



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 048/2024



Loja

Rua Júlio de Castilhos, nº 2.270 (Loja 01) – Centro

Jaguari/RS



DIVISÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS – DIAVA
FEVEREIRO / 2024



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 048/2024

FICHA RESUMO

Objeto

Loja objeto da **matrícula nº 8.905** e **GPE nº 29.221**

Objetivo

Determinação do **valor de mercado e do ônus mensal pela autorização de utilização** do imóvel

Finalidade

Instruir processo **PROA nº 24/1300-0000329-7 – Uso Oneroso**.

Localização¹

Rua Júlio de Castilhos, nº 2.270 Loja 01 – Centro – Jaguari/RS

Área avalianda²

Área do terreno: 486,00 m²

Fração ideal do terreno: 0,00779

Área da loja: 47,88 m²

Proprietário

Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul (IPERGS)

Resultado da avaliação

Valor de mercado do imóvel **R\$ 140.000,00**

Avaliadores

Engenheiro Civil Rafael Parmeggiani Gering

Arquiteta Urbanista Thaís Wölfle Danelon

Porto Alegre – RS, fevereiro de 2024

¹ Conforme AV 1 da Certidão de Matrícula 8.905 da Comarca de Jaguari/RS

² Conforme a Certidão de Matrícula 8.905 da Comarca de Jaguari/RS





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	6
8	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	8
9	METODOLOGIA	8
10	ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	8
11	AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS	8
12	CONCLUSÃO	14
13	RESPONSÁVEIS PELO LAUDO	14
14	ANEXOS	15





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

1 SOLICITANTE

DIREP/DEAPE

2 OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinação do **valor de mercado e do ônus mensal pela autorização de utilização** do imóvel.

3 FINALIDADE

Instruir processo **24/1300-0000329-7 (Uso oneroso)**.

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 8.905**, referência livro 02, à fl 001, datada de 12/11/2009, obtida junto ao Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Jaguari - RS.
- na **Ficha cadastral GPE nº 29.221**;
- no **PROA**: 24/1300-0000329-7;
- 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 **20/02/2024**

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

➤ **Endereço**

Na ocasião da vistoria observou-se que a numeração predial do imóvel é 2.265, porém o endereço utilizado na elaboração do presente Laudo de Avaliação é o que consta na AV 1 da Certidão de Matrícula 8.905 da Comarca de Jaguari/RS, Rua Júlio de Castilhos, 2270. Loja 01. Centro. Jaguari/RS.

➤ **Utilização de dados de outros municípios:**

Na pesquisa de mercado realizada no setor imobiliário do município de Jaguari não foram encontrados imóveis urbanos de dimensões e características similares ao imóvel avaliando, ou seja, lojas comerciais. Por conta disso, para complementar a amostra, foram utilizados dados de mercado de municípios próximos. Para equivalência entre esses dados, utilizou-se a variável *Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDHM) [2010]*³. Na amostra estão contidos imóveis dos seguintes municípios:

	IDHM (2010)
Jaguari	0,712
Rosário do Sul	0,699
Santiago	0,766

➤ **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, 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.

³Fonte: IBGE, 2021. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/rs/>

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





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

➤ **Avaliação por tratamento por fatores:**

Devido às características atípicas do Imóvel avaliando, descritas pela Certidão de Matrícula – loja comercial – o método adotado para a avaliação do imóvel foi tratamento por fatores. Afinal, no mercado existe uma escassez de dados amostrais com características semelhantes ao imóvel a ser avaliado.

5 PROPRIETÁRIO

Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul (IPERGS)

6 ENDEREÇO

Rua Júlio de Castilhos, nº 2.270. Loja 01.

Bairro Centro, Jaguari/RS

7 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

7.1 TERRENO



Imagem de localização (Google)

Latitude: 29°29'57.74"S

Fonte: Google Earth 19/10/2023 (Acesso em fevereiro de 2024)

Longitude: 54°41'26.63"O





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

Identificação
<p>Descrição conforme a Matrícula nº 8.905:</p> <p>8.905: LOJA Nº 01, com a área de 47,88m² (quarenta e sete metros e oitenta e oito decímetros quadrados), situada no pavimento térreo, com acesso pela rua Júlio de Castilhos nº 2.265, desta mesma rua adjacente a entrada principal, nesta cidade de Jaguari/RS, contendo uma sala, lavabo e WC, com paredes de tijolos, piso de granitina, forro de laje de concreto, esquadrias metálicas, instalações elétricas e hidrossanitárias embutidas, unidade autônoma, sem participação na área de condomínio, fazendo parte do Edifício do IPÊ, correspondendo-lhe uma fração no terreno em que assenta a construção de 0,0077900, com a área de 486,00 (quatrocentos e oitenta e seis metros quadrados), situado à Praça Osvaldo Aranha, nesta cidade de Jaguari/RS, confrontando: ao</p>
Características da região e entorno
Atividade predominante: Mista
Padrão construtivo do entorno: Normal
Zoneamento: Centro
Tráfego de pedestres: Médio
Tráfego de veículos: Médio
Pavimentação logradouro: Asfalto
Pavimentação passeio: Concreto
Infraestrutura: <input checked="" type="checkbox"/> Acessibilidade, <input checked="" type="checkbox"/> Água potável, <input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica, <input 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 type="checkbox"/> Correios, <input type="checkbox"/> Educação, <input type="checkbox"/> Lazer, <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Comércio, <input type="checkbox"/> Empreendimentos, <input 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 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: Irregular	
Situação de quadra: Meio de quadra	
Cota: No nível	
Vegetação: Sem vegetação	
Uso do solo: Mista	
Acesso: Muito bom	
Topografia: Plano	
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: 486,00 m ²	
Medida da frente do terreno: s/n	Confrontação da frente: Sul
Medida lateral 1 do terreno: s/n	Confrontação da lateral 1: Leste
Medida lateral 2 do terreno: s/n	Confrontação da lateral 2: Oeste
Medida dos fundos do terreno: s/n	Confrontação dos fundos: Norte

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

*Conforme verificado na data de vistoria





8 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O município de Jaguari localiza-se na região central do estado do Rio Grande do Sul e possui população estimada de 10.579⁵. Segundo agentes imobiliários locais, a economia da cidade é baseada fortemente na agropecuária, administração pública e indústria. O PIB do município cresceu cerca de 64,3%⁶ nos últimos 5 anos, demonstrando um bom desempenho para região. Assim, 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 checked="" type="checkbox"/> Baixo	<input 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

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

10 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Método comparativo direto de dados de mercado - Fatores

Grau de Fundamentação	<input type="checkbox"/> Grau I	<input checked="" type="checkbox"/> Grau II	<input type="checkbox"/> Grau III
Pontos obtidos: 08			
Grau de Precisão	<input type="checkbox"/> Grau I	<input type="checkbox"/> Grau II	<input checked="" type="checkbox"/> Grau III

11 AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

11.1 AVALIAÇÃO DO TERRENO

11.1.1 DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Variáveis do modelo de cálculo	Parâmetros do imóvel
Área (m²)	47,88
Localização (1 – Demais regiões; 2 – Área central)	2
IDHM (IBGE 2010)	0,712
Valor Unitário x Fator Prévio	3.267,38

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

⁶ Fonte: Caravela, 2024. Disponível em: <https://www.caravela.info/regional/jaguari---rs>





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

11.1.2 DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Segundo Júnior (2019)⁷, a técnica de homogeneização por meio de fatores consiste em modificar os preços dos elementos da amostra, com base em seus diversos atributos, de modo que, ao final do tratamento, os preços homogeneizados se refiram a um imóvel de características padronizadas (paradigma). Para o cálculo dessas relações, realiza-se a análise através da regressão linear simples das variáveis. O uso da regressão possibilita obter uma homogeneização dos dados de forma científica evitando o uso de fatores predeterminados.

Número de Elementos		5			
Número de Variáveis Independentes		3			

VARIÁVEIS					
Elem	VALOR	ÁREA	LOCALIZAÇÃO	IDHM	VU R\$/m ²
1	265000,00	70,00	2	0,766	3785,71
2	850000,00	173,00	2	0,766	4913,29
3	260000,00	109,25	1	0,766	2379,86
4	360000,00	113,00	2	0,766	3185,84
5	750000,00	195,50	1	0,699	3836,32
Avaliando		47,88	2	0,712	

Média	3620,21
S (Desv. Padrão)	931,84
CV (Coef. De Variação)	25,74%

Intervalo Adm Item 4 - NBR 14653	
Grau III	0,80 a 1,25
Grau II	0,50 a 2,00
Grau I	0,40 a 2,50

Elem	VU	F ÁREA	F LOCALIZAÇÃO	F IDHM	Fatores em Conjunto	Intervalo Adm Item 4
1	3785,71	0,935754282	1	1,061052469	0,99	Grau III
2	4913,29	0,720279159	1	1,061052469	0,76	Grau II
3	2379,86	0,83999608	1,274614539	1,061052469	1,14	Grau III
4	3185,84	0,831862953	1	1,061052469	0,88	Grau III
5	3836,32	0,685783259	1,274614539	0,986337148	0,86	Grau III

V Hom mult	V Hom aditivo	Ti ²	Ri ² (mult)	Ri ² (adit)
3758,78	3773,63	27393,01732	725,6375064	146,1373068
3755,01	3838,91	1672078,832	1341635,006	1154297,049
2703,62	2797,92	1538451,316	104815,7239	174769,1731
2811,98	2844,69	188673,1421	139769,5355	116386,329
3307,54	3631,98	46704,05514	279600,9597	41755,50559
	Σ	3473300,362	1866546,863	1487354,194

	V Hom mult	V Hom aditivo
Média	3267,38	3377,42
S (Desv. Padrão)	501,52	513,42
CV (Coef. De Variação = S/Média)	15,35%	15,20%
Coeficiente de Homogeneidade	46,26%	57,18%

⁷ JÚNIOR, R. N.: Avaliação de Bens, Princípios Básicos e Aplicações. 3ª ed. Leud, 2019.





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

- CH – Coeficiente de Homogeneidade dos Modelos⁸: Coeficiente que assume valor máximo igual a 1, podendo assumir valores negativos, e indica o quão homogêneo é a amostra;
- $T(i)^2$: é o resíduo de cada elemento em relação à média dos elementos observados elevado ao quadrado;
- $R(i)^2$: é o resíduo de cada elemento já homogeneizado em relação aos valores observados elevado ao quadrado.

11.1.3 VERIFICAÇÃO PELO CRITÉRIO DE CHAUVENET

O Critério de Chauvenet é um Método estatístico desenvolvido para a detecção de outliers. Através desse critério supõe-se que uma medição arbitrária pode ser rejeitada se a probabilidade de obter o desvio da média para esse valor é menor do que o inverso do dobro do número de medições (TAYLOR, 2012)⁹. Nesse método, o tamanho da amostra é significativo na sua utilização. Afinal, em uma amostra grande, são poucas as chances de que um dos valores afetem a média de forma significativa, já que o valor divergente deve estar muito longe da média para “mover” a distribuição. Isso faz com que a utilização de poucos dados tenha exigências mais rígidas.

Tabela de Chauvenet			V Hom Mult	V Hom Ad	Teste Ch Mult	Teste Ch Ad	Resultado Mult	Resultado Ad
1,65	crítico	1	3758,78	3773,63	0,98	0,77	Ok	Ok
n	d/s	2	3755,01	3838,91	0,97	0,90	Ok	Ok
5	1,65	3	2703,62	2797,92	1,12	1,13	Ok	Ok
6	1,73	4	2811,98	2844,69	0,91	1,04	Ok	Ok
7	1,8	5	3307,54	3631,98	0,08	0,50	Ok	Ok

11.1.4 CÁLCULO DO INTERVALO DE CONFIANÇA E DO INTERVALO DE PREDIÇÃO

- Intervalo de Confiança: intervalo de valores dentro do qual está contido o parâmetro populacional com determinada confiança (ABNT NBR 14653-2:2011)¹⁰;

INTERVALOS		
INTERVALO DE CONFIANÇA		
t crítico =	1,533	
Limites	L = Xm ± tcrit * S/√n	
	V Hom mult	V Hom aditivo
L inferior =	2.923,56	3.025,44
L superior =	3.611,21	3.729,41
IC = (Ls-Li)/M	21,05%	20,84%
Grau de Precisão	III	III

⁸ LIMA, G. P. A.: **O coeficiente de Homogeneidade na Homogeneização por Fatores**. 2º Seminário Internacional de Real Estate da América Latina da LARES – Latin American Real Estate Society, São Paulo, SP, 2001.

⁹ TAYLOR, J. R. **Introdução à Análise de Erros: O Estudo de Incertezas em Medições Físicas**. University of Colorado: Bookman, 2012. 329 ISBN 8540701367.

¹⁰ ABNT NBR 14653-2: **Avaliação de Bens, Parte 2 – Imóveis Urbanos**, Rio de Janeiro, 2011.





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

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

INTERVALO DE PREDIÇÃO		
t crítico =	1,533	
Limites	Lsi = Xm ± tcrít * S/(v(1+1/n))	
	V Hom mult	V Hom aditivo
L. inferior =	2.930,23	3.032,27
L. superior =	3.604,54	3.722,57
IC = (Ls-Li)/M	20,64%	20,44%
Grau de Precisão	III	III

- Distribuição Normal¹¹: A probabilidade através da curva normal padrão é obtida por meio das áreas sob o gráfico da função densidade, as quais são encontradas em tabelas. Em geral, essas tabelas fornecem a probabilidade de que a variável normal padrão Z esteja entre zero e um valor z, isto é, P (0<Z<z), e Z= (X - μ) / σ, onde:

μ : Ponto de máximo da distribuição;

σ: Desvio Padrão

- Distribuição t de Student¹²: Aproxima-se da distribuição normal N(0,1) quando v (graus de liberdade) é significativamente grande. Para v pequeno, a curva da função densidade de probabilidade da distribuição t possui a mesma forma da normal padrão, sendo diferente somente no aspecto do achatamento. Ou seja, a curva da distribuição t é um pouco mais achatada, significando que essa distribuição possui maior variabilidade que a normal padrão, onde:

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

Figura 1 – Tabela de Valores para Distribuição T-Student

DISTRIBUIÇÃO DE STUDENT: St(n)
VALORES CRÍTICOS DE t tais que P(-t_c < t < t_c) = 1 - p

Graus de liberdade	p =														Graus de liberdade	
	90%	80%	70%	60%	50%	40%	30%	20%	10%	5%	4%	2%	1%	0,2%		0,1%
1	0,158	0,325	0,510	0,727	1,000	1,376	1,963	3,078	6,314	12,708	16,894	31,821	63,657	318,309	636,619	1
2	0,142	0,289	0,445	0,617	0,818	1,081	1,386	1,988	2,920	4,303	5,488	9,985	16,828	22,327	31,598	2
3	0,137	0,277	0,434	0,584	0,785	0,979	1,280	1,838	2,753	3,182	3,482	4,541	6,941	8,924	12,124	3
4	0,134	0,271	0,414	0,569	0,741	0,941	1,190	1,533	2,122	2,376	2,688	3,147	4,604	5,773	7,810	4
5	0,132	0,267	0,408	0,559	0,727	0,920	1,168	1,478	2,015	2,271	2,588	3,085	4,032	5,093	6,869	5
6	0,131	0,265	0,404	0,553	0,718	0,906	1,134	1,440	1,943	2,207	2,512	3,143	3,707	4,508	5,959	6
7	0,130	0,263	0,402	0,549	0,711	0,898	1,118	1,415	1,895	2,206	2,517	2,998	3,498	4,190	5,408	7
8	0,130	0,262	0,399	0,548	0,708	0,889	1,108	1,387	1,880	2,206	2,449	2,896	3,385	4,051	5,041	8
9	0,129	0,261	0,398	0,543	0,703	0,883	1,100	1,383	1,853	2,202	2,388	2,821	3,290	4,297	4,791	9
10	0,129	0,260	0,397	0,542	0,700	0,879	1,093	1,372	1,812	2,228	2,389	2,764	3,169	4,144	4,587	10
11	0,128	0,260	0,396	0,540	0,697	0,876	1,088	1,363	1,798	2,201	2,328	2,718	3,106	3,926	4,437	11
12	0,128	0,259	0,395	0,539	0,695	0,873	1,083	1,358	1,785	2,179	2,303	2,681	3,053	3,820	4,218	12
13	0,128	0,259	0,394	0,538	0,694	0,870	1,079	1,350	1,771	2,161	2,282	2,650	3,012	3,882	4,221	13
14	0,128	0,258	0,393	0,537	0,692	0,868	1,076	1,345	1,761	2,145	2,264	2,624	2,977	3,797	4,150	14
15	0,128	0,258	0,393	0,536	0,691	0,866	1,074	1,341	1,753	2,131	2,248	2,602	2,947	3,733	4,073	15
16	0,128	0,258	0,392	0,536	0,690	0,865	1,071	1,337	1,746	2,120	2,235	2,583	2,921	3,686	4,016	16
17	0,128	0,257	0,392	0,534	0,689	0,863	1,069	1,333	1,740	2,110	2,224	2,567	2,898	3,646	3,965	17
18	0,127	0,257	0,392	0,534	0,688	0,862	1,067	1,330	1,734	2,101	2,214	2,552	2,878	3,610	3,922	18
19	0,127	0,257	0,391	0,533	0,688	0,861	1,066	1,328	1,729	2,093	2,205	2,539	2,861	3,579	3,883	19
20	0,127	0,257	0,391	0,533	0,687	0,860	1,064	1,325	1,726	2,086	2,197	2,528	2,846	3,552	3,850	20
21	0,127	0,257	0,391	0,532	0,686	0,859	1,063	1,323	1,721	2,080	2,189	2,518	2,831	3,527	3,819	21
22	0,127	0,256	0,390	0,532	0,686	0,858	1,061	1,321	1,717	2,074	2,183	2,508	2,819	3,506	3,785	22
23	0,127	0,256	0,390	0,532	0,685	0,858	1,060	1,319	1,714	2,069	2,177	2,500	2,807	3,485	3,752	23
24	0,127	0,256	0,390	0,531	0,685	0,857	1,059	1,318	1,711	2,064	2,172	2,492	2,797	3,467	3,723	24
25	0,127	0,256	0,390	0,531	0,684	0,856	1,058	1,316	1,708	2,060	2,166	2,485	2,787	3,450	3,690	25
26	0,127	0,256	0,390	0,531	0,684	0,856	1,058	1,315	1,706	2,056	2,162	2,479	2,779	3,435	3,675	26
27	0,127	0,256	0,389	0,531	0,684	0,855	1,057	1,314	1,703	2,052	2,158	2,473	2,771	3,421	3,660	27
28	0,127	0,256	0,389	0,530	0,684	0,855	1,056	1,313	1,701	2,048	2,154	2,467	2,763	3,408	3,646	28
29	0,127	0,256	0,389	0,530	0,683	0,854	1,055	1,311	1,699	2,045	2,150	2,462	2,756	3,396	3,632	29
30	0,127	0,256	0,389	0,530	0,683	0,854	1,055	1,310	1,697	2,042	2,147	2,457	2,750	3,385	3,626	30
35	0,126	0,255	0,388	0,529	0,682	0,852	1,052	1,306	1,690	2,030	2,133	2,438	2,724	3,340	3,600	35
40	0,126	0,255	0,388	0,529	0,681	0,851	1,050	1,303	1,684	2,021	2,123	2,428	2,724	3,340	3,600	40
50	0,126	0,254	0,387	0,527	0,679	0,849	1,047	1,299	1,678	2,013	2,115	2,420	2,718	3,331	3,594	50
60	0,126	0,254	0,387	0,527	0,679	0,848	1,045	1,298	1,671	2,000	2,099	2,390	2,690	3,322	3,579	60
80	0,126	0,254	0,387	0,527	0,679	0,848	1,045	1,298	1,671	2,000	2,099	2,390	2,690	3,322	3,579	80
100	0,126	0,254	0,386	0,526	0,677	0,845	1,041	1,299	1,668	1,990	2,078	2,388	2,677	3,310	3,566	100
-	0,126	0,253	0,524	0,524	0,674	0,842	1,036	1,282	1,645	1,980	2,064	2,326	2,678	3,090	3,291	-

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

¹¹ AZEVEDO, P. R. M.: **Introdução à Estatística**. 3ª ed. Natal, RN: EDUFRRN, 2016.

¹² AZEVEDO, P. R. M.: **Introdução à Estatística**. 3ª ed. Natal, RN: EDUFRRN, 2016.

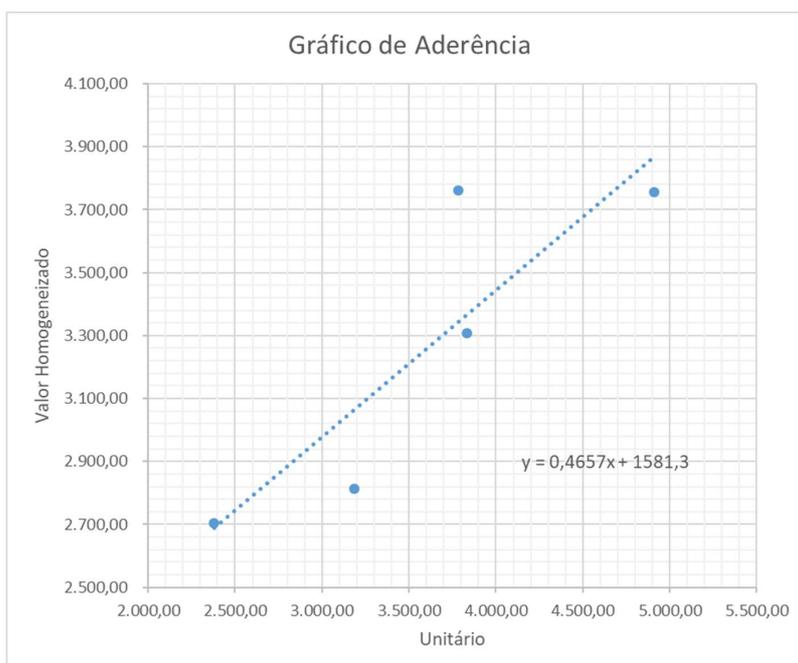




11.1.5 VALORES HOMOGENEIZADOS

A seguir, apresenta-se a tabela que compara o valor unitário dos dados e seu respectivo valor homogeneizado. Além disso, apresenta-se o gráfico de aderência do modelo.

Elem	Valor Unitário Original	V. Homog.
1	3.785,71	3.758,78
2	4.913,29	3.755,01
3	2.379,86	2.703,62
4	3.185,84	2.811,98
5	3.836,32	3.307,54





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

11.1.6 RESULTADOS

Amplitude Intervalo de Confiança 80%				
	V Hom Multiplicativo		V Hom Aditivo	
Mínimo	2.923,56	139.979,83	3.025,44	144.857,91
Máximo	3.611,21	172.904,95	3.729,41	178.564,15

Campo de arbítrio: +- 15% NBR 14653:2				
	V Hom Multiplicativo		V Hom Aditivo	
Mínimo	2.777,28	132.976,03	2.870,81	137.454,38
Máximo	3.757,49	179.908,74	3.884,04	185.967,68

Marcar com X Valor Homogeneizado escolhido:	
Valor Homogeneizado Multiplicativo	x
Valor Homogeneizado Aditivo	

Intervalo de Confiança de 80%			
Valor Final do Avaliando (R\$)			
	Mínimo	Médio	Máximo
Valor Unitário =	2.923,56	3.267,38	3.611,21
Valor Total =	139.979,83	156.442,39	172.904,95

NBR 14653 - Parte 2 - Anexo A.10 - Avaliação Intervalar - Quando for adotada a estimativa de tendência central, o intervalo de valores admissíveis deve estar limitado simultaneamente:

- a) ao intervalo de predição ou ao intervalo de confiança de 80 % para a estimativa de tendência central(9);
- b) ao campo de arbítrio

9) O intervalo de confiança será utilizado se o objetivo for estimar o valor de mercado. Se o objetivo for estimar preços, utiliza-se o intervalo de predição.





12 CONCLUSÃO

Conforme o item 8.2.1.5.1 da NBR 14653-2:2011 o campo de arbítrio “*pode ser utilizado quando variáveis relevantes para a avaliação do imóvel não tiverem sido contempladas no modelo, por escassez de dados de mercado, por inexistência de fatores de homogeneização aplicáveis ou porque essas variáveis não se apresentaram estatisticamente significantes em modelos de regressão, desde que a amplitude de até mais ou menos 15 % seja suficiente para absorver as influências não consideradas e que os ajustes sejam justificados*”. Assim, por não ter sido encontrado nenhum dado de loja no município de Jaguari/RS, adotou-se o valor mínimo do intervalo de confiança para o imóvel avaliando. Afinal, o município no qual o imóvel avaliando encontra-se tem população menor que os demais municípios nos quais os dados da amostra foram obtidos, representando um menor potencial econômico.

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em estudo o seguinte valor (arredondado¹³) de mercado:

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 140.000,00

(Cento e quarenta mil reais)

data de referência da avaliação: fevereiro/2024

13 RESPONSÁVEIS PELO LAUDO

RAFAEL PARMEGGIANI GERING

Engenheiro Civil - CREA (RS) 256.932

Analista Engenheiro DIAVA/DEAPE

ID 4859502/01

THAÍS 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, fevereiro de 2024

¹³Conforme item 6.8.1 na NBR 14.653-1:2019 o resultado final pode ser arredondado até 1%.





14 ANEXOS

14.1 DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

Figura 1: Edifício



Fonte: Vistoria (20/02/2024)

Figura 2: Fachada da Loja



Fonte: Vistoria (20/02/2024)

Figura 3: Salão da Loja



Fonte: Vistoria (20/02/2024)

Figura 4: Salão da Loja



Fonte: Vistoria (20/02/2024)

Figura 5: Dispensa



Fonte: Vistoria (20/02/2024)

Figura 6: Banheiro



Fonte: Vistoria (20/02/2024)





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

14.2 DOCUMENTAÇÃO DOS IMÓVEIS



OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE JAGUARI - RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matricula 8.905

[Handwritten signature]

Jaguari, 16 de setembro de 2008. Fis.: 001

matricula

8.905: LOJA Nº 01, com a área de 47,88m² (quarenta e sete metros e oitenta e oito décimos quadrados), situada no pavimento térreo, com acesso pela rua Júlio de Castilhos nº 2.265, desta mesma rua adjacente a entrada principal, nesta cidade de Jaguarí/RS, contendo uma sala, lavabo e WC, com paredes de tijolos, piso de granitina, forro de laje de concreto, esquadrias metálicas, instalações elétricas e hidrossanitárias embutidas, unidade autônoma, sem participação na área de condomínio, fazendo parte do Edifício do IPÊ, correspondendo-lhe uma fração no terreno em que assenta a construção de 0,0077900, com a área de 486,00 (quatrocentos e oitenta e seis metros quadrados), situado à Praça Osvaldo Aranha, nesta cidade de Jaguarí/RS, confrontando: ao NORTE – com terreno de propriedade do Município de Jaguarí; ao SUL – com a rua Júlio de Castilhos; ao LESTE – com terreno de propriedade de José Mateus Minozzo; e, ao OESTE – com terreno de propriedade do Sindicato dos Trabalhadores Rurais de Jaguarí, distando 43,70 metros da esquina mais próxima formada pelas ruas: Júlio de Castilhos e Av. Sete de Setembro, no quarteirão formado pelas ruas: Norte – rua Bento Gonçalves; Sul – rua Júlio de Castilhos; Leste – rua Marechal Floriano Peixoto e, ao Oeste - Avenida Sete de Setembro. **PROPRIETÁRIO: INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL – IPERGS** – Autarquia Previdenciária Estadual, com sede na Avenida Borges de Medeiros nº 1.945, na cidade de Porto Alegre/RS, com CNPJ nº 92.829.100/0001-43. **REGISTRO ANTERIOR:** Mat 15 fls.01 Lº 2-RG, 16/01/1976, neste Serviço. **FORMA DO TÍTULO:** Requerimento do Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul – IPERGS – representado, neste ato pela Sra. Elisabete Jacinto Machado-Divisão de Bens Patrimoniais e, de acordo com certidão expedida pelo Cadastro Imobiliário do Município de Jaguarí/RS, em 10/07/2008. Documentos arquivados neste Serviço, nesta data. Protocolo: 1-G fls.024 nº 22.208, nesta data. R\$9,80 SDF: 0337.02.0800005.00400 = R\$0,30 Jaguarí, 16 de setembro de 2008. *[Handwritten signature]* Oficial.

Av.1-8.905: RETIFICAÇÃO: Procede-se esta averbação em virtude do requerimento do Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul – IPERGS – representado, neste ato pela responsável do escritório de Jaguarí-Jeanine Franco Berger, instruído com certidão de retificação, expedida em 13/10/2009, pelo Cadastro Imobiliário da Prefeitura Municipal desta cidade de Jaguarí/RS, assinada por José Ivonir dos Santos Araújo-Agente Administrativo, para ficar constando que a **LOJA Nº 01**, supra matriculada, **situa-se à rua Júlio de Castilhos nº 2.270, Centro Jaguarí/RS** e, não como constou. Dou fé.

Protocolo 1-G fls.111 nº 23.614, nesta data. R\$42,20 SDF: 0337.04.0900013.00138 = R\$0,50 Jaguarí, 11 de novembro de 2009. *[Handwritten signature]* Oficial.

SEGUIE NO VERSO

Emol R\$ 4,40
SDF Nº 0337. 01.090014.00940
R\$ 0,20



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE JAGUARI/RS
REGISTRO DE IMÓVEIS E ESPECIAL
- CERTIDÃO -

Certifico que a presente é cópia fiel do original arquivado neste Serviço Notarial e de Registro. Dou fé. Jaguarí, RS, 12 NOV 2009

VALIDA POR 30 DIAS

[Handwritten signature]
CAUARY G. SCOLARI - Oficial
EVANIR Z. SOUZA - Of. Auxiliante





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 29221

DADOS GERAIS					
Número do Cadastro:	29221	Classificação:	PRÓPRIO		
Nome de Referência do Imóvel:		Nome de Referência das	Unidade Associada:		
Classificação do Bem Público:	DOMINIAL	Situação de Destinação:	DESTINADO		
Tipo do Imóvel:	LOJA COMERCIAL	Índice de Destinação (%):	100,000000		
Situação de Regularização:	EM REGULARIZACAO	Nº Incorporação PROA/SPI:	18/2400-0004162-9		
Descrição:		Nº Alienação PROA/SPI:			
Em Alienação:	Não	NIRF:			
Lei Autorizativa de Alienação:		CCIR:			
Data Lei Autorizativa Alienação:		CAR:			
Nº tomo antigo do imóvel:		VALOR DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL			
Uso irregular:		Tipo de Valor	Esfera Competente	Legislação	Número/Ano
Tombado Patr. Histórico:	Não				
Nº Inscrição Municipal:	1010250234002				
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
19/01/2024	2413000003297	19/01/2024	Imóveis	Regularização	Ativo
14/07/2022	2213000003903	14/07/2022	Imóveis		Ativo
17/09/2021	21130000075216	17/09/2021	Imóveis		Ativo
24/05/2023	23130000029189	19/04/2023	Programação	Programação	Ativo
14/06/2021	19130000059155	14/06/2021	Participação em		Ativo
29/11/2022	22144000143837	11/10/2022	Programação	Devolução de	Ativo
LOCALIZAÇÃO					
Zona:	Urbana				
Unidade da Federação:	Rio Grande do Sul				
Município:	JAGUARI				
Bairro/Distrito:	CENTRO				
Logradouro/Localidade:	RUA JULIO DE CASTILHOS				
Numero/Lote:	2265				
Quadra:					
Complemento:	Loja 01				
CEP:					
Ponto Referência:					
GEORREFERÊNCIA					
DATUM:	Coordenadas Geodésicas do Marco				
Fuso:	Latitude grau:				
Meridiano Central:	Latitude minuto:				
	Latitude segundo:				
Coordenadas Planas UTM do Marco	Longitude grau:				
Altitude ortométrica:	Longitude minuto:				
Este:	Longitude segundo:				
Norte:					





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 29221

PROPRIEDADE

Situação regularização Estado: EM REGULARIZACAO
Tipo de Registro: Matrícula
Número do Registro: 8905
Livro: 2RG
Folha: 01
Cartório: RI DE JAGUARI
Comarca: JAGUARI
Data do Registro: 16/09/2008
Forma de Incorporação: INCORPORAÇÃO AO PATRIMÔNIO PÚBLICO
Valor de Incorporação: R\$ 1,00
Propriedade / Posse: ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
Data registro patrimônio União:
Certidão autorizativa transf.:

TERRENO

Matriculada

Área Total (m ²):	486,00
Frente (m):	18,50
Área com fração (m ²):	3,8880
Fração Ideal (m ²):	0,008000
Profundidade Equivalente (m):	
Área Disponível (m ²):	0,00

Situação terra rural:

TERRENO REGISTRADO

Frente/Lateral 18,50 Confrontação da Frente/Lateral Confrontante

TERRENO VISTORIA

Informações complementares

Vegetação:
Uso do solo:
Situação de quadra

Levantada (Vistoria)

Área Total (m²):
Frente (m):

CONFRONTANTES VISTORIA

Leste:
Oeste:
Norte:
Sul:





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 29221

EDIFICAÇÕES/BENFEITORIAS

Espécie	Data baixa	Nome referência	Área útil (m²)	Área total (m²)	Averbação	Nº pavimentos	Área disponi
LOJA		LOJA Nº 1	47,88	47,88		0	0,00

VISTORIA

INFRAESTRUTURA

Serviços e Instalações

Pavimentação do logradouro:

Pavimentação passeio:

Zoneamento:

Largura logradouro (m):

Tráfego de pedestres:

Tráfego de veículos:

Atividade predominante:

DOCUMENTOS

Data	Tipo Documento	Nome Documento
23/05/2023	CERTIDAO	CND 29221.PDF
24/11/2022	CERTIDAO	CND JAGUARI GPE 29219 E
15/12/2021	LEI / DECRETO /	LEI 15764-2021 - GESTAO DE
14/08/2021	HISTÓRICO	Ficha.pdf
01/08/2021	LEI / DECRETO /	DECRETO ESTADUAL NA 55916-
05/09/2019	PARECER	PARECER TECNICO 140-2019.PDF
17/07/2019	LAUDO DE	LAUDO 098_2019 SCANEADO.PDF
06/04/2018	LEI / DECRETO /	LEI COMPLEMENTAR NA 15144-
12/11/2009	MATRÍCULA	Matr 8905.pdf

IMAGENS

HISTÓRICO

Data	Tipo Classificação	Nº de Processo	Anexo
14/08/2021		19130000059155	Ficha.pdf

HISTÓRICO DE SOLICITAÇÕES

26/01/2024

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 29221

USO TERCEIROS DO IMÓVEL			
Tipo Documento:		Nº Processo PROA/SPI:	0036590-2442/89-2
Tipo Uso Terceiros:	Autorização de Uso para fins comerciais		
Finalidade Uso:		Quantidade Prazo:	3
Número Documento:		Data Pub. Diário Oficial:	
Área Mov. Terreno (m²):		Data Término:	
Prazo:	Determinado	Representante Legal:	Sim
Tipo Dia Mês Ano Prazo:	Ano	Nome Repres. Legal:	
Data Início:		Nome Interviente:	
Interviência:	Não		
ONEROSIDADE			
Valor Arrecadação:	740,49		
Sigla índice reajuste:		Percentual Juros:	
Índice Reajuste:		Percentual Multa:	
Vencimento (dia):	10		
DADOS USUÁRIO			
CPF/CGC:			
Nome Usuário:	EDISON BEDIN	Nome Município:	
Unidade da Federação:			
Bairro/Distrito:			
Nome Logradouro:		Telefone:	
Cep:			
EDIFICAÇÕES USO TERCEIROS			
Espécie Edificação	Área Mov. Edificação (m²)	Área Disponível (m²)	Data Inicial
LOJA	486,00 47,88		
VISTORIA			
Data da vistoria:			
Empresa vistoriadora:			
Vistoriador (a):			
Observações da vistoria:			
Situação de localização:			
Obstruído:			
Motivo da obstrução:			
Contato no local:			
Telefone do contato:			
Pertence ao Estado do RS:			





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

14.3 MEMÓRIA DE CÁLCULO

RESUMO DOS RESULTADOS - F ÁREA

<i>Estatística de regressão</i>	
R múltiplo	0,4882165
R-Quadrado	0,238355351
R-quadrado ajustado	-0,015526198
Erro padrão	939,0457274
Observações	5

ANOVA

	<i>gl</i>	<i>SQ</i>	<i>MQ</i>	<i>F</i>	<i>F de significação</i>
Regressão	1	827879,7278	827879,7	0,938845	0,40404589
Resíduo	3	2645420,635	881806,9		
Total	4	3473300,362			

	<i>Coefficientes</i>	<i>Erro padrão</i>	<i>Stat t</i>	<i>valor-P</i>	<i>95% inferiores</i>	<i>95% superiores</i>
Interseção	2443,169241	1285,309739	1,900841	0,153504	-1647,259988	6533,59847
Variável X 1	8,906823191	9,192337223	0,96894	0,404046	-20,34729644	38,16094282

47,88

RESULTADOS DE RESÍDUOS

<i>Observação</i>	<i>Y previsto</i>	<i>Resíduos</i>	
			2869,628
1	3066,646864	719,0674216	0,935754
2	3984,049653	929,2451449	0,720279
3	3416,239674	-1036,376974	0,839996
4	3449,640261	-263,7995534	0,831863
5	4184,453175	-348,136039	0,685783

RESUMO DOS RESULTADOS - F LOCALIZAÇÃO

<i>Estatística de regressão</i>	
R múltiplo	0,50169128
R-Quadrado	0,251694141
R-quadrado ajustado	0,002258854
Erro padrão	930,786587
Observações	5

ANOVA

	<i>gl</i>	<i>SQ</i>	<i>MQ</i>	<i>F</i>	<i>F de significação</i>
Regressão	1	874209,3506	874209,3506	1,009055874	0,389138368
Resíduo	3	2599091,012	866363,6706		
Total	4	3473300,362			

	<i>Coefficientes</i>	<i>Erro padrão</i>	<i>Stat t</i>	<i>valor-P</i>	<i>95% inferiores</i>	<i>95% superiores</i>
Interseção	2254,563239	1421,799997	1,585710538	0,210988193	-2270,238909	6779,365386
Variável X 1	853,5266792	849,6880166	1,004517732	0,389138368	-1850,55981	3557,613168

2

RESULTADOS DE RESÍDUOS

<i>Observação</i>	<i>Y previsto</i>	<i>Resíduos</i>	
			3961,616597
1	3961,616597	-175,9023114	1
2	3961,616597	951,6782006	1
3	3108,089918	-728,2272177	1,274614539
4	3961,616597	-775,7758892	1
5	3108,089918	728,2272177	1,274614539





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

RESUMO DOS RESULTADOS - F IDHM

<i>Estatística de regressão</i>	
R múltiplo	0,1296466
R-Quadrado	0,016808241
R-quadrado ajustado	-0,310922346
Erro padrão	1066,9146
Observações	5

ANOVA					
	<i>gl</i>	<i>SQ</i>	<i>MQ</i>	<i>F</i>	<i>F de significação</i>
Regressão	1	58380,06892	58380,06892	0,051286763	0,835392421
Resíduo	3	3414920,294	1138306,765		
Total	4	3473300,362			

	<i>Coefficientes</i>	<i>Erro padrão</i>	<i>Stat t</i>	<i>valor-P</i>	<i>95% inferiores</i>	<i>95% superiores</i>
Interseção	6654,633103	13407,54485	0,49633495	0,653746198	-36014,15846	49323,42466
Variável X 1	-4031,925562	17803,68338	-0,226465809	0,835392421	-60691,19195	52627,34082

0,712

RESULTADOS DE RESÍDUOS

<i>Observação</i>	<i>Y previsto</i>	<i>Resíduos</i>	
			3783,902103
1	3566,178123	219,5361628	1,061052469
2	3566,178123	1347,116675	1,061052469
3	3566,178123	-1186,315423	1,061052469
4	3566,178123	-380,3374149	1,061052469
5	3836,317136	0	0,986337148





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 todos os fatores analisados		Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	X	Adoção de situação paradigma	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados.	12		5	X	3	
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo		Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	X	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados.	
4	Intervalo Admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 125		0,50 a 2,00	X	0,40 2,50*	
a - no caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 125, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea							
PONTUAÇÃO				8 Pontos			
Item 9.2.2.1 da NBR 14.653-2:2011 (Assinalar com "x" caso o item seja atendido)							
a)	Apresentação do laudo na modalidade completa.						X
b)	Identificação completa dos endereços dos dados de mercado usados no modelo, bem como das fontes de informação.						X
c)	Valor final adotado coincidente com a estimativa pontual de tendência central.						
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	3.267,38	
Valores do intervalo de confiança	MAX	3.611,21
	MÍN	2.923,56
Desvios relativos do Intervalo de confiança	MAX	10,52%
	MÍN	-10,52%
Amplitude do intervalo de confiança	21,05%	
GRAU DE PRECISÃO	GRAU III	





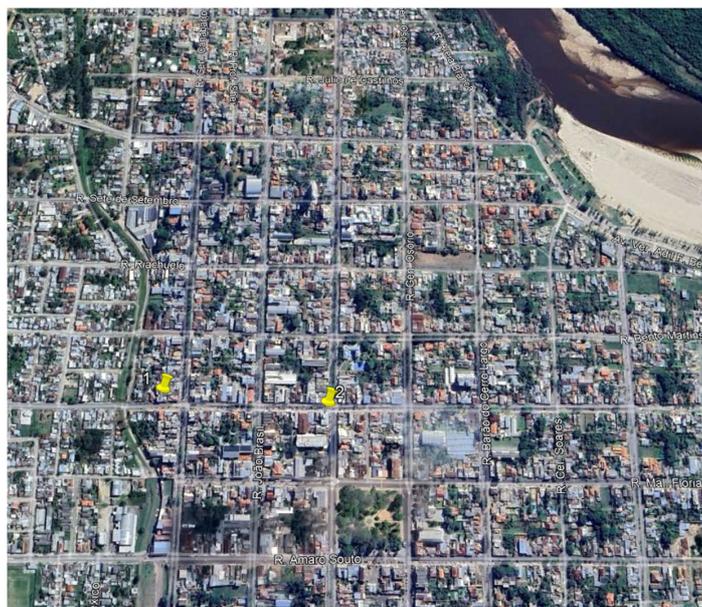
14.5 DADOS DA AMOSTRA

Dado	Endereço	Observação	Área	Localização	IDHM	Unitário x 0,9	Valor
1	Rua Marechal Deodoro, 1195 - Centro - Santiago	1- Miguel Vieiro - 9856 - 29°11'24.31"S - 54°52'5.24"O	70	2	0,766	R\$ 3.407,14	R\$ 265.000,00
2	Rua General Canabarro, 744 - Centro - Santiago	2- Imobiliária Gorski - 99613 - 29°11'21.13"S - 54°51'57.33"O	173	2	0,766	R\$ 4.421,97	R\$ 850.000,00
3	Rua Flores da Cunha, 1785 - Centro - Santiago	3- Imobiliária Gorski - 99569 - 29°11'20.86"S - 54°51'34.25"O	109,25	1	0,766	R\$ 2.141,88	R\$ 260.000,00
4	Rua dos Poetas, 947 - Centro - Santiago	4- Denilson Hudson - 89870 - 29°11'27.34"S - 54°52'1.81"O	113	2	0,766	R\$ 2.867,26	R\$ 360.000,00
5	Bento Gonçalves, 1846 - Centro - Santiago	5- Conecta Soluções - 2842818 - 29°11'33.82"S - 54°51'56.18"O	90	2	0,766	R\$ 8.000,00	R\$ 800.000,00
5	Rua Barão do Rio Branco, nº 2562 - Centro - Rosário	1- Pietro Imobiliária - 2766 - 30°15'21.57"S - 54°55'14.46"O	195,5	1	0,699	R\$ 3.452,69	R\$ 750.000,00
5	Rua Barão do Rio Branco, nº 2337 - Centro - Rosário	2- Pietro Imobiliária - 2766 - 30°15'21.57"S - 54°55'14.46"O	28,57	2	0,699	R\$ 10.080,50	R\$ 320.000,00

Figura 2 – Lojas – Santiago/RS



Figura 3 – Lojas – Rosário do Sul/RS





24130000003297

Nome do documento: Laudo 048 2024 GPE 29221 Lj Jaguarí - Fatores.pdf

Documento assinado por

Leandro Peixoto Maia
Rafael Parmeggiani Gering
Thais Wolffe Danelon

Órgão/Grupo/Matrícula

SPGG / DIAVA/DEAPE / 450607301
SPGG / DIAVA/DEAPE / 4859502
SPGG / DIAVA/DEAPE / 4819101

Data

04/03/2024 15:00:25
04/03/2024 15:10:47
05/03/2024 07:42:45

