



**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 142/2024



**Terreno Urbano Sem Benfeitoria
Rua Boaventura Soares, s/n – Vila Carvalho Bastos
Camaquã/RS**



**DIVISÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS – DIAVA
JUNHO / 2024**



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 142/2024

FICHA RESUMO

Objeto

Terreno urbano objeto da **matrícula nº 15.260** e **GPE nº 531**

Objetivo

Determinação do **valor de mercado** do imóvel

Finalidade

Instruir processo **PROA nº 24/1300-0000465-0 (Valor de Mercado)**.

Localização¹

Rua Boaventura Soares, s/n

Vila Carvalho Bastos – Camaquã

Área avalianda²

Área do terreno: 315 m²

Proprietário

Estado do Rio Grande do Sul

Resultado da avaliação

Valor de mercado do imóvel **R\$ 125.000,00**

Avaliadores

Engenheiro Civil Rafael Parmeggiani Gering

Arquiteta Urbanista Thaís Wölfle Danelon

Porto Alegre – RS, junho de 2024

¹ Matrícula nº 15.260 da comarca de Camaquã

² Matrícula nº 15.260 da comarca de Camaquã





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

SUMÁRIO

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





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

1 SOLICITANTE

SPE / SPGG

2 OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinação do **valor de mercado** do imóvel.

3 FINALIDADE

Instruir processo **24/1300-0000465-0 (Valor de Mercado)**.

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 15.260**, referência livro 02, à fl 001, datada de 15/01/2024, obtida junto ao Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Camaquã – RS.
- na **Ficha cadastral GPE nº 531**;
- no **PROA**: 24/1300-0000465-0;
- 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 **11/06/2024**.

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;



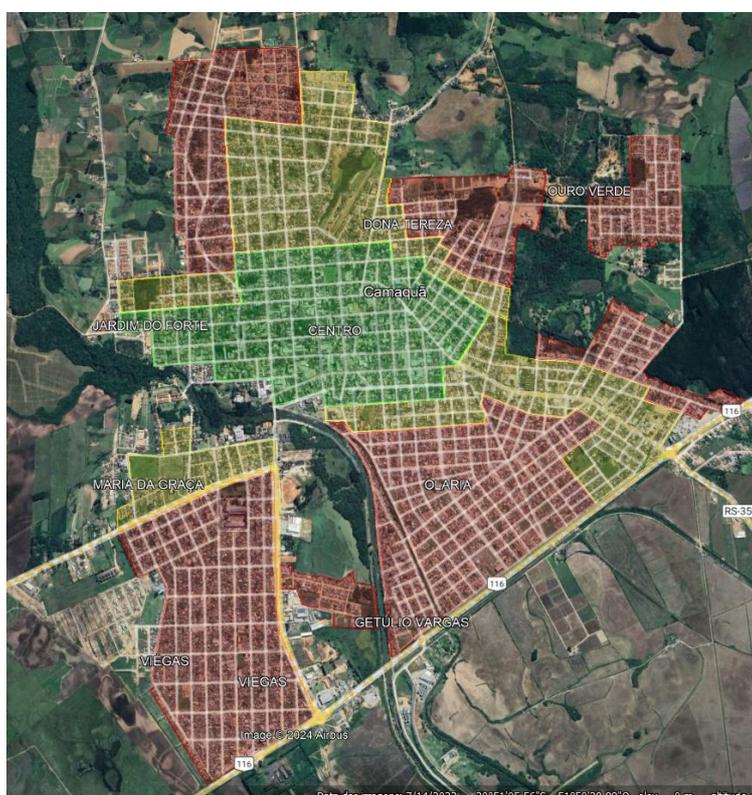


4.3 JUSTIFICATIVAS – PARÂMETROS ADOTADOS

➤ **Zonas destaques no município de Camaquã:**

Conforme Oliveira (2014)³, a localização do imóvel pode ser considerada uma das principais influências no seu valor. Para realização desta avaliação no município de Camaquã, foram determinadas 3 zonas de destaque urbano relativas aos imóveis. A seguir, apresentam-se essas regiões, sendo verde as regiões valorizadas da cidade, amarelo as regiões intermediárias e vermelho as regiões menos valorizadas:

Figura 1 - Regiões de Destaque – Camaquã RS



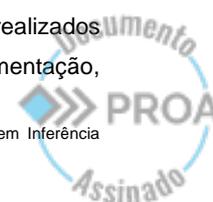
Fonte da imagem: Google Earth Julho/2023 (Acesso em Abril de 2024)

➤ **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 fundamentação,

³ OLIVEIRA, A. M. B. D; GRADISKI, P. Métodos Científicos e a Engenharia de Avaliações (com ênfase em Inferência Estatística). In: IBAPE-SP. **Engenharia de Avaliações**, volume 2. 1° ed. São Paulo: Leud, 2014, cp 14, p. 13-118

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





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

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.

5 PROPRIETÁRIO

Estado do Rio Grande do Sul.

6 ENDEREÇO

Rua Boaventura Soares, s/n
Vila Carvalho Bastos/RS





7 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

7.1 TERRENO



Imagem de localização (Google)

Latitude: 30°50'47.30"S

Fonte: Google Earth 01/11/2022 (Acesso em junho de 2024)

Longitude: 51°47'57.70"O





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

| Identificação |
|--|
| <p>Descrição conforme a Matrícula nº 15.260:</p> <p>Imóvel - <u>Lote Urbano sem número, sem benfeitorias, na rua Boaventura Soares, na Vila Carvalho Bastos, na cidade de Camaqua, (não consta quarteirão), com a área superficial de trezentos e quinze metros quadrados (315m²), confrontando: ao Oeste, onde faz frente, na extensão de (15m), com a rua Boaventura Soares; ao Leste, onde faz fundos, na extensão de (15m), com propriedade de Reinoldo Bierhals; ao Norte, na extensão de (21m), de frente e fundos, com propriedade de Willy Kruger e ao Sul, na extensão de (21m), de frente e fundos, com propriedade de Luiz Finkenauer. <u>Proprietário: IVO DA COSTA MOREIRA, brasileiro, casado, agricultor, domiciliado na rua Capitão Adolfo Castro, 201, na cidade de Camaqua, (CPF não consta) Origem: Transcrição nº 18.368, fls. 178, livro 3-AZ, deste Cartório, em 07 de maio de 1970, R\$ 2.000,00. C. 4.795. Camaqua, 17 de agosto de 1985. (Escrivente, Romilda Muszynski Moreira). Leôncio Pereira da Cruz Filho, Oficial designado.</u></u></p> |
| Características da região e entorno |
| Atividade predominante: Residencial |
| Padrão construtivo do entorno: Baixo |
| Zoneamento: Bairro |
| Tráfego de pedestres: Baixo |
| Tráfego de veículos: Médio |
| Pavimentação logradouro: Asfalto |
| Pavimentação passeio: Sem pavimentação |
| 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 type="checkbox"/> Logradouro, <input checked="" type="checkbox"/> Meio fio/sarjetas, <input type="checkbox"/> Passeio público, <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação, <input type="checkbox"/> Sem infraestrutura, <input checked="" type="checkbox"/> Telefone |
| Serviços públicos: <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de lixo, <input type="checkbox"/> Comércio, <input type="checkbox"/> Correios, <input checked="" type="checkbox"/> Educação, <input type="checkbox"/> Lazer, <input type="checkbox"/> Rede bancária, <input 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 type="checkbox"/> Estações, <input type="checkbox"/> Hospital, <input type="checkbox"/> Mercados e ou supermercados, <input type="checkbox"/> Orla/praias/lagos, <input type="checkbox"/> Parques/praças, <input type="checkbox"/> Posto policial, <input type="checkbox"/> Posto de saúde, <input type="checkbox"/> Shopping, <input type="checkbox"/> Universidades/faculdades, <input type="checkbox"/> Zona incorporação, <input checked="" 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: Grande porte | | |
| Uso do solo: Residencial | | |
| Acesso: Bom | | |
| Topografia: Aclive acentuado | | |
| Tipo de cercamento: <input type="checkbox"/> Arame, <input type="checkbox"/> Gradil, <input type="checkbox"/> Muro, <input checked="" type="checkbox"/> Sem cerca, <input type="checkbox"/> Tela | | |
| Superfície: <input type="checkbox"/> Alagadiça, <input type="checkbox"/> Arenoso, <input type="checkbox"/> Argiloso, <input type="checkbox"/> Com aterro, <input type="checkbox"/> Com entulhos, <input type="checkbox"/> Pantanosa, <input checked="" type="checkbox"/> Seca | | |
| Área do terreno: 315,00 m ² | | |
| Medida da frente do terreno: 15,00m | Confrontação da frente: Oeste | |
| Medida lateral 1 do terreno: 21,00m | Confrontação da lateral 1: Norte | |
| Medida lateral 2 do terreno: 21,00m | Confrontação da lateral 2: Sul | |
| Medida dos fundos do terreno: 15,00m | Confrontação dos fundos: Leste | |
| Condição de ocupação* | | |
| <input type="checkbox"/> Ocupado | <input type="checkbox"/> Ocupado (não autorizado) | <input checked="" type="checkbox"/> Desocupado |

*Conforme verificado na data de vistoria





8 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O município de Camaquã localiza-se na região Sul do estado do Rio Grande do Sul e possui população estimada de 62.200⁵ habitantes. Segundo o site Caravela, 42,2% do valor do PIB da cidade advém dos serviços, 26,6% agropecuária, 15,7% da administração pública e 15,5% da indústria.

De acordo com o site da Prefeitura Municipal de Camaquã⁶, a cidade possui “*uma economia baseada na produção agropecuária, Camaquã tem na orizicultura sua principal fonte de renda, sendo considerada a Capital Nacional do Arroz Parboilizado. O fumo, a soja e o milho são outras importantes culturas. A indústria com destaque para o beneficiamento de arroz, o comércio atuante e diversificado, o extrativismo em pequena proporção, a prestação de serviços (...) faculdades com vários cursos, escolas em todos os níveis, hospital moderno, hotéis e pousadas, telefonia celular e digital, energia avançada e amplo distrito industrial, aliados a grandes eventos anuais*”.

Assim sendo, identificou-se as seguintes características de mercado:

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

9 METODOLOGIA

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

- Tratamento dos dados:

Metodologia científica – inferência estatística: dados utilizados **28/34**.

Metodologia clássica – fatores de homogeneização.

10 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Método comparativo direto de dados de mercado

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

Pontos obtidos: 017

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

⁵ Fonte: IBGE, 2022. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/rs/>

⁶ Fonte: camaqua.rs.gov.br/portal/turismo/0/9/1891/viaje-pela-historia-do-rs-visite-camaqua





11 AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

11.1 AVALIAÇÃO DO TERRENO

11.1.1 EQUAÇÃO DE REGRESSÃO

UNITÁRIO * FP = 75,350948 - 0,18106991 * ÁREA + 288,83693 * ESQUINA + 91,671441

* LOCALIZAÇÃO

11.1.2 DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

| Variáveis do modelo de cálculo | Parâmetros do imóvel |
|---|----------------------|
| Área (m²) | 315,00 |
| Frente (Testada do terreno em metros) – não utilizada | 15,00 |
| Esquina (dicotômica: 1 – meio de quadra; 2 – de esquina) | 1,00 |
| Localização (1 - Ruim, 2 - Médio, 3 – Bom, 4 – Muito bom) | 1,00 |
| Unitário * FP (Valor unitário do terreno, em R\$/m² multiplicado pelo fator 0,9 | 398,82 |

11.1.3 RESULTADOS

11.1.3.1 Resultados da moda para 80% de confiança.

| | Intervalo de Confiança | Unitário (R\$/m2) | Total |
|-----------|------------------------|-------------------|----------------|
| Mínimo | -11,44% | 353,19 | R\$ 111.255,40 |
| Calculado | - | 398,82 | R\$ 125.628,30 |
| Máximo | 11,44% | 444,45 | R\$ 140.002,65 |

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

| | Amplitude | Unitário (R\$/m2) | Total |
|------------------------------------|-----------|-------------------|----------------|
| Mínimo | -15% | 339,00 | R\$ 106.785,00 |
| Calculado | - | 398,82 | R\$ 125.628,30 |
| Máximo | +15% | 458,64 | R\$ 144.471,60 |
| Valor calculado R\$ R\$ 125.370,00 | | | |

12 CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em estudo o seguinte valor (arredondado⁷) de mercado:

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 125.000,00

(cento e vinte e cinco mil reais)

data de referência da avaliação: junho/2024

⁷Conforme 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

RAFAEL PARMEGGIANI GERING
Engenheiro Civil - CREA (RS) 256.932
Analista Engenheiro DIAVA/DEAPE
ID 4859502/01

THÁIS WÖLFLE DANELON
Arquiteta Urbanista – CAU(RS) A150365-0
Analista Arquiteta DIAVA/DEAPE
ID 4819101/01

De acordo,

LEANDRO PEIXOTO MAIA
Engenheiro Civil – CREA(RS) 82.744
Analista Engenheiro DIAVA/DEAPE
ID 4506073/01

Porto Alegre, junho de 2024





14 ANEXOS

14.1 DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

Figura 1: Imóvel avaliando



Fonte: Vistoria (11/06/2024)

Figura 2: Calçada do imóvel avaliando



Fonte: Vistoria (11/06/2024)

Figura 3: Rua onde localiza-se o imóvel



Fonte: Vistoria (11/06/2024)

Figura 4: Rua onde localiza-se o imóvel



Fonte: Vistoria (11/06/2024)





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

14.2 DOCUMENTAÇÃO DOS IMÓVEIS



REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMAQUÃ - RS.

Livro N.º 2 — Registro Geral

CNM: 099184.2.0015260-09

FLS. MATRÍCULA

CAMAQUÃ, 15 de agosto de 19 85. 1 15,260

Imóvel - Lote Urbano sem número, sem benfeitorias, na rua Boaventura Soares, na Vila Carvalho Bastos, na cidade de Camaquã, (não consta quarteirão), com a área superficial de trezentos e quinze metros quadrados (315m²), confrontando: ao Oeste, onde faz frente, na extensão de (15m), com a rua Boaventura Soares; ao Leste, onde faz fundos, na extensão de (15m), com propriedade de Reinoldo Bierhals; ao Norte, na extensão de (21m), de frente a fundos, com propriedade de Willy Kruger e ao Sul, na extensão de (21m), de frente a fundos, com propriedade de Luiz Finkenauer. Proprietário: IVO DA COSTA MOREIRA, brasileiro, casado, agricultor, domiciliado na rua Capitão Adolfo Castro, 201, na cidade de Camaquã, (CPF não consta). Origem: Transcrição nº 18.368, fls. 178, livro 3-AZ, deste Cartório, em 07 de maio de 1970, C\$ 2.000,00. C. 4.795. Camaquã, 15 de agosto de 1985. (Escrivente, Romilda Muszynski Moreira). Leôncio Pereira de Cruz Filho, Oficial designado.

R-1-15.260.....Penhora - Executado: IVO DA COSTA MOREIRA, brasileiro, casado, agricultor, domiciliado na rua Capitão Adolfo Castro, 201, na cidade de Camaquã, (CPF não consta). Exequente: O ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL. Título: Mandado de Citação, Penhora e Avaliação, extraído dos autos do processo nº 8916/187, assinado pelo Dr. Bertram Roque Ledur, Juiz de Direito da Comarca de Camaquã, movido contra o devedor acima. Valor da dívida: C\$ 34.108.506 (trinta e quatro milhoses, cento e oito mil e quinhentos e seis cruzados). P. 28.791. C. Nihil. Camaquã, 15 de agosto de 1985. (Escrivente, Romilda Muszynski Moreira). Leôncio Pereira de Cruz Filho, Oficial designado.

R-2-15.260.... Adjudicação - Transmitente: Ivo da Costa Moreira, brasileiro, casado, agricultor, residente na rua Capitão Adolfo Castro, 201, em Camaquã, CPF (não consta), transmite todo o imóvel acima matriculado. Adquirente: ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, representado por sua procuradora Sandra Maria Lazzari. Título: Carta de Adjudicação extraída dos autos do Processo de Execução nº 8916/137 lavrada em 12 de setembro de 1988, e assinada pelo Dr. Ricardo Pippi Schmitt, Juiz de Direito da 2ª Vara da Comarca de Camaquã. Valor: C\$ 300.000,00 (trezentos mil cruzados). P. 39.015. C 2326.00. Camaquã, 13 de outubro de 1988. (Escrivente, Marinez Studzinski). Leôncio Pereira de Cruz Filho, Oficial.

Av-3-15.260 - Cancelamento de Registro de Penhora - Averbo com base no Mandado de Levantamento do Registro de Penhora, expedido dos autos do Processo de Execução Fiscal do Estado nº 007/1.03.0006034-5, datado de 11 de julho de 2006, assinado pelo Dr. Luis Otávio Braga Schuch, Juiz de Direito da 2ª Vara Cível desta Comarca, protocolado sob nº 90010 em

CONTINUA NO VERSO

Este documento foi assinado digitalmente por SANDRINA MEDeiros TEIXEIRA PEREIRA - 150112024.08714





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

15.260/1v

REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMAQUÃ - RS.

Livro N.º 2 — Registro Geral

C.N.M.: 0991874.2.8015260-99 MATRÍCULA

Camaquã, 26 de julho de 2006. 1v 15.260

26/7/2006, o cancelamento da Penhora registrada sob nº R-1-15.260. Valor para emolumentos: R\$ 16.833,55. Camaquã, 26 de julho de 2006. *Célia Maria S. Dutra* Célia Maria S. Dutra - Escrevente Autorizada. Emol.: URE 3,47.

saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
Credido emitido pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Este documento foi assinado digitalmente por SAEBINA MEDeiros TEIXEIRA FREITAS - 1501/2004 09:14

CONTINUA A FICHA N.º





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



DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 531

| DADOS GERAIS | | | | | |
|----------------------------------|---------------------------------|--|---------------------------------|----------------------------|------------|
| Número do Cadastro: | 531 | Classificação: | PROPRIO | | |
| Nome de Referência do Imóvel: | | Nome de Referência das | Unidade Associada: | | |
| Classificação do Bem Público: | DOMINIAL | Situação de Destinação: | NAO DESTINADO | | |
| Tipo do Imóvel: | AREA/TERRENO/GLEBA | Índice de Destinação (%): | 0,000000 | | |
| Situação de Regularização: | REGULARIZADO | Descrição: Tramita expediente N° 5848-24.00/15-5 - Venda | | | |
| Em Alienação: | Sim | N° Incorporação PROA/SPI: | 18/2400-0005779-7 | | |
| Lei Autorizativa de Alienação: | 10721 | N° Alienação PROA/SPI: | 18/2400-0005779-7 | | |
| Data Lei Autorizativa Alienação: | 18/01/1998 | NIRF: | | | |
| N° tomo antigo do imóvel: | 4833 | CCIR: | | | |
| Uso irregular: | | CAR: | | | |
| Tombado Patr. Histórico: | Não | VALOR DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL | | | |
| N° Inscrição Municipal: | 1204800650010 | Tipo de Valor | Esfera Competente | Legislação | Número/Ano |
| BAIXA IMÓVEL | | | | | |
| Motivo da Baixa: | | | | Data da Baixa: | |
| N° Processo da Baixa SPI: | | | | N° Processo da Baixa PROA: | |
| Informações Adicionais Baixa: | | | | | |
| PROCESSOS | | | | | |
| Data Consulta | N° Processo | Data Abertura | Assunto | Tipo Assunto | Situação |
| 13/06/2021 | 21130000041095 | 27/05/2021 | Imóveis | | Ativo |
| 13/06/2021 | 58482400155 | 24/11/2015 | IMOVEIS | | AGUARD |
| 25/01/2024 | 24130000004850 | 25/01/2024 | Alienar Bens | Venda | Ativo |
| 24/06/2021 | 21130000029168 | 22/04/2021 | Programação | | Arquivad |
| 01/03/2024 | 21130000077014 | 24/09/2021 | Imóveis | Regularização | Ativo |
| LOCALIZAÇÃO | | | | | |
| Zona: | Urbana | | | | |
| Unidade da Federação: | Rio Grande do Sul | | | | |
| Município | CAMAQUA | | | | |
| Bairro/Distrito: | CAPELA VELHA | | | | |
| Logradouro/Localidade: | RUA CEL BOAVENTURA SOARES | | | | |
| Numero/Lote: | 13 | | | | |
| Quadra: | nt | | | | |
| Complemento: | | | | | |
| CEP: | | | | | |
| Ponto Referência: | Cemitério São José e Bom Pastor | | | | |
| GEORREFERÊNCIA | | | | | |
| DATUM: | SIRGAS 2000 | | Coordenadas Geodésicas do Marco | | |
| Fuso: | 22 | | Latitude grau: | -30 ° | |
| Meridiano Central: | 51 | | Latitude minuto: | 50 ' | |
| | | | Latitude segundo: | 47,416" | |
| Coordenadas Planas UTM do Marco | | | Longitude grau: | -51 ° | |
| Altitude ortométrica: | 52,995 | | Longitude minuto: | 47 ' | |
| Este: | 423.574,349 | | Longitude segundo: | 57,348" | |
| Norte: | 6.587.135,693 | | | | |





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 531

PROPRIEDADE

Situação regularização Estado: REGULARIZADO
Tipo de Registro: Matrícula
Número do Registro: 15200
Livro: 2RG
Folha: 01
Cartório: RI
Comarca: CAMAQUA
Data do Registro: 12/09/1988
Forma de Incorporação: ADJUDICAÇÃO
Valor de Incorporação: R\$ 300.000,00
Propriedade / Posse: RIO GRANDE DO SUL GOVERNO DO ESTADO
Data registro patrimônio União:
Certidão autorizativa transf.:

TERRENO

Matriculada

| | |
|------------------------------------|----------|
| Área Total (m ²): | 315,00 |
| Frente (m): | 15,00 |
| Área com fração (m ²): | 0,0000 |
| Fração Ideal (m ²): | 0,000000 |
| Profundidade Equivalente (m): | |
| Área Disponível (m ²): | 315,00 |

Situação terra rural:

TERRENO REGISTRADO

| Frente/Lateral | Confrontação da Frente/Lateral | Confrontante |
|----------------|--------------------------------|--------------|
| 15,00 | | |

TERRENO VISTORIA

Informações complementares

| | |
|--------------------|----------------|
| Vegetação: | Médio porte |
| Uso do solo: | Residencial |
| Situação de quadra | Meio de quadra |

Levantada (Vistoria)

| | |
|-------------------------------|--------|
| Área Total (m ²): | 235,00 |
| Frente (m): | 11,70 |

CONFRONTANTES VISTORIA

| | |
|--------|--------------------------------|
| Leste: | Rua Coronel Boa Ventura Soares |
| Oeste: | Lote 17 |
| Norte: | Lote 14 n 841 |
| Sul: | Lote 12 n 821 |

10/04/2024

pag. 2 de 4





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



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

DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 531

EDIFICAÇÕES/BENFEITORIAS

VISTORIA

| Data de Realização | Situação da Localização | Obstruído | Pertence ao Estado | Rel. Contato | Observação Vistoria |
|--------------------|-------------------------|-----------|--------------------|--------------|---------------------|
| 09/09/2014 | Localizado | Não | Pertence | | |

INFRAESTRUTURA

Serviços e Instalações

- Iluminação pública
- Praça

| | | | |
|-----------------------------|------------------|-------------------------|-------------|
| Pavimentação do logradouro: | Pedra regular | Tráfego de pedestres: | Médio |
| Pavimentação passeio: | Sem pavimentação | Tráfego de veículos: | Médio |
| Zoneamento: | Bairro | Atividade predominante: | Residencial |
| Largura logradouro (m): | 11,05 | | |

DOCUMENTOS

| Data | Tipo Documento | Nome Documento |
|------------|----------------|-----------------------------------|
| 07/03/2022 | VISTORIA / | 031 GPE 531 CAMAQUA.PDF |
| 05/08/2021 | FOTO | UNTITLED083.PDF |
| 31/10/2018 | PARECER | PARECER TECNICO 171 2018.pdf |
| 03/10/2018 | LAUDO DE | Laudo nº 112-2018_R1_assinado.pdf |
| 30/08/2017 | INFORMAÇÃO | taxa de lixo.pdf |
| 04/12/2015 | VISTORIA / | relatorio de vistoria.pdf |
| 01/12/2015 | RELATORIO | fotos de 2015.pdf |
| 08/08/2014 | MATRÍCULA | Mat. 15260.pdf |
| 17/07/2013 | LAUDO DE | Laudo 56-2013 Camaquã doc |
| 18/04/2013 | OUTROS | GPE 531 CERTID NEG DE DÉB 2013. |
| 22/03/2013 | OUTROS | EMAIL À PREF CAMAQUÃ III.pdf |
| 22/03/2013 | OUTROS | COMPROV PAGTO TX LIXO GPE |
| 20/03/2013 | OUTROS | INFORM 257 2013 DIACO COM NRO |
| 07/03/2013 | OUTROS | MANIFEST DA PREF E INFORM 257 |
| 18/02/2013 | OUTROS | EMAIL À PREF DE CAMAQUÃ.pdf |
| 23/11/2012 | OUTROS | EMAIL À PREF CAMAQUÃ.pdf |
| 20/05/2008 | MATRÍCULA | registro de imoveis.pdf |
| 15/08/1985 | MATRÍCULA | MAT 15260.PDF |

VISTORIA - AGENTE EXTERNO

| Data | Tipo Documento | Nome Documento |
|------------|-------------------------------|---------------------------------|
| 08/08/2014 | MATRÍCULA | Mat. 15260.pdf |
| 12/11/2014 | FOTO | frente 2 imóvel gpe 531.JPG |
| 12/11/2014 | FOTO | frente imóvel gpe 531.JPG |
| 12/11/2014 | FOTO | frente rua 2 gpe 531.JPG |
| 12/11/2014 | FOTO | frente rua gpe 531.JPG |
| 12/11/2014 | FOTO | lindeiro sul gpe 531.JPG |
| 12/11/2014 | FOTO | terreno gpe 531.JPG |
| 12/11/2014 | MONOGRAFIA DO MARCO | Monografia do Marco GPE 531.pdf |
| 12/11/2014 | ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE | ART2.pdf |
| 12/12/2014 | LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO | GPE 531.pdf |

IMAGENS

10/04/2024

pag. 3 de 4





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



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

DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 531

HISTÓRICO

HISTÓRICO DE SOLICITAÇÕES

| Número Solicitação | Tipo Solicitação | Situação Solicitação | Situação Destinação |
|--------------------|------------------|----------------------|---------------------|
| 24800 | D | AUTORIZADA | |

VISTORIA

Data da vistoria: 09/09/2014
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

10/04/2024

pag. 4 de 4





14.3 MEMÓRIA DE CÁLCULO

MODELO: MODELO

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

| DADOS | VARIÁVEIS |
|-----------------------|---------------------|
| Total da Amostra : 34 | Total : 5 |
| Utilizados : 28 | Utilizadas : 4 |
| Outlier : 0 | Grau Liberdade : 24 |

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: y

| COEFICIENTES | VARIÇÃO |
|------------------------|---------------------------|
| Correlação : 0,83996 | Total : 1176505,60914 |
| Determinação : 0,70554 | Residual : 346435,76938 |
| Ajustado : 0,66873 | Desvio Padrão : 120,14501 |

| F-SNEDECOR | D-WATSON |
|---------------------------|--|
| F-Calculado : 19,16822 | D-Calculado : 2,00002 |
| Significância : < 0,01000 | Resultado Teste : Não auto-regressão 90% |

NORMALIDADE

| Intervalo | Classe | % Padrão | % Modelo |
|---------------|--------|----------|----------|
| -1 a 1 | | 68 | 67 |
| -1,64 a +1,64 | | 90 | 100 |
| -1,96 a +1,96 | | 95 | 100 |

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

$$Y = 75,350948 + -0,181070 * X_1 + 288,836928 * X_2 + 91,671441 * X_3$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

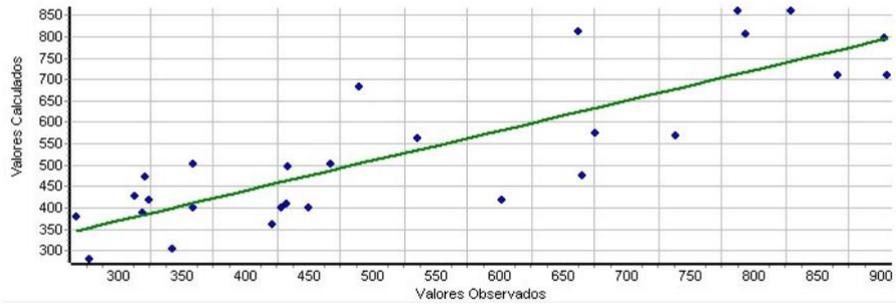
| AMOSTRA | MODELO |
|----------------------------|------------------------------|
| Média : 534,83 | Coefic. Aderência : 0,70554 |
| Varição Total : 1176505,61 | Varição Residual : 346435,77 |
| Variância : 42018,06 | Variância : 14434,82 |
| Desvio Padrão : 204,98 | Desvio Padrão : 120,15 |



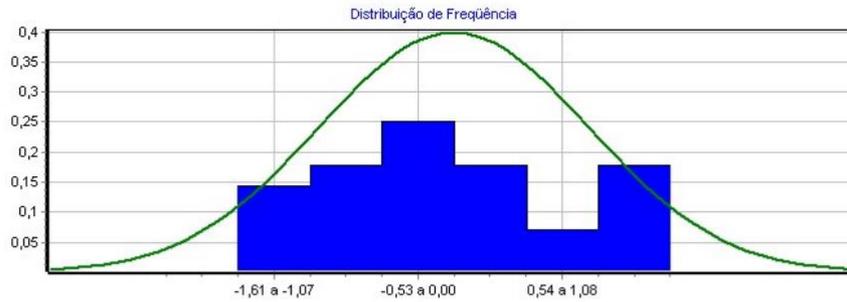


Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

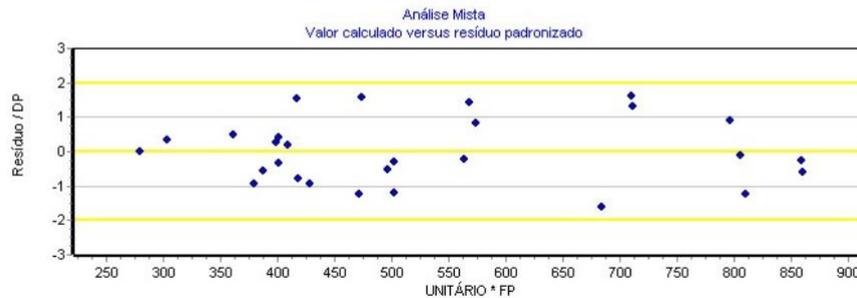
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



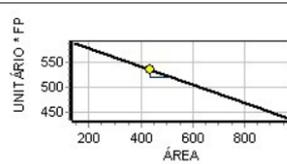


Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

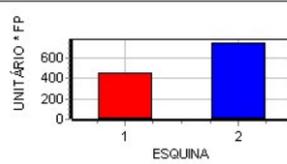
X₁ ÁREA

Área do terreno em m²
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 144,00 a 972,00
 Impacto esperado na dependente: Negativo
 10% da amplitude na média: -2,80 % na estimativa



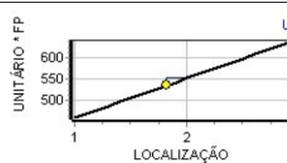
X₂ ESQUINA

Localização na quadra:
 1 - Meio de Quadra
 2 - Esquina
 Tipo: Dicotômica Isolada
 Amplitude: 1,00 a 2,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 Diferença entre extremos: 63,90 % na estimativa
 Micronumerosidade: atendida.



X₃ LOCALIZAÇÃO

Localização do terreno no município:
 4 - Muito bom
 3 - Bom
 2 - Médio
 1 - Ruim
 Tipo: Código Alocado
 Amplitude: 1,00 a 3,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: 3,43 % na estimativa
 Micronumerosidade: atendida.



Y UNITÁRIO * FP

Valor unitário do terreno multiplicado pelo fator oferta (0,9)
 Tipo: Dependente
 Amplitude: 267,86 a 904,76
 Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

| VARIÁVEL | Escala Linear | T-Student Calculado | Significância (Soma das Caudas) | Determ. Ajustado (Padrão = 0,66873) |
|----------------------------|---------------|---------------------|---------------------------------|-------------------------------------|
| X ₁ ÁREA | x | -1,74 | 9,50 | 0,64195 |
| X ₂ ESQUINA | x | 5,41 | 0,01 | 0,29441 |
| X ₃ LOCALIZAÇÃO | x | 3,03 | 0,58 | 0,56016 |

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

| Variável | Forma Linear | ÁREA | ESQUINA | LOCALIZAÇÃO | UNITÁRIO * FP |
|----------------|--------------|------|---------|-------------|---------------|
| X ₁ | x | | 23 | 28 | 33 |
| X ₂ | x | 1 | | 20 | 74 |
| X ₃ | x | 12 | 34 | | 53 |
| Y | y | -14 | 75 | 55 | |





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

1. ESCALAS ADOADAS NA ESTIMATIVA

| Característica | Escala Adotada | Justificativa para a Escala Adotada | Exp. (%) | Mínimo Amostra | Máximo Amostra |
|----------------------|----------------|-------------------------------------|----------|----------------|----------------|
| ÁREA | 315,00 | | | 144,00 | 972,00 |
| ESQUINA | 1 | | | 1 | 2 |
| LOCALIZAÇÃO | 1 | | | 1 | 3 |
| UNITÁRIO * FP | 398,82 | | | 267,86 | 904,76 |

2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

| | Valor Mínimo | Valor Estimado | Valor Máximo | Desvio Mínimo | Desvio Máximo | Desvio Total |
|-------------------|--------------|----------------|--------------|---------------|---------------|--------------|
| Confiança (80 %) | 353,19 | 398,82 | 444,45 | -11,44% | 11,44% | 22,88% |
| Predição (80%) | 234,03 | 398,82 | 563,62 | -41,32% | 41,32% | 82,64% |
| Campo de Arbitrio | 339,00 | 398,82 | 458,64 | -15,00% | 15,00% | 30,00% |

3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

| | Mínimo (R\$) | Estimativa (R\$) | Máximo (R\$) |
|-------------------|--------------|------------------|--------------|
| Confiança (80 %) | 111.254,85 | 125.628,30 | 140.001,75 |
| Predição (80%) | 73.719,45 | 125.628,30 | 177.540,30 |
| Campo de Arbitrio | 106.785,00 | 125.628,30 | 144.471,60 |

4. VALOR UNITÁRIO ARBITRADO 398,82

5. VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 125.628,30 (cento e vinte e cinco mil, seiscentos e vinte e oito reais com trinta centavos)

6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

| | |
|-------------------------|-------------------|
| Mínimo (R\$): | 111.254,85 |
| Arbitrado (R\$): | 125.628,30 |
| Máximo (R\$): | 140.001,75 |

7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO

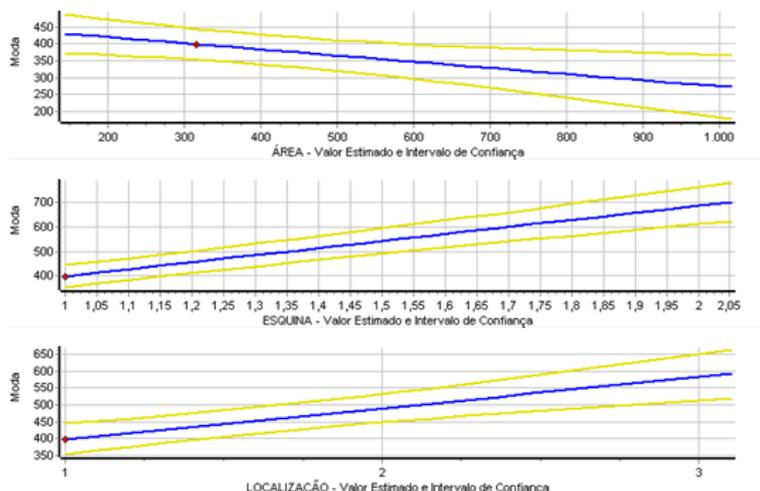
Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 22,88 %
Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão



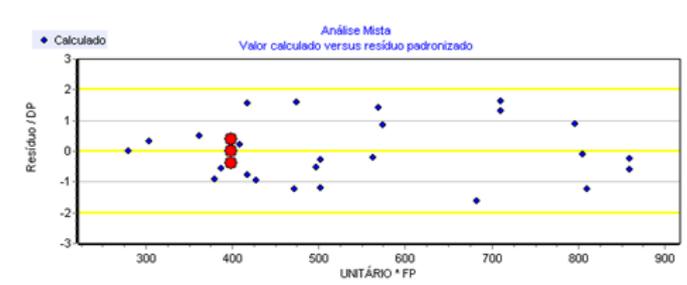


Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

8. COMPORTAMENTO DO MODELO NO PONTO DE ESTIMAÇÃO



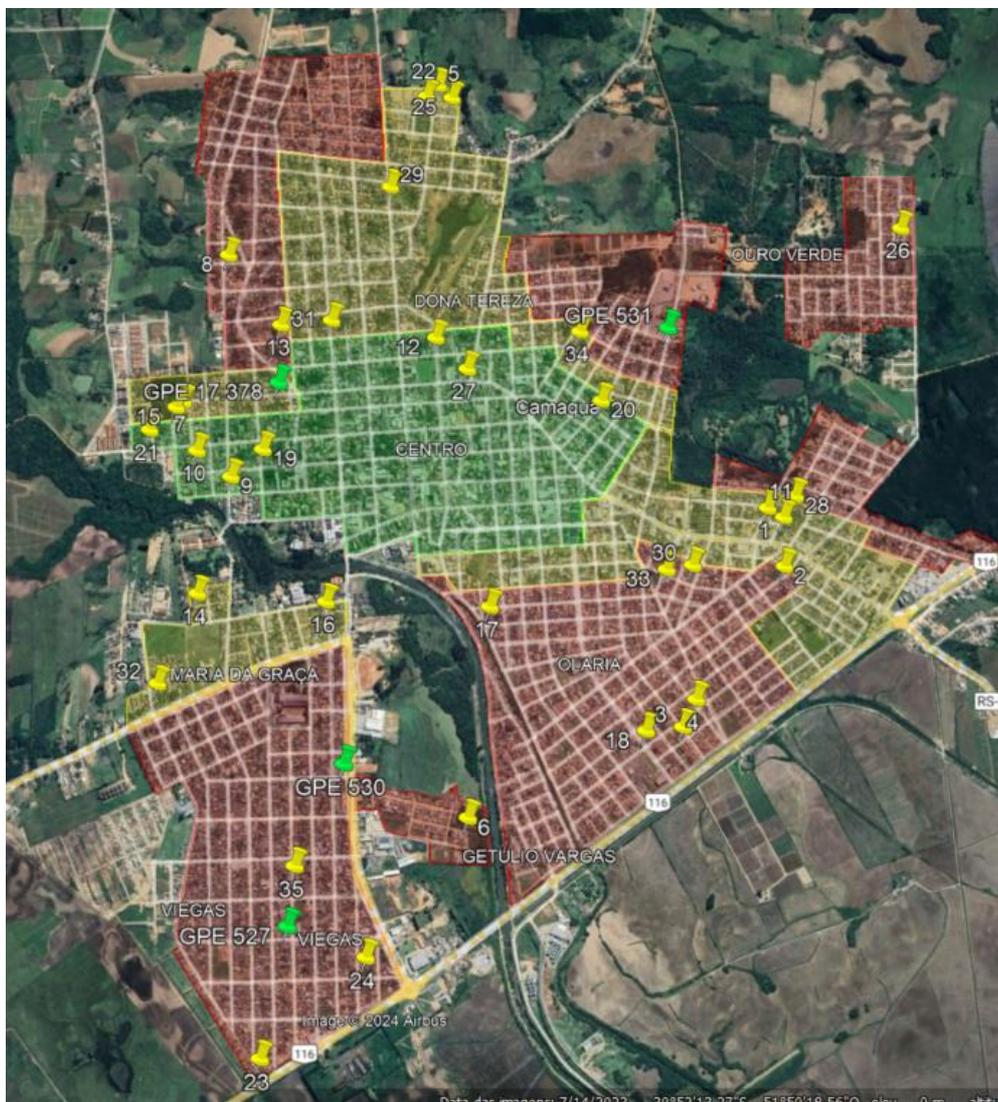
9. VALOR ESTIMADO PARA O IMÓVEL NO CONTEXTO DA AMOSTRA





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

DADOS:





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

| Dado | Endereço | Bairro | Área | Esq | Loc | Unitário * FP | Oferta | Latitude | Longitude | Imobiliária -Código |
|------|---------------------------------|--------------------|--------|-----|-----|---------------|------------------|---------------|---------------|--------------------------------|
| 1 | Rua Irajá esq. Rua São Jerônimo | Jardim | 504,00 | Sim | 2 | R\$ 1.428,57 | R\$ 800.000,00 | 30°51'16.4"S | 51°47'40.1"O | Metha, Cod.: 1717 |
| 2 | Rua Joaquim Gonçalves da Silva | Dr. Rosinha | 315,00 | Não | 1 | R\$ 428,57 | R\$ 150.000,00 | 30°51'25.7"S | 51°47'37.3"O | Metha, Cod.: 3062 |
| 3 | Rua Dr. João de Souza Aguiar | Olaria | 420,00 | Não | 1 | R\$ 267,86 | R\$ 125.000,00 | 30°51'50.9"S | 51°47'56.4"O | Metha, Cod.: 1894 |
| 4 | Rua Ana Gonçalves da Silva | Olaria | 379,50 | Não | 1 | R\$ 320,16 | R\$ 135.000,00 | 30°51'46.6"S | 51°47'53.9"O | Metha, Cod.: 2855 |
| 5 | R. PCZ | Oliveira | 280,00 | Não | 2 | R\$ 433,93 | R\$ 135.000,00 | 30°50'6.96"S | 51°48'40.03"O | Metha, Cod.: 3527 |
| 6 | Rua Ladislau Kasprzak | Parque Arroio Duro | 300,00 | Não | 1 | R\$ 360,00 | R\$ 120.000,00 | 30°52'04.9"S | 51°48'35.3"O | Camaquense, Cod.: V107 |
| 7 | Rua Prof. Luiza Maraninchi | Jardim do Forte | 420,00 | Não | 3 | R\$ 535,71 | R\$ 250.000,00 | 30°50'59.29"S | 51°49'27.36"O | Metha, Cod.: 3417 |
| 8 | Rua Florisbela de Oliveira Ne | Sia Juliana | 260,00 | Não | 1 | R\$ 432,69 | R\$ 125.000,00 | 30°50'35.3"S | 51°49'19.2"O | Danelon, Cod.: V50 |
| 9 | Rua Florisbela de Oliveira Ne | Jardim do Forte | 377,10 | Sim | 3 | R\$ 787,59 | R\$ 330.000,00 | 30°51'11.4"S | 51°49'18.4"O | Carolina Fraga, Cod.: 194 |
| 10 | Rua Laury Frias Dos Santos | Jardim do Forte | 360,00 | Não | 3 | R\$ 675,00 | R\$ 270.000,00 | 30°51'07.2"S | 51°49'24.7"O | Danelon, Cod.: 6439 |
| 11 | Rua Dr. Walmi Beckel Ribeiro | Carvalho Bastos | 705,00 | Não | 2 | R\$ 768,14 | R\$ 600.000,00 | 30°51'17.9"S | 51°47'37.2"O | Danelon, Cod.: 6489 |
| 12 | Rua Dr. Walter Kess esq. Rua | Centro | 728,00 | Sim | 3 | R\$ 902,47 | R\$ 730.000,00 | 30°50'48.9"S | 51°48'40.7"O | Danelon, Cod.: 6332 |
| 13 | Rua Coronel Vivaldino Mend | Centenário | 972,00 | Não | 1 | R\$ 277,78 | R\$ 300.000,00 | 30°50'46.8"S | 51°49'09.4"O | HL, Cod.: 72003 |
| 14 | Rua Juvenil Emilio Dias esq. R | Gaúcho | 144,00 | Sim | 2 | R\$ 662,50 | R\$ 106.000,00 | 30°51'30.0"S | 51°49'24.3"O | HL, Cod.: 71959 |
| 15 | Rua Prof. Luiza Maraninchi e | Jardim do Forte | 455,00 | Sim | 3 | R\$ 573,63 | R\$ 290.000,00 | 30°51'00.2"S | 51°49'28.6"O | HL, Cod.: 71950 |
| 16 | Rua Mauricio Cardoso | Maria Da Graça | 717,50 | Não | 2 | R\$ 602,09 | R\$ 480.000,00 | 30°51'31.3"S | 51°49'00.9"O | HL, Cod.: 21667 |
| 17 | Rua Arlindo Pires esq. Rua Al | Olaria | 187,00 | Sim | 1 | R\$ 866,31 | R\$ 180.000,00 | 30°51'32.1"S | 51°48'31.1"O | Mercado Imobiliário, Cod.: 148 |
| 18 | Rua Ernani Silveira esq. Rua | Olaria | 189,00 | Sim | 1 | R\$ 904,76 | R\$ 190.000,00 | 30°51'51.5"S | 51°48'03.1"O | Mercado Imobiliário, Cod.: 229 |
| 19 | Rua Olavo Moraes esq. Rua | Centro | 675,00 | Sim | 3 | R\$ 793,33 | R\$ 595.000,00 | 30°51'07.0"S | 51°49'12.6"O | Mercado Imobiliário, Cod.: 127 |
| 20 | Rua José Custódio de Oliveira | Vila Nova | 380,00 | Sim | 3 | R\$ 828,95 | R\$ 350.000,00 | 30°50'59.15"S | 51°48'10.24"O | Marcos Pires, Cod.: 179 |
| 21 | Rua General Zéca Neto | Jardim do Forte | 390,00 | Não | 3 | R\$ 738,46 | R\$ 320.000,00 | 30°51'3.84"S | 51°49'33.43"O | Marcos Pires, Cod.: 157 |
| 22 | Rua Sergipe | Oliveira | 250,00 | Não | 2 | R\$ 360,00 | R\$ 100.000,00 | 30°50'8.78"S | 51°48'42.23"O | Metha, Cod.: 3353 |
| 23 | Rua Bagé | Viégas | 521,00 | Sim | 1 | R\$ 421,50 | R\$ 244.000,00 | 30°52'41.33"S | 51°49'12.32"O | Metha, Cod.: 2669 |
| 24 | Rua Estrela esq. Rua Tupacir | Viégas | 300,00 | Sim | 1 | R\$ 450,00 | R\$ 150.000,00 | 30°52'26.14"S | 51°48'53.64"O | Metha, Cod.: 2001 |
| 25 | Rua Sergipe | Oliveira | 250,00 | Não | 2 | R\$ 468,00 | R\$ 130.000,00 | 30°50'9.05"S | 51°48'37.48"O | Metha, Cod.: 3052 |
| 26 | Rua Ver. Anônimo Copes | Cônego Luiz W. | 208,00 | Não | 1 | R\$ 324,52 | R\$ 75.000,00 | 30°50'30.86"S | 51°47'13.89"O | Metha, Cod.: 3051 |
| 27 | Rua Cristóvão Gomes de And | Centro | 425,00 | Não | 4 | R\$ 3.388,24 | R\$ 1.600.000,00 | 30°50'53.98"S | 51°48'34.92"O | Camaquense, Cod.: V425 |
| 28 | Rua Dr. Wolni Beckel Ribeiro | Carvalho Bastos | 660,00 | Não | 2 | R\$ 313,64 | R\$ 230.000,00 | 30°51'14.51"S | 51°47'34.98"O | Camaquense, Cod.: V384 |
| 29 | Rua Júlio de Castilhos | Hípica | 407,05 | Não | 2 | R\$ 243,21 | R\$ 110.000,00 | 30°50'23.97"S | 51°48'49.11"O | Danelon, Cod.: 6792 |
| 30 | Rua Santa Catarina | São José | 840,00 | Não | 1 | R\$ 342,86 | R\$ 320.000,00 | 30°51'25.50"S | 51°47'54.05"O | Danelon, Cod.: 6774 |
| 31 | Rua Cel. Vivaldino esq. Av. S | Centenário | 844,64 | Sim | 2 | R\$ 490,15 | R\$ 460.000,00 | 30°50'46.06"S | 51°49'0.02"O | Danelon, Cod.: 6694 |
| 32 | Rua Arlindo Cardoso | Maria Da Graça | 420,00 | Não | 2 | R\$ 321,43 | R\$ 150.000,00 | 30°51'44.14"S | 51°49'31.33"O | Marcos Pires, Cod.: 196 |
| 33 | Rua Fernando Ferrari | São José | 270,00 | Não | 1 | R\$ 716,67 | R\$ 215.000,00 | 30°51'26.18"S | 51°47'59.80"O | Marcos Pires, Cod.: 139 |
| 34 | Rua Felisberto Ribeiro de Bar | Vila Nova | 406,00 | Não | 2 | R\$ 665,02 | R\$ 300.000,00 | 30°50'47.89"S | 51°48'14.00"O | Marcos Pires, Cod.: 139 |
| 35 | Rua Pedras Brancas | Viégas | 440,00 | Não | 1 | R\$ 368,18 | R\$ 180.000,00 | 30°52'12.29"S | 51°49'6.37"O | Pavilar, Cod.: TR133 |





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

14.4 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Segundo ABNT NBR 14.653-2:2011

FUNDAMENTAÇÃO

| Item | Descrição | Pontos obtidos | | | | | |
|---|---|--|------|--|------|---|------|
| | | III | Ptos | II | Ptos | I | Ptos |
| 1 | Caracterização do imóvel avaliando | Completa quanto a todas as variáveis analisadas | X | Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo | | Adoção de situação paradigma | |
| 2 | Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados. | 6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes | X | 4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes | | 3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes | |
| 3 | Identificação dos dados de mercado | Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo | | Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem | X | Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo | |
| 4 | Extrapolação | Não admitida | X | Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo | | Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo | |
| 5 | Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal) | 10% | X | 20% | | 30% | |
| 6 | Nível de Significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor | 1% | X | 2% | | 5% | |
| PONTUAÇÃO | | | | 17 Pontos | | | |
| Item 9.2.1.1 da NBR 14.653-2:2011 (Assinalar com "x" caso o item seja atendido) | | | | | | | |
| a) | Apresentação do laudo na modalidade completa. | | | | | | X |
| b) | Apresentação da análise do modelo no laudo de avaliação, com verificação da coerência do comportamento das variações das variáveis em relação ao mercado, bem como suas elasticidades em torno do ponto de estimação. | | | | | | X |
| c) | Identificação completa dos endereços dos dados de mercado usados no modelo, bem como das fontes de informação. | | | | | | X |
| d) | Adoção da estimativa central. | | | | | | X |
| GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO | | | | GRAU III | | | |

PRECISÃO

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

| | | |
|--|-----|-----------------|
| Valor central estimado no modelo de regressão | | 398,82 |
| Valores do intervalo de confiança | MAX | 444,45 |
| | MIN | 353,19 |
| Desvios relativos do Intervalo de confiança | MAX | 11,44% |
| | MIN | -11,44% |
| Amplitude do intervalo de confiança | | 22,88% |
| GRAU DE PRECISÃO | | GRAU III |





24130000004650

Nome do documento: Laudo 142 2024 GPE 531 Camaqua.pdf

| Documento assinado por | Órgão/Grupo/Matrícula | Data |
|-------------------------------|--------------------------------|---------------------|
| Rafael Parmeggiani Gering | SPGG / DIAVA/DEAPE / 4859502 | 25/06/2024 14:59:00 |
| Thais Wolffe Danelon | SPGG / DIAVA/DEAPE / 4819101 | 25/06/2024 15:10:53 |
| Leandro Peixoto Maia | SPGG / DIAVA/DEAPE / 450607301 | 03/07/2024 14:27:59 |

