



**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 183/2024



**Loja 105 – Edifício Mattos Vanique
Praça Piratini, 105 – Santana
Porto Alegre/RS**



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



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 183/2024

FICHA RESUMO

Objeto

Loja 105, objeto da **Certidão de Matrícula nº 125.501** e **GPE nº 25.894**

Objetivo

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

Finalidade

Instruir processo **PROA nº 24/1300-0000880-9 - Alienação**

Localização

Praça Piratini, 105
Santana, Porto Alegre/RS

Área avalianda¹

Área do terreno: 641,1970 m²
Área privativa: 42,50 m²

Proprietário

Estado do Rio Grande do Sul

Resultado da avaliação

Valor de mercado do imóvel **R\$ 192.500,00**

Avaliadores

Arquiteta Urbanista Thaís Wölfle Danelon
Arquiteta Urbanista Marina Nobre Cerqueira

Porto Alegre – RS, Agosto de 2024

¹ Conforme Certidão de Matrícula nº 125.501





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	6
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	10
14	ANEXOS	11





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

1 SOLICITANTE

SPGG/DEAPE

2 OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

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

3 FINALIDADE

Instruir processo **PROA nº 24/1300-0000880-9 – Alienação**

4 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

4.1 FUNDAMENTAÇÃO TÉCNICA

Este laudo se fundamenta no que estabelecem as normas técnicas da **ABNT**, Avaliação de Bens, registradas no **INMETRO** como **NBR 14653 – Parte 1** (Procedimentos Gerais) e **Parte 2** (Imóveis Urbanos), e baseia-se:

- na **Certidão de Matrícula nº 125.501**, referência livro 02, às fls 01-01v, datada de 20/02/2024, obtida junto ao Ofício de Registro de Imóveis da 2ª Zona da Comarca de Porto Alegre - RS.
- na **Ficha cadastral GPE nº 25.894**;
- no **PROA: 24/1300-0000880-9**;
- 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 **05/08/2024**.

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;





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

- Avaliação de máquinas e/ou equipamentos, as quais não estão contempladas nos valores calculados.

4.3 JUSTIFICATIVAS – PARÂMETROS ADOTADOS

➤ Área utilizada – Área Matriculada:

Para o cálculo do valor do imóvel, foi considerada a área privativa de 42,50 m², valor que consta na **Certidão de Matrícula nº 125.501** do Livro nº 2, fls 01-01v do Registro Geral da 2ª Zona da Comarca de Porto Alegre, datada de 20/02/2024. Além disso, de acordo com a matrícula, o imóvel totaliza 48,22 m² de área global de construção, cabendo a essa loja uma fração ideal de 1,36% do terreno.

➤ Vistoria/ localização:

Embora o imóvel esteja em boa localização, em frente à Praça Piratini e próximo ao Colégio Estadual Júlio de Castilhos, Hospital Ernesto Dornelles e Shopping João Pessoa, a benfeitoria existente é uma construção que necessita de reparos.

De forma que a vistoria foi realizada somente na condição de vistoria externa, analisou-se o estado de conservação da edificação externamente.

➤ 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/SP², 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.

5 PROPRIETÁRIO

Estado do Rio Grande do Sul

² Fonte: Engenharia de avaliações. Ibape SP, 2014. Volume 1, pag.215.





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

6 ENDEREÇO

Praça Piratini, 105
Santana, Porto Alegre/RS

7 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

7.1 TERRENO



Imagem de localização (Google)

Latitude: 30°02'41.91" S
Longitude: 51°12'45.42" O

Fonte: Google Earth Junho/2024 (Acesso em Julho de 2024)

Identificação
Descrição conforme a Certidão de Matrícula nº 125.501 : IMÓVEL: A LOJA Nº 105 do Edifício Mattos Vanique, na Avenida João Pessoa, Bairro Santana, com acesso direto e independente pela Praça Piratini, localizada no centro da fachada para esta praça, com 48,22m ² de área global e 42,50m ² de área privativa, correspondendo a fração ideal de 1,36% no condomínio e terreno. O TERRENO mede 27,50m de frente, ao Sudoeste, na Avenida João Pessoa, e 20,70m de frente, ao Noroeste, na Praça Piratini, limitando-se ao Nordeste, fundos, com terreno de Flaviano Mattos Vanique, na extensão de 27,50m, e, ao Sudeste, com imóvel que é ou foi do Banco da Província do Rio Grande do Sul S/A., sendo que esta divisa tem a forma de arco e acompanha, em linha paralela, a curvatura do alinhamento da referida Praça, medindo em reta, de uma a outra extremidade desse arco 25,93m, tendo a área total de 641,1970m ² .





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

Características da região e entorno
Atividade predominante: Comercial
Padrão construtivo do entorno: Normal
Zoneamento: Bairro
Tráfego de pedestres: Alto
Tráfego de veículos: Alto
Pavimentação logradouro: Pedra irregular
Pavimentação passeio: Basalto
Infraestrutura: <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 checked="" type="checkbox"/> Telefone, <input type="checkbox"/> Sem infraestrutura
Serviços públicos: <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de lixo, <input checked="" type="checkbox"/> Comércio, <input checked="" type="checkbox"/> Correios, <input checked="" type="checkbox"/> Educação, <input checked="" type="checkbox"/> Lazer, <input checked="" type="checkbox"/> Rede bancária, <input checked="" type="checkbox"/> Saúde, <input checked="" type="checkbox"/> Segurança, <input checked="" type="checkbox"/> Transporte coletivo, <input type="checkbox"/> Sem serviços públicos
Influências valorizantes: <input type="checkbox"/> Clubes, <input checked="" type="checkbox"/> Comércio, <input type="checkbox"/> Empreendimentos, <input checked="" type="checkbox"/> Escolas, <input type="checkbox"/> Estações, <input checked="" type="checkbox"/> Hospital, <input 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 checked="" type="checkbox"/> Posto de saúde, <input checked="" type="checkbox"/> Shopping, <input type="checkbox"/> Universidades/faculdades, <input type="checkbox"/> Zona incorporação, <input type="checkbox"/> Sem influências valorizantes
Influências desvalorizantes: <input type="checkbox"/> Aeroporto, <input type="checkbox"/> Área inundável, <input type="checkbox"/> Aterro sanitário, <input type="checkbox"/> Estação tratamento esgoto, <input type="checkbox"/> Indústria, <input type="checkbox"/> Presídio, <input type="checkbox"/> Sub-habitação, <input type="checkbox"/> Unidades carentes, <input checked="" type="checkbox"/> Sem influências desvalorizantes

Características do imóvel	
Formato do terreno: Regular	
Situação de quadra: Esquina	
Cota: No nível	
Vegetação: Sem vegetação	
Uso do solo: Comercial	
Acesso: Muito bom	
Topografia: Plano	
Tipo de cercamento: <input type="checkbox"/> Arame, <input type="checkbox"/> Gradil, <input type="checkbox"/> Muro, <input type="checkbox"/> Tela, <input checked="" type="checkbox"/> Sem cerca	
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: 641,1970 m ²	
Medida da frente 1 do terreno: 20,70 m (Praça Piratini)	Confrontação da frente: Noroeste
Medida da frente 2 do terreno: 27,50 m (Av. João Pessoa)	Confrontação da lateral 1: Sudoeste
Medida dos fundos 1 do terreno: 20,70 m	Confrontação da lateral 2: Sudeste
Medida dos fundos do terreno: 27,50 m	Confrontação dos fundos: Nordeste

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

*Conforme verificado na data de vistoria





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

7.2 BENFEITORIAS

7.2.1 FICHA DE VISTORIA

Benfeitoria 01	Idade aparente: 50	Área = 42,50 m ²	Nº de pav. 01		
Descrição	Padrão	Conservação	Tipologia		
	<input type="checkbox"/> Rústico	<input type="checkbox"/> Novo	<input type="checkbox"/> Apartamento		
	<input type="checkbox"/> Proletário	<input type="checkbox"/> Entre novo e regular	<input type="checkbox"/> Box		
	<input checked="" type="checkbox"/> Econômico	<input type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/> Casa		
	<input type="checkbox"/> Simples	<input type="checkbox"/> Entre regular e reparos simples	<input type="checkbox"/> Galpão		
	<input type="checkbox"/> Médio	<input checked="" type="checkbox"/> Reparos simples	<input checked="" type="checkbox"/> Loja		
	<input type="checkbox"/> Superior	<input type="checkbox"/> Entre reparos simples e importantes	<input type="checkbox"/> Pavimento		
	<input type="checkbox"/> Fino	<input type="checkbox"/> Reparos importantes	<input type="checkbox"/> Prédio		
	<input type="checkbox"/> Luxo	<input type="checkbox"/> Entre reparos importantes e s/ valor	<input type="checkbox"/> Terreno		
	<input type="checkbox"/> Outros	<input type="checkbox"/> Sem valor	<input type="checkbox"/> Outros		
Material utilizado:					
Piso	Forro	Telhado	Esquadrias	Rev. Fachadas	Estrutura
<input type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> Cerâmica	<input type="checkbox"/> Alumínio	<input checked="" type="checkbox"/> Pintura	<input type="checkbox"/> Portante
<input type="checkbox"/> Lajota	<input 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 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

O município de Porto Alegre, capital do estado do Rio Grande do Sul, localiza-se na região Sul do Brasil possui população estimada de 1.332.845³. A região em que está situado o imóvel é caracterizada pelo uso comercial, com disponibilidade de serviços públicos e infraestrutura urbana consolidada, além do tráfego de pedestres e de veículos ser intenso, principalmente de segunda a sexta-feira.

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

³ Fonte: IBGE, 2024. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/rs/>





9 METODOLOGIA

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

- Tratamento dos dados:

(X) Metodologia científica – inferência estatística: **29/36** dados utilizados.

() 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 = $22450,682 * \text{Área}^{-0,39190528} * \text{Padrão}^{0,34153624} * \text{Conservação}^{0,32389858} * e^{(-0,71163712 * 1/\text{Localização})}$

11.1.2 DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Variáveis do modelo de cálculo	Parâmetros do imóvel
Área (Área privativa, em metros quadrados)	42,50
Padrão (Padrão construtivo: 1- Normal/Baixo; 2- Normal; 3 - Normal/Alto)	1,00
Conservação (Conservação de acordo com os Critérios de Heindecke: 1- Ruim; 2- Regular; 3- Bom; 4 – Novo)	2,00
Localização (Valorização em relação a localização: (1- Média/Baixa; 2- Média; 3- Média/Alta; 4- Alta)	2,00
Unitário x fonte (Valor unitário da unidade privativa x 0,9, em R\$/m²: aplicado um desconto de 10% referente ao Fator de Fonte ou Oferta)	4.529,27

11.1.3 RESULTADOS

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

	Intervalo de Confiança	Unitário (R\$/m2)	Total
Mínimo	-11,60%	4.003,93	R\$ 170.167,03
Calculado	-	4.529,27	R\$ 192.493,98
Máximo	13,12%	5.123,55	R\$ 217.750,88





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

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

	Amplitude	Unitário (R\$/m2)	Total
Mínimo	-15%	3.849,88	R\$ 163.619,90
Calculado	-	4.529,27	R\$ 192.493,98
Máximo	+15%	5.208,66	R\$ 221.368,05
Valor calculado R\$ 192.493,98			

12 CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em estudo o seguinte valor (arredondado⁴) de mercado:

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 192.500,00

(cento e noventa e dois mil e quinhentos reais)

data de referência da avaliação: Agosto/2024

13 RESPONSÁVEIS PELO LAUDO

THAÍS WÖLFLE DANELON

Arquiteta Urbanista – CAU(RS) A150365-0

Analista Arquiteta DIAVA/DEAPE

ID 4819101/01

MARINA NOBRE CERQUEIRA

Arquiteta Urbanista – CAU (BA) A150907-1

Analista Arquiteta DIAVA/DEAPE

ID 4860110/01

De acordo,

LEANDRO PEIXOTO MAIA

Engenheiro Civil – CREA(RS) 82.744

Analista Engenheiro DIAVA/DEAPE

ID 4506073/01

Porto Alegre, Agosto de 2024



⁴Conforme 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: Esquina



Fonte: Vistoria (05/08/2024)

Figura 2: Prédio



Fonte: Vistoria (05/08/2024)

Figura 3: Fachada



Fonte: Vistoria (05/08/2024)

Figura 4: Fachada



Fonte: Vistoria (05/08/2024)





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

14.2 DOCUMENTAÇÃO DOS IMÓVEIS
MATRÍCULA Nº 125.501:



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

Página 01

CERTIDÃO

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

Form containing registration details: ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, COMARCA DE PORTO ALEGRE, REGISTRO DE IMOVEIS DA 2ª ZONA, LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL, Porto Alegre, 09 de abril de 2008. Includes sections for IMÓVEL, PROPRIETÁRIO, PROCEDÊNCIA, and Av. 1 - 125.501 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO.

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 93f6812a-0a57-4fcb-a269-0ac726d6383

www.registradores.onr.org.br
saec
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Esse documento foi assinado digitalmente por RAUL CARNEIRO NETO - 20/02/2024 09:02 PROTOCOLO: 2402009981

Continua no verso.





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

...continuação

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registadores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 93f8812a-0a67-4fcb-a269-0ac7f26cf6393

FICHA	MATRÍCULA
01	125.501
VERSO	

R.3 - 125.501 - TRANSMISSÃO DA PROPRIEDADE:
Transmitente: Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul, já qualificado.
Adquirente: ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, CNPJ/MF nº 87.934.675/0001-96.
Objeto: A totalidade do imóvel desta matrícula.
Valor: Não consta.
Valor Fiscal: Não consta.
ITBI: Exonerado nos termos do artigo 6º, inciso I, da Lei Complementar Municipal nº 197/89.
Forma: Ofício nº 1272/2022/DEAPE/SPE/SPGG, datado de 12/07/2022, oriundo do Expediente Administrativo nº 22/1300-0000390-3, instruído pela Lei Estadual nº 15.144, de 05/04/2018 regulamentada pelo Decreto Estadual nº 55.916, de 01/05/2021, arquivados neste Serviço.
Protocolo nº 614.131 do Livro 1, em 13/07/2022.
 Em 29/07/2022
 BEL. Raul Carneiro Neto
 2º Registrador Substituto

Class.: 42
 Emolumentos: Nihil - Selo: 0470.04.2100012.25316 (isento)

Esse documento foi assinado digitalmente por RAUL CARNEIRO NETO - 20102/2024 0902 PROTOCOLO: 2410209981

A consulta estará disponível em até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS <http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta>
 Chave de autenticidade para consulta 099242 53 2024 81567514 45

O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.
 Porto Alegre, 20 de fevereiro de 2024.
Certidão Assinada Digitalmente
 Este documento foi assinado digitalmente por
 Bel. Raul Carneiro Neto
 2º Registrador Substituto

Emolumentos: Nihil Selo: 0470.03.2400001.08237 (isento) ; Total Nihil 07.58.28

Registo de imóveis de 2º zona • Registo de imóveis de 3º zona • Registo de imóveis de 4º zona • Registo de imóveis de 5º zona • Registo de imóveis de 6º zona • Registo de imóveis de 7º zona • Registo de imóveis de 8º zona • Registo de imóveis de 9º zona • Registo de imóveis de 10º zona
 Rua Siqueira Campos, 1163, Sala 301 - Tel. (51) 3013-4660 - www.risegunda.onrapoa.com





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

GPE Nº 25.894:



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 25894

DADOS GERAIS

Número do Cadastro:	25894	Classificação:	PROPRIO
Nome de Referência do Imóvel:		Nome de Referência das	
Classificação do Bem Público:	DOMINIAL	Unidade Associada:	
Tipo do Imóvel:	LOJA COMERCIAL	Situação de Destinação:	NAO DESTINADO
Situação de Regularização:	REGULARIZADO	Índice de Destinação (%):	0,000000
Descrição:	Edifício Mattos Vanique.	Nº Incorporação PROA/SPI:	18/2400-0005779-7
Em Alienação:	Sim	Nº Alienação PROA/SPI:	24/1300-0000880-9
Lei Autorizativa de Alienação:	15764	NIRF:	
Data Lei Autorizativa Alienação:	15/12/2021	CCIR:	
Nº tomo antigo do imóvel:		CAR:	
Uso irregular:		VALOR DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL	
Tombado Patr. Histórico:	Não	Tipo de Valor	Esfera Competente
Nº Inscrição Municipal:	276634	Legislação	Número/Ano

BAIXA IMÓVEL

Motivo da Baixa:		Data da Baixa:	
Nº Processo da Baixa SPI:		Nº Processo da Baixa PROA:	
Informações Adicionais Baixa:			

PROCESSOS

Data Consulta	Nº Processo	Data Abertura	Assunto	Tipo Assunto	Situação
15/06/2021	19130000059155	15/06/2021	Participação em		Ativo
29/05/2023	23130000005707	27/01/2023	Programação	Programação	Ativo
04/08/2023	23120400028596	24/02/2023	Imóveis	Acompanhame	Ativo
07/02/2024	24130000006563	05/02/2024	Imóveis	Manutenção	Ativo
21/09/2022	22130000003903	13/01/2022	Imóveis	Transferência	Ativo
21/09/2022	21130000042113	31/05/2021	Imóveis	Regularização	Ativo
25/01/2024	24130000004790	25/01/2024	Programação	Programação	Ativo
24/06/2021	21130000006095	27/01/2021	Programação		Ativo
23/06/2021	20130000068796	04/11/2020	Imóveis		Ativo
07/01/2022	22130000001846	07/01/2022	Programação		Ativo
25/06/2021	20130000080150	22/12/2020	Programação		Ativo
22/06/2021	20130000003872	23/01/2020	Programação		Arquivad
10/08/2021	21130000054707	14/07/2021	Imóveis		Ativo
19/02/2024	24130000008809	19/02/2024	Alienar Bens	Venda	Ativo
18/06/2021	19130000004563	21/02/2019	Programação		Arquivad

LOCALIZAÇÃO

Zona:	Urbana
Unidade da Federação:	Rio Grande do Sul
Município:	PORTO ALEGRE
Bairro/Distrito:	SANTANA
Logradouro/Localidade:	PC PIRATINI
Numero/Lote:	105
Quadra:	
Complemento:	Loja 105
CEP:	90040170
Ponto Referência:	Esquina Av. João Pessoa, 1784

20/02/2024

pag. 1 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 25894

GEORREFERÊNCIA

DATUM:

Fuso:

Meridiano Central:

Coordenadas Planas UTM do Marco

Altitude ortométrica:
Este:
Norte:

Coordenadas Geodésicas do Marco

Latitude grau:
Latitude minuto:
Latitude segundo:

Longitude grau:
Longitude minuto:
Longitude segundo:

PROPRIEDADE

Situação regularização Estado: REGULARIZADO
Tipo de Registro: Matrícula
Número do Registro: 125501
Livro: 2RG
Folha: 01
Cartório: RI DE PORTO ALEGRE 2ª ZONA
Comarca: PORTO ALEGRE
Data do Registro: 09/04/2008
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

Área Total (m²): 641,20
Frente (m): 20,70
Área com fração (m²): 1,2824
Fração Ideal (m²): 0,002000
Profundidade Equivalente (m):
Área Disponível (m²): 641,20

Situação terra rural:

TERRENO REGISTRADO

Frente/Lateral Confrontação da Frente/Lateral Confrontante
20,70

20/02/2024

pag. 2 de 4





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



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

DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 25894

TERRENO VISTORIA

Informações complementares

Vegetação:
Uso do solo:
Situação de quadra

Levantada (Vistoria)

Área Total (m²):
Frente (m):

CONFRONTANTES VISTORIA

Leste:
Oeste:
Norte:
Sul:

EDIFICAÇÕES/BENFEITORIAS

Espécie	Data baixa	Nome referência	Área útil (m²)	Área total (m²)	Averbação	Nº pavimentos	Área disponível
LOJA			42,50	48,22		0	47,22

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
02/12/2022	VISTORIA /	VISTORIA.PDF
02/08/2022	MATRÍCULA	MAT 125501.PDF
15/12/2021	LEI / DECRETO /	LEI 15764-2021 - GESTAO DE
04/10/2021	VISTORIA /	VISTORIA_26-2021_-
15/06/2021	HISTÓRICO	Ficha.pdf
01/06/2021	LEI / DECRETO /	DECRETO ESTADUAL NA 55916-
25/02/2019	LAUDO DE	LAUDO DE AVALIACAO 008 2019.
06/04/2018	LEI / DECRETO /	LEI COMPLEMENTAR NA 15144-
25/08/2014	MATRÍCULA	Matr. 125501.pdf
09/04/2008	MATRÍCULA	MAT 125501.PDF

IMAGENS

20/02/2024

pag. 3 de 4





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



DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 25894

HISTÓRICO				
Data	Tipo	Nº de Processo	Anexo	
15/06/2021	Classificação	19130000059155	Ficha.pdf	
HISTÓRICO DE SOLICITAÇÕES				
Número Solicitação	Tipo Solicitação	Situação Solicitação	Situação Destinação	
30781	null	REJEITADA		
USO TERCEIROS DO IMÓVEL				
Tipo Documento:		Nº Processo PROA/SPI:	0037044-2442/04-1	
Tipo Uso Terceiros:	Autorização de Uso			
Finalidade Uso:	Uso oneroso			
Número Documento:		Quantidade Prazo:		
Área Mov. Terreno (m²):		Data Pub. Diário Oficial:		
Prazo:	Indeterminado	Data Término:	19/10/2021	
Tipo Dia Mês Ano Prazo:		Representante Legal:	Sim	
Data Início:	14/01/2020	Nome Repres. Legal:		
Interveniência:	Não	Nome Interveniente:		
ONEROSIDADE				
Valor Arrecadação:	1103,72			
Sigla índice reajuste:		Percentual Juros:		
Índice Reajuste:		Percentual Multa:		
Vencimento (dia):	10			
DADOS USUÁRIO				
CPF/CGC:				
Nome Usuário:	ADOLFO MARCHIORO JUNIOR	Nome Município:		
Unidade da Federação:				
Bairro/Distrito:		Telefone:		
Nome Logradouro:				
Cep:				
EDIFICAÇÕES USO TERCEIROS				
Espécie Edificação	Área Mov. Edificação (m²)	Área Disponível (m²)	Data Inicial	
LOJA	1,00			
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:				

20/02/2024

pag. 4 de 4





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

14.3 DOCUMENTAÇÃO DO MUNICÍPIO:



PREFEITURA DE PORTO ALEGRE
Secretaria Municipal da Fazenda

Certidão de Cadastro do Imóvel
Nº 004.801/2019

Inscrição do Imóvel: 276634
Endereço: PCA PIRATINI, 105 - SANTANA
Matrícula do Registro de Imóveis (de Porto Alegre) Nº 125501 Zona 2 Folha 0

Área Territorial: 681,00 m² Testada: 27,50 m - Do conjunto de economias
Uso: Não Residencial

Construções:

Seq.	Área Construída	Ano	Tipo	Obs.
1	105,00 m²	1968	85-ALVENARIA (C) - EDIF.COM MAIS DE 15	

Certificamos para os devidos fins que o(s) imóvel(eis) acima descrito(s) esta(ão) inscrito(s) no Cadastro Imobiliário da Secretaria Municipal da Fazenda, localizado(s) na zona urbana do Município de Porto Alegre, sendo que os dados informados refletem a situação cadastral do imóvel(eis) na data de emissão da presente certidão.

Certidão emitida em 30/01/2019 às 14:24:38

Esta certidão não tem validade para fins de averbação do registro de imóveis.

A autenticidade desta certidão ficará disponível para verificação até 30/01/2020 no sítio da Secretaria Municipal da Fazenda (<http://www.portoalegre.rs.gov.br/smf>), informando o número da certidão 004.801/2019 e o código de autenticidade 2C2497BC8592.





14.4 MEMÓRIA DE CÁLCULO

MODELO:

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS		VARIÁVEIS	
Total da Amostra	: 36	Total	: 6
Utilizados	: 29	Utilizadas	: 5
Outlier	: 0	Grau Liberdade	: 24

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: ln(y)

COEFICIENTES		VARIACÃO	
Correlação	: 0,85716	Total	: 4,36938
Determinação	: 0,73473	Residual	: 1,15908
Ajustado	: 0,69051	Desvio Padrão	: 0,21976

F-SNEDECOR		D-WATSON	
F-Calculado	: 16,61813	D-Calculado	: 1,78720
Significância	: < 0,01000	Resultado Teste	: Não auto-regressão 90%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	65
-1,64 a +1,64	90	93
-1,96 a +1,96	95	96

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)

$$Y = 22450,682144 * X_1^{-0,391905} * X_2^{0,341536} * X_3^{0,323899} * 2,718^{(-0,711637 * 1/X_4)}$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

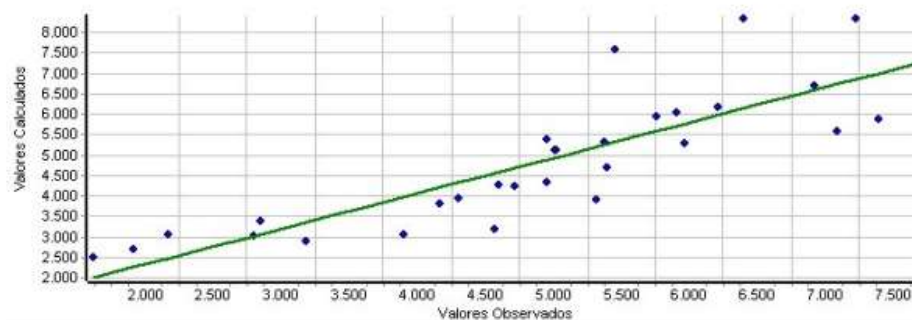
AMOSTRA		MODELO	
Média	: 4867,22	Coefic. Aderência	: 0,66012
Varição Total	: 69184646,42	Varição Residual	: 23514230,66
Variância	: 2385677,46	Variância	: 979759,61
Desvio Padrão	: 1544,56	Desvio Padrão	: 989,83





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

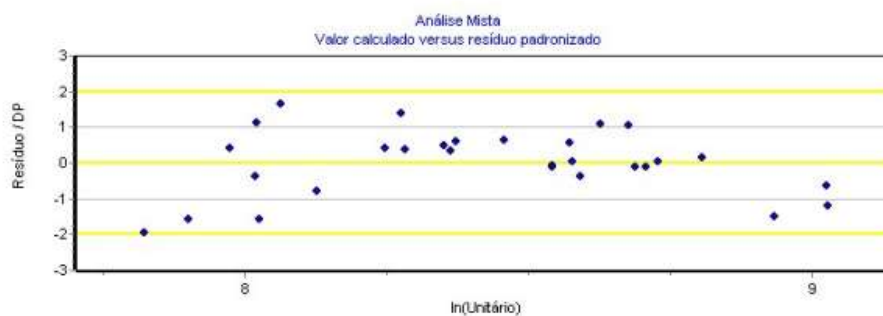
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



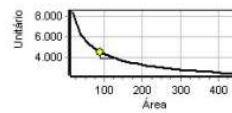


Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

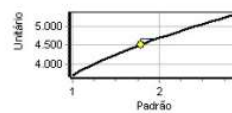
X₁ Área

Área privativa, em metros quadrados.
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 18,68 a 447,00
 Impacto esperado na dependente: Negativo
 10% da amplitude na média: -14,10 % na estimativa



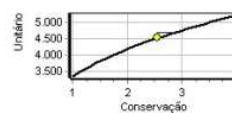
X₂ Padrão

Padrão construtivo, sendo:
 1- Normal/Baixo
 2- Normal
 3 - Normal/Alto
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 1,00 a 3,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: 3,68 % na estimativa



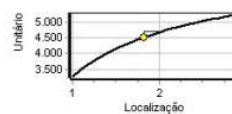
X₃ Conservação

Conservação de acordo com os Critérios de Heindecke, sendo:
 1- Ruim
 2- Regular
 3- Bom
 4 - Novo
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 1,00 a 4,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: 3,67 % na estimativa



X₄ Localização

Valorização em relação a localização, sendo:
 1- Média/Baixa
 2- Média
 3- Média/Alta
 4- Alta
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 1,00 a 3,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: 3,92 % na estimativa



Y Unitário

Valor unitário em R\$ do m² multiplicado pelo fator oferta.
 Tipo: Dependente
 Amplitude: 1620,00 a 7388,89
 Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,69051)
X ₁ Área	ln(x)	-6,44	0,01	0,18887
X ₂ Padrão	ln(x)	1,97	6,03	0,65476
X ₃ Conservação	ln(x)	2,04	5,24	0,65134
X ₄ Localização	1/x	-4,14	0,04	0,49028

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Área	Padrão	Conservação	Localização	Unitário
X ₁	ln(x)	80	30	31	65	80
X ₂	ln(x)	-2	41	37	37	37
X ₃	ln(x)	2	64	19	38	38
X ₄	1/x	-30	16	3	65	65
Y	ln(y)	-57	40	44	-20	80





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

Avaliação

**Endereço: Praça Piratini, 105 – Santana
Município: Porto Alegre/RS**

1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Extp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Área	42,50	42,50		18,68	447,00
Padrão	1,00	1,00		1,00	3,00
Conservação	2,00	2,00		1,00	4,00
Localização	2,00	2,00		1,00	3,00
Unitário	4.529,27	4.529,27		1.620,00	7.388,89

2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	4.003,93	4.529,27	5.123,55	-11,60%	13,12%	24,72%
Predição (80%)	3.306,10	4.529,27	6.204,99	-27,01%	37,00%	64,00%
Campo de Arbitrio	3.849,88	4.529,27	5.208,66	-15,00%	15,00%	30,00%

3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80 %)	170.167,02	192.493,98	217.750,88
Predição (80%)	140.509,25	192.493,98	263.712,08
Campo de Arbitrio	163.619,90	192.493,98	221.368,05

4. VALOR UNITÁRIO: 4529,27

5. VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 192.493,98 (cento e noventa e dois mil, quatrocentos e noventa e três reais com noventa e oito centavos)

6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

Mínimo (R\$): 170.167,02
Arbitrado (R\$): 192.493,98
 Máximo (R\$): 217.750,88

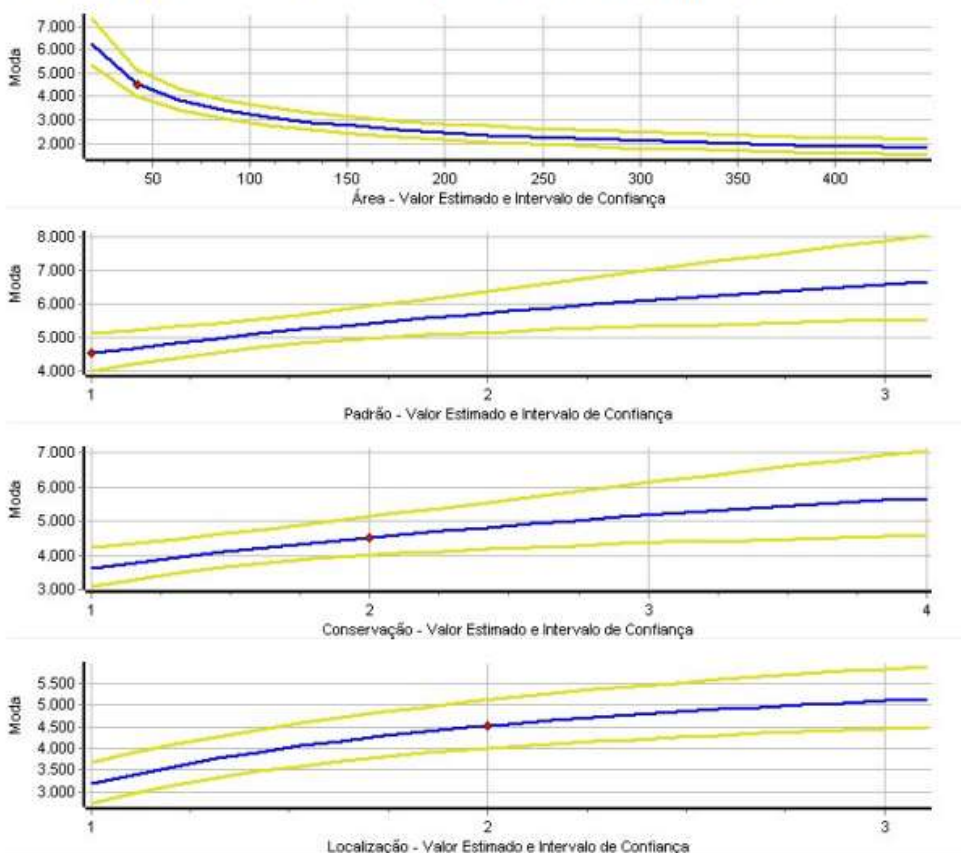
7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO

Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 24,72 %
 Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão

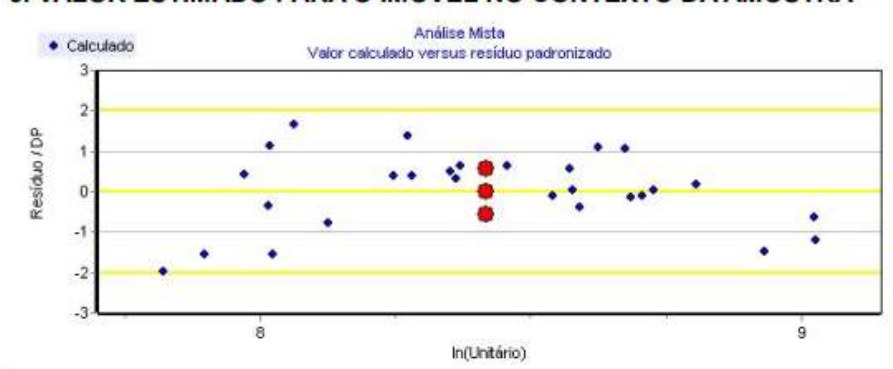




8. COMPORTAMENTO DO MODELO NO PONTO DE ESTIMAÇÃO



9. VALOR ESTIMADO PARA O IMÓVEL NO CONTEXTO DA AMOSTRA





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

Quadro 1 – Estado de Conservação - Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

NOTA: As características relativas aos estados de conservação supra explicitadas devem ser tomadas como referência geral, cabendo ao avaliador a ponderação das observações colhidas em vistoria.





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.	6 (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 cada regressor (teste bicaudal)	10%	x	20%		30%	
6	Nível de Significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	x	2%		5%	
		PONTUAÇÃO		14 Pontos			
Item 9.2.1.1 da NBR 14.653-2:2011 (Assinalar com "x" caso o item seja atendido)							
a)	Apresentação do laudo na modalidade completa.						x
b)	Apresentação da análise do modelo no laudo de avaliação, com verificação da coerência do comportamento das variações das variáveis em relação ao mercado, bem como suas elasticidades em torno do ponto de estimação.						x
c)	Identificação completa dos endereços dos dados de mercado usados no modelo, bem como das fontes de informação.						x
d)	Adoção da estimativa central.						x
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO				GRAU II			

PRECISÃO

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

Valor central estimado no modelo de regressão		4.529,27
Valores do intervalo de confiança	MAX	5.123,55
	MIN	4.003,93
Desvios relativos do Intervalo de confiança	MAX	13,12%
	MIN	-11,60%
Amplitude do intervalo de confiança		24,72%
GRAU DE PRECISÃO		GRAU III

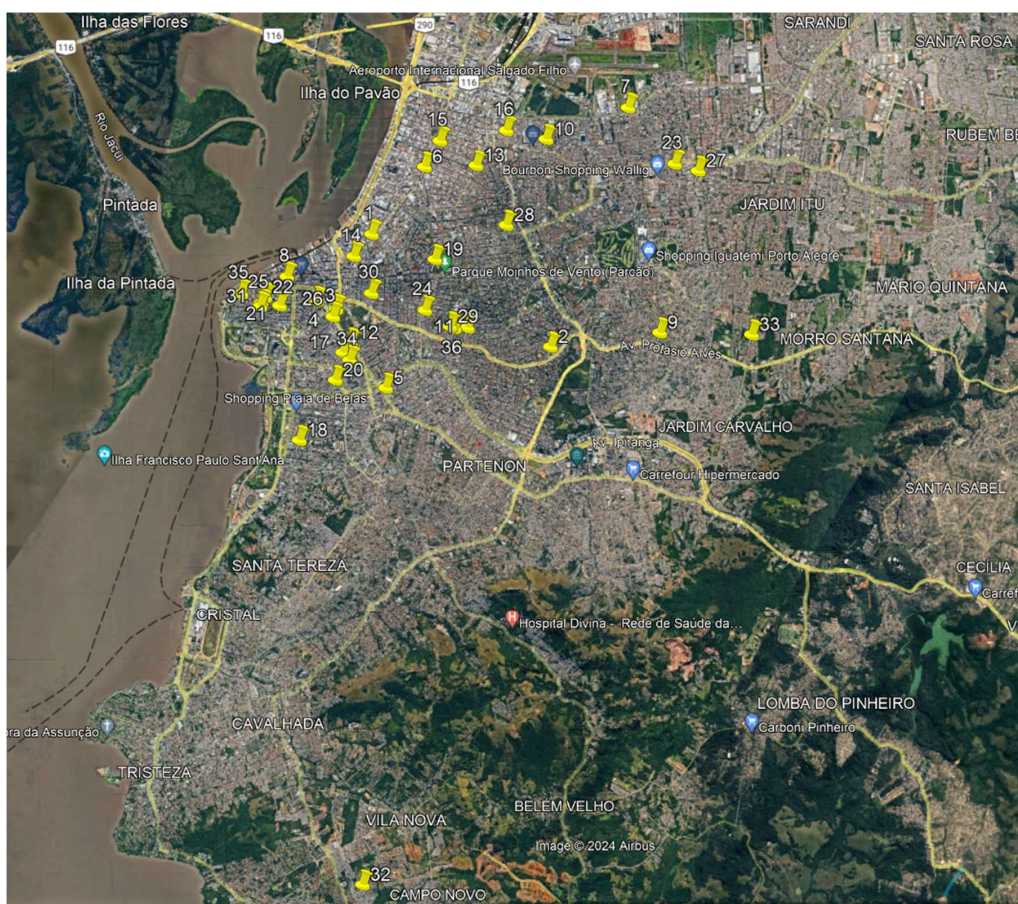




Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

14.6 DADOS DA AMOSTRA

Dador	Endereço	Observação	Área	Padrão	Consevar	Localizaçã	Oletra	Unitário
1	Avenida Farapos - Floresta (30°01'27.4"S 51°12'50.5"W)	Auxiliadora Predial Cod.: 339965	101,06	1,00	2,00	2,00	320.000,00	2.849,79
2	Avenida Profáso Alves - Petrópolis (30°02'33.5"S 51°10'49.3"W)	Auxiliadora Predial Cod.: 361098	59,00	2,00	3,00	2,00	387.000,00	5.903,39
3	Rua General Lima E. Silva - Cidade Baixa (30°02'15.7"S 51°13'16.7"W)	Auxiliadora Predial Cod.: 414666	103,00	3,00	4,00	4,00	500.000,00	13.106,80
4	Avenida Loureiro Da Silva - Cidade Baixa (30°02'06.6"S 51°13'27.8"W)	Auxiliadora Predial Cod.: 438775	65,00	3,00	3,00	2,00	500.000,00	6.923,08
5	Rua Leopoldo Bier - Santana (30°02'57.4"S 51°12'40.9"W)	Auxiliadora Predial Cod.: 107306	45,00	2,00	3,00	1,00	270.000,00	5.400,00
6	Avenida Farapos - Floresta (30°00'47.9"S 51°12'14.7"W)	Auxiliadora Predial Cod.: 195931	35,00	1,00	2,00	2,00	195.000,00	5.014,29
7	Avenida Marquês De Souza - Jardim Sao Pedro (30°00'13.4"S 51°09'56.8"W)	Auxiliadora Predial Cod.: 470274	98,00	2,00	2,00	1,00	425.000,00	3.903,06
8	Rua General Câmara - Centro Histórico (30°01'52.3"S 51°13'47.7"W)	Auxiliadora Predial Cod.: 471741	71,00	2,00	2,00	2,00	221.239,00	2.804,44
9	Avenida Profáso Alves - Chácara Das Pedras (30°02'25.3"S 51°09'35.5"W)	Auxiliadora Predial Cod.: 465131	48,00	3,00	4,00	2,00	299.000,00	5.606,25
10	Avenida Assis Brasil, Passo Da Areia (30°00'31.8"S 51°10'52.4"W)	Auxiliadora Predial Cod.: 200910	150,00	1,00	2,00	2,00	530.000,00	3.180,00
11	Rua Vicente Da Fontoura - Petrópolis (30°02'22.2"S 51°11'45.6"W)	Auxiliadora Predial Cod.: 185232	83,00	2,00	3,00	2,00	450.000,00	5.963,86
12	Avenida Venancio Aires - Cidade Baixa (30°02'30.9"S 51°13'05.0"W)	Auxiliadora Predial Cod.: 193911	54,00	2,00	2,00	3,00	373.000,00	6.216,67
13	Avenida Benjamin Constant - São Geraldo (30°00'47.1"S 51°11'39.7"W)	Auxiliadora Predial Cod.: 418696	44,00	1,00	1,00	2,00	495.990,00	10.145,25
14	Avenida Alberto Bins - Centro Histórico (30°01'40.4"S 51°13'02.5"W)	Auxiliadora Predial Cod.: 413876	92,00	1,00	2,00	3,00	480.000,00	4.304,35
15	Avenida Polônia - São Geraldo (30°00'32.7"S 51°12'04.2"W)	Auxiliadora Predial Cod.: 397628	135,00	2,00	3,00	1,00	325.000,00	2.166,67
16	Avenida Benjamin Constant - São João (30°00'26.7"S 51°11'19.2"W)	Auxiliadora Predial Cod.: 405631	160,00	2,00	2,00	2,00	340.000,00	1.912,50
17	Rua José do Patrocínio - Cidade Baixa (30°02'36.7"S 51°13'10.1"W)	Vitra Imobiliaria Cod.: FE4685	107,14	2,00	3,00	3,00	590.000,00	4.956,13
18	Rua Grão Pará - Menino Deus (30°03'28.0"S 51°13'39.6"W)	Vitra Imobiliaria Cod.: MI274611	180,00	2,00	4,00	2,00	869.900,00	4.600,00
19	Rua Mostardeiro - Moínhos de Vento (30°01'42.3"S 51°12'07.5"W)	Freire Imobiliaria Cod.: IC3944	127,78	3,00	4,00	4,00	204.000,00	22.566,91
20	Avenida Ipiranga - Praça de Belas (30°02'55.8"S 51°10'26.1"W)	Freire Imobiliaria Cod.: FE2944	38,94	2,00	2,00	3,00	179.000,00	4.695,03
21	Rua Demétrio Ribeiro - Centro Histórico (30°02'09.1"S 51°13'52.8"W)	Freire Imobiliaria Cod.: FE7490	18,68	2,00	2,00	2,00	150.000,00	7.226,98
22	Rua General Bento Martins - Centro Histórico (30°02'04.3"S 51°14'02.6"W)	Credito Real Cod.: 9394451	29,20	2,00	3,00	1,00	231.000,00	7.089,04
23	Rua Fernando Cortez - Cristo Redentor (30°00'46.4"S 51°09'25.3"W)	Credito Real Cod.: 73857689	138,00	2,00	3,00	1,00	429.000,00	2.797,83
24	Rua Marante - Rio Branco (30°02'11.9"S 51°12'14.3"W)	Luagge Imoveis Cod.: PJ3282	57,00	1,00	2,00	2,00	299.000,00	4.721,05
25	Rua Demétrio Ribeiro - Centro Histórico (30°02'07.7"S 51°14'05.3"W)	Luagge Imoveis Cod.: CA50872539	40,00	2,00	2,00	1,00	220.000,00	4.950,00
26	Rua da Republica - Cidade Baixa (30°02'11.2"S 51°13'14.4"W)	Luagge Imoveis Cod.: LI50878661	127,00	2,00	2,00	2,00	750.000,00	5.314,96
27	Avenida Do Forte - Vila Ipiranga (30°00'50.5"S 51°09'09.4"W)	Leindecker Imoveis Cod.: 19735	33,00	2,00	3,00	2,00	300.000,00	5.454,55
28	Rua Plínio Brasil Milano - Higienópolis (30°01'22.3"S 51°11'19.3"W)	Leindecker Imoveis Cod.: 20073	26,00	2,00	3,00	2,00	185.000,00	6.403,85
29	Avenida Profáso Alves - Rio Branco (30°02'21.5"S 51°11'57.3"W)	Leindecker Imoveis Cod.: 17920	67,00	1,00	1,00	2,00	340.000,00	4.567,16
30	Avenida Osvaldo Aranha - Bom Fim (30°02'02.0"S 51°12'50.7"W)	Dlegend Imoveis Cod.: 31561	447,00	2,00	2,00	3,00	949.000,00	1.910,74
31	Rua Washington Luiz - Centro Histórico (30°02'09.6"S 51°14'06.1"W)	Guarda e Foxter Imoveis Cod.: 168896	114,00	2,00	4,00	2,00	536.000,00	5.021,05
32	Rua Erio Aveline da Rocha - Cavalhada (30°07'48.3"S 51°12'56.7"W)	Guarda e Foxter Imoveis Cod.: 254574	50,00	1,00	1,00	1,00	90.000,00	1.620,00
33	Rua Franklin - Jardim Sabará (30°02'26.4"S 51°08'33.5"W)	Guarda e Foxter Imoveis Cod.: 217369	25,00	2,00	3,00	1,00	160.000,00	5.760,00
34	Rua José do Patrocínio - Cidade Baixa (30°02'41.1"S 51°13'05.3"W)	Guarda e Foxter Imoveis Cod.: 260522	33,00	2,00	3,00	1,00	197.000,00	5.372,73
35	Rua Riachuelo - Centro Histórico (30°02'02.1"S 51°14'18.9"W)	Guarda e Foxter Imoveis Cod.: 181476	81,00	2,00	4,00	2,00	655.000,00	7.388,89
36	Avenida Profáso Alves - Rio Branco (30°02'22.5"S 51°11'54.4"W)	Guarda e Foxter Imoveis Cod.: 225905	136,00	2,00	2,00	2,00	530.000,00	4.169,12





24130000008809

Nome do documento: Laudo 183 2024 GPE 25894 Loja POA.pdf

Documento assinado por

Órgão/Grupo/Matrícula

Data

Thais Wolffe Danelon
Marina Nobre Cerqueira

SPGG / DIAVA/DEAPE / 4819101
SPGG / DIAVA/DEAPE / 4860110

05/08/2024 14:45:39
09/08/2024 17:24:43

