



21130000078193



24130000002568



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 187/2024



**Apartamento 420 – Bloco 4 – Conjunto Residencial Alto Petrópolis**  
**Rua Tenente Ary Tarrago, 340 – Jardim Sabará**  
**Porto Alegre/RS**

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



23/08/2024 14:13:51

SPGG/DIAVA/DEAPE/450607301

PARA ASSINAR INFORMAÇÃO

13



26/08/2024 11:52:32

SPGG/DIAVA/DEAPE/450607301

PARA ASSINARI INFORMAÇÃO

453



21130000078193



24130000002568



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

## LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 187/2024

### FICHA RESUMO

#### Objeto

Terreno urbano objeto da **matrícula nº 56.701** e **GPE nº 17392**

#### Objetivo

Determinação do **valor de mercado** do imóvel para fins de atualização do ônus incidente sobre o uso do bem.

#### Finalidade

Instruir processo **PROA nº 24/1300-0000256-8 – uso oneroso**

#### Localização<sup>1</sup>

Apartamento 420 – Bloco 04 – Conjunto Residencial Alto Petrópolis

Rua Tenente Ary Tarrago, 340 – Jardim Sabará

Porto Alegre/RS

#### Área avalianda<sup>2</sup>

Área privativa do apartamento: 48,45 m<sup>2</sup>

Área total do apartamento: 55,58 m<sup>2</sup>

#### Proprietário

Estado do Rio Grande do Sul

#### Resultado da avaliação

Valor de mercado do imóvel **R\$ 167.300,00**

#### Avaliadores

Arquiteta Urbanista Rosângela Bittencourt Freiesleben

Arquiteta Urbanista Thaís Wölfle Danelon

Engenheiro Civil Rafael Parmeggiani Gering

Porto Alegre – RS, agosto de 2024

<sup>1</sup>Fonte: Conforme Certidão de Matrícula Nº 56.701

<sup>2</sup>Fonte: Conforme Certidão de Matrícula Nº 56.701

Laud de Avaliação nº 187 / 2024



2





21130000078193



24130000002568



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

Laudo de Avaliação nº 187 / 2024

3



23/08/2024 14:13:51

SPGG/DIAVA/DEAPE/450607301

PARA ASSINAR INFORMAÇÃO

15



26/08/2024 11:52:32

SPGG/DIAVA/DEAPE/450607301

PARA ASSINARI INFORMAÇÃO

455



2113000078193



2413000002568



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 atualização do ônus incidente sobre o uso do bem.

**3 FINALIDADE**

Instruir processo **PROA nº 24/1300-0000256-8 – 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 56.701**, referência livro 2-RG, às fls 1,1v e 2 datada de 26/06/2024, obtida junto ao Ofício de Registro de Imóveis da 4ª Zona da Comarca de Porto Alegre - RS.
- Na **Ficha cadastral GPE nº 17392**;
- No **PROA: 24/1300-0000256-8**;
- 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 **26/07/2024**

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:

Laudo de Avaliação nº 187 / 2024



4





21130000078193



24130000002568



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

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

#### 4.3 JUSTIFICATIVAS – PARÂMETROS ADOTADOS

➤ **Área utilizada:**

Para cálculo do valor do imóvel, foi considerada a área privativa do apartamento constante da Certidão de Matrícula nº 56.701, referência livro 2-RG, às fls 1,1v e 2 datada de 26/06/2024, obtida junto ao Ofício de Registro de Imóveis da 4ª Zona da Comarca de Porto Alegre – RS.

➤ **Vistoria/ localização:**

Devido não ser possível acessar o interior do apartamento, o qual encontra-se ocupado com autorização de uso, conforme informações constantes da ficha GPE 17392, a vistoria foi realizada apenas externamente. Embora o imóvel se localize em bairro periférico ao zoneamento urbano, o mesmo possui acesso através de uma das principais vias arteriais do município de Porto Alegre.

➤ **Situação paradigma:**

Conforme ABNT NBR 14.653-Parte 1, a situação paradigma configura-se como: “situação hipotética ou virtual, adotada como referencial para avaliação de um bem”. Sendo assim, conforme ABNT NBR 14.653-Parte 2, quando não for possível o acesso do avaliador ao interior do imóvel, os motivos devem ser elucidados e explicados na elaboração do laudo. No presente trabalho, adotou-se situação paradigma pela impossibilidade de precisar o estado de conservação interno do imóvel.

#### 5 PROPRIETÁRIO

Estado do Rio Grande do Sul

#### 6 ENDEREÇO

Apartamento 420 – Bloco 04 – Conjunto Residencial Alto Petrópolis  
Rua Tenente Ary Tarrago, 340 – Jardim Sabará  
Porto Alegre/RS

Laudo de Avaliação nº 187 / 2024

5





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

7 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

7.1 TERRENO

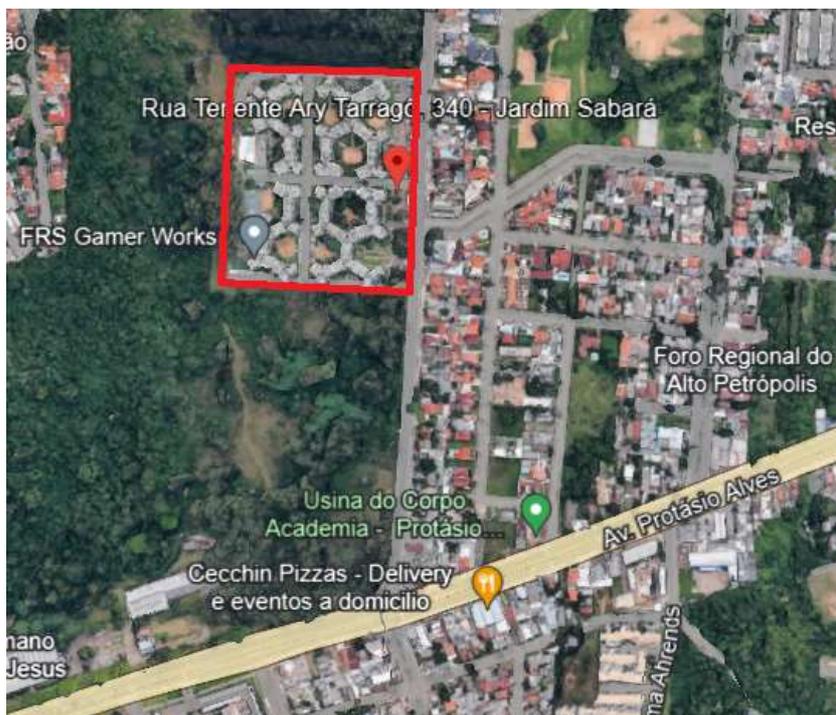


Imagem de localização (Google)

Latitude: 30°02'18"S  
Longitude: 51°08'08"O

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

Identificação
<p>Descrição conforme a Matrícula nº 56.701:</p> <p>BAIRRO JARDIM SABARÁ</p> <p>IMÓVEL: O apartamento de número 420 do bloco "4", que é o primeiro a contar da frente para os fundos, segundo da esquerda para a direita de quem situa do na frente do conjunto, lotado pelo número 340 da Rua Tenente Ary Tarragó, localizado no quarto pavimento, a direita de quem entra no terceiro sub bloco, que é o terceiro a contar da Rua Tenente Ary Tarragó, constituído de cozinha, estar, circulação, banheiro e dois dormitórios, com área real privativa de 48,45m<sup>2</sup>, área real de uso comum de 7,13m<sup>2</sup>, perfazendo área real total de 55,58m<sup>2</sup>, fração ideal 0,001618 no terreno e no condomínio.</p> <p>O terreno com a área superficial de 41.993,00m<sup>2</sup>, medindo o perímetro 225,46m na face leste, no alinhamento da Rua Tenente Ary Tarragó, 225,46m na face oeste, por cerca de aramados, que divide com terras que são ou foram de Alvaro José Gomes Porto Alegre; 188,81m na face norte, onde limita com terreno que é ou foi de Laura Bins Cortazzi e seu marido Vicente Raphael Fortunato Cortazzi e 184,62 metros na face sul, onde limita com terreno que é ou foi de Luiza Barcellos Feijó Bins e outros. Distante esta divisa 322,88m do lado par da Avenida Protásio Alves. TÍTULO AQUISITIVO, registrado sob número 3 na matrícula 15710, em data -</p>

Laudo de Avaliação nº 187 / 2024

6





2113000078193



2413000002568



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

Características da região e entorno
<b>Atividade predominante:</b> Residencial
<b>Padrão construtivo do entorno:</b> Baixo/Normal
<b>Zoneamento:</b> Bairro
<b>Tráfego de pedestres:</b> Médio
<b>Tráfego de veículos:</b> Alto
<b>Pavimentação logradouro:</b> Asfalto
<b>Pavimentação passeio:</b> Pedra grês
<b>Infraestrutura:</b> <input checked="" type="checkbox"/> Acessibilidade, <input checked="" type="checkbox"/> Água potável, <input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica, <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto pluvial, <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto sanitário, <input type="checkbox"/> Gás canalizado, <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública, <input checked="" type="checkbox"/> Logradouro, <input checked="" type="checkbox"/> Meio fio/sarjetas, <input checked="" type="checkbox"/> Passeio público, <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação, <input type="checkbox"/> Sem infraestrutura, <input checked="" type="checkbox"/> Telefone
<b>Serviços públicos:</b> <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,
<b>Influências valorizantes:</b> <input type="checkbox"/> Clubes, <input checked="" type="checkbox"/> Comércio, <input checked="" type="checkbox"/> Empreendimentos, <input checked="" type="checkbox"/> Escolas, <input type="checkbox"/> Estações, <input checked="" type="checkbox"/> Hospital, <input checked="" type="checkbox"/> Mercados e ou supermercados, <input type="checkbox"/> Orla/praias/lagos, <input checked="" type="checkbox"/> Parques/praças, <input checked="" type="checkbox"/> Posto policial, <input type="checkbox"/> Posto de saúde, <input checked="" type="checkbox"/> Shopping, <input type="checkbox"/> Universidades/faculdades, <input type="checkbox"/> Zona incorporação, <input type="checkbox"/> Sem influências valorizantes
<b>Influências desvalorizantes:</b> <input type="checkbox"/> Aeroporto, <input type="checkbox"/> Área inundável, <input type="checkbox"/> Aterro sanitário, <input type="checkbox"/> Estação tratamento esgoto, <input type="checkbox"/> Indústria, <input type="checkbox"/> Presídio, <input type="checkbox"/> Sub-habitação, <input type="checkbox"/> Unidades carentes, <input checked="" type="checkbox"/> Sem influências desvalorizantes

Características do imóvel	
<b>Formato do terreno:</b> Regular	
<b>Situação de quadra:</b> Meio de quadra	
<b>Cota:</b> No nível	
<b>Vegetação:</b> Grande porte	
<b>Uso do solo:</b> Residencial	
<b>Acesso:</b> Muito bom	
<b>Topografia:</b> Plano	
<b>Tipo de cercamento:</b> <input type="checkbox"/> Arame, <input checked="" type="checkbox"/> Gradil, <input type="checkbox"/> Muro, <input type="checkbox"/> Sem cerca, <input type="checkbox"/> Tela	
<b>Superfície:</b> <input type="checkbox"/> Alagadiça, <input type="checkbox"/> Arenoso, <input type="checkbox"/> Argiloso, <input type="checkbox"/> Com aterro, <input type="checkbox"/> Com entulhos, <input type="checkbox"/> Pantanosa, <input checked="" type="checkbox"/> Seca	
<b>Área do terreno<sup>3</sup>:</b> 41.993,00 m <sup>2</sup>	
Medida da frente do terreno: 225,46 m	Confrontação da frente:Leste
Medida lateral 1 do terreno: 188,81 m	Confrontação da lateral 1:Norte
Medida lateral 2 do terreno: 184,62 m	Confrontação da lateral 2:Sul
Medida dos fundos do terreno: 225,45 m	Confrontação dos fundos:Oeste

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

\*Conforme verificado na data de vistoria

<sup>3</sup>Fonte: Conforme Certidão de Matrícula N° 56.701

Laud de Avaliação n° 187 / 2024



7



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

**7.2 BENFEITORIAS**

**7.2.1 FICHA DE VISTORIA**

Apartamento 420 bloco 4		Idade aparente: 40	Área = 48,45 m²	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 checked="" type="checkbox"/> Simples	<input type="checkbox"/> Entre regular e reparos simples	<input type="checkbox"/> Galpão		
	<input type="checkbox"/> Médio	<input type="checkbox"/> Reparos simples	<input type="checkbox"/> Loja		
	<input type="checkbox"/> Superior	<input checked="" type="checkbox"/> Entre reparos simples e importantes	<input type="checkbox"/> Pavimento		
	<input type="checkbox"/> Fino	<input type="checkbox"/> Reparos importantes	<input type="checkbox"/> Prédio		
	<input type="checkbox"/> Luxo	<input type="checkbox"/> Entre reparos importantes e s/ valor	<input type="checkbox"/> Terreno		
	<input type="checkbox"/> Outros	<input type="checkbox"/> Sem valor	<input type="checkbox"/> Outros		
Material utilizado:					
Piso	Forro	Telhado	Esquadrias	Rev. Fachadas	Estrutura
<input type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> Cerâmica	<input type="checkbox"/> Alumínio	<input checked="" type="checkbox"/> Pintura	<input 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 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 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:

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





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

## 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 **025/043**

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: 14

**Grau de Precisão**

Grau I

Grau II

**Grau III**

## 11 AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

### 11.1 AVALIAÇÃO DO TERRENO

#### 11.1.1 EQUAÇÃO DE REGRESSÃO

$Unitário = 7056,0906 - 29,048862 * Área Privativa + 1504,0239 * Dormitórios - 394,2623 * ln(Conservação) - 3823,1167 * 1/Banheiros$

#### 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)	48,45
Dormitórios (uni): (Número de dormitórios da unidade privativa)	2,00
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	33,20
Padrão:* 7 - luxo; 6 - alto; 5 - normal-alto; 4 - normal; 3 - normal-baixo; 2 - baixo; 1 - mínimo.	3
Vagas:* (Número de vagas de estacionamento da unidade privativa)	0
Banheiros (uni): (Número de banheiros da unidade privativa)	1
Oferta (R\$):* (Valor ofertado pelo imóvel em R\$)	167.282,35
Unitário (R\$/m²): (Valor unitário da unidade privativa, em R\$/m²)	3.452,68

Laudo de Avaliação nº 187 / 2024

9





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	-5,42%	3.265,41	R\$ 158.209,11
<b>Calculado</b>	-	<b>3.452,68</b>	<b>R\$ 167.282,35</b>
Máximo	5,42%	3.639,95	R\$ 176.355,58

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

	Amplitude	Unitário (R\$/m2)	Total
Mínimo	-15%	2.934,78	R\$ 142.190,09
<b>Calculado</b>	-	<b>3.452,68</b>	<b>R\$ 167.282,35</b>
Máximo	+15%	3.970,58	R\$ 192.374,60
<b>Valor calculado R\$ R\$ 167.282,35</b>			

**12 CONCLUSÃO**

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em estudo o seguinte valor (arredondado<sup>4</sup>) de mercado:

**VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL**

**R\$ 167.300,00**

(Cento e sessenta e sete mil e trezentos reais)

Data de referência da avaliação: agosto/2024

<sup>4</sup>Conforme item 6.8.1 na NBR 14.653-1:2019 o resultado final pode ser arredondado até 1%.





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

**13 RESPONSÁVEIS PELO LAUDO**

**ROSÂNGELA BITTENCOURT FREIESLEBEN**

Arquiteta Urbanista – CAU(RS) A16986-2

Analista Arquiteta DIAVA/DEAPE

**ID 4297369/02**

**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, agosto de 2024

Laudo de Avaliação nº 187 / 2024



11



23/08/2024 14:13:51

SPGG/DIAVA/DEAPE/450607301

PARA ASSINAR INFORMAÇÃO

23



26/08/2024 11:52:32

SPGG/DIAVA/DEAPE/450607301

PARA ASSINARI INFORMAÇÃO

463



21130000078193



24130000002568



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

**14 ANEXOS**

**14.1 DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA**

Figura 1: vista externa Bloco 4



Fonte: vistoria (26/07/2024)

Laudo de Avaliação nº 187 / 2024



12



23/08/2024 14:13:51

SPGG/DIAVA/DEAPE/450607301

PARA ASSINAR INFORMAÇÃO

24



26/08/2024 11:52:32

SPGG/DIAVA/DEAPE/450607301

PARA ASSINARI INFORMAÇÃO

464



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

14.2 DOCUMENTAÇÃO DOS IMÓVEIS

MATRÍCULA 56.701

ONR Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4.ª ZONA — P. ALEGRE

LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

FLS. MATRÍCULA

56701 MATRÍCULA

PORTO ALEGRE, 26 de setembro de 1993. 56701

SAIRRO JARDIM SABARÁ

IMÓVEL: O apartamento de número 420 do bloco "4", que é o primeiro a contar da frente para os fundos, segundo da esquerda para a direita de quem situa-se na frente do conjunto, lotado pelo número 340 da Rua Tenente Ary Tarrago, localizado no quarto pavimento, a direita de quem entra, no terceiro sub-bloco, que é o terceiro a contar da Rua Tenente Ary Tarrago, constituído de cozinha, estar, circulação, banheiro e dois dormitórios, com área real privativa de 48,45m<sup>2</sup>, área real de uso comum de 7,13m<sup>2</sup>, perfazendo área real total de 55,58m<sup>2</sup>, fração ideal 0,001618 no terreno e no condomínio. O terreno com a área superficial de 41.993,00m<sup>2</sup>, medindo o perímetro 225,46m na face leste, no alinhamento da Rua Tenente Ary Tarrago, 225,45m na face sudeste, por cerca de arameados, que divide com terras que são ou foram de Alvaro José Gomes Porto Alegre; 188,81m na face norte, onde limita com terreno que é ou foi de Laura Bins Cortazzi e seu marido Vicente Raphael Fortunato Cortazzi e 184,62 metros na face sul, onde limita com terreno que é ou foi de Luiza Barcellos Feijó Bins e outros. Distante esta divisa 822,88m da face par da Avenida Protásio Alves. TÍTULO AQUISITIVO: registrado sob número 3 na matrícula 15710, em data de 21.12.1981. PROPRIETÁRIA: Cooperativa Habitacional Correa Lima Ltda., com sede nesta Capital, CGC 88.410.170/0001-69, Dat.4. A escrevente autorizada:

Av.1.56701.Porto Alegre,26.09.83. Esta matrícula é aberta a requerimento da proprietária, datado de 21.06.1993, conforme lhe faculta o artigo 167, inciso II, item 4 combinado com o parágrafo único do artigo 235 da Lei 6015 de 31 de dezembro de 1973 e alterações decorrentes de Lei 6216 de 30.06.1975.Dat.4. A escrevente autorizada:

Av.2.56701.Porto Alegre, 26.09.83.Em data de 21.12.1981, foi registrado sob número 04 na matrícula 15710 o seguinte: por contrato particular de 09.12.1981, e retificado por outro de mesma data, foi o imóvel hipotecado para Caixa Econômica Estadual do Rio Grande do Sul, com sede nesta Capital,CGC 82.818.400/0001-27 para garantia de um empréstimo de CR\$1.311.836.921,80, pelo prazo de 22 meses, a contar do mês de janeiro de 1982, aos juros de 10% ao ano. Avaliação do imóvel para os efeitos do art.818 do Cód.Civil: CR\$78.780.548,78.Dat.4. A escrevente autorizada:

Av.3.56701.Porto Alegre, 26.09.83.Em data de 03.06.1982, foi averbado sob número 05 na matrícula 15710, o seguinte: por contrato particular de 20.01.1982, o BNH concedeu à Caixa Econômica Estadual do Rio Grande do Sul, um refinanciamento de CR\$1.098.851.932,48, equivalentes a 884.832 UPQ, correspondente ao 4º trimestre de 1981, para ser aplicado na comercialização de 824 unidades habitacionais a serem construídas sobre o terreno desta matrícula. Fica estabelecido o prazo de carência até 05.03.84, durante o qual os juros serão pagos à taxa de

SOLICITADO POR: LUCIA AZEVEDO - CPF/CNPJ: \*\*\*.974.380-\*\* DATA: 20/08/2024 15:13:16

Laudo de Avaliação nº 187 / 2024

13





21130000078193



2413000002568



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

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

**REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4.ª ZONA — P. ALEGRE**

**LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL**

FLS.	MATRICULA
1v	56701

8,0% ao ano. A amortização da dívida será feita em 276 mensalidades, acrescidas dos juros de 80% ao ano, vencendo-se a 1ª em 05.04.1984. Em garantia do pagamento do refinanciamento o Agente Financeiro, dará ao BNH, em caução, os seus direitos creditórios decorrentes dos contratos de financiamento, que firmar com os Beneficiários finais para aquisição das unidades Habitacionais integrantes do referido empreendimento. Dat.4. A escrevente autorizada:

Av.4.56701.Porto Alegre, 18.01.1985. Por termo particular de 27.7.1984, o Banco Nacional de Habitação autorizou o cancelamento da garantia referida na averbação número 03, referente a caução dos direitos creditórios decorrentes dos contratos de financiamento a serem firmados com os beneficiários finais para aquisição de unidades habitacionais. Dat.1.0 sub-oficial:

Av.5.56701.Porto Alegre, 02.12.1985. Por termo particular de 31.10.1985, foi celebrada a convenção de condomínio do Conjunto Residencial Alto Petrópolis, denominação do edifício, sendo registrada sob número 2121 no livro 3.A escrevente autorizada:

Av.6.56701.Porto Alegre, 17.12.1986. Por contrato particular de 30.06.1986, a credora liberou a hipoteca mencionada na averbação nº 02, o imóvel desta matrícula. A escrevente autorizada:

R.7.56701.Porto Alegre, 17.12.1986. Por contrato particular de 30.06.1986, foi o imóvel vendido para Mauricio da Costa Jadoski, brasileiro, solteiro, maior, policial militar, CIC.443.127.690-72, domiciliado neste Capital e Edu San Martin Reino, brasileiro, solteiro, maior, policial militar, CIC.363.083.710-00, domiciliado neste Capital, pelo preço de Cz\$198.147,86. Dat.1.A escrevente autorizada:

R.8.56701.Porto Alegre, 17.12.1986. Por contrato particular de 30.06.1986, foi o imóvel hipotecado para Caixa Econômica Estadual do Rio Grande do Sul, já que lfiçada, para garantia de um empréstimo de Cz\$198.147,86, pelo prazo de 240 meses. A taxa nominal de juros é de 3% ao ano, correspondente à taxa efetiva de 3,042% ao ano, crescendo, anualmente a uma razão de 0,5% até atingir o limite de 8,5%, obtendo-se a taxa média de 5% ao ano, correspondente à taxa efetiva de 5,117% ao ano. A escrevente autorizada:

Av.9.56701 .Porto Alegre, 17.12.1986. Em data de 30.06.1986, a credora emitiu uma cédula hipotecária representativa de todo o valor do crédito da hipoteca registrada sob nº 08. A escrevente autorizada:

CONTINUA A FOLHA Nº 2

SOLICITADO POR: LUCIA AZEVEDO - CPF/CNPJ: \*\*\*-974.360-\*\*- DATA: 28/08/2024 15:13:16

Laudo de Avaliação nº 187 / 2024

14





2113000078193



2413000002568



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

ONR Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4.ª ZONA — P. ALEGRE

LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

FLS. MATRÍCULA

56701 2 56701

PORTO ALEGRE, 04 de outubro de 1994

Av.10.56701.Porto Alegre,04.10.1994.Conforme se verifica de peças da carta de adjudicação passada em 06.06.1994, pela Exma Dra. Ana Maria Nedel Scalzilli, Juíza de Direito da 1ª Vara de Fazenda Pública, desta Capital, protocolada sob número 315258, em data de 18.08.1994, com retorno em 13.09.1994, a dívida de hipoteca registrada sob número 8, estava convertida monetariamente para CR\$32.257.140,02.CUSTAS:5,48-URE.Dat.3.0 Oficial: [assinatura]

R.11.56701.Porto Alegre,04.10.1994.Par carta passada em 06.06.1994, pela Exma. Dra. Ana Maria Nedel Scalzilli, Juíza de Direito da 1ª Vara de Fazenda Pública, desta Capital, protocolada sob número 315258, em data de 18.08.1994, com retorno em 13.09.1994, foi o imóvel adjudicado pela Caixa Econômica Estadual, CGC 92.818.400/0001-27, com sede nesta Capital, pelo valor de CR\$32.257.140,02. CUSTAS:10,92-URE.Dat.3.0 Oficial: [assinatura]

Av.12.56701.Porto Alegre,04.10.1994.Em data de 29.08.1994, a credora autorizou o cancelamento da cédula hipotecária averbada sob número 8, a qual foi protocolada sob número 316623, em data de 29.09.1994.CUSTAS:2,00-URE.Dat.3.0 Oficial: [assinatura]

Av.13.56701.Porto Alegre,04.10.1994.Em data de 29.08.1994, a credora autorizou o cancelamento da hipoteca registrada sob número 8, conforme cédula hipotecária protocolada sob número 316623, em data de 29.09.1994.CUSTAS:2,00-URE. Dat.3.0 Oficial: [assinatura]

R.14.56701.Porto Alegre,06.06.2000.De acordo com ofício DIESC/497/2000, datado de 15.05.2000, da Srª Jane Beatriz Wander Reis, Diretora do Departamento de Administração do Patrimônio do Estado, em Substituição, protocolado sob número 397314, em data de 19.05.2000, extraído dos autos do processo número 001467-14.41/98.1, em virtude da extinção da proprietária, o imóvel desta matrícula foi incorporado ao patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul. Valor para efeitos fiscais: R\$1,00. Avaliação: R\$1,00. CUSTAS:2,00-URE. Dat.4/1. O Escrevente Autorizado [assinatura]

CONTINUA NO VERSO

SOLICITADO POR: LUCIA AZEVEDO - CPF/CNPJ: \*\*\* 974.360-\*\* DATA: 26/08/2024 16:13:18

Laud de Avaliação nº 187 / 2024

15





2113000078193



2413000002568



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

GPE N° 17392



DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO  
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - N° 17392

DADOS GERAIS			
Número do Cadastro:	17392	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
Situação de Regularização:	REGULARIZADO	Índice de Destinação (%):	100,000000
Descrição:	Legislação: Lei Estadual nº 14.954/2016 e Lei Estadual nº 15.242/2018; Resolução nº 07/2018.		
Em Alienação:	Sim	N° Incorporação PROA/SPI:	18/2400-0005779-7
Lei Autorizativa de Alienação:	14954	N° Alienação PROA/SPI:	0005573-2400/152
Data Lei Autorizativa Alienação:	01/12/2016	NIRF/CIB:	
N° tomo antigo do imóvel:	6543	CCIR:	
Uso irregular:		CAR:	
Tombado Patr. Histórico:	Não	VALOR DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL	
N° Inscrição Municipal:	6483305	Tipo de Valor	Esfera Competente Legislação Número/Ano

BAIXA IMÓVEL	
Motivo da Baixa:	Data da Baixa:
N° Processo da Baixa SPI:	N° Processo da Baixa PROA:
Informações Adicionais Baixa:	

PROCESSOS					
Data Consulta	N° Processo	Data Abertura	Assunto	Tipo Assunto	Situação
11/10/2020	55732400152	11/10/2020	IMOVEIS		COM
29/09/2021	2113000078193	29/09/2021	Imóveis		Ativo
05/10/2022	21130000106804	30/12/2021	Contratação de	Solicitação de	Ativo
17/01/2024	24130000002568	17/01/2024	Imóveis	Regularização	Ativo
26/06/2024	24130000037442	26/06/2024	Imóveis	Pesquisa	Ativo
05/10/2022	21130000105891	23/12/2021	Contratação de	Solicitação de	Ativo
03/08/2021	21130000061541	03/08/2021	Imóveis		Ativo

LOCALIZAÇÃO	
Zona:	Urbana
Unidade da Federação:	Rio Grande do Sul
Município:	PORTO ALEGRE
Bairro/Distrito:	JD SABARA
Logradouro/Localidade:	RUA TENENTE ARY TARRAGO
Numero/Lote:	340
Quadra:	nt
Complemento:	APT.420-BLOCO 4
CEP:	
Ponto Referência:	Forum Regional

GEORREFERÊNCIA			
DATUM:	SIRGAS 2000	Coordenadas Geodésicas do Marco	
Fuso:	22	Latitude grau:	-30 °
Meridiano Central:	51	Latitude minuto:	2 '
		Latitude segundo:	18,190"
Coordenadas Planas UTM do Marco		Longitude grau:	-51 °
Altitude ortométrica:	69,300	Longitude minuto:	8 '
Este:	486.925,540	Longitude segundo:	8,200"
Norte:	6.676.953,160		

08/08/2024

pag. 1 de 5

Laud de Avaliação nº 187 / 2024

16





21130000078193



24130000002568



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 17392

PROPRIEDADE

Situação regularização Estado: REGULARIZADO
Tipo de Registro: Matrícula
Número do Registro: 58701
Livro: 2RG
Folha: 01
Cartório: RI
Comarca: PORTO ALEGRE
Data do Registro: 08/08/2000
Forma de Incorporação: INCORPORAÇÃO AO PATRIMÔNIO PÚBLICO
Valor de Incorporação: R\$ 1,00
Propriedade / Posse: RIO GRANDE DO SUL GOVERNO DO ESTADO
Data registro patrimônio União:
Certidão autorizativa transf.:

TERRENO

Matriculada
Situação terra rural:
Área Total (m²): 41.993,00
Frente (m): 0,00
Área com fração (m²): 67,0447
Fração Ideal (m²): 0,001618
Profundidade Equivalente (m):
Área Disponível (m²): 0,00

TERRENO REGISTRADO

Frente/Lateral Confrontação da Frente/Lateral Confrontante
0,00

TERRENO VISTORIA

Informações complementares
Vegetação: Rasteira
Uso do solo: Residencial
Situação de quadra: Meio de quadra

Levantada (Vistoria)
Área Total (m²): 48,45
Frente (m): 10,00

CONFRONTANTES VISTORIA

Leste: Av Ary Tarrago
Oeste: terreno baldio
Norte: terreno baldio
Sul: terreno baldio

08/08/2024

pag. 2 de 5



Laud de Avaliação nº 187 / 2024

17



2113000078193



2413000002568



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



DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO  
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 17392

EDIFICAÇÕES/BENFEITORIAS						
Espécie	Nome referência	Área útil (m²)	Área total (m²)	Averbação	Nº pavimentos	Área disponível (m²)
APARTAMENTO		0,00	55,58		0	0,00

VISTORIA						
Data de Realização	Situação da Localização	Obstruído	Pertence ao Estado	Tel. Contato	Observação	Vistoria
13/10/2014	Localizado	Não	Pertence			

INFRAESTRUTURA

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

Pavimentação do logradouro:	Asfalto
Pavimentação passeio:	Pedra grés
Zonamento:	Bairro
Largura logradouro (m):	13,40

DOCUMENTOS

Data	Tipo Documento	Nome Documento
28/08/2024	MATRÍCULA	MATR_56701.PDF
30/12/2021	TERMO /	PRIMEIRO TERMO DE
20/10/2020	MATRÍCULA	MAT 56701.PDF
18/09/2018	LEI / DECRETO /	RESOLUCAO 07-2018.PDF
28/08/2018	MATRÍCULA	MAT56701.PDF
21/08/2018	PARECER	Parecer 108 2018 OS
04/04/2018	LAUDO DE	Laudo 037 2018 Ary Tarragó - apto.pdf
22/05/2015	OUTROS	paulo 2.pdf
22/04/2015	OUTROS	paulo 1.pdf
21/01/2015	LAUDO DE	Laudo de avaliacao.pdf
18/08/2014	LAUDO DE	LAUDO 06-2014 Ary Tarrago, 340 ap.
22/02/2013	OUTROS	RESPOSTA DA PREF DE PORTO
18/02/2013	OUTROS	EMAIL A PREF DE PORTO ALEGRE.
14/03/2012	LAUDO DE	Laudo 22-12 - Rua Tenete Ary
14/10/2011	MATRÍCULA	mt.pdf
08/09/2011	RELATORIO	Ficha nº 17392.pdf
08/09/2011	VISTORIA /	Ficha de Atualização Cadastral nº 102-
21/07/2011	LAUDO DE	Laudo 35 - Rua Tenete Ary Tarrago,
07/05/2008	MATRÍCULA	17392.pdf
05/03/2007	PARECER	Parecer Técnico nº 033-07.doc
16/03/2005	LAUDO DE	Laudo 006-05 POA.doc

VISTORIA - AGENTE EXTERNO		
Data	Tipo Documento	Nome Documento
28/11/2014	ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE	ART2.pdf
28/11/2014	MATRÍCULA	matricula GPE 17392.pdf
28/11/2014	FOTO	frente imovel gpe 17392.JPG

08/08/2024

pag. 3 de 5



Laudo de Avaliação nº 187 / 2024

18



21130000078193



2413000002568



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



DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO  
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 17392

VISTORIA - AGENTE EXTERNO			
Data	Tipo Documento	Nome Documento	
28/11/2014	FOTO	imovel gpe 17392 (2).JPG	
28/11/2014	FOTO	imovel gpe 17392.JPG	
28/11/2014	FOTO	limite gpe ao norte gpe 17392.JPG	
28/11/2014	FOTO	limite imovel ao sul gpe 17392.JPG	
28/11/2014	FOTO	logradouro a leste gpe 17392.JPG	
28/11/2014	MONOGRAFIA DO MARCO	Monografia do Marco GPE 17392.pdf	
28/11/2014	LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO	DECLARAÇÃO.pdf	

USO TERCEIROS DO IMÓVEL			
Tipo Documento:	TERMO	Nº Processo PROA/SPI:	0004102-2400/06-8
Tipo Uso Terceiros:	Autorização de Uso		
Finalidade Uso:	MORADIA		
Número Documento:	19	Quantidade Prazo:	
Área Mov. Terreno (m²):	41993,0000	Data Pub. Diário Oficial:	28/01/07 00:00
Prazo:	Determinado	Data Término:	
Tipo Dia Mês Ano Prazo:		Representante Legal:	Não
Data Início:	28/01/2007	Nome Repres. Legal:	
Interveniência:	Não	Nome Interveniente:	

ONEROSIDADE			
Valor Arrecadação:	387,50		
Sigla índice reajuste:			
Índice Reajuste:	100,00000 %	Percentual Juros:	100,00000 %
Vencimento (dia):	4	Percentual Multa:	200,00000 %

DADOS USUÁRIO			
CPF/CGC:	22104470030		
Nome Usuário:	PAULO SERGIO DE MOURA	Nome Município:	
Unidade da Federação:			
Bairro/Distrito:			
Nome Logradouro:			
Cep:		Telefone:	

EDIFICAÇÕES USO TERCEIROS			
Espécie Edificação	Área Mov. Edificação (m²)	Área Disponível (m²)	Data Inicial
APARTAMENTO	41993,00 55,58		

08/08/2024

pag. 4 de 5



Laud de Avaliação nº 187 / 2024

19



21130000078193



24130000002568



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 17392

**VISTORIA**

Data da vistoria:	13/10/2014
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

06/08/2024

pag. 5 de 5

Laudo de Avaliação nº 187 / 2024



20



23/08/2024 14:13:51

SPGG/DIAVA/DEAPE/450607301

PARA ASSINAR INFORMAÇÃO

32



26/08/2024 11:52:32

SPGG/DIAVA/DEAPE/450607301

PARA ASSINARI INFORMAÇÃO

472



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

**14.3 MEMÓRIA DE CÁLCULO**

Relatório Completo

MODELO: APTO POA

Data: 13/08/2024

**CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA**

DADOS		VARIÁVEIS	
Total da Amostra	: 43	Total	: 8
Utilizados	: 25	Utilizadas	: 5
Outlier	: 0	Grau Liberdade	: 20

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

COEFICIENTES		VARIAÇÃO	
Correlação	: 0,95986	Total	: 53539950,55426
Determinação	: 0,92133	Residual	: 577003369,00386
Ajustado	: 0,90560	Desvio Padrão	: 458,91226

F-SNEDECOR		D-WATSON	
F-Calculado	: 58,55631	D-Calculado	: 1,85494
Significância	: < 0,01000	Resultado Teste	: Não auto-regressão 90%

**NORMALIDADE**

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	72
-1,64 a +1,64	90	96
-1,96 a +1,96	95	100

**MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR**

$$Y = 7056,090582 + -29,048862 * X_1 + 1504,023880 * X_2 + -394,262304 * \ln(X_3) + -3823,116699 * 1/X_4$$

**MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES**

AMOSTRA		MODELO	
Média	: 4594,24	Coeffic. Aderência	: 0,92133
Varição Total	: 53539950,55	Varição Residual	: 4212009,25
Variância	: 2141598,02	Variância	: 210600,46
Desvio Padrão	: 1463,42	Desvio Padrão	: 458,91

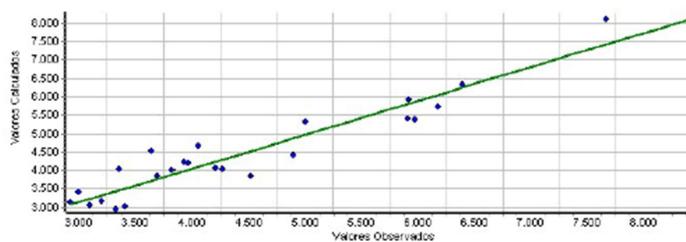




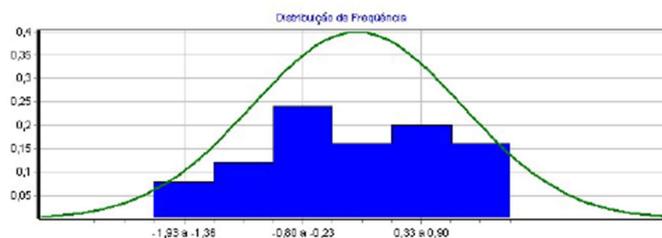
Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

Relatório Completo

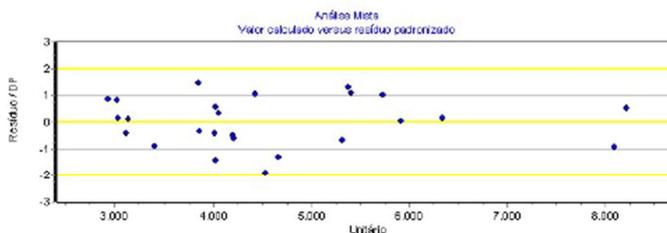
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados





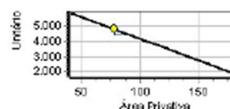
Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

Relatório Completo

DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

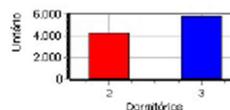
**X1 Área Privativa**

Área total privativa do imóvel, medida em metros quadrados.  
 Tipo: Quantitativa  
 Amplitude: 42,00 a 184,00  
 Impacto esperado na dependente: Negativo  
 10% da amplitude na média: -8,57 % na estimativa



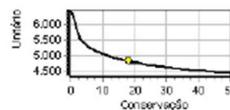
**X2 Dormitórios**

Número de dormitórios da unidade privativa.  
 Tipo: Quantitativa  
 Amplitude: 2,00 a 3,00  
 Impacto esperado na dependente: Positivo  
 10% da amplitude na média: 35,20 % 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: -2,08 % 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.





21130000078193



24130000002568



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

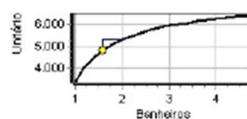
Relatório Completo

**\* 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: 9,93 % na estimativa



**\* Oferta**

Valor ofertado pelo imóvel em R\$.  
Tipo: Quantitativa  
Amplitude: 150000,00 a 1090000,00  
Impacto esperado na dependente: Positivo

**Y Unitário**

Valor unitário da unidade privativa, em R\$/m²  
Tipo: Dependente  
Amplitude: 2929,17 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 = 0,90560)
X <sub>1</sub> Área Privativa	x	-6,18	0,01	0,73856
X <sub>2</sub> Dormitórios	x	5,49	0,01	0,77479
X <sub>3</sub> Conservação	ln(x)	-6,58	0,01	0,71548
X <sub>4</sub> Banheiros	1/x	-8,31	0,01	0,59976

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

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Área Privativa	Dormitórios	Conservação	Banheiros	Unitário
X <sub>1</sub>	x	86	63	85	81	
X <sub>2</sub>	x	72	64	70	78	
X <sub>3</sub>	ln(x)	-17	-11	61	83	
X <sub>4</sub>	1/x	-63	-42	43	88	
Y	y	24	39	-73	-74	





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

**Avaliação**

Data de referência: 13/08/2024

Endereço: Rua Ten Ary Tarrago, 340 - Apto. 420 - Bl. 4 - Conj. Resid. Alto Petrópolis - Jd. Sabará  
Município: Porto Alegre/RS

**1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA**

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Exp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Área Privativa	48,45			42,00	184,00
Dormitórios	2,00			2,00	3,00
Conservação	33,20			0,32	52,60
Banheiros	1,00			1,00	5,00
Unitário	3.452,68			2.929,17	8.461,54

**2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA**

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	3.265,41	3.452,68	3.639,95	-5,42%	5,42%	10,85%
Predição (80%)	2.816,44	3.452,68	4.088,92	-18,43%	18,43%	36,86%
Campo de Arbitrio	2.934,78	3.452,68	3.970,58	-15,00%	15,00%	30,00%

**3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO**

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80 %)	158.209,11	167.282,35	176.355,58
Predição (80%)	136.456,52	167.282,35	198.108,17
Campo de Arbitrio	142.190,09	167.282,35	192.374,60

**4. VALOR UNITÁRIO ARBITRADO 3452,68**

**5. VALOR DE AVALIAÇÃO**

R\$ 167.300,00 (cento e sessenta e sete mil e trezentos reais)

**6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO**

Mínimo (R\$): 158.209,11  
Arbitrado (R\$): 167.300,00  
Máximo (R\$): 176.355,58

**7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO**

Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 10,85 %  
Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão

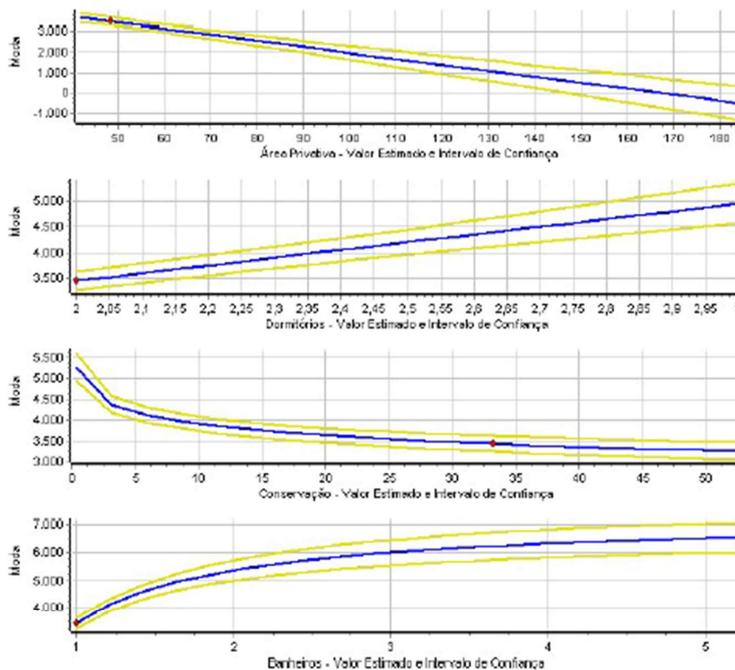




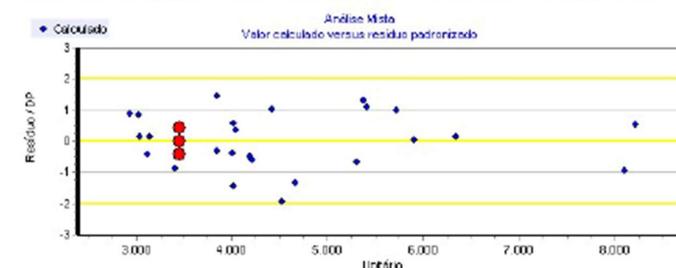
Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

Avaliação

8. COMPORTAMENTO DO MODELO NO PONTO DE ESTIMAÇÃO



9. VALOR ESTIMADO PARA O IMÓVEL NO CONTEXTO DA AMOSTRA





21130000078193



2413000002568



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

14.4 DADOS DA AMOSTRA

Ordem	Dador	Endereço	Observação	Área Privada	Dormitórios	Conservação	Padrão	Vagas	Banheiros	Oferta	Unitário
1	Rua Dona Ordina 73	30°03'52.2"S 51°11'13.1"W	Bairro: Menino Deus, Auxiliadora	91,00	3,00	0,32	5,00	2,00	3,00	698.000,00	7.670,33
2	Rua Correa Lima, 825	30°03'59.7"S 51°11'13.1"W	Bairro: Menino Deus, Auxiliadora	184,00	3,00	0,32	5,00	2,00	5,00	090.000,00	5.923,91
3	Rua Duque De Caxias, 278	30°02'05.9"S 51°11'13.1"W	Bairro: Centro Histórico, Auxiliadora	55,00	2,00	2,52	4,00	0,00	1,00	390.000,00	7.090,91
4	Rua Coronel Bordini, 30°01'18.2"S 51°11'13.1"W	Bairro: Auxiliadora, Auxiliadora	39,00	1,00	33,20	3,00	0,00	1,00	199.000,00	5.102,56	
5	Rua Coronel Paulino Teixeira, 30°02'12.2"S 51°11'13.1"W	Bairro: Rio Branco, Auxiliadora	95,00	3,00	18,10	4,00	0,00	1,00	429.000,00	4.515,79	
6	Avenida Arnaldo Bohrer, 30°04'53.1"S 51°11'13.1"W	Bairro: Teresópolis, Auxiliadora	72,00	3,00	2,52	5,00	1,00	2,00	380.000,00	5.277,78	
7	Avenida Da Azenha, 317	Bairro: Azenha, Vivareal cod. 2681191	60,00	2,00	52,60	2,00	0,00	1,00	200.000,00	3.333,33	
8	Rua Santos Dumont, 641	30°00'57.5"S 51°11'13.1"W	Bairro: Vivareal cod. 2681191	58,00	2,00	33,20	2,00	0,00	1,00	165.000,00	2.844,83
9	Rua Doutor Doutor Ney Cabral, 54	Bairro: Nonoai, Viva real cod. 2681191	63,00	2,00	33,20	3,00	1,00	1,00	215.000,00	3.412,70	
10	Rua Santa Flora, 30°05'30.9"S 51°11'34.1"W	Bairro: Nonoai, Auxiliadora Pr	77,00	1,00	8,09	4,00	1,00	2,00	450.000,00	5.844,16	
11	Rua Doutor Campos Velho, 1770	Bairro: Nonoai, Vivareal cod. 2681191	58,00	2,00	2,52	4,00	1,00	1,00	230.000,00	3.965,52	
12	Avenida Quaraí, 30°05'15.0"S 51°11'31.1"W	Bairro: Nonoai, Auxiliadora Pr	60,00	2,00	33,20	3,00	1,00	1,00	175.750,00	2.929,17	
13	Rua Orfanotrófio, 30°04'41.2"S 51°11'25.1"W	Bairro: Nonoai/Vivareal cod. 2681191	50,00	2,00	33,20	3,00	1,00	1,00	150.000,00	3.000,00	
14	Avenida Fábio Araújo Santos, 1245	Bairro: Nonoai/Vivareal cod. 2681191	64,00	2,00	2,52	4,00	1,00	1,00	215.000,00	3.359,38	
15	Rua Doutor Doutor Ney Cabral, 30°05'11.2"S 51°11'23.8"W	Bairro: Nonoai, Auxiliadora Pr	74,00	2,00	33,20	3,00	1,00	2,00	215.000,00	2.905,41	
16	Rua Orfanotrófio, 700	Bairro: Nonoai, Viva real cod. 2681191	43,00	2,00	18,10	3,00	1,00	1,00	159.000,00	3.697,67	
17	Rua Mala Coelho, 400	Bairro: Nonoai, Vivareal cod. 2681191	71,00	2,00	18,10	4,00	1,00	1,00	220.000,00	3.098,59	
18	Avenida Fabio Araujo Santos, 30°05'41.2"S 51°11'23.8"W	Bairro: Nonoai, Auxiliadora Pr	59,00	2,00	33,20	3,00	0,00	1,00	189.000,00	3.203,39	
19	Rua Marcio Dias, 25	Bairro: Nonoai, Vivareal cod. 2681191	81,00	2,00	18,10	4,00	1,00	1,00	340.000,00	4.197,53	
20	Rua Costa Lima, 30°05'11.2"S 51°11'23.8"W	Bairro: Nonoai, Auxiliadora Pr	78,00	2,00	0,32	5,00	1,00	2,00	499.000,00	6.397,44	
21	Avenida Nonoai, 30°05'28.9"S 51°11'31.1"W	Bairro: Nonoai, Auxiliadora Pr	63,00	2,00	2,52	4,00	1,00	1,00	265.000,00	4.206,35	
22	Avenida Engenheiro Francisco Rodolfo, 30°05'15.0"S 51°11'31.1"W	Bairro: Sarandi, Auxiliadora Pr	50,00	2,00	2,52	4,00	1,00	1,00	245.000,00	4.900,00	
23	Rua Gabriel Franco Da Luz, 29°58'53.6"S 51°11'23.8"W	Bairro: Sarandi, Auxiliadora Pr	42,00	2,00	2,52	4,00	1,00	1,00	170.000,00	4.047,62	
24	Rua Joao Alfredo, 255	Bairro: Cidade Baixa, Vivareal cod. 2681191	27,00	1,00	2,52	4,00	0,00	1,00	152.000,00	5.629,63	
25	Avenida Venancio Aires, 30°02'33.8"S 51°11'23.8"W	Bairro: Cidade Baixa, Auxiliadora	24,00	1,00	33,20	3,00	0,00	1,00	125.000,00	5.208,33	
26	Avenida Montenegro, 345	Bairro: Petrópolis, Vivareal cod. 2681191	88,00	2,00	8,09	4,00	1,00	3,00	520.000,00	5.909,09	
27	Avenida Prolasio Alves, 735	Bairro: Petrópolis, Vivareal cod. 2681191	54,00	2,00	2,52	4,00	1,00	1,00	300.000,00	5.595,56	
28	Av. Protasio Alves, 30°02'27.5"S 51°11'13.1"W	Bairro: Petrópolis, Auxiliadora	44,00	2,00	52,60	3,00	0,00	2,00	220.000,00	5.000,00	
29	Rua Dona Eugenia, 30°02'55.9"S 51°11'13.1"W	Bairro: Petrópolis, Vivareal cod. 2681191	75,00	2,00	2,52	4,00	1,00	2,00	540.000,00	7.200,00	
30	Rua Felizardo Furtado, 30°02'46.4"S 51°11'13.1"W	Bairro: Petrópolis, Auxiliadora	65,00	3,00	0,32	5,00	1,00	2,00	550.000,00	8.461,54	
31	Rua Felipe De Oliveira, 30°02'36.9"S 51°11'13.1"W	Bairro: Petrópolis, Auxiliadora	64,00	2,00	33,20	3,00	1,00	1,00	398.000,00	6.218,75	
32	Rua Curvelo, 130	Bairro: Petrópolis, Vivareal cod. 2681191	59,00	2,00	0,32	6,00	1,00	2,00	650.000,00	11.016,95	
33	Avenida Coronel Lucas De Oliveira, 30°02'27.5"S 51°11'24.6"W	Bairro: Petrópolis, Auxiliadora	65,00	2,00	0,32	5,00	2,00	2,00	635.000,00	9.769,23	
34	Rua Veador Porto, 174	Bairro: Santana Vivareal cod. 2681191	71,00	2,00	2,52	4,00	1,00	2,00	438.000,00	6.183,10	
35	Rua Domingos Desencanto, 30°02'48.1"S 51°11'24.6"W	Bairro: Santana Auxiliadora Pr	33,00	2,00	2,52	4,00	1,00	2,00	745.000,00	8.010,75	
36	Rua Santana, 30°02'27.9"S 51°11'24.6"W	Bairro: Santana Auxiliadora Pr	81,00	3,00	0,32	4,00	2,00	2,00	900.000,00	11.111,11	
37	Praca Doutor Julio De Aragao Bocano, 30°02'48.1"S 51°11'24.6"W	Bairro: Santana Vivareal cod. 2681191	89,00	3,00	18,10	3,00	0,00	1,00	390.000,00	4.269,66	
38	Rua Laurindo, 30°02'33.5"S 51°11'23.7"W	Bairro: Santana Auxiliadora Pr	81,00	3,00	33,20	3,00	0,00	1,00	310.000,00	3.827,16	
39	Rua Avenida Belem, 30°02'17.4"S 51°11'24.6"W	Bairro: Santana Auxiliadora Pr	126,00	3,00	52,60	3,00	0,00	3,00	425.000,00	3.400,00	
40	Rua Monsenhor Veras, 364	Bairro: Santana Vivareal cod. 2681191	108,00	3,00	18,10	4,00	2,00	2,00	645.000,00	5.972,22	
41	Rua Laurindo, 30°02'37.4"S 51°11'24.9"W	Bairro: Santana Auxiliadora Pr	107,00	3,00	18,10	4,00	0,00	1,00	318.000,00	2.957,95	
42	Avenida Jeronimo De Ornelas, 98	Bairro: Santana Vivareal cod. 2681191	129,00	3,00	33,20	3,00	1,00	2,00	470.000,00	3.643,41	
43	Avenida Jeronimo De Ornelas, 30°02'37.4"S 51°11'24.9"W	Bairro: Santana Auxiliadora Pr	140,00	3,00	33,20	3,00	0,00	2,00	550.000,00	3.928,57	





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

14.5 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Segundo ABNT NBR 14.653-2:2011

FUNDAMENTAÇÃO

Item	Descrição	Pontos obtidos					
		III	Ptos	II	Ptos	I	Ptos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas		Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo		Adoção de situação paradigma	X
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados.	0 (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 Sobredo	1%	X	2%		5%	
<b>PONTUAÇÃO</b>				<b>14 Pontos</b>			

Item 9.2.1.1 da NBR 14.653-2:2011

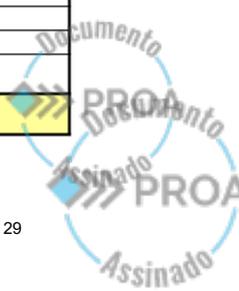
(Assinalar com "x" caso o item seja atendido)

a)	Apresentação do laudo na modalidade completa.	X
b)	Apresentação da análise do modelo no laudo de avaliação, com verificação da coerência do comportamento das variações das variáveis em relação ao mercado, bem como suas elasticidades em torno do ponto de estimação.	X
c)	Identificação completa dos endereços dos dados de mercado usados no modelo, bem como das fontes de informação.	X
d)	Adoção da estimativa central.	X
<b>GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO</b>		<b>GRAU II</b>

PRECISÃO

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

Valor central estimado no modelo de regressão		3.452,68
Valores do intervalo de confiança	MAX	3.839,85
	MÍN	3.265,41
Desvios relativos do Intervalo de confiança	MAX	5,42%
	MÍN	-5,42%
Amplitude do intervalo de confiança		10,85%
<b>GRAU DE PRECISÃO</b>		<b>GRAU III</b>





21130000078193



24130000002568

**Nome do documento:** LAUDO 187 2024 apto 420 bl 4 Rua Ary Tarrago 340 POA.pdf

Documento assinado por	Órgão/Grupo/Matrícula	Data
Rosangela Bittencourt Freiesleben	SPGG / DIAVA/DEAPE / 4297369	19/08/2024 16:37:31
Rafael Parmeggiani Gering	SPGG / DIAVA/DEAPE / 4859502	20/08/2024 15:57:33
Thais Wolfe Danelon	SPGG / DIAVA/DEAPE / 4819101	20/08/2024 16:06:58
Leandro Peixoto Maia	SPGG / DIAVA/DEAPE / 450607301	23/08/2024 14:09:01



23/08/2024 14:13:51      SPGG/DIAVA/DEAPE/450607301      PARA ASSINAR INFORMAÇÃO      42

26/08/2024 11:52:32      SPGG/DIAVA/DEAPE/450607301      PARA ASSINARI INFORMAÇÃO      482



21130000078193

**Nome do documento:** LAUDO\_187\_2024\_GPE 17392 apto POA.pdf

<b>Documento assinado por</b>	<b>Órgão/Grupo/Matrícula</b>	<b>Data</b>
Leandro Peixoto Maia	SPGG / DIAVA/DEAPE / 450607301	23/08/2024 14:17:07
Rafael Parmeggiani Gering	SPGG / DIAVA/DEAPE / 4859502	23/08/2024 15:18:31
Rosangela Bittencourt Freiesleben	SPGG / DIAVA/DEAPE / 4297369	26/08/2024 09:06:30

