frente a sul deste, para a rua B, onde mede 10m; pelo lado direito, a nordeste, mede 30m, fazendo divisa com o lote 5 da mesma quadra; pelo lado esquerdo, a sudoeste, mede 30m, fazendo esquina com a rua G; fundos a noroeste, medindo 10m e fazendo divisa com o lote 12, da mesma quadra. Área: 300m<sup>2</sup>.-</p>
Características da região e entorno
<p><b>Atividade predominante:</b> Residencial</p> <p><b>Padrão construtivo do entorno:</b> Baixo/Normal</p> <p><b>Zoneamento:</b> Bairro</p> <p><b>Tráfego de pedestres:</b> Baixo</p> <p><b>Tráfego de veículos:</b> Baixo</p> <p><b>Pavimentação do logradouro:</b> Pedra regular</p> <p><b>Pavimentação do passeio:</b> Sem pavimentação</p> <p><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 type="checkbox"/> Sem infraestrutura, <input checked="" type="checkbox"/> Telefone</p>





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

<b>Serviços públicos:</b> <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de lixo, <input checked="" type="checkbox"/> Comércio, <input checked="" type="checkbox"/> Correios, <input type="checkbox"/> Educação, <input type="checkbox"/> Lazer, <input type="checkbox"/> Rede bancária, <input type="checkbox"/> Saúde, <input checked="" type="checkbox"/> Segurança, <input type="checkbox"/> Sem serviços públicos, <input checked="" type="checkbox"/> Transporte coletivo
<b>Influências valorizantes:</b> <input checked="" type="checkbox"/> Clubes, <input checked="" type="checkbox"/> Comércio, <input type="checkbox"/> Empreendimentos, <input checked="" type="checkbox"/> Escolas, <input type="checkbox"/> Estações, <input checked="" type="checkbox"/> Hospital, <input checked="" type="checkbox"/> Mercados e ou supermercados, <input type="checkbox"/> Orla/praias/lagos, <input checked="" type="checkbox"/> Parques/praças, <input checked="" type="checkbox"/> Posto policial, <input type="checkbox"/> Posto saúde, <input type="checkbox"/> Sem influências valorizantes, <input checked="" type="checkbox"/> Shopping, <input type="checkbox"/> Universidades/faculdades, <input type="checkbox"/> Zona incorporação
<b>Influências desvalorizantes:</b> <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 checked="" type="checkbox"/> Sem influências desvalorizantes, <input type="checkbox"/> Sub-habitação, <input type="checkbox"/> Unidades carentes
<b>Características do imóvel</b>
<b>Formato do terreno:</b> Regular
<b>Situação de quadra:</b> Esquina
<b>Cota:</b> No nível
<b>Vegetação:</b> Médio porte
<b>Uso do solo:</b> Residencial
<b>Acesso:</b> Bom
<b>Topografia:</b> Plano
<b>Tipo de cercamento:</b> <input type="checkbox"/> Arame, <input type="checkbox"/> Gradil, <input type="checkbox"/> Muro, <input checked="" type="checkbox"/> Sem cercamento <input type="checkbox"/> Tela, <input type="checkbox"/> Tapume
<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>Condição de ocupação</b>
<input type="checkbox"/> Ocupado <input checked="" type="checkbox"/> Desocupado

## 8. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

- desempenho do mercado  **desaquecido**  normal  aquecido
- número de ofertas  **baixo**  médio  alto
- liquidez  **baixa**  média  alta
- absorção pelo mercado  **demorada**  normal  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: **28/24** dados utilizados

( ) metodologia clássica – fatores de homogeneização

## 10. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

- Método comparativo direto de dados de mercado  Grau I  **Grau II**  Grau III
- Grau de Fundamentação
- Pontuação obtida: 16
- Grau de Precisão (MCDDM)  Grau I  Grau II  **Grau III**





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

## 11. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

### 11.1 AVALIAÇÃO DO TERRENO

#### Equação de regressão

$unitário = -514,52649 + 132327,73 * 1/area + 31,086172 * frente + 0,13045373 * renda-bairro$

#### Dados do imóvel avaliando

Variáveis do modelo de cálculo	Parâmetros do imóvel
Área (m²)	300,00
Frente (m)	10,00
Renda/Bairro (R\$) (Fonte: Média em salários-mínimos do bairro CENSO 2010 IBGE)	3.020,31

#### Resultados

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

	Intervalo de Confiança	Unitário (R\$/m²)	Total
Mínimo	-7,07%	586,77	R\$ 176.029,99
<b>Calculado</b>	-	<b>631,44</b>	<b>R\$ 189.432,00</b>
Máximo	7,07%	676,11	R\$ 202.833,03

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

	Amplitude	Unitário (R\$/m²)	Total
Mínimo	-15%	536,72	R\$ 161.017,20
<b>Calculado</b>	-	<b>631,44</b>	<b>R\$ 189.432,00</b>
Máximo	+15%	726,16	R\$ 217.846,8
<b>Valor calculado: R\$ 189.432,00</b>			

## 12. CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em estudo o seguinte valor (arredondado<sup>2</sup>) de mercado:

<p><b>VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL</b></p> <p><b>R\$ 189.000,00</b></p> <p>(cento e oitenta e nove mil reais)</p> <p>Data de referência da avaliação agosto/2022</p>
--



<sup>2</sup> Conforme item 6.8.1 na NBR 14.653-1:2019 o resultado final pode ser arredondado até 1%



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

### 13. RESPONSÁVEIS PELO LAUDO

**ROSÂNGELA BITTENCOURT FREIESLEBEN**

Arquiteta Urbanista – CAU/RS A16986-2

Analista Arquiteto DIAVA/DEAPE

ID 4297369/02

**CLAUDIO BEUST AMADOR**

Engenheiro Civil – CREA(RS) 239933

Analista Engenheiro DIAVA/DEAPE

ID 2911809/03

**PATRICIA FURNI COUSSEAU**

Arquiteta Urbanista – CAU/RS A115526-1

Analista Arquiteto DIAVA/DEAPE

ID 4819110/01

**De acordo:**

**LEANDRO PEIXOTO MAIA**

Engenheiro Civil – CREA(RS) 82.744

Analista Engenheiro DIAVA/DEAPE

ID 4506073/01

Porto Alegre, agosto de 2022







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

**14. ANEXOS**

**14.1 DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA**



FRENTE RUA HERMANN AECKERLE



LATERAL RUA FRANCISCO MATTOS TELES



LATERAL RUA FRANCISCO MATTOS TELES



VISTA INTERNA







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



VISTA INTERNA



ABERTURA REMANESCENTE



VISTA INTERNA




VISTA INTERNA





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

**14.2 DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL**  
**MATRÍCULA Nº 31510**

31510 MATRÍCULA	 <b>REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª ZONA - P. ALEGRE</b> <b>LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL</b> PORTO ALEGRE, 23 de Outubro de 19 81	FLs. <i>Amo</i> MATRÍCULA 31510
<p><b>IMÓVEL:</b> LOTE 06, da quadra D, do loteamento Juca Batista, situado no quarteirão formado pelas ruas B,H,G e loteamento Vila Urubatan, fazendo frente a sudoeste, para a rua B, onde mede 10m; pelo lado direito, a nordeste, mede 30m, fazendo divisa com o lote 5 da mesma quadra; pelo lado esquerdo, a sudoeste, mede 30m, fazendo esquina com a rua G; fundos a noroeste, medindo 10m e fazendo divisa com o lote 12, da mesma quadra. Área: 300m<sup>2</sup>.-  <b>PROPRIETÁRIA:</b> NPR-PARTICIPAÇÕES E REPRESENTAÇÕES COMERCIAIS LTDA., com sede n/c, CGC nº 89.545.602/0001-38.-  <b>REGISTRO ANTERIOR:</b> Liv. 2 fls 1 mat. 31461, da 3ª zona.-  <b>OBS.:</b> A presente matrícula foi aberta em virtude de loteamento.-                  O OFICIAL <i>ajudante, Argemiro Kohama</i></p>		
<p>Av.1.-31510.- 23 de Outubro de 1981.- Conforme R.-3.-17056, R.-5.-17787 e Av.1.-31461, o imóvel acima descrito encontra-se hipotecado em 1º lugar a CAIXA ECONOMICA ESTADUAL DO RIO GRANDE DO SUL, conforme escritura pública para casos de plano-empresário, pró-áreas, lavrada no 8º Tabelionato, d/c, em 20/11/80, pelo valor de R\$ 17.551.855,28.-                  O OFICIAL <i>ajudante, Argemiro Kohama</i></p>		
<p>Av.2.-31510.- 23 de Outubro de 1981.- Conforme R.-4.-17056, R.-6.-17787 e Av.2.-31461, o imóvel acima descrito encontra-se hipotecado em 2º lugar ao MUNICIPIO DE PORTO ALEGRE, conforme certidão, lavrada no 8º Tabelionato, d/c, em 15/01/81, pelo valor de R\$ 26.880.000,00.-                  O OFICIAL <i>ajudante, Argemiro Kohama</i></p>		
<p>R-3-31.510.-. 20 de Janeiro de 1982. <b>ÔNUS - HIPOTECA.</b>                  Escritura pública de aumento de empréstimo com garantia de 2ª e 3ª hipotecas, lavrada no 8º Tabelionato, d/c., em 20/11/81. Oficial Ajudante: Argemiro Tsunenori Kohama. Valor da dívida: R\$ 49.575.600,00. Avaliação: R\$ 71.850.000,00. (Os valores são juntamente com outros imóveis). / Prazo: 21 meses, a contar de 20/11/80. Juros: 10% a.a. Taxa efetiva: 10,471% (10,471% a.a.). Devedora: NELSON MALTZ - ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES / LTDA., CGC 92.828.219/0001-00, com sede n/c.; Interviente Hipotecante: NPR - PARTICIPAÇÕES E REPRESENTAÇÕES COMERCIAIS LTDA., CGC 89.545.602/0001-38, com sede n/c.; e como FIADORES E PRINCIPAIS PAGADORES: NELSON MALTZ engenheiro, es/e. BINA FRIEDMAN MALTZ, do lar, brasileiros, domiciliados n/c., CPF 001.225.480/00.                  " HIPOTECA EM TERCEIRO LUGAR ".                  CREDORA: CAIXA ECONÔMICA ESTADUAL DO RIO GRANDE DO SUL, CGC 92.818.400/0001-27, com sede n/c.                  Escrevente:                  PROTOCOLO: 97.784 O OFICIAL <i>ajudante, Argemiro Kohama</i></p>		
<p>R.4/31510 - 11 de março de 1.982. <b>COMPRA E VENDA</b>                  Escritura de compra e venda, lavrada no 8º Tabelionato, d/c, em 30.12.81. Oficial Ajudante: Argemiro Tsunenori Kohama. Valor: ..... R\$ 18.061.257,00. Avaliação: R\$ 59.000.000,00 (os valores são juntamente com outros 112 imóveis). Transmitente: NPR - Participações e Representações                  CONTINUA NO VERSO</p>		







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



**REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª ZONA - P. ALEGRE**

**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

FLS.	MATRICULA
1-v	31510



<p>Comerciais Ltda., com sede n/c, inscrita no CGC nº 89.545.602/0001-38.  <b>ADQUIRENTE:</b> NELSON MALTZ - Engenharia e Construções Ltda., com sede n/c, inscrita no CGC sob o nº 92.828.219/0001-00.  <b>PROTOCOLO:</b> 100.698                  O OFICIAL <i>ajudante, Siqueira</i></p>	G
<p>AV-5-31510.-. 04 de junho de 1982.-. Conforme requerimento, datado de 06.05.82, por NPR- Participações e Representações Comerciais Ltda, e Nelson Maltz - Engenharia e Construções Ltda., foi dito que o loteamento passou a denominar-se VIVENDAS DE IPANEMA. Docs. Arqs.  <b>PROTOCOLO:</b> 105.085                  O OFICIAL <i>ajudante, Siqueira</i></p>	
<p>AV-6-31510.-. 10 de agosto de 1982.-. Conforme Declaração, datada de 27.07.82, instruído de prova hábil, por NPR - PARTICIPAÇÕES E REPRESENTAÇÕES COMERCIAIS LTDA., foi dito que as ruas H, I e J passaram a denominar-se Ruas Tâmo Vieira de Araujo, Álvaro Pedro da Rosa e Ernesto Porfírio dos Reis, respectivamente. Docs. Arqs.  <b>PROTOCOLO:</b> 109.747                  O OFICIAL <i>ajudante, Siqueira</i></p>	
<p>AV-7-31510.-. 15 de setembro de 1982.-. Retificando a av.6, conforme requerimento, datado de 01.09.82, por Nelson Maltz - Engenharia e Construções Ltda., foi dito que as ruas G e H passaram a denominar-se ruas Francisco Mattos Torres e Tâmo Vieira de Araujo, respectivamente, ficando assim cancelada a av.6. Docs. Arqs.  <b>PROTOCOLO:</b> 111.982.                  O OFICIAL <i>ajudante, Siqueira</i></p>	S
<p>AV-8-31510.-. 06 de outubro de 1982.-, Conforme requerimento, datado de 10.08.82, instruído de provável, por Nelson Maltz - Engenharia e Construções Ltda., foi dito que sobre o imóvel objeto da presente matrícula foi construído um prédio que recebeu o nº 125 da rua B. Docs. Arqs.  <b>PROTOCOLO:</b> 113.342.                  O OFICIAL <i>ajudante, Siqueira</i></p>	S
<p>AV-9-31510.-. 30 de dezembro de 1982.-. Conforme Escritura Pública de Compra e Venda com Pacto Adjetivo de Hipoteca e Financiamento, lavrada no 8º Tabelionato d/C., a Caixa Econômica Estadual autorizou o cancelamento da av.1. Escritura datada de 23.09.82.  <b>PROTOCOLO:</b> 117.888.                  O OFICIAL <i>ajudante, Siqueira</i></p>	S
<p>AV-10-31510.-. 30 de dezembro de 1982.-. Conforme requerimento, datado de 31.08.82, o Município de Porto Alegre autorizou o cancelamento da av.2, supra.  <b>PROTOCOLO:</b> 118.697.                  O OFICIAL <i>ajudante, Siqueira</i></p>	S

CONTINUA A FOLHAS





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

31.510	MATRÍCULA		<b>REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª ZONA - P. ALEGRE</b>		
			LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		
			PORTO ALEGRE, 30 de Dezembro de 1982		

<p><b>R-11-31.510.-.</b> 30 de Dezembro de 1982. <b>COMPRA E VENDA.</b>                  Escritura de compra e venda com pacto adjeto de hipoteca e financiamento -Plano de equivalência salarial PES, lavrada no 8º Tabelionato, d/c., em 23/09/82. <u>Of. Ajudante:</u> Argemiro Tsunenori Kohama. <u>Valor:</u> R\$ 5.930.000,00. <u>Avaliação:</u> R\$ 5.930.000,00. <u>Transmitente:</u> NELSON MALTZ - ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA., CGC 92.828.219/0001-00, com sede n/c. <u>ADQUIRENTE:</u> GILBERTO GIANUCA SAMPAIO, brasileiro, jornalista, divorciado CPF 055.481.360/20, domiciliado n/c. <u>PROTOCOLO:</u> 117.888 <u>Escrevente:</u> <i>Luiza</i>                  O OFICIAL-ajudante: <i>Fujoraz</i></p>
<p><b>R-12-31.510.-.</b> 30 de Dezembro de 1982. <b>ONUS - HIPOTECA.</b>                  Escritura de compra e venda com pacto adjeto de hipoteca e financiamento -Plano de equivalência salarial PES, lavrada no 8º Tabelionato, d/c., em 23/09/82. <u>Of. Ajudante:</u> Argemiro Tsunenori Kohama. <u>Valor da dívida:</u> R\$ 5.336.000,00. <u>Avaliação:</u> R\$ 6.600.000,00. <u>Prazo:</u> 192 meses, em prestações mensais no valor inicial de R\$ 64.912,07, vencendo-se a primeira delas em 23/10/82. <u>Juros:</u> 9,9% a.a. <u>Taxa efetiva:</u> 10,361% a.a. <u>Devedor:</u> Gilberto Gianuca Sampaio, brasileiro, jornalista divorciado, CPF 055.481.360/20, domiciliado n/c. <u>" EM PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA "</u>. <u>CREDORES:</u> CAIXA ECONÔMICA ESTADUAL DO RIO GRANDE DO SUL, CGC 92.818.400/0001-27, com sede n/c. <u>PROTOCOLO:</u> 117.888 <u>Escrevente:</u> <i>Luiza</i>                  O OFICIAL-ajudante: <i>Fujoraz</i></p>
<p><b>Av.13-31.510.-.</b> 30 de Dezembro de 1982. Conforme instrumento particular, datado de 23/09/82, a CAIXA ECONÔMICA ESTADUAL DO RIO GRANDE DO SUL emitiu cédula hipotecária integral na forma do dec. lei nº.70, de 21/11/66, em favor da CAIXA ECONÔMICA ESTADUAL DO RIO GRANDE DO SUL. Valor da dívida inicial R\$ 5.336.000,00, em 192 prestações mensais no valor de R\$ 64.912,07, acrescidas dos juros de 9,9% a.a., vencíveis a partir de 23/10/82. <u>Devedores:</u> GILBERTO GIANUCA SAMPAIO, acima qualificado. <u>Cédula nº</u> 9447. <u>Série:</u> "C". <u>Hipoteca:</u> 1ª. <u>PROTOCOLO:</u> 117.889 <u>Escrevente:</u> <i>Luiza</i>                  O OFICIAL-ajudante: <i>Fujoraz</i></p>
<p><b>AV-14-31.510,</b> de 28 de agosto de 2017. <b>CANCELAMENTO:</b> Conforme Quitação da Dívida e Baixa da Hipoteca, de 28/07/2017, a SECRETARIA DA FAZENDA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, pelo Sr. Roberto Gonçalves, Gestor dos Assuntos da extinta CAIXA ECONÔMICA ESTADUAL DO RIO GRANDE DO SUL, autorizou o cancelamento da cédula hipotecária objeto da Av.13, ficando assim cancelada a referida averbação. <u>PROTOCOLO:</u> 754.852 de 02/08/2017. <u>Escrevente:</u> Ana Luiza  <u>Escrevente Autorizado(a):</u>  <u>Registrador(a) Substituto(a):</u> <i>Luiza</i>  <u>Registrador(a):</u></p>

CONTINUA NO VERSO







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



**REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª ZONA - P. ALEGRE**  
**LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL**

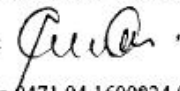
FLS.	MATRICULA
02v	31.510

Emolumentos: R\$67,30. Selo 0471.04.1600024.02683: R\$3,30.  
Processamento eletrônico de dados: R\$4,50. Selo 0471.01.1700031.05687: R\$1,40.

**AV-15-31.510, de 28 de agosto de 2017 CANCELAMENTO:** Conforme Quitação da Dívida e Baixa da Hipoteca, de 28/07/2017, a SECRETARIA DA FAZENDA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, pelo Sr. Roberto Gonçalves, Gestor dos Assuntos da extinta CAIXA ECONÔMICA ESTADUAL DO RIO GRANDE DO SUL, autorizou o cancelamento da hipoteca, objeto do R.12, ficando assim o imóvel livre do gravame a que estava sujeito.

PROTOCOLO: 754.852 de 02/08/2017. Escrevente: Ana Luiza

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a): 

Registrador(a):

Emolumentos: R\$67,30. Selo 0471.04.1600024.02684: R\$3,30.

Processamento eletrônico de dados: R\$4,50. Selo 0471.01.1700031.05689: R\$1,40.

**R-16-31.510, de 28 de agosto de 2017. ADJUDICAÇÃO**

Carta de Adjudicação extraída dos Autos da Execução de Título Extrajudicial nº97.00.26090-9/RS. **DATA DA CARTA:** 19/09/2012. **AUTO DE AJUDICAÇÃO:** 05/06/2012.

**JUIZ:** Rodrigo Machado Coutinho, Juiz Federal da Vara do Sistema Financeiro da Habitação.

**DIRETORA DE SECRETARIA:** Betina Rezende Vieira. **VALOR:** R\$ 130.000,00.

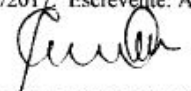
**AVALIAÇÃO:** R\$150.000,00. **TRANSMITENTE(S):** GILBERTO GIANUCA SAMPAIO,

CPF 055.481.360-20, brasileiro, divorciado, jornalista, residente e domiciliado nesta Capital

**ADQUIRENTE(S):** ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, CNPJ 87.934.675/0001-96.

PROTOCOLO: 754.853 de 02/08/2017. Escrevente: Ana Luiza

Escrevente Autorizado(a):

Registrador(a) Substituto(a): 

Registrador(a):

Emolumentos: R\$712,40. Selo 0471.07.1700023.01323: R\$36,60.

Processamento eletrônico de dados: R\$4,50. Selo 0471.01.1700031.05692: R\$1,40.

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL - REGISTRO DE IMÓVEIS 3ª ZONA DE PORTO ALEGRE	
Certidão do conteúdo da Matricula nº 31.510 do Livro 02-Reg. Geral, às 08:59h de 20 de fevereiro de 2020. (Conforme o disposto no art. 188 da Lei dos Registros Públicos).	
Atos: Certidão: R\$ 23,00 - 0471.03.2000003.00611 - R\$ 2,70. Buseca: R\$ 9,50 - 0471.02.2000001.08017 - R\$ 1,90. Proc. Eletrônico: R\$ 5,00 - 0471.01.2000002.08493 - R\$ 1,40. Total: R\$ 45,38	
Porto Alegre, 20/02/2020	
Documento eletrônico assinado digitalmente por Rodrigo Pimentel - Escrevente Autorizado, conforme MP no. 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que instituiu a infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira-ICP Brasil.	
A consulta estará disponível em até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS <a href="http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta">http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta</a>	
Chave de autenticidade para consulta: 099267 53 2020 00006909 80	

CONTINUA A FOLHAS







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

**14.3 FICHA GPE 24649**



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 24649

**DADOS GERAIS**

Número do Cadastro:	24649	Classificação:	PROPRIO
Nome de Referência do Imóvel:		Nome de Referência das	
Classificação do Bem Público:	DOMINIAL	Unidade Associada:	
Tipo do Imóvel:	AREA/TERRENO/GLEBA	Situação de Destinação:	NAO DESTINADO
Situação de Regularização:	REGULARIZADO	Índice de Destinação (%):	0,000000
Descrição:	Uso irregular - Gilson Andre da Rosa - Notif. Tram SPI 3031-2400/15.4 - limpeza e cercamento do imóvel - ação civil pública 001/1.08.024236-1 Execução Vara Federal do SFH, Título extrajudicial 97.00.26090-9/RS contra Gilberto Gianuca Sampaio, Matr. 31510 RI da 3ª Zona Porto Alegre. Apelação civil Nº 2000.71.00.013570-0/RS uso irregular 18/2400-0003246-8; Usuário: Patricia Cel. (51) 991901071		
Em Alienação:	Não	Nº Incorporação PROA/SPI:	18/2400-0005779-7
Lei Autorizativa de Alienação:		Nº Alienação PROA/SPI:	
Data Lei Autorizativa Alienação:		NIRF:	
Nº tomo antigo do imóvel:		CCIR:	
Uso irregular:		CAR:	
Tombado Patr. Histórico:	Não	<b>VALOR DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL</b>	
Nº Inscrição Municipal:	0,6101860	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
22/05/2020	20130000026139	22/05/2020	Imóveis		Ativo
17/04/2021	18240000032468	17/04/2021	Imóveis		Ativo
18/06/2021	18240000060194	30/11/2018	Fiscalização e		Ativo

**LOCALIZAÇÃO**

Zona:	Urbana
Unidade da Federação:	Rio Grande do Sul
Município	PORTO ALEGRE
Bairro/Distrito:	HIPICA
Logradouro/Localidade:	RUA HERMANN AECKERLE
Numero/Lote:	125
Quadra:	
Complemento:	Vivenda de Porto Ale
CEP:	
Ponto Referência:	Praça Dinah Neri Pereira

**GEORREFERÊNCIA**

DATUM:	SIRGAS 2000	<b>Coordenadas Geodésicas do Marco</b>	
Fuso:	22	Latitude grau:	-30 °
Meridiano Central:	51	Latitude minuto:	9'
		Latitude segundo:	37,480"
<b>Coordenadas Planas UTM do Marco</b>		Longitude grau:	-51 °
Altitude ortométrica:	14,270	Longitude minuto:	11'
Este:	481.071,346	Longitude segundo:	47,669"
Norte:	6.663.423,238		

28/07/2022





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 24649

**PROPRIEDADE**

Situação regularização Estado: REGULARIZADO  
 Tipo de Registro: Matrícula  
 Número do Registro: 31510  
 Livro: 2RG  
 Folha: 01  
 Cartório: RI 3ª ZONA  
 Comarca: PORTO ALEGRE  
 Data do Registro: 23/10/1981  
 Forma de Incorporação: ADJUDICAÇÃO  
 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):	300,00
Frente (m):	10,00
Área com fração (m²):	0,0000
Fração Ideal (m²):	0,000000
Profundidade Equivalente (m):	
Área Disponível (m²):	300,00

Situação terra rural:

**TERRENO REGISTRADO**

Frente/Lateral      Confrontação da Frente/Lateral      Confrontante  
 10,00

**TERRENO VISTORIA**

Informações complementares

Vegetação:	Médio porte
Uso do solo:	Residencial
Situação de quadra	Esquina

Levantada (Vistoria)

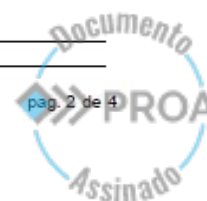
Área Total (m²):	299,91
Frente (m):	9,96

**CONFRONTANTES VISTORIA**

Leste: Rua Herman Aeckerle  
 Oeste: Imóvel nº 362 da Rua Francisco  
 Norte:  
 Sul: Imóvel nº 55 da Rua Herman Aeckerle  
 Rua Francisco

**EDIFICAÇÕES/BENFEITORIAS**

28/07/2022





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 24649**

**VISTORIA**

Data de Realização	Situação da Localização	Obstruído	Pertence ao Estado	Tel. Contato	Observação Vistoria
15/03/2019	Localizado	Não	Pertence	(51) 99103-0448	

**INFRAESTRUTURA**

**Serviços e Instalações**

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

Tráfego de pedestres:	Baixo
Tráfego de veículos:	Baixo
Atividade predominante:	Residencial

Pavimentação do logradouro:	Pedra regular
Pavimentação passeio:	Sem pavimentação
Zoneamento:	Bairro
Largura logradouro (m):	7,05

**DOCUMENTOS**

Data	Tipo Documento	Nome Documento
04/11/2021	ATOS DO COMITÉ	ATA 16-2021-DOE_2021-11-04.PDF
01/04/2021	LAUDO DE	VISTORIA TECNICA-GPE 24649.PDF
05/03/2020	LEI / DECRETO /	RESOLUAAO 02-2020.PDF
20/02/2020	MATRÍCULA	MAT 31510.PDF
12/02/2020	VISTORIA /	024 GPE 24649 PORTO
05/02/2020	LAUDO DE	LAUDO 008 2020 GPE 24649 HIPICA
31/01/2020	HISTÓRICO	OCORRENCIA POLICIAL.PDF
05/07/2018	VISTORIA /	fiscalização.pdf
28/08/2017	MATRÍCULA	20170904161300545.pdf
24/07/2014	MATRÍCULA	Mat. 31510.pdf

**VISTORIA - AGENTE EXTERNO**

Data	Tipo Documento	Nome Documento
19/03/2019	ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE	ART José Maria - David - Robson.pdf
19/03/2019	MATRÍCULA	GPE 24649Transc 31510.pdf
19/03/2019	MONOGRAFIA DO MARCO	Monografia do marco GPE 24649.pdf
19/03/2019	RELATORIO ARQUIVO FOTOGRAFICO	GPE 24649 - Relatório Fotográfico.pdf
19/03/2019	MEMORIAL DESCRITIVO	GPE 24649 - Memorial Descritivo.pdf
28/03/2019	LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO	Levantamento planialtimetrico GPE

**IMAGENS**

**HISTÓRICO**

**HISTÓRICO DE SOLICITAÇÕES**

28/07/2022





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 24649

---

**VISTORIA**

---

Data da vistoria:	15/03/2019
Empresa vistoriadora:	EMPRESA 1
Vistoriador (a):	VISTORIADOR 1
Observações da vistoria:	
Situação de localização:	Localizado
Obstruído:	Não
Motivo da obstrução:	
Contato no local:	Gilson André da Rosa (Morador)
Telefone do contato:	(51) 99103-0448
Pertence ao Estado do RS:	Pertence

28/07/2022





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

**14.4 MEMÓRIA DE CÁLCULO**

**MODELO: TERRENOS BAIRRO HÍPICA - PORTO ALEGRE**

**Data: 15/08/2022**

**CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA**

DADOS		VARIÁVEIS	
Total da Amostra	: 28	Total	: 4
Utilizados	: 24	Utilizadas	: 4
Outlier	: 0	Grau Liberdade	: 20

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

COEFICIENTES		VARIACÃO	
Correlação	: 0,92818	Total	: 1226529,08690
Determinação	: 0,86151	Residual	: 169857,08268
Ajustado	: 0,84074	Desvio Padrão	: 92,15668

F-SNEDECOR		D-WATSON	
F-Calculado	: 41,47298	D-Calculado	: 1,97008
Significância	: < 0,01000	Resultado Teste	: Não auto-regressão 90%

**NORMALIDADE**

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	66
-1,64 a +1,64	90	91
-1,96 a +1,96	95	100

**MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR**

$$Y = -514,526486 + 132327,729943 * 1/X_1 + 31,086172 * X_2 + 0,130454 * X_3$$

**MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES**

AMOSTRA		MODELO	
Média	: 875,36	Coefic. Aderência	: 0,86151
Varição Total	: 1226529,09	Varição Residual	: 169857,08
Variância	: 51105,38	Variância	: 8492,85
Desvio Padrão	: 226,06	Desvio Padrão	: 92,16

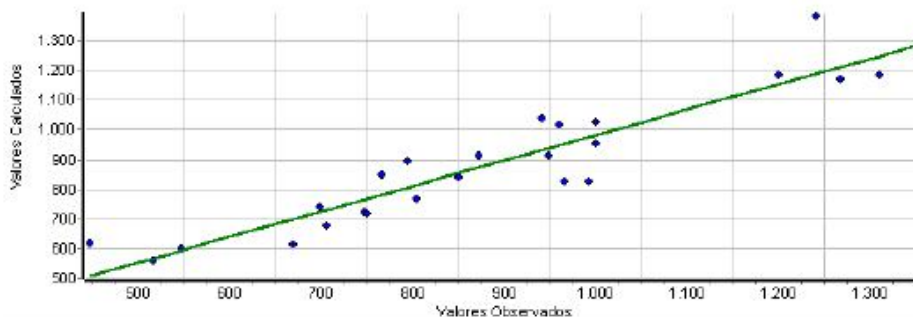






Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

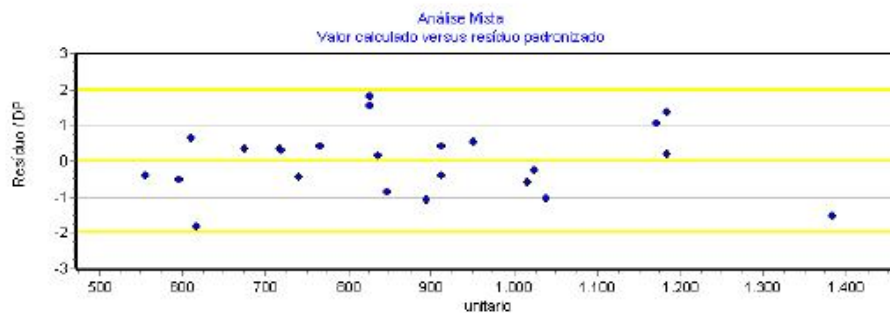
**GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)**



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



**Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados**

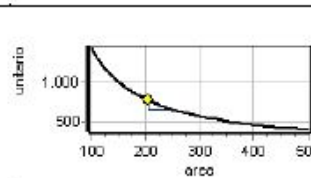




## DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

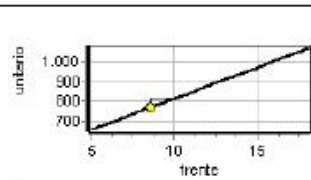
### X<sub>1</sub> area

área total do terreno, em metros quadrados  
 Tipo: Quantitativa  
 Amplitude: 100,00 a 522,00  
 Impacto esperado na dependente: Negativo  
 10% da amplitude na média: -14,30 % na estimativa



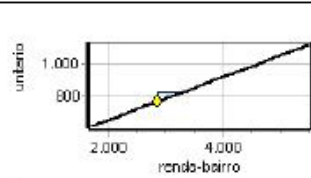
### X<sub>2</sub> frente

testada do imóvel para a via pública, em metros  
 Tipo: Quantitativa  
 Amplitude: 5,00 a 18,83  
 Impacto esperado na dependente: Positivo  
 10% da amplitude na média: 5,58 % na estimativa



### X<sub>3</sub> renda-bairro

atratividade medida através da renda média conforme setores censitários (IBGE)  
 Tipo: Quantitativa  
 Amplitude: 1684,91 a 5688,07  
 Impacto esperado na dependente: Positivo  
 10% da amplitude na média: 6,78 % na estimativa



### Y unitario

valor unitário do terreno, em R\$/m<sup>2</sup>  
 Tipo: Dependente  
 Amplitude: 448,28 a 1309,52

Micronumerosidade para o modelo: atendida.





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

**PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES**

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,84074)
X <sub>1</sub> area	1/x	8,52	0,01	0,29728
X <sub>2</sub> frente	x	3,81	0,11	0,73820
X <sub>3</sub> renda-bairro	x	7,11	0,01	0,46482

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

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	area	frente	renda-bairro	unitario
X <sub>1</sub>	1/x	85	80	89	
X <sub>2</sub>	x	-77	61	65	
X <sub>3</sub>	x	-12	0	85	
Y	y	68	-38	46	





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

**DADOS**

Dado	Endereço	Observação	area	frente	renda-bairr	unitario
1	Rua Ernesto Porfírio dos Reis - Lot Ipar	zap imoveis	150,00	5,00	2.325,38	993,27
2	Av Edgar Pires de Castro - Aberta dos M	zap imoveis	522,00	18,25	2.331,07	670,50
3	Prof Othon Santos Silva - Aberta dos M	zap imoveis	252,00	18,83	2.420,39	948,41
4	Rua Antonio Ávila Nunes - Aberta dos M	zap imoveis	290,00	10,00	2.801,01	448,28
5	Rua Eliza Tevah - aberta dos Morros	zap imoveis	125,00	5,00	2.420,39	960,00
6	Rua Jorge Babot Miranda - Aberta dos f	zap imoveis	174,00	7,00	2.325,38	804,60
7	Rua do Schneider - Aberta dos Morros	zap imoveis	100,00	5,00	1.684,91	1.200,00
8	Rua Eliza Tevah - aberta dos Morros	zap imoveis	328,00	13,00	2.325,38	548,78
9	Ernesto Porfírio dos Reis, Aberta dos M	zap imoveis	150,00	5,00	2.325,38	966,67
10	Antonio Spolidoro, Aberta dos Morros	zap imoveis	200,00	8,00	2.467,15	750,00
11	Cicero Viana, Aberta dos Morros,	zap imoveis	225,00	9,00	2.467,15	706,67
12	Doutor Osmar Pilla, Aberta dos Morros	zap imoveis	130,00	7,00	2.325,38	1.000,00
13	Ney Gomes Martins, Aberta dos Morros	zap imoveis	140,00	7,00	2.325,38	1.000,00
14	Rua Antônio Ávila Nunes, Aberta dos M	zap imoveis	290,00	10,00	2.325,38	517,24
15	Rua Werno Finkler, 293 - Hípica, Porto	Imobiliária: Libertas Bela Vista	126,00	5,00	1.694,06	873,02
16	Rua Adalberto Garcia, 188 - Hípica, Po	Imobiliária: Libertas Bela Vista	151,00	10,00	1.694,06	794,70
17	Avenida Celestino Bertolucci, 6330 - Hí	Imobiliária: Dimóvel.	138,00	5,50	3.248,87	942,03
18	Rua Pedro da Silva Nava, 145 - Hípica	Imobiliária: Libertas Bela Vista	176,00	7,00	3.009,13	767,05
19	Rua Eva Pinto, 82 - Hípica, Porto Alegr	Imobiliária: Dimóvel	188,00	7,50	3.174,93	851,06
20	Rua Aldo Sani, 124 - Hípica, Porto Ale	Imobiliária: Dimóvel	138,00	6,00	4.146,41	1.268,12
21	Rua Guatambu, 437 - Hípica, Porto Ale	Imobiliária: Libertas Bela Vista	141,00	7,00	5.688,07	1.241,13
22	Rua Hilário Gonçalves Pinha, 60 - Hípic	Imobiliária: Auxiliadora Predia	250,00	10,00	3.174,93	700,00
* 23	Rua Jorge Babot Miranda, 139 - Hípica	Imobiliária: Libertas Bela Vista	175,00	7,00	2.325,38	1.142,86
* 24	Rua Geraldo Tollens Linck, 100 - Hípica	Imobiliária: Newcore	202,00	7,50	2.450,46	1.048,61
* 25	Rua Dorival Castilhos Machado, 1257 -	Imobiliária: Dimóvel	1.640,00	20,00	2.325,38	134,15
26	Rua Hilário Cristo, 25 - Hípica, Porto Ale	Imobiliária: Dimóvel	321,00	10,00	3.919,55	747,66
27	Rua Guatambu, 413 - Hípica, Porto Ale	Imobiliária: Guarida Imóveis.	210,00	10,50	5.688,07	1.309,52
* 28	Rua Dorival Castilhos Machado, 100 - H	Imobiliária: Newcore	1.312,00	16,00	2.721,44	242,13





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

15. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Segundo ABNT NBR 14.653-2:2011

FUNDAMENTAÇÃO

Item	Descrição	Pontos obtidos					
		III	Ptos	II	Ptos	I	Ptos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	X	Completa quanto as variáveis utilizadas no modelo		Adoção de situação paradigma	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados.	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	X	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes		3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo		Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	X	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	
4	Extrapolação	Não admitida	X	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo		Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%		20%	X	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>16 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 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)

Valor central estimado no modelo de regressão	631,44	
Valores do intervalo de confiança	MAX	676,11
	MIN	586,77
Desvios relativos do intervalo de confiança	MAX	7,07%
	MIN	-7,07%
Amplitude do intervalo de confiança	14,15%	
<b>GRAU DE PRECISÃO</b>	<b>GRAU III</b>	







**Nome do documento:** Laudo 129 2022 GPE 24649 Bairro Hípica POA.pdf

<b>Documento assinado por</b>	<b>Órgão/Grupo/Matrícula</b>	<b>Data</b>
Leandro Peixoto Maia	SPGG / DIAVA/DEAPE / 450607301	22/08/2022 15:52:50
Rosangela Bittencourt Freiesleben	SPGG / DIAVA/DEAPE / 4297369	22/08/2022 17:43:26
Claudio Beust Amador	SPGG / DIAVA/DEAPE / 291180903	23/08/2022 10:35:12

