



**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 195/2024



**Apartamento 404 – Edifício Kita
Rua Dona Oti, 225 – Petrópolis
Porto Alegre/RS**



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



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 195/2024

FICHA RESUMO

Objeto

Terreno urbano objeto da **matrícula nº 49.438** e **GPE nº 20571**

Objetivo

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

Finalidade

Instruir processo **PROA nº 21/1300-0005543-6 – alienação**

Localização¹

Apartamento 404 – Edifício Kita

Rua Dona Oti, 225 – Petrópolis

Porto Alegre/RS

Área avalianda²

Área privativa do apartamento: 42,76 m²

Área total do apartamento: 56,02 m²

Proprietário

Estado do Rio Grande do Sul

Resultado da avaliação

Valor de mercado do imóvel **R\$ 235.000,00**

Avaliadores

Arquiteta Urbanista Rosângela Bittencourt Freiesleben

Engenheiro Civil Rafael Parmeggiani Gering

Porto Alegre – RS, agosto de 2024

¹Fonte: Conforme Certidão de Matrícula Nº 49.438

²Fonte: Conforme Certidão de Matrícula Nº 49.438





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

SUMÁRIO

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





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

1 SOLICITANTE

SPGG/DIREP/DEAPE

2 OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

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

3 FINALIDADE

Instruir processo **PROA nº 21/1300-0005543-6 – 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 49.438**, referência livro 2-RG, às fls 1,1v, 2 e 2v datada de 24/11/2020, obtida junto ao Ofício de Registro de Imóveis da 2ª Zona da Comarca de Porto Alegre - RS.
- Na **Ficha cadastral GPE nº 20571**;
- No **PROA: 21/1300-0005543-6**;
- 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 **14/08/2024**

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

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

4.2 ESCOPO DE TRABALHO

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

Não fez parte do escopo deste trabalho:

- Investigações quanto à correção dos documentos analisados;





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

- Investigações envolvendo aspectos legais;
- Levantamento de áreas e de confrontações através de instrumentos de medição;
- Avaliação de máquinas e/ou equipamentos, as quais não estão contempladas nos valores calculados;

4.3 JUSTIFICATIVAS – PARÂMETROS ADOTADOS

➤ **Área utilizada:**

Para cálculo do valor do imóvel, foi considerada a área privativa do apartamento constante da Certidão de Matrícula nº 49.438, referência livro 2-RG, às fls 1,1v, 2 e 2v datada de 24/11/2020, obtida junto ao Ofício de Registro de Imóveis da 2ª Zona da Comarca de Porto Alegre – RS.

➤ **Vistoria/ localização:**

O imóvel se localiza em bairro nobre da cidade de Porto Alegre, possuindo fácil acesso e ótima infraestrutura urbana, embora o prédio seja antigo encontra-se bem conservado.

5 PROPRIETÁRIO

Estado do Rio Grande do Sul

6 ENDEREÇO

Apartamento 404 – Edifício Kita
Rua Dona Oti, 225 – Petrópolis
Porto Alegre/RS





7 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

7.1 TERRENO

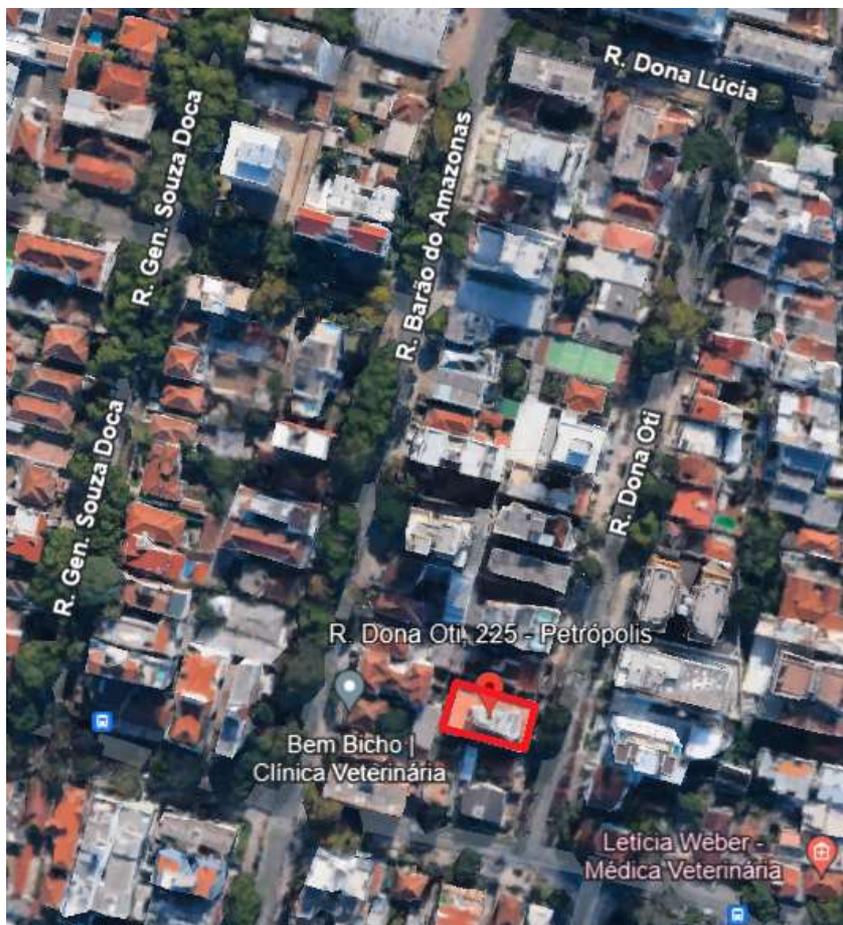


Imagem de localização (Google)

Latitude: 30°02'48.05"S

Fonte: Google Earth 21/05/2011 (Acesso em agosto de 2024)

Longitude: 51°11'05.99"O

Identificação
<p>Descrição conforme a Matrícula nº 49.438</p> <p>BAIRRO: Petrópolis.</p> <p>Um terreno medindo 23m04 de frente ao leste à rua Dona Otí, tendo nos fundos, ao oeste, a largura de 22m86, e entesta com propriedade de Schilling, Kuss & Cia. Ltda., limitando-se ao norte, na extensão de 32m90, com imóvel também de Schilling, Kuss & Cia. Ltda., e ao sul, na extensão de 32m25 igualmente com propriedade de Schilling, Kuss & Cia. Ltda. Sobre dito terreno, foi construído o EDIFÍCIO KITA, que recebeu o nº 225 da rua Dona Otí, do qual faz parte o apartamento sob nº 404, com a área real privativa de 42mq76, real total de 56mq02, quota ideal no terreno e coisas de uso comum de 0,03313, localizado no quarto pavimento, de centro, à esquerda de quem da rua olha o edifício, o primeiro de centro, à contar da frente para os fundos.</p>





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

Características da região e entorno
Atividade predominante: Residencial
Padrão construtivo do entorno: Normal
Zoneamento: Bairro
Tráfego de pedestres: Baixo
Tráfego de veículos: Baixo
Pavimentação logradouro: Pedra irregular
Pavimentação passeio: Basalto irregular
Infraestrutura: <input type="checkbox"/> Acessibilidade, <input checked="" type="checkbox"/> Água potável, <input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica, <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto pluvial, <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto sanitário, <input type="checkbox"/> Gás canalizado, <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública, <input checked="" type="checkbox"/> Logradouro, <input checked="" type="checkbox"/> Meio fio/sarjetas, <input checked="" type="checkbox"/> Passeio público, <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação, <input type="checkbox"/> Sem infraestrutura, <input checked="" type="checkbox"/> Telefone
Serviços públicos: <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de lixo, <input checked="" type="checkbox"/> Comércio, <input checked="" type="checkbox"/> Correios, <input checked="" type="checkbox"/> Educação, <input checked="" type="checkbox"/> Lazer, <input checked="" type="checkbox"/> Rede bancária, <input checked="" type="checkbox"/> Saúde, <input checked="" type="checkbox"/> Segurança, <input checked="" type="checkbox"/> Transporte coletivo, <input type="checkbox"/> Sem serviços públicos,
Influências valorizantes: <input checked="" type="checkbox"/> Clubes, <input checked="" type="checkbox"/> Comércio, <input checked="" type="checkbox"/> Empreendimentos, <input checked="" type="checkbox"/> Escolas, <input type="checkbox"/> Estações, <input type="checkbox"/> Hospital, <input checked="" type="checkbox"/> Mercados e ou supermercados, <input type="checkbox"/> Orla/praias/lagos, <input checked="" type="checkbox"/> Parques/praças, <input type="checkbox"/> Posto policial, <input type="checkbox"/> Posto de saúde, <input checked="" type="checkbox"/> Shopping, <input 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: Acima	
Vegetação: Médio porte	
Uso do solo: Residencial	
Acesso: Regular	
Topografia: Aclive leve (até 10%)	
Tipo de cercamento: <input type="checkbox"/> Arame, <input checked="" type="checkbox"/> Gradil, <input type="checkbox"/> Muro, <input 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:	
Medida da frente do terreno: 23,04 m	Confrontação da frente:Leste
Medida lateral 1 do terreno: 32,90 m	Confrontação da lateral 1:Norte
Medida lateral 2 do terreno: 32,25 m	Confrontação da lateral 2:Sul
Medida dos fundos do terreno: 22,86 m	Confrontação dos fundos:Oeste

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

*Conforme verificado na data de vistoria





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

7.2 BENFEITORIAS

7.2.1 FICHA DE VISTORIA

Apartamento 404		Idade aparente: 30	Área = 42,76 m ²		Nº de pav. 1
Descrição		Padrão	Conservação		Tipologia
		<input type="checkbox"/> Rústico	<input type="checkbox"/> Novo		<input checked="" type="checkbox"/> Apartamento
		<input type="checkbox"/> Proletário	<input type="checkbox"/> Entre novo e regular		<input type="checkbox"/> Box
		<input type="checkbox"/> Econômico	<input type="checkbox"/> Regular		<input type="checkbox"/> Casa
		<input type="checkbox"/> Simples	<input checked="" type="checkbox"/> Entre regular e reparos simples		<input type="checkbox"/> Galpão
		<input checked="" type="checkbox"/> Médio	<input type="checkbox"/> Reparos simples		<input type="checkbox"/> Loja
		<input type="checkbox"/> Superior	<input type="checkbox"/> Entre reparos simples e importantes		<input type="checkbox"/> Pavimento
		<input type="checkbox"/> Fino	<input type="checkbox"/> Reparos importantes		<input type="checkbox"/> Prédio
		<input type="checkbox"/> Luxo	<input type="checkbox"/> Entre reparos importantes e s/ valor		<input type="checkbox"/> Terreno
		<input type="checkbox"/> Outros	<input type="checkbox"/> Sem valor		<input type="checkbox"/> Outros
Material utilizado:					
Piso	Forro	Telhado	Esquadrias	Rev. Fachadas	Estrutura
<input type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> Cerâmica	<input type="checkbox"/> Alumínio	<input checked="" type="checkbox"/> Pintura	<input type="checkbox"/> Portante
<input type="checkbox"/> Lajota	<input checked="" type="checkbox"/> Laje	<input type="checkbox"/> Fibro cim. ondulado	<input checked="" type="checkbox"/> Ferro	<input type="checkbox"/> Tijolo à vista	<input checked="" type="checkbox"/> Concreto
<input checked="" type="checkbox"/> Cerâmica	<input type="checkbox"/> Gesso	<input type="checkbox"/> Fibro cim. estrutural	<input type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> Fulget	<input type="checkbox"/> Madeira
<input type="checkbox"/> Basalto	<input type="checkbox"/> PVC	<input type="checkbox"/> Alumínio	<input 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 checked="" type="checkbox"/> Vinílico	<input type="checkbox"/> Aglomerado	<input checked="" type="checkbox"/> Laje		<input type="checkbox"/> Vidro	
<input type="checkbox"/> Carpete	<input type="checkbox"/> S/forro	<input type="checkbox"/> Capim		<input type="checkbox"/> Pedra	
<input type="checkbox"/> Cimento		<input type="checkbox"/> Telha de zinco		<input type="checkbox"/> Reboco chapiscado	
<input type="checkbox"/> Outros		<input type="checkbox"/> Outros		<input type="checkbox"/> Outros	

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

8 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Por conta da enchente ocorrida em maio deste ano, as áreas não atingidas estão tendo maior procura, desta forma identificou-se as seguintes características de mercado:

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





9 METODOLOGIA

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

- Tratamento dos dados:

Metodologia científica – inferência estatística: dados utilizados **029/043**

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: 16

Grau de Precisão

Grau I

Grau II

Grau III

11 AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

11.1 AVALIAÇÃO DO TERRENO

11.1.1 EQUAÇÃO DE REGRESSÃO

$Unitário = 1817,5312 + 91140,542 * 1/Área Privativa + 486,99438 * Dormitórios - 517,23117 * In(Conservação) - 915,62893 * 1/Banheiros + 0,40959258 * Renda Bairro$

11.1.2 DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Variáveis do modelo de cálculo	Parâmetros do imóvel
Área privativa (m²): (Área total privativa do imóvel, medida em metros quadrados)	42,76
Dormitórios (uni): (Número de dormitórios da unidade privativa)	1,00
Conservação: Critério de Heidecke Novo = 0; Entre novo e regular = 0,32; Regular = 2,52; Entre regular e reparos simples = 8,09; Reparos Simples = 18,10; Entre reparos simples e importantes = 33,20; Reparos Importantes = 52,60; Entre reparos importantes e sem valor = 75,20; Sem valor = 100	8,09
Padrão:* 7 - luxo; 6 - alto; 5 - normal-alto; 4 - normal; 3 - normal-baixo; 2 - baixo; 1 - mínimo.	4*
Vagas:* (Número de vagas de estacionamento da unidade privativa)	0*
Banheiros (uni): (Número de banheiros da unidade privativa)	1
Renda/bairro (R\$): (Fonte: Média em salários-mínimos do bairro – CENSO 2010 (IBGE))	7.430,00
Unitário (R\$/m²): (Valor unitário da unidade privativa, em R\$/m²)	5.482,28





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

11.1.3 RESULTADOS

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

	Intervalo de Confiança	Unitário (R\$/m2)	Total
Mínimo	-7,52%	5.070,26	R\$ 216.804,32
Calculado	-	5.482,28	R\$ 234.422,29
Máximo	7,52%	5.894,29	R\$ 252.039,84

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

	Amplitude	Unitário (R\$/m2)	Total
Mínimo	-15%	4.659,94	R\$ 199.259,03
Calculado	-	5.482,28	R\$ 234.422,29
Máximo	+15%	6.304,62	R\$ 269.585,55
Valor calculado R\$ R\$ 234.422,29			

12 CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em estudo o seguinte valor (arredondado³) de mercado:

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 235.000,00

(Duzentos e trinta e cinco mil reais)

Data de referência da avaliação: agosto/2024

³Conforme 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 Arquiteta DIAVA/DEAPE

ID 4297369/02

RAFAEL PARMEGGIANI GERING

Engenheiro Civil - CREA (RS) 256.932

Analista Engenheiro DIAVA/DEAPE

ID 4859502/01

De acordo,

LEANDRO PEIXOTO MAIA

Engenheiro Civil – CREA(RS) 82.744

Analista Engenheiro DIAVA/DEAPE

ID 4506073/01

Porto Alegre, agosto de 2024





14 ANEXOS

Figura 1 – Entrada



Figura 2 - Sala



Figura 3 – Banheiro



Figura 4 – cozinha/lavanderia





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

Figura 5 – Dormitório



Figura 6 – Circulação/elevador



Figura 7 – Entrada do Prédio





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

14.1 DOCUMENTAÇÃO DOS IMÓVEIS
MATRÍCULA 49.438



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE PORTO ALEGRE
REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª ZONA
Bel. Regina de Fátima Marques Fernandes
Registradora

Página 01

CERTIDÃO

CERTIFICO, a pedido da parte interessada, que a imagem digitalizada foi extraída nos termos do Art. 19, § 1º da Lei 6.015/73 e corresponde à reprodução autêntica da ficha a que se refere:

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª ZONA — P. ALEGRE		FLS.	MATRÍCULA
LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL		1	49.438
PORTO ALEGRE, 2 de março de 1982			
<p>PROPRIETÁRIO: Construtora Petrópolis Ltda., com sede n/capital, inscrita no CGC 92.906.379/0001-11. PROCEDÊNCIA: R1/30.144, de 9-8-79. QUARTEIRÃO: Ruas Dona Ottili, Dona Lúcia, Ferreira Viana e Barão do Amazonas. BAIRRO: Petrópolis.</p> <p>Um terreno medindo 23m04 de frente ao leste à rua Dona Ottili, tendo nos fundos, ao oeste, a largura de 22m86, e entesta com propriedade de Schilling, Kuss & Cia. Ltda., limitando-se ao norte, na extensão de 32m90, com imóvel também de Schilling, Kuss & Cia. Ltda., e ao sul, na extensão de 52m25 igualmente com propriedade de Schilling, Kuss & Cia. Ltda. Sobre dito terreno, foi construído o EDIFÍCIO KITA, que recebeu o nº 225 da rua Dona Ottili, do qual faz parte o apartamento sob nº 404, com a área real privativa de 42mq76, real total de 56mq02, quota ideal no terreno e coisas de uso comum de 0,03313, localizado no quarto pavimento, de centro, à esquerda de quem da rua olha o edifício, o primeiro de centro, à contar da frente para os fundos.</p>			
Escr. <i>[assinatura]</i>			
<p>Av. 1/49.438 HIPOTECA O imóvel desta matrícula está hipotecado à Caixa Econômica Estadual do Rio Grande do Sul, com sede n/capital, CGC 92.818.400/0001-27, pelo valor de Cr\$16.598.000,00, pelo prazo de 18 meses, aos juros de 10% ao ano, conforme R2/30.144, de 22 de setembro de 1980. Em 2-3-82. Escr. <i>[assinatura]</i></p>			
<p>Av. 2/49.438 HIPOTECA em 2º grau - O imóvel está hipotecado à Caixa Econômica Estadual do Rio Grande do Sul, pelo valor de Cr\$ 4.599.903,31, pelo prazo de 18 meses, aos juros de 10% ao ano, conforme R3/30.144, de 3-7-81. Em 2-3-82. Escr. <i>[assinatura]</i></p>			
<p>PROT. 107885 Escritura de compra e venda com pacto sujeito de hipoteca e financiamento, lavrada no 3º Tabelionato desta Capital, em 30.03.82, à fls. 124 do livro 285-B.</p>			
<p>AV. 3/ 49.438 LIBERAÇÃO HIPOTECA AV.1 E AV.2. Fica o imóvel desta matrícula liberado dos ônus hipotecários, referidos nas Av.1 e Av.2.</p>			
<p>R. 4/ 49.438 COMPRA E VENDA Adquirente: Jocemir Gheller Alves, brasileiro, solteiro, maior, comerciante, residente e domiciliado n/Capital, CIC, 175.949.440/20. Transmitente: Construtora Petrópolis Ltda. Valor: Cr\$ 2.763.993,80</p>			
<p>R. 5/ 49.438 HIPOTECA Credor: Caixa Econômica Estadual do Rio Grande do Sul. Devedor: Jocemir Gheller Alves. Valor: Cr\$ 2.486.000,00 Avaliação: Cr\$ 3.000.000,00</p>			

Continua no verso.

Rua Siqueira Campos, 1163, Sala 301 - Tel. (51) 3013-4660 - www.riseregundazonapoa.com





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

Página 03

...continuação

MATRÍCULA	ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL COMARCA DE PORTO ALEGRE REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª ZONA LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		FOLHA	MATRÍCULA
	Porto Alegre, 17 de outubro de 2007		2	49.438
Av.11 - 49.438 - CANCELAMENTO DE PENHORA:				
Nos termos do Ofício nº 591/07 expedido em 24/09/2007 pelo Exmo. Sr. Dr. Ivanildo Vian, Juiz do Trabalho da 14ª Vara do Trabalho desta cidade, extraído dos autos da Carta Precatória de Penhora nº 01677.014/93-8, arquivado neste Serviço, fica cancelada a penhora constante do R.7 desta Matrícula.				
Protocolo nº 436072 do Livro 1-O, em 05/10/2007.				
Usu:9	Em 17/10/2007	Bel. Regina de Fátima Marques Fernandes Registradora		
RS 19.10 + SELO: 0470.01.0700010.10039 (RS 0,40), 0470.01.0700010.10040 (RS 0,20)				
Av.12 - 49.438 - CANCELAMENTO DE CÉDULA HIPOTECÁRIA INTEGRAL:				
De acordo com o campo 11 da Cédula Hipotecária Integral nº 7610, Série C, de 30/03/1982, devidamente quitada em 01/09/2009, que fica arquivada neste Serviço, a credora Caixa Econômica Estadual do Rio Grande do Sul autorizou o cancelamento da cédula constante da Av.6 desta Matrícula.				
Protocolo nº 478.057 do Livro 1, em 17/01/2011.				
	Em 20/01/2011	Bel. Regina de Fátima Marques Fernandes Registradora		
Usu: 32				
Emplacamento: RS 41.42 - Selo: 0470.04.1000010.02907 (RS 0,50); Processamento Eletrônico: RS 2.79 Selo: 0470.01.1000011.12220 (RS 0,20)				
Av.13 - 49.438 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA:				
De acordo com a Cédula Hipotecária Integral nº 7610, Série C, de 30/03/1982, devidamente arquivada neste Serviço, fica cancelada a hipoteca constante do R.5 desta Matrícula.				
Protocolo nº 478.057 do Livro 1, em 17/01/2011.				
	Em 20/01/2011	Bel. Regina de Fátima Marques Fernandes Registradora		
Usu: 32				
Emplacamento: RS 41.42 - Selo: 0470.04.1000010.02908 (RS 0,50); Processamento Eletrônico: RS 2.79 Selo: 0470.01.1000011.12221 (RS 0,20)				
Av.14 - 49.438 - CANCELAMENTO DE PENHORA:				
Nos termos do Ofício nº 927/2010, extraído dos Autos do Processo nº 0150300-91.1984.5.04.0003, expedido em 18/11/2010 pela Exma. Sra. Dra. Rosemarie Teixeira Siegmann, Juíza do Trabalho da 3ª Vara do Trabalho desta Comarca, arquivado neste Serviço, fica cancelada a penhora constante do R.8, liberando o imóvel desta Matrícula.				
Protocolo nº 481.570 do Livro 1, em 04/05/2011.				
	Em 05/05/2011	Raul Carneiro Neto Registrador Substituto		
Usu: 24				
Emplacamento: RS 360.80 - Selo: 0470.06.1000003.00989 (R\$ 6,00); Processamento Eletrônico: RS 2.79 Selo: 0470.01.1000003.00963 (RS 0,20)				
CONTINUA NO VERSO				

Continua na página 04





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

...continuação

FICHA	MATRÍCULA
02	49.438
VERSO	

Av.15 - 49.438 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO:
 Registrada a Convenção de Condomínio do Edifício Kita, sob nº 868, do Livro 3 - Registro Auxiliar deste Serviço Registral, em 23/06/1983.
Protocolo nº 481.573 do Livro 1, em 04/05/2011.

Em 05/05/2011

Usu: 23

Raul Carneiro Nely
 2º Registrador Substituto

Emolumentos: RS 20.70 - Selv: 0470.03.1100001.04013 (RS 0.40) - Processamento Eletrônico: RS 2.70 Selv: 0470.01.1100003.08964 (RS 0.20)

R.16 - 49.438 - ARREMATAÇÃO:
Transmitente: Jocemir Gheller Alves, já qualificado.
Adquirente: ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, CNPJ/MF nº 87.934.675/0001-96, com sede na cidade de Porto Alegre/RS.
Objeto: A totalidade do imóvel desta Matrícula.
Valor: R\$ 46.052,73.
Valor Fiscal: R\$ 76.200,00 (em 03/05/2011).
ITBI: Exonerado conforme guia nº 001/2011.00543-6.
Forma: Carta de Arrematação passada em 11/03/2008, extraída dos Autos do Processo nº 583.00.1990.810664-8, pelo Exmo. Sr. Dr. Flávio Abramovici, Juiz de Direito da 20ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP.
Protocolo nº 481.573 do Livro 1, em 04/05/2011.

Em 05/05/2011

Usu: 23

Raul Carneiro Nely
 2º Registrador Substituto

Emolumentos: RS 282,00 - Selv: 0470.07.1000011.03921 (RS 6.00) - Processamento Eletrônico: RS 2.70 Selv: 0470.01.1100003.08965 (RS 0.20)

CONTINUA NA FICHA Nº _____



A consulta estará disponível em até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS <http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta>
 Chave de autenticação para consulta 099242 53 2020 81433082 46

O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.
 Porto Alegre, 24 de novembro de 2020.
Certidão Assinada Digitalmente
 Este documento foi assinado digitalmente por **GUILHERME FERNANDES ELY - Escrevente Autorizado**

Emolumentos: Nihil Selv: 0470.01.2000006.09751 (juízo); Total: Nihil 10/20/13





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

GPE Nº 20571



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 20571

DADOS GERAIS

Número do Cadastro:	20571	Classificação:	PROPRIO
Nome de Referência do Imóvel:		Nome de Referência das	
Classificação do Bem Público:	USO ESPECIAL	Unidade Associada:	
Tipo do Imóvel:	APARTAMENTO	Situação de Destinação:	DESTINADO PARCIAL
Situação de Regularização:	EM REGULARIZACAO	Índice de Destinação (%):	10,139800
Descrição:		Nº Incorporação PROA/SPI:	18/2400-0005779-7
Em Alienação:	Sim	Nº Alienação PROA/SPI:	0005572-2400/150
Lei Autorizativa de Alienação:	14954	NIRF/CIB:	
Data Lei Autorizativa Alienação:	01/12/2018	CCIR:	
Nº tomo antigo do imóvel:	0	CAR:	
Uso irregular:		VALOR DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL	
Tombado Patr. Histórico:	Não	Tipo de Valor	Esfera Competente Legislação Número/Ano
Nº Inscrição Municipal:	8015417		

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
10/07/2024	24130000039429	08/07/2024	Imóveis	Invasão	Ativo
07/04/2021	20130000079909	07/04/2021	Programação		Ativo
19/11/2020	41892400033	19/11/2020	REGULARIZAC		AGUARD
23/07/2021	21130000058505	19/07/2021	Imóveis		Ativo
19/11/2020	55722400150	19/11/2020	IMOVEIS		COM
23/07/2021	21130000055438	15/07/2021	Imóveis		Ativo
05/10/2022	21130000105891	23/12/2021	Contratação de	Solicitação de	Ativo
05/10/2022	21130000106804	30/12/2021	Contratação de	Solicitação de	Ativo
07/04/2021	21130000018247	07/04/2021	Programação		Ativo
07/04/2021	20130000079909	07/04/2021	Programação		Ativo

LOCALIZAÇÃO

Zona:	Urbana
Unidade da Federação:	Rio Grande do Sul
Município	PORTO ALEGRE
Bairro/Distrito:	PETROPOLIS
Logradouro/Localidade:	RUA OTI, DONA
Numero/Lote:	225
Quadra:	nt
Complemento:	Ap. 404
CEP:	
Ponto Referência:	Paralela à Barão do Amazonas

08/08/2024

pag. 1 de 5





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



DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 20571

GEORREFERÊNCIA	
DATUM:	SIRGAS 2000
Fuso:	22
Meridiano Central:	51
Coordenadas Geodésicas do Marco	
Latitude grau:	-30 °
Latitude minuto:	2 '
Latitude segundo:	48,370"
Coordenadas Planas UTM do Marco	
Altitude ortométrica:	39,510
Este:	482.182,210
Norte:	6.676.026,970
Longitude grau:	-51 °
Longitude minuto:	11 '
Longitude segundo:	5,370"

PROPRIEDADE	
Situação regularização Estado:	EM REGULARIZACAO
Tipo de Registro:	Matrícula
Número do Registro:	49438
Livro:	2RG
Folha:	01
Cartório:	RI DA 2ª ZONA
Comarca:	PORTO ALEGRE
Data do Registro:	03/05/2011
Forma de Incorporação:	OUTRAS FORMAS
Valor de Incorporação:	R\$ 46.052,73
Propriedade / Posse:	
Data registro patrimônio União:	
Certidão autorizativa transf.:	

TERRENO	
Matriculada	
Área Total (m²):	737,39
Frente (m):	23,04
Área com fração (m²):	24,4297
Fração Ideal (m²):	0,033130
Profundidade Equivalente (m):	
Área Disponível (m²):	712,96
Situação terra rural:	

TERRENO REGISTRADO	
Frente/Lateral	Confrontação da Frente/Lateral Confrontante
23,04	

08/08/2024

pag. 2 de 5





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 20571

TERRENO VISTORIA

Informações complementares

Vegetação:	Sem vegetação
Uso do solo:	Residencial
Situação de quadra	Meio de quadra

Levantada (Vistoria)

Área Total (m²):	42,76
Frete (m):	22,90

CONFRONTANTES VISTORIA

Leste:	Rua Dona Otí
Oeste:	Rua Barão do Amazonas n 306/314
Norte:	Rua Dona Otí n 199
Sul:	Rua Dona Otí n 233

EDIFICAÇÕES/BENFEITORIAS

Espécie	Nome referência	Área útil (m²)	Área total (m²)	Averbação	Nº pavimentos	Área disponível (m²)
APARTAMENTO		42,76	56,02		0	0,00

VISTORIA

Data de Realização	Situação da Localização	Obstruído	Pertence ao Estado	Tel. Contato	Observação Vistoria
20/10/2014	Localizado	Não	Pertence		

INFRAESTRUTURA

Serviços e Instalações

- Água					
- Correio					
- Escola					
- Esgoto Cloacal				Tráfego de pedestres:	Baixo
- Esgoto Pluvial				Tráfego de veículos:	Baixo
- Shopping				Atividade predominante:	Residencial
- Iluminação pública					
- Hospital					
- Praça					
- Telefone					
- Supermercado					
- Energia elétrica					

Pavimentação do logradouro:	Pedra irregular
Pavimentação passeio:	Basalto
Zoneamento:	Bairro
Largura logradouro (m):	7,90

DOCUMENTOS

Data	Tipo Documento	Nome Documento
24/07/2024	TERMO /	ENTREGA DE CHAVES GPE 20571.
30/12/2021	TERMO /	PRIMEIRO TERMO DE
20/11/2020	MATRÍCULA	MAT 49438.PDF
08/10/2019	LAUDO DE	LAUDO DE AVALIACAO 177-2019.
30/09/2019	CERTIDAO	CND GPE 20571.PDF
18/09/2018	LEI / DECRETO /	RESOLUCAO 07-2018.PDF

08/08/2024

pag. 3 de 5





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 20571

Data	Tipo Documento	Nome Documento
12/07/2018	PARECER	Parecer 124 2018 Liq For GPE
21/08/2018	PARECER	Parecer 108 2018 OS
03/04/2018	LAUDO DE	Laudo 035 2018 Dona Oti apto.pdf
11/03/2016	OUTROS	CÉD HIPOT 7610.pdf
22/05/2015	OUTROS	adroaldo 2.pdf
22/04/2015	OUTROS	adroaldo 1.pdf
25/08/2014	MATRÍCULA	Mat. 49438 (2).pdf
23/07/2014	MATRÍCULA	Mat. 49438.pdf
18/06/2014	LAUDO DE	LAUDO 08-14.doc
23/09/2013	OUTROS	EMAIL À PMPA REF GPEs 21671 E
23/09/2013	OUTROS	GPE 20571 CND IPTU E OU TCL.pdf
05/05/2011	MATRÍCULA	20571matricula.pdf

VISTORIA - AGENTE EXTERNO

Data	Tipo Documento	Nome Documento
27/11/2014	ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE	ART2.pdf
27/11/2014	MATRÍCULA	matricula GPE 20571.pdf
27/11/2014	FOTO	FACHADA IMOVEL GPE 20571.JPG
27/11/2014	FOTO	LINDEIRO A NORTE GPE 20571.JPG
27/11/2014	FOTO	LINDEIRO A SUL GPE 20571.JPG
27/11/2014	FOTO	LOGRADOURO A LESTE GPE 20571
27/11/2014	FOTO	LOGRADOURO A LESTE GPE 20571
27/11/2014	FOTO	LOGRADOURO A LESTE GPE 20571.
01/12/2014	LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO	DECLARAÇÃO.pdf
01/12/2014	MONOGRAFIA DO MARCO	Monografia do Marco GPE 20571.pdf

IMAGENS

HISTÓRICO

HISTÓRICO DE SOLICITAÇÕES

Número Solicitação	Tipo Solicitação	Situação Solicitação	Situação Destinação
28389	D	AUTORIZADA	

08/08/2024

pag. 4 de 5





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 20571

USO TERCEIROS DO IMÓVEL			
Tipo Documento:	NOTIFICACAO	Nº Processo PROA/SP:	0001835-2400/10-5
Tipo Uso Terceiros:	Uso Irregular		
Finalidade Uso:	OCUPADO PELO SR. ADROALDO DALMAZ ou JOCEMIR GHELLER ALVES - tramita pedido de reintegração de posse em nome de josemir PROC 11101988780		
Número Documento:	280	Quantidade Prazo:	
Área Mov. Terreno (m²):	24,4298	Data Pub. Diário Oficial:	
Prazo:	Indeterminado	Data Término:	
Tipo Dia Mês Ano Prazo:		Representante Legal:	Não
Data Início:	25/08/2009	Nome Repres. Legal:	
Interveniência:	Não	Nome Interveniente:	
ONEROSIDADE			
Valor Arrecadação:		Percentual Juros:	
Sigla índice reajuste:		Percentual Multa:	
Índice Reajuste:			
Vencimento (dia):			
DADOS USUÁRIO			
CPF/CGC:			
Nome Usuário:	465988000164		
Unidade da Federação:	RIO GRANDE DO SUL SECRET	Nome Município:	
Bairro/Distrito:			
Nome Logradouro:			
Cep:		Telefone:	
EDIFICAÇÕES USO TERCEIROS			
Espécie Edificação	Área Mov. Edificação (m²)	Área Disponível (m²)	Data Inicial
APARTAMENTO	24,43 56,02		
VISTORIA			
Data da vistoria:	20/10/2014		
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		

08/08/2024

pag. 5 de 5





14.2 MEMÓRIA DE CÁLCULO

Relatório Completo

MODELO: APTO POA

Data: 20/08/2024

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS		VARIÁVEIS	
Total da Amostra	: 43	Total	: 8
Utilizados	: 29	Utilizadas	: 6
Outlier	: 0	Grau Liberdade	: 23

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: y

COEFICIENTES		VARIÇÃO	
Correlação	: 0,95741	Total	: 54120892,86519
Determinação	: 0,91663	Residual	: 622261474,30980
Ajustado	: 0,89850	Desvio Padrão	: 442,93064

F-SNEDECOR		D-WATSON	
F-Calculado	: 50,57261	D-Calculado	: 1,90391
Significância	: < 0,01000	Resultado Teste	: Não auto-regressão 90%

NORMALIDADE

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

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

$$Y = 1817,531246 + 91140,542127 * 1/X_1 + 486,994375 * X_2 + -517,231175 * \ln(X_3) + -915,628934 * 1/X_4 + 0,409593 * X_5$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA		MODELO	
Média	: 4443,72	Coefic. Aderência	: 0,91663
Varição Total	: 54120892,87	Varição Residual	: 4512313,68
Variância	: 1866237,69	Variância	: 196187,55
Desvio Padrão	: 1366,10	Desvio Padrão	: 442,93

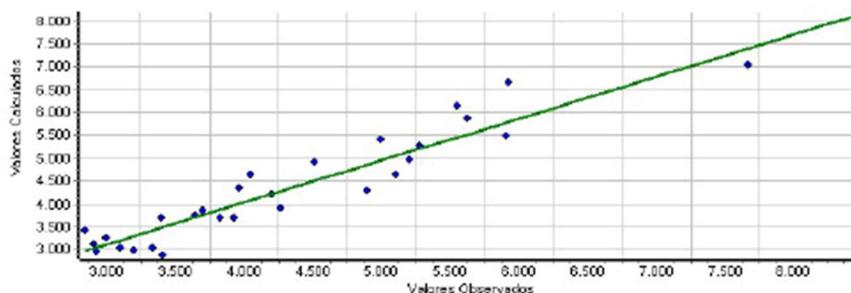




Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

Relatório Completo

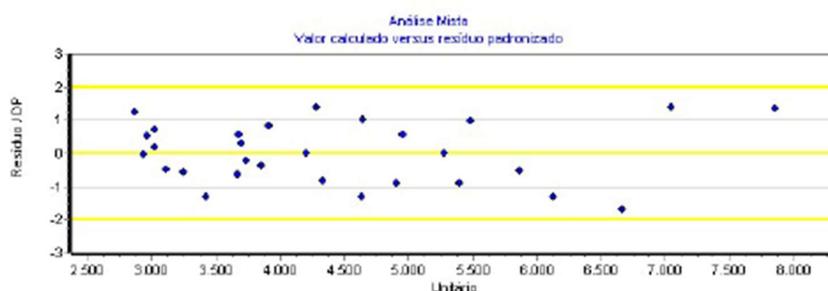
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



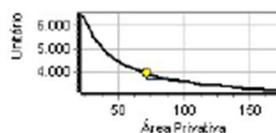


Relatório Completo

DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

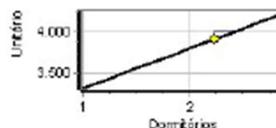
X1 Área Privativa

Área total privativa do imóvel, medida em metros quadrados.
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 24,00 a 184,00
 Impacto esperado na dependente: Negativo
 10% da amplitude na média: -5,83 % na estimativa



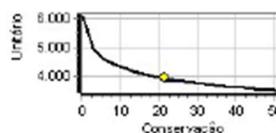
X2 Dormitórios

Número de dormitórios da unidade privativa.
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 1,00 a 3,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: 2,49 % na estimativa



X3 Conservação

Critério de Heidecke:
 Novo = 0
 Entre novo e regular = 0,32
 Regular = 2,52
 Entre regular e reparos simples = 8,09
 Reparos Simples = 18,10
 Entre reparos simples e importantes = 33,20
 Reparos Importantes = 52,60
 Entre reparos importantes e sem valor = 75,20
 Sem valor = 100
 Tipo: Proxy
 Amplitude: 0,32 a 52,60
 Impacto esperado na dependente: Negativo
 10% da amplitude na média: -2,88 % na estimativa



*** Padrão**

Representa o padrão construtivo atribuído ao imóvel, sendo:
 7 - luxo;
 6 - alto;
 5 - normal-alto;
 4 - normal;
 3 - normal-baixo;
 2 - baixo;
 1 - mínimo.
 Tipo: Código Alocado
 Amplitude: 2,00 a 5,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo

Micronumerosidade: atendida.





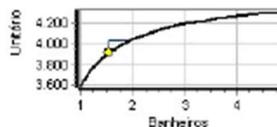
Relatório Completo

* Vagas

Número de vagas de estacionamento da unidade privativa.
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 0,00 a 2,00
Impacto esperado na dependente: Positivo

X4 Banheiros

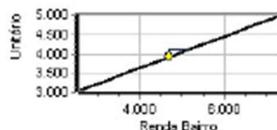
Número de banheiros da unidade privativa.
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 1,00 a 5,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 3,09 % na estimativa



X5 Renda Bairro

Renda/bairro (Fonte: Média em salários-mínimos do bairro – CENSO 2010 IBGE)

Tipo: Quantitativa
Amplitude: 2604,24 a 7529,97
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 5,15 % na estimativa



Y Unitário

Valor unitário da unidade privativa, em R\$/m²
Tipo: Dependente
Amplitude: 2844,83 a 8461,54

Micronumerosidade para o modelo: atendida.





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

Relatório Completo

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,89850)
X ₁ Área Privativa	1/x	4,60	0,01	0,81305
X ₂ Dormitórios	x	1,91	6,85	0,88728
X ₃ Conservação	ln(x)	-9,28	0,01	0,53818
X ₄ Banheiros	1/x	-2,37	2,63	0,87889
X ₅ Renda Bairro	x	7,03	0,01	0,69350

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Área Privativa	Dormitórios	Conservação	Banheiros	Renda Bairro	Unitário
X ₁	1/x		79	54	44	55	69
X ₂	x	-84		23	7	26	37
X ₃	ln(x)	8	-22		30	72	89
X ₄	1/x	51	-53	30		19	44
X ₅	x	-25	30	-19	-46		83
Y	y	8	16	-76	-44	61	





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

Avaliação

Data de referência: 20/08/2024

Endereço: Rua Dona Oti, 225 - Apartamento 404 - Edif. Kita - Petrópolis
Município: Porto Alegre/RS

1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Extp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Área Privativa	42,76			24,00	184,00
Dormitórios	1,00			1,00	3,00
Conservação	8,09			0,32	52,60
Banheiros	1,00			1,00	5,00
Renda Bairro	7.430,00			2.604,24	7.529,97
Unitário	5.482,28			2.844,83	8.461,54

2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	5.070,26	5.482,28	5.894,29	-7,52%	7,52%	15,03%
Predição (80%)	4.767,38	5.482,28	6.197,17	-13,04%	13,04%	26,08%
Campo de Arbitrio	4.659,94	5.482,28	6.304,62	-15,00%	15,00%	30,00%

3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80 %)	216.804,32	234.422,29	252.039,84
Predição (80%)	203.853,17	234.422,29	264.990,99
Campo de Arbitrio	199.259,03	234.422,29	269.585,55

4. VALOR UNITÁRIO ARBITRADO 5482,28

5. VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 235.000,00 (duzentos e trinta e cinco mil reais)

6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

Mínimo (R\$):	216.804,32
Arbitrado (R\$):	235.000,00
Máximo (R\$):	252.039,84





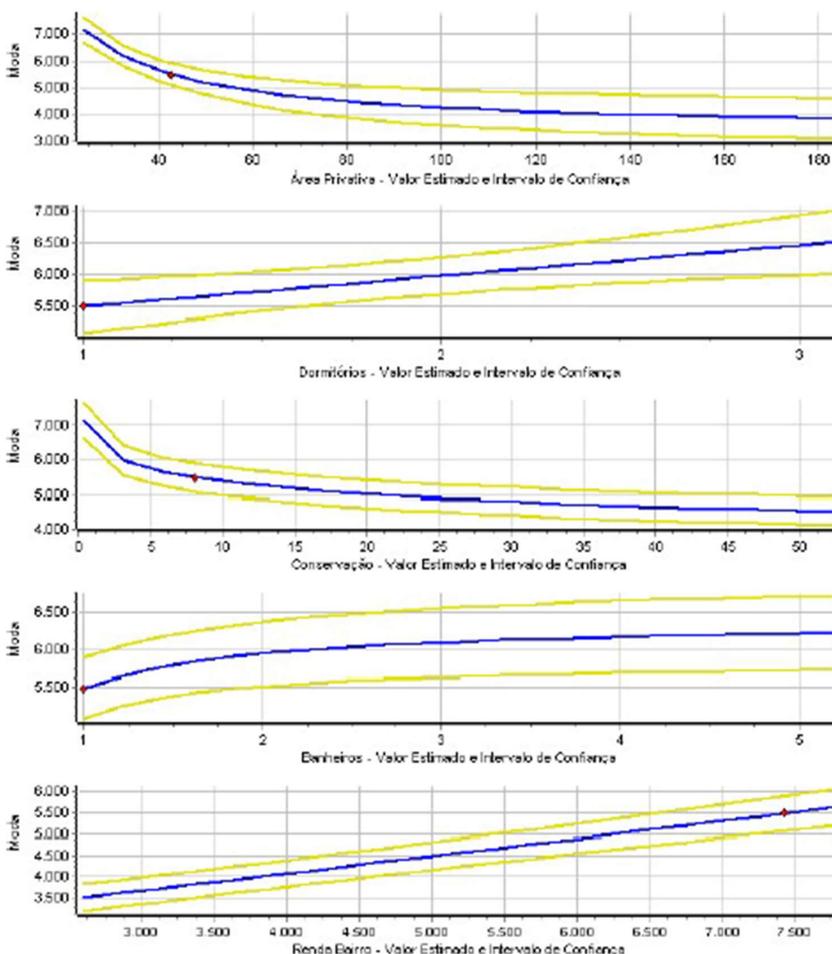
Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

Avaliação

7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO

Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 15,03 %
Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão

8. COMPORTAMENTO DO MODELO NO PONTO DE ESTIMAÇÃO

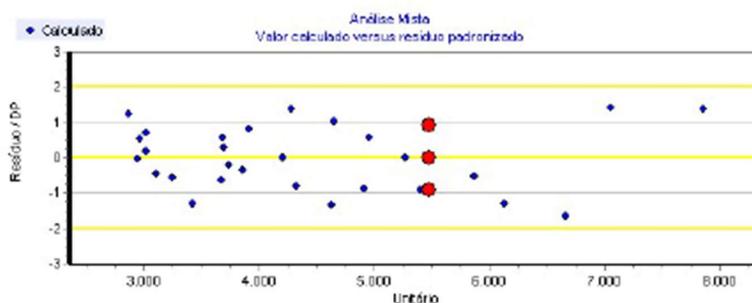




Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

Avaliação

9. VALOR ESTIMADO PARA O IMÓVEL NO CONTEXTO DA AMOSTRA



14.3 DADOS DA AMOSTRA

Ordem	Dador	Endereço	Observação	Área Privata	Dormitórios	Conservação	Padrão	Vagas	Banheiros	Renda Base	Unitário
1		Rua Dona Ondina 73, 30°03'52.2"S 51°11'13.4"W	Bairro: Merino Deus, Auxiliadora P	91,00	3,00	0,32	5,00	2,00	3,00	6.065,85	7.670,33
2		Rua Correa Lima, 825, 30°03'53.7"S 51°11'13.4"W	Bairro: Merino Deus, Auxiliadora P	184,00	3,00	0,32	5,00	2,00	5,00	6.065,85	5.923,91
3		Rua Duque De Laxias, 278, 30°02'05.5"S 51°11'13.4"W	Bairro: Centro Histórico, Auxiliadora P	95,00	2,00	2,52	4,00	0,00	1,00	4.164,67	7.090,91
4		Rua Coronel Bordini, 30°01'18.2"S 51°11'13.4"W	Bairro: Auxiliadora, Auxiliadora P	39,00	1,00	33,20	3,00	0,00	1,00	6.675,84	5.102,56
5		Rua Coronel Paulino Teixeira, 30°02'12.1"S 51°11'13.4"W	Bairro: Rio Branco, Auxiliadora P	95,00	3,00	18,10	4,00	0,00	1,00	7.529,97	4.515,79
6		Avenida Arnaldo Bohrer, 30°04'53.1"S 51°11'13.4"W	Bairro: Teresópolis, Auxiliadora P	72,00	3,00	2,52	5,00	1,00	2,00	4.069,92	5.277,78
7		Avenida Da Azenha, 317	Bairro: Azenha, Vivareal cod. 268119	60,00	2,00	52,60	2,00	0,00	1,00	4.096,15	3.333,33
8		Rua Santos Dumont, 641, 30°00'57.5"S 51°11'13.4"W	Bairro: Vivareal cod. 268119	58,00	2,00	33,20	2,00	0,00	1,00	4.369,92	2.844,83
9		Rua Doutor Doutor Ney Cabral, 54	Bairro: Nonoai, Viva Real cod. 268119	63,00	2,00	33,20	3,00	1,00	1,00	3.320,05	3.412,70
10		Rua Santa Flora, 30°03'30.9"S 51°11'13.4"W	Bairro: Nonoai, Auxiliadora P	77,00	1,00	8,69	4,00	1,00	2,00	3.320,05	5.844,16
11		Rua Doutor Campos Velho, 1770	Bairro: Nonoai, Vivareal cod. 268119	58,00	2,00	2,52	4,00	1,00	1,00	3.320,05	3.965,52
12		Avenida Quarai, 30°05'15.0"S 51°11'13.4"W	Bairro: Nonoai, Auxiliadora P	60,00	2,00	33,20	3,00	1,00	1,00	3.320,05	2.929,17
13		Rua Orfanotócio, 30°04'41.2"S 51°11'13.4"W	Bairro: Nonoai, Vivareal cod. 268119	50,00	2,00	33,20	3,00	1,00	1,00	3.320,05	3.000,00
14		Avenida Fábio Araújo Santos, 1245	Bairro: Nonoai, Vivareal cod. 268119	64,00	2,00	2,52	4,00	1,00	1,00	3.320,05	3.359,38
15		Rua Doutor Doutor Ney Cabral, 30°05'11.2"S 51°11'13.4"W	Bairro: Nonoai, Auxiliadora P	74,00	2,00	33,20	3,00	1,00	2,00	3.320,05	2.905,41
16		Rua Orfanotócio, 700	Bairro: Nonoai, Viva real cod. 268119	43,00	2,00	18,10	3,00	1,00	1,00	3.320,05	3.697,67
17		Rua Mata Coelho, 400	Bairro: Nonoai, Vivareal cod. 268119	71,00	2,00	18,10	4,00	1,00	1,00	3.320,05	3.098,59
18		Avenida Fabio Araujo Santos, 30°05'41.1"S 51°11'13.4"W	Bairro: Nonoai, Auxiliadora P	59,00	2,00	33,20	3,00	0,00	1,00	3.320,05	3.203,39
19		Rua Marcio Dias, 25	Bairro: Nonoai, Vivareal cod. 268119	81,00	2,00	18,10	4,00	1,00	1,00	3.320,05	4.197,53
20		Rua Costa Lima, 30°05'11.2"S 51°11'13.4"W	Bairro: Nonoai, Auxiliadora P	78,00	2,00	0,32	5,00	1,00	2,00	3.320,05	6.397,44
21		Avenida Nonoai, 30°05'28.9"S 51°11'13.4"W	Bairro: Nonoai, Auxiliadora P	63,00	2,00	2,52	4,00	1,00	1,00	3.320,05	4.206,35
22		Avenida Engenheiro Francisco Rodolfo, 1770	Bairro: Sarandi, Auxiliadora P	50,00	2,00	2,52	4,00	1,00	1,00	2.604,24	4.900,00
23		Rua Gabriel Franco Da Luz, 29°58'53.6"S 51°11'13.4"W	Bairro: Sarandi, Auxiliadora P	42,00	2,00	2,52	4,00	1,00	1,00	2.604,24	4.047,62
24		Rua Joao Alfredo, 255	Bairro: Cidade Baixa, Vivareal cod. 268119	27,00	1,00	2,52	4,00	0,00	1,00	3.865,37	5.629,33
25		Avenida Venancio Aires, 30°02'33.8"S 51°11'13.4"W	Bairro: Cidade Baixa, Auxiliadora P	24,00	1,00	33,20	3,00	0,00	1,00	3.865,37	5.208,33
26		Avenida Montenegro, 345	Bairro: Petrópolis, Vivareal cod. 268119	88,00	2,00	8,09	4,00	1,00	3,00	7.430,00	5.909,09
27		Avenida Protasio Alves, 7355	Bairro: Petrópolis, Vivareal cod. 268119	54,00	2,00	2,52	4,00	1,00	1,00	7.430,00	5.555,56
28		Av. Protasio Alves, 30°02'27.5"S 51°11'13.4"W	Bairro: Petrópolis, Auxiliadora P	44,00	2,00	52,60	3,00	0,00	2,00	7.430,00	5.000,00
29		Rua Dona Eugenia, 30°02'32.9"S 51°11'13.4"W	Bairro: Petrópolis, Vivareal cod. 268119	75,00	2,00	2,52	4,00	1,00	2,00	7.430,00	7.200,00
30		Rua Felizardo Furtado, 30°02'46.4"S 51°11'13.4"W	Bairro: Petrópolis, Auxiliadora P	65,00	3,00	0,32	5,00	1,00	2,00	7.430,00	8.461,54
31		Rua Felipe De Oliveira, 30°02'36.9"S 51°11'13.4"W	Bairro: Petrópolis, Auxiliadora P	64,00	2,00	33,20	3,00	1,00	1,00	7.430,00	6.218,75
32		Rua Curvelo, 130	Bairro: Petrópolis, Vivareal cod. 268119	59,00	2,00	0,32	6,00	1,00	2,00	7.430,00	11.016,95
33		Avenida Coronel Lucas De Oliveira, 30°02'36.9"S 51°11'13.4"W	Bairro: Petrópolis, Auxiliadora P	65,00	2,00	0,32	5,00	2,00	2,00	7.430,00	9.769,23
34		Rua Veador Porto, 174	Bairro: Santana Vivareal cod. 268119	71,00	2,00	2,52	4,00	1,00	2,00	4.935,13	6.183,10
35		Rua Domingos Crescencio, 30°02'48.1"S 51°11'13.4"W	Bairro: Santana Auxiliadora P	93,00	2,00	2,52	4,00	1,00	2,00	4.935,13	8.010,75
36		Rua Santana, 30°02'27.9"S 51°11'13.4"W	Bairro: Santana Auxiliadora P	81,00	3,00	0,32	4,00	2,00	2,00	4.935,13	11.111,11
37		Praça Doutor Julio De Aragao Bozano, 1770	Bairro: Santana Vivareal cod. 268119	89,00	3,00	18,10	3,00	0,00	1,00	4.935,13	4.269,66
38		Rua Laurindo, 30°02'33.5"S 51°12'33.7"W	Bairro: Santana Auxiliadora P	81,00	3,00	33,20	3,00	0,00	1,00	4.935,13	3.827,16
39		Rua Augusto Pestana, 30°02'17.4"S 51°11'13.4"W	Bairro: Santana Auxiliadora P	125,00	3,00	52,60	3,00	0,00	3,00	4.935,13	3.400,00
40		Rua Monsenhor Veras, 364	Bairro: Santana Vivareal cod. 268119	108,00	3,00	18,10	4,00	2,00	2,00	4.935,13	5.297,96
41		Rua Laurindo, 30°02'37.4"S 51°12'43.9"W	Bairro: Santana Auxiliadora P	107,00	3,00	18,10	4,00	0,00	1,00	4.935,13	2.971,96
42		Avenida Jeronimo De Ornelas, 98	Bairro: Santana Vivareal cod. 268119	129,00	3,00	33,20	3,00	1,00	2,00	4.935,13	3.643,41
43		Avenida Jeronimo De Ornelas, 30°02'36.9"S 51°11'13.4"W	Bairro: Santana Auxiliadora P	140,00	3,00	33,20	3,00	0,00	2,00	4.935,13	3.928,57





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.	8 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes		4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	X	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 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 Sobersor	1%	X	2%		5%	
PONTUAÇÃO			16 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 variação das variáveis em relação ao mercado, bem como suas elasticidades em torno do ponto de estimação.	X
c)	Identificação completa dos endereços dos dados de mercado usados no modelo, bem como das fontes de informação.	X
d)	Adoção da estimativa central.	X
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO		GRAU II

PRECISÃO

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

Valor central estimado no modelo de regressão		5.482,28
Valores do intervalo de confiança	MAX	5.894,29
	MÍN	5.070,26
Desvios relativos do Intervalo de confiança	MAX	7,52%
	MÍN	-7,52%
Amplitude do intervalo de confiança		15,03%
GRAU DE PRECISÃO		GRAU III





Nome do documento: LAUDO 195 2024 GPE 20571 apto 404_ Rua Dona Oti_ POA.pdf

Documento assinado por	Órgão/Grupo/Matrícula	Data
Rosangela Bittencourt Freiesleben	SPGG / DIAVA/DEAPE / 4297369	26/08/2024 09:35:02
Rafael Parmeggiani Gering	SPGG / DIAVA/DEAPE / 4859502	26/08/2024 09:55:06
Leandro Peixoto Maia	SPGG / DIAVA/DEAPE / 450607301	27/08/2024 15:22:32

