



DIAVA/DEAPE/SPE/SPGG

PARECER TÉCNICO 049/2024

Processos nº: 20/1300-0007460-5

Requerente: ASPAT/SPGG

Objetivo: Análise de Laudo de Avaliação de imóvel urbano

Objeto: Terreno / GPE Nº 601 – Matrícula Nº 7.179 – Candelária/RS

À Direção,

Analisamos os documentos das **fls. 115-163** do presente PROA, referente ao imóvel **GPE 601, matrícula nº 7.179**, localizado na **Rua Gaspar Silveira Martins, S/N, ao lado do nº 278, Rincão Comprido, no município de Candelária/RS** contratado e disponibilizado pelo **BNDES**, elaborado por **AP SIS CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA** vêm os signatários, com base no **normativo técnico da ABNT, NBR 14653:1/2**, apresentar o seguinte **PARECER TÉCNICO:**

1. Capa contém Foto, nº do Laudo, Data de Referência, Descrição e Endereço? sim não

Data de Referência: 30 de setembro de 2022.

2. Foi esclarecida a **identificação do solicitante**? sim não

3. Foi apresentada a **finalidade do laudo**? sim não qual? Plano de desestatização dos ativos imobiliários de propriedade do Governo do Estado do Rio Grande do Sul

4. Foi esclarecido o **objetivo da avaliação**? sim não qual? Determinar o valor de mercado

5. Foram apresentados os **pressupostos, ressalvas e fatores limitantes**? sim não

6. Foi apresentada a **identificação e caracterização do imóvel avaliando**? sim não

7. Foi elaborado o **diagnóstico de mercado**? sim não

8. Foi descrita a **metodologia** utilizada? sim não qual? MCDDM

9. Qual o **tratamento dos dados**? científico (estatística inferencial) fatores (homogeneização)

10. Na **planilha dos dados** quais dos itens abaixo foram apresentados?

dados amostrais fotografia mapa localização fontes informação





11. Foi apresentado o **resultado da avaliação e sua data de referência**? sim não
12. Foi apresentada a **qualificação legal e assinatura do(s) profissional(is)**? sim não
13. Foi realizada a **vistoria** por profissional da engenharia de avaliações? sim não

Visita técnica realizada em 12 de agosto de 2022.

14. Foi apresentada **ART / RRT** do serviço realizado? sim não
15. **Nome variáveis independentes utilizadas:** Oferta, Topografia, Posição, Local, Área.
16. O relatório apresenta **definição das variáveis e o cálculo ou tabelas dos fatores a serem utilizados na homogeneização**? sim não
17. O **crescimento das variáveis é compatível** com o esperado pelo mercado? sim não
18. Existem indícios de que **foi(foram) omitida(s) ou não testada(s) variável(is) preditora(s) importante(s) ou existem indícios de variável(s) irrelevante(s) no modelo**? sim não
19. Foi **apresentado o gráfico de valores observados vs. valores calculados (aderência)**? sim não;
20. **Os pontos estão próximos à bissetriz do 1º quadrante**, indicando que o modelo está bem ajustado?
 sim (desejável) aproximada (aceitável) não (indesejável)

21. **Estatística dos dados:**

As amostras estão saneadas? sim não;

Estimativa de tendência Central: R\$ 215,44 – Valor = R\$ 71.096,39

22. **Existem problemas de precisão no modelo**, ou seja, a **amplitude do intervalo de confiança de 80%** em torno da estimativa de tendência central **é superior a 50%**? sim não
23. **Foram avaliadas benfeitorias**? sim não

24. Qual a forma de **estimativa do custo direto**?

- elaboração de orçamento no mínimo sintético
- utilização de "CUB" para projeto semelhante





- utilização de "CUB" para projeto diferente com ajustes
- sem indicativo de referência do custo utilizado não se aplica
25. **Do BDI:** calculado justificado arbitrado não informado não se aplica

26. **Depreciação física:**

- calculada p/ custo de recuperação do bem ou casos de bens novos ou projetos hipotéticos
- calculada p/ métodos consagrados considerando idade, vida útil e estado de conservação
- arbitrada não informada não se aplica

27. **Projeções de valores – imóvel avaliando:**

CALCULOS AVALIATÓRIOS	
Número de dados	5
Graus de liberdade	4
"t" de Student 80% bicaudal	1,533
Valor máximo	R\$ 245,18
Valor mínimo	R\$ 195,05
Desvio-padrão	R\$ 18,51
Coefficiente de variação	8,59%

CAMPO DE ARBITRIO	
Limite inferior	R\$ 183,13
Média amostral	R\$ 215,44
Limite superior	R\$ 247,76

AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONFIANÇA	
	13,92%

TESTE CHAUVENET		
Valor crítico	1,65	RESULTADO
dmax/s	1,606	permanece
dmin/s	1,102	permanece

INTERVALO DE CONFIANÇA	
Limite inferior	R\$ 200,00
Média amostral	R\$ 215,44
Limite superior	R\$ 230,00

RESULTADOS	
Área terreno (m²)	330,00
Valor unitário utilizado	R\$ 215,44
Valor total	R\$ 71.096,39
Na prática	R\$ 71.000,00

28. **Foram apresentados os Quadros de Fundamentação e Precisão**, com as respectivas pontuações, conforme a série de normas da ABNT NBR 14653? sim não

29. **Especificação da avaliação:**

Método comparativo direto de dados de mercado:

Grau de **Fundamentação:** Grau III Grau II Grau I Não atende não se aplica

Grau de **Precisão:** Grau III Grau II Grau I Não atende não se aplica

Pontuação obtida: 09

Método da quantificação de custos:

Grau de **Fundamentação:** Grau III Grau II Grau I Não atende não se aplica

Pontuação obtida:

Método evolutivo:





Grau de **Fundamentação**: Grau III Grau II Grau I Não atende não se aplica
Pontuação obtida:

Memória de cálculo conforme o Anexo B da norma

Dados amostrais:

Elem	VARIÁVEIS								VU R\$/m ²
	VALOR	Área	Oferta	Topografia	Local	Posição			
1	64937,00	370,00	0,90	100,00	0,75	100,00			175,51
2	85000,00	438,08	0,90	100,00	0,75	100,00			194,03
3	64000,00	325,00	0,90	100,00	0,75	100,00			196,92
4	59000,00	240,00	0,90	100,00	0,75	100,00			245,83
5	52000,00	252,50	0,90	100,00	0,75	100,00			205,94
Avaliando		330,00	0,9	100,000	0,9	100			

Média	203,65
S (Desv. Padrão)	26,05
CV (Coef. De Variação)	12,79%

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/SP, 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.

Para o cálculo do valor atribuído ao imóvel foi aplicado o fator prévio de 0,9 em cada dado amostral.





Memorial de Cálculo:

Fator Área

RESUMO DOS RESULTADOS

<i>Estatística de regressão</i>	
R múltiplo	0,709390467
R-Quadrado	0,503234834
R-quadrado ajustado	0,337646446
Erro padrão	21,20165418
Observações	5

ANOVA

	<i>gl</i>	<i>SQ</i>	<i>MQ</i>	<i>F</i>	<i>F de significação</i>
Regressão	1	1366,093133	1366,093133	3,039070785	0,179637402
Resíduo	3	1348,530419	449,5101398		
Total	4	2714,623552			

	<i>Coefficientes</i>	<i>Erro padrão</i>	<i>Stat t</i>	<i>valor-P</i>	<i>95% inferiores</i>	<i>95% superiores</i>
Interseção	276,382398	42,78725394	6,459456323	0,007527067	140,2142598	412,5505362
Variável X 1	-0,223723897	0,12833407	-1,743293086	0,179637402	-0,632140184	0,18469239

330

RESULTADOS DE RESÍDUOS

<i>Observação</i>	<i>Y previsto</i>	<i>Resíduos</i>	
1	193,6045561	-18,09915074	202,553512
2	178,3734332	15,6550547	1,046222858
3	203,6721315	-6,749054583	1,135558745
4	222,6886627	23,14467059	0,994507744
5	219,892114	-13,95151997	0,909581608

Fator Oferta

RESUMO DOS RESULTADOS

<i>Estatística de regressão</i>	
R múltiplo	0,017690555
R-Quadrado	0,000312956
R-quadrado ajustado	-0,332916059
Erro padrão	30,07642485
Observações	5

ANOVA

	<i>gl</i>	<i>SQ</i>	<i>MQ</i>	<i>F</i>	<i>F de significação</i>
Regressão	1	0,849556967	0,849556967	0,000939161	0,977476861
Resíduo	3	2713,773995	904,5913318		
Total	4	2714,623552			

	<i>Coefficientes</i>	<i>Erro padrão</i>	<i>Stat t</i>	<i>valor-P</i>	<i>95% inferiores</i>	<i>95% superiores</i>
Interseção	203,6461795	13,4505861	15,14032014	0,000625586	160,8404115	246,4519476
Variável X 1	0	0	65535	#NÚM!	0	0

0,9

RESULTADOS DE RESÍDUOS

<i>Observação</i>	<i>Y previsto</i>	<i>Resíduos</i>	
1	203,6461795	-28,14077413	203,6461795
2	203,6461795	-9,617691586	1
3	203,6461795	-6,723102611	1
4	203,6461795	42,1871538	1
5	203,6461795	2,294414526	1





Fator Topografia

RESUMO DOS RESULTADOS

Estatística de regressão	
R múltiplo	0,017690555
R-Quadrado	0,000312956
R-quadrado ajustado	-0,332916059
Erro padrão	30,07642485
Observações	5

ANOVA

	gl	SQ	MQ	F	F de significação
Regressão	1	0,849556967	0,849556967	0,000939161	0,977476861
Resíduo	3	2713,773995	904,5913318		
Total	4	2714,623552			

	Coeficientes	Erro padrão	Stat t	valor-P	95% inferiores	95% superiores
Interseção	203,6461795	13,4505861	15,14032014	0,000625586	160,8404115	246,4519476
Variável X 1	0	0	65535	#NÚM!	0	0

100

RESULTADOS DE RESÍDUOS

Observação	Y previsto	Resíduos	203,6461795
1	203,6461795	-28,14077413	1
2	203,6461795	-9,617691586	1
3	203,6461795	-6,723102611	1
4	203,6461795	42,1871538	1
5	203,6461795	2,294414526	1

Fator Local

RESUMO DOS RESULTADOS

Estatística de regressão	
R múltiplo	0,017690555
R-Quadrado	0,000312956
R-quadrado ajustado	-0,332916059
Erro padrão	30,07642485
Observações	5

ANOVA

	gl	SQ	MQ	F	F de significação
Regressão	1	0,849556967	0,849556967	0,000939161	0,977476861
Resíduo	3	2713,773995	904,5913318		
Total	4	2714,623552			

	Coeficientes	Erro padrão	Stat t	valor-P	95% inferiores	95% superiores
Interseção	203,6461795	13,4505861	15,14032014	0,000625586	160,8404115	246,4519476
Variável X 1	0	0	65535	#NÚM!	0	0

0,9

RESULTADOS DE RESÍDUOS

Observação	Y previsto	Resíduos	203,6461795
1	203,6461795	-28,14077413	1
2	203,6461795	-9,617691586	1
3	203,6461795	-6,723102611	1
4	203,6461795	42,1871538	1
5	203,6461795	2,294414526	1





Fator Posição

RESUMO DOS RESULTADOS

Estatística de regressão	
R múltiplo	0,017690555
R-Quadrado	0,000312956
R-quadrado ajustado	-0,332916059
Erro padrão	30,07642485
Observações	5

ANOVA

	gl	SQ	MQ	F	F de significação
Regressão	1	0,849556967	0,849556967	0,000939161	0,977476861
Resíduo	3	2713,773995	904,5913318		
Total	4	2714,623552			

	Coefficientes	Erro padrão	Stat t	valor-P	95% inferiores	95% superiores
Interseção	203,6461795	13,4505861	15,14032014	0,000625586	160,8404115	246,4519476
Variável X 1	0	0	65535	#NÚM!	0	0

100

RESULTADOS DE RESÍDUOS

Observação	Y previsto	Resíduos	
1	203,6461795	-28,14077413	1
2	203,6461795	-9,617691586	1
3	203,6461795	-6,723102611	1
4	203,6461795	42,1871538	1
5	203,6461795	2,294414526	1

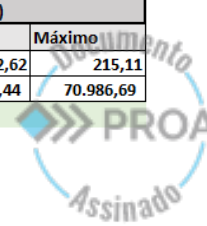
INTERVALOS		
INTERVALO DE CONFIANÇA		
t crítico =	1,533	
Limites	L = X _m ± t _{crit} * S/√n	
	V Hom mult	V Hom aditivo
L. inferior =	190,13	190,13
L. superior =	215,11	215,11
IC = (Ls-Li)/M	12,33%	12,33%
Grau de Precisão	III	III
INTERVALO DE PREDIÇÃO		
t crítico =	1,533	
Limites	Lsi = X _m ± t _{crit} * S/(√(1+1/n))	
	V Hom mult	V Hom aditivo
L. inferior =	190,37	190,37
L. superior =	214,87	214,87
IC = (Ls-Li)/M	12,09%	12,09%
Grau de Precisão	III	III

Amplitude Intervalo de Confiança 80%				
	V Hom Multiplicativo		V Hom Aditivo	
Mínimo	190,13	62.742,19	190,13	62.742,19
Máximo	215,11	70.986,69	215,11	70.986,69

Campo de arbitrio: +- 15% NBR 14653:2				
	V Hom Multiplicativo		V Hom Aditivo	
Mínimo	172,23	56.834,77	172,23	56.834,77
Máximo	233,01	76.894,11	233,01	76.894,11

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

Intervalor de Confiança de 80%			
Valor Final do Avaliando (R\$)			
	Mínimo	Médio	Máximo
Valor Unitário =	190,13	202,62	215,11
Valor Total =	62.742,19	66.864,44	70.986,69





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

Elem	VU	F Área	F Oferta	Topografi	F Local	F Posição	Fatores em Conjunto	Intervalo Adm Item 4	V Hom mult	V Hom aditivo	Ti ²	Ri ² (mult)	Ri ² (add)
1	175,51	1,046222858	1	1	1	1	1,05	Grau III	183,62	183,62	791,9031685	65,81040755	65,81040755
2	194,03	1,135558745	1	1	1	1	1,14	Grau III	220,33	220,33	92,49999145	691,8087941	691,8087941
3	196,92	0,994507744	1	1	1	1	0,99	Grau III	195,84	195,84	45,20010871	1,169754618	1,169754618
4	245,83	0,909581608	1	1	1	1	0,91	Grau III	223,61	223,61	1779,755946	494,0775206	494,0775206
5	205,94	0,921149505	1	1	1	1	0,92	Grau III	189,70	189,70	5,264338016	263,6894589	263,6894589
									Σ		2714,623552	1516,555936	1516,555936

	V Hom mult	V Hom aditivo
Média	202,62	202,62
S (Desv. Padrão)	18,22	18,22
CV (Coef. De Variação = S/Média)	8,99%	8,99%
Coefficiente de Homogeneidade	44,13%	44,13%





CONCLUSÃO

Considerando uma análise objetiva dos documentos apresentados nas **fls. 115-163** do presente PROA, referente ao imóvel **GPE 601, matrícula nº 7.179**, estes **ATENDEM** aos requisitos mínimos e as **recomendações da ABNT, NBR 14653-1/2**.

Independente da homologação da DIAVA, a vistoria do bem e o valor atribuído a ele é de inteira responsabilidade do responsável técnico pela avaliação.

Diante do exposto, **HOMOLOGAMOS** o Laudo em análise **para fins do Plano de desestatização dos ativos imobiliários de propriedade do Governo do Estado do Rio Grande do Sul**, conforme competência conferida a esta Divisão pelo parágrafo 1º, artigo 72 da Lei nº 15.764/2021 e pelo inciso I do artigo 71 do Decreto 56.155/2021.

A DIAVA se coloca à disposição para esclarecimentos técnicos referente ao trabalho.

Porto Alegre, data conforme assinatura digital

Divisão de Avaliação de Imóveis

DIAVA/DEAPE/SPE/SPGG





Nome do documento: Parecer 049 2024 GPE 601 Candelaria - APSIS.pdf

Documento assinado por

Órgão/Grupo/Matrícula

Data

Leandro Peixoto Maia

SPGG / DIAVA/DEAPE / 450607301

24/06/2024 12:20:14

