



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 279/2024



Apartamento 101 – Edifício Palomar
Rua Visconde do Herval, nº 881 – Menino Deus
Porto Alegre/RS



DIVISÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS – DIAVA
NOVEMBRO / 2024



24130000059160



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 279/2024

FICHA RESUMO

Objeto

Apartamento objeto da **matrícula nº 68.321** e **GPE nº 29.322**

Objetivo

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

Finalidade

Instruir processo **PROA nº 24/1300-0005916-0**. - Alienação

Localização¹

Rua Visconde do Herval, nº 881 – Apartamento 101

Menino Deus - Porto Alegre/RS

Área avalianda

Área do terreno²: 1.088,28 m²

Área do apartamento³: 65,55 m²

Proprietário

Estado do Rio Grande do Sul⁴

Resultado da avaliação

Valor de mercado do imóvel **R\$ 223.000,00**

Avaliadores

Arquiteta Urbanista Thaís Wöfle Danelon

Arquiteta Urbanista Marina Nobre Cerqueira

Porto Alegre – RS, novembro de 2024

¹ Conforme Certidão de Matrícula nº 68.321

² Conforme Certidão de Matrícula nº 68.321

³ Conforme Certidão de Matrícula nº 68.321

⁴ Transferido ao Estado do Rio Grande do Sul, nos termos do art. 28 da Lei nº 15.144/2018, regulamentado pelo Decreto nº 55.916/2021.





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	5
8	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	7
9	METODOLOGIA	8
10	ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	8
11	AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS	8
12	CONCLUSÃO	9
13	RESPONSÁVEIS PELO LAUDO	9
14	ANEXOS	10





24130000059160



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

1 SOLICITANTE

SPGG/FT IPE/DEAPE

2 OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

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

3 FINALIDADE

Instruir processo **24/1300-0005916-0. (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 68.321**, referência livro 02, às fls 01 a 02, datada de 07/10/2024, obtida junto ao Ofício de Registro de Imóveis da 2ª Zona da Comarca de Porto Alegre - RS.
- na **Ficha cadastral GPE nº 29.322**;
- no **PROA: 24/1300-0005916-0**;
- 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 **06/11/2024**.

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

➤ Vistoria:

Para o cálculo do valor do imóvel, foi considerada como área a que consta na Matrícula 68.321, referência livro 02, datada de 07/10/2024, obtida junto ao Ofício de Registro de Imóveis da 2ª Zona da Comarca de Porto Alegre - RS. Conforme vistoria, verificou-se que o imóvel necessita de reparos simples a importantes.

5 PROPRIETÁRIO

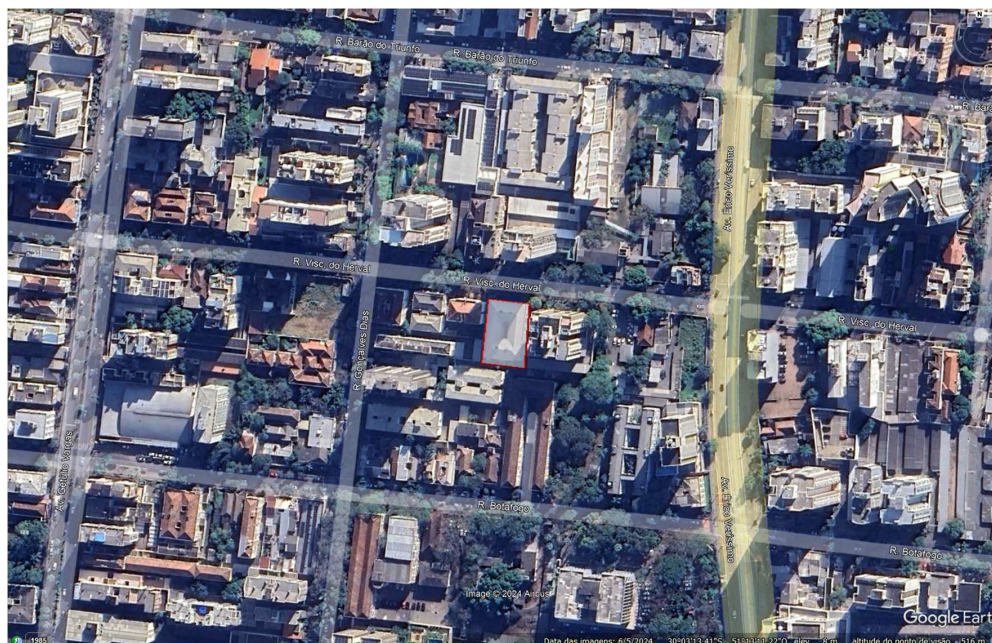
Estado do Rio Grande do Sul.

6 ENDEREÇO

Rua Visconde do Herval, nº 881 – Apartamento 101
Menino Deus - Porto Alegre/RS

7 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

7.1 TERRENO



Latitude: 30°03'13.4"S

Longitude: 51°13'11.3"W

Fonte: Google Earth 05/06/2024 (Acesso em novembro de 2024)



Laudo de Avaliação nº 279 / 2024

5



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

Identificação
Descrição conforme a Matrícula nº 68.321: Imóvel: O apartamento nº 101 do Edifício Palomar, sito à rua Visconde do Herval nº 881, bloco A, localizado no andar térreo, o primeiro a esquerda de quem olha no corredor de circulação do andar, constituído de vestíbulo de entrada, sala, circulação, dois dormitórios, cozinha, banheiro, área de serviço e W.C. auxiliar com a área própria de 65mq55 e 72mq70, de área global, correspondendo-lhe 3,67% do terreno ocupado pela construção e no condomínio. O terreno onde assenta a construção do edifício mede 27m33 de frente à rua Visconde do Herval, ao norte por 39m82 de extensão da frente ao fundo a entestar ao sul, com propriedade de Luiza Moura, ou que foi desta, dividindo-se por um lado a leste, com dita que é ou foi de Julio Lopes dos Santos Sobrinho, e pelo outro lado ao oeste, com dita de Erico Ribeiro da Luz e outros. Quarteirão: Ruas Visconde do Herval, Botafogo, Arlindo e Gonçalves Dias. Bairro: Menino Deus.
Características da região e entorno
Atividade predominante: Residencial Padrão construtivo do entorno: Normal Zoneamento: Bairro Tráfego de pedestres: Baixo Tráfego de veículos: Médio Pavimentação logradouro: Asfalto Pavimentação passeio: Basalto irregular Infraestrutura: ☒ Acessibilidade, ☒ Água potável, ☒ Energia elétrica, ☐ Esgoto pluvial, ☐ Esgoto sanitário, ☐ Gás canalizado, ☒ Iluminação pública, ☒ Logradouro, ☒ Meio fio/sarjetas, ☒ Passeio público, ☒ Pavimentação, ☐ Telefone, ☐ Sem infraestrutura Serviços públicos: ☒ Coleta de lixo, ☒ Comércio, ☒ Correios, ☒ Educação, ☒ Lazer, ☒ Rede bancária, ☒ Saúde, ☐ Segurança, ☒ Transporte coletivo, ☐ Sem serviços públicos, Influências valorizantes: ☐ Clubes, ☒ Comércio, ☒ Empreendimentos, ☒ Escolas, ☐ Estações, ☐ Hospital, ☒ Mercados e ou supermercados, ☒ Orla/praias/lagos, ☒ Parques/prças, ☐ Posto policial, ☐ Posto de saúde, ☐ Shopping, ☐ Universidades/faculdades, ☐ Zona incorporação, ☐ Sem influências valorizantes Influências desvalorizantes: ☐ Aeroporto, ☐ Área inundável, ☐ Aterro sanitário, ☐ Estação tratamento esgoto, ☐ Indústria, ☐ Presídio, ☐ Sub-habitação, ☐ Unidades carentes, ☒ Sem influências desvalorizantes

Características do imóvel	
Formato do terreno: Regular	
Situação de quadra: Meio de quadra	
Cota: No nível	
Vegetação: Pequeno porte	
Uso do solo: Residencial	
Acesso: Bom	
Topografia: Plano	
Tipo de cercamento: ☐ Arame, ☒ Gradil, ☐ Muro, ☐ Sem cerca, ☐ Tela	
Superfície: ☐ Alagadiça, ☐ Arenoso, ☐ Argiloso, ☐ Com aterro, ☐ Com entulhos, ☐ Pantanosa, ☒ Seca	
Área do terreno: 1.088,28 m²	
Medida da frente do terreno: 27,33 m	Confrontação da frente:Norte
Medida lateral 1 do terreno: 39,82 m	Confrontação da lateral 1:Leste
Medida lateral 2 do terreno: 32,28m	Confrontação da lateral 2:Oeste
Medida dos fundos do terreno: 27,33	Confrontação dos fundos:Sul

Condição de ocupação*
☐ Ocupado ☐ Ocupado (não autorizado) ☒ 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: 40	Área = 65,55 m²	Nº de pav. 01		
Apartamento	Padrão	Conservação	Tipologia		
	☐ Rústico	☐ Novo	☒ Apartamento		
	☐ Proletário	☐ Entre novo e regular	☐ Box		
	☒ Econômico	☐ Regular	☐ Casa		
	☐ Simples	☐ Entre regular e reparos simples	☐ Galpão		
	☐ Médio	☐ Reparos simples	☐ Loja		
	☐ Superior	☒ Entre reparos simples e importantes	☐ Pavimento		
	☐ Fino	☐ Reparos importantes	☐ Prédio		
	☐ Luxo	☐ Entre reparos importantes e s/ valor	☐ Terreno		
	☐ Outros	☐ Sem valor	☐ Outros		
Material utilizado:					
Piso	Forro	Telhado	Esquadrias	Rev. Fachadas	Estrutura
☐ Madeira	☐ Madeira	☐ Cerâmica	☐ Alumínio	☒ Pintura	☐ Portante
☐ Lajota	☒ Laje	☐ Fibro cim. ondulado	☒ Ferro	☒ Tijolo à vista	☒ Concreto
☐ Cerâmica	☐ Gesso	☐ Fibro cim. estrutural	☒ Madeira	☐ Fulget	☐ Madeira
☐ Basalto	☐ PVC	☐ Alumínio	☐ PVC	☐ Cerâmica	☐ Metálica
☐ Granitina	☐ Placas acústicas	☐ Galvanizado	☐ Outros	☐ Madeira	☐ N. identificada
☐ Vinílico	☐ Aglomerado	☒ Laje		☐ Vidro	
☐ Carpete	☐ S/forro	☐ Capim		☐ Pedra	
☐ Cimento		☐ Telha de zinco		☐ Reboco chapiscado	
☒ Outros		☐ Outros		☐ Outros	

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 1.332.845 pessoas⁵. A região em que está situado o imóvel é caracterizada pelo uso residencial, com disponibilidade de serviços públicos e infraestrutura urbana consolidada. Por conta disso, identificou-se as seguintes características de mercado:

Desempenho do mercado	☐ Desaquecido	☒ Normal	☐ Aquecido
Número de ofertas	☐ Baixo	☒ Médio	☐ Alto
Liquidez	☐ Baixa	☒ Média	☐ Alta
Absorção pelo mercado	☐ Demorada	☒ Normal	☐ Rápida

⁵ Fonte: IBGE, 2022. 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: dados utilizados **41/60**.

() Metodologia clássica – fatores de homogeneização.

10 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Método comparativo direto de dados de mercado

Grau de Fundamentação

☐ Grau I

☒ Grau II

☐ Grau III

Pontos obtidos: 16

Grau de Precisão

☐ Grau I

☐ Grau II

☒ Grau III

11 AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

11.1 AVALIAÇÃO DO TERRENO

11.1.1 EQUAÇÃO DE REGRESSÃO

Unitário = $10664,441 - 1699,1907 * \ln(\text{Área}) + 845,01848 * \ln(\text{Dormitórios}) - 528,11135 * \ln(\text{Conservação}) + 542,26399 * \text{Padrão}$

11.1.2 DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Variáveis do modelo de cálculo	Parâmetros do imóvel
Área (Área do imóvel em metros quadrados)	65,55
Dormitórios (Número de dormitórios)	2,00
Conservação (Estado do imóvel de acordo com os critérios de Heidecke, sendo: 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 (Padrão construtivo do imóvel, sendo: 6 = alto; 5 = normal-alto; 4 = normal; 3 = normal-baixo; 2 = baixo; 1 = mínimo)	2,00
Vagas (Estacionamento em un)*	0,00
Unitário (Valor em R\$ do m²)	3.377,56

*Variável não utilizada no modelo

11.1.3 RESULTADOS

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

	Intervalo de Confiança	Unitário (R\$/m²)	Total
Mínimo	-7,44%	3.126,41	R\$ 204.936,18
Calculado	-	3.377,56	R\$ 221.399,06
Máximo	7,44%	3.628,71	R\$ 237.861,94





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

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

	Amplitude	Unitário (R\$/m2)	Total
Mínimo	-15%	2.870,93	R\$ 188.189,46
Calculado	-	3.377,56	R\$ 221.399,06
Máximo	+15%	3.884,19	R\$ 254.608,65
Valor calculado R\$ 221.399,06			

12 CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em estudo o seguinte valor (arredondado⁶) de mercado:

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL R\$ 223.000,00 (duzentos e vinte e três mil reais) data de referência da avaliação: novembro/2024
--

13 RESPONSÁVEIS PELO LAUDO

MARINA NOBRE CERQUEIRA

Arquiteta Urbanista – CAU (BA) A150907-1

Analista Arquiteta DIAVA/DEAPE

ID 4860110/01

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, novembro de 2024.

⁶Conforme 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**

14 ANEXOS

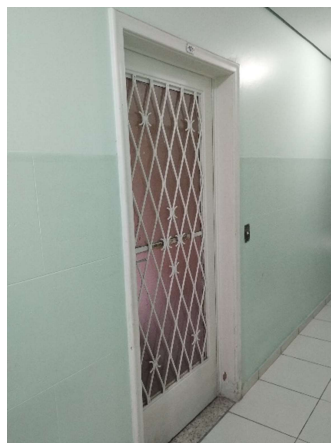
14.1 DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

Figura 1: Vista externa



Fonte: Vistoria (06/11/2024)

Figura 2: Porta de entrada



Fonte: Vistoria (06/11/2024)

Figura 3: Identificação do apartamento



Fonte: Vistoria (06/11/2024)

Figura 4: Sala



Fonte: Vistoria (06/11/2024)

Figura 5: Quarto 01



Fonte: Vistoria (06/11/2024)

Figura 6: Quarto 02



Fonte: Vistoria (06/11/2024)





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

Figura 7: Área de serviço



Fonte: Vistoria (06/11/2024)

Figura 8: Cozinha



Fonte: Vistoria (06/11/2024)





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

14.2 DOCUMENTAÇÃO DOS IMÓVEIS

- Certidão de Matrícula nº 68.321:



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:
CNM: 099242.2.0068321-71

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª ZONA — P. ALEGRE	
LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL	
PORTO ALEGRE, 31 de janeiro de 1985	FLS. 1 MATRÍCULA 68.321
Imóvel: O apartamento nº 101 do Edifício Palomar, sito à rua Visconde do Herval nº 881, bloco A, localizado no andar térreo, o primeiro a esquerda de quem olha no corredor de circulação do andar, constituído de vestíbulo de entrada, sala, circulação, dois dormitórios, cozinha, banheiro, área de serviço e W.C. auxiliar com a área própria de 65mq55 e 72mq70, área global, correspondendo-lhe 3,67% do terreno ocupado pela construção e no condomínio. O terreno onde assenta a construção do edifício mede 27m33 de frente à rua Visconde do Herval, ao norte por 39m82 de extensão da frente ao fundo a entestar ao sul, com propriedade de Luiza Moura, ou que foi desta, dividindo-se por um lado a leste, com dita que é ou foi de Julio Lopes dos Santos Sobrinho, e pelo outro lado ao oeste, com dita de Erico Ribeiro da Luz e outros. Quarteirão: Ruas Visconde do Herval, Botafogo, Arlindo e Gonçalves Dias, Bairro: Menino Deus. Procedência: 3-CL, fls. 229, nº 89.156, de 08/05/68. Proprietário: Elza de Azambuja Sayão Lobato, brasileira, doméstica, residente e domiciliada nesta Capital. CIC 013.645.610/34. Escrevente: <i>Marques</i>	
Prot. 152.862 Contrato de compra e venda, financiamento, constituição de hipoteca e de caução de crédito hipotecário, datado de 25/01/85. R1/68.321 C/venda Adquirente: Iracema Candida Silva Santos e sm. Volnei José Santos, brasileiros, ela funcionária pública, ele auxiliar técnico, CIC 244.375.570/34 e 224.634.290/20, respectivamente; Indio Augustinho da Costa Silva, brasileiro, solteiro, maior, funcionário público municipal, CIC 252.653.000/82, residente e domiciliado nesta Capital. Transmitente: Espólio de Elza de Azambuja Sayão Lobato, CIC 013.645.610/34, neste ato representado por Antonio Carlos Sayão Lobato Ferreira da Silva, devidamente autorizado por alvará Judicial, expedido pela Juíza Substituta da 6ª Vara de Família e Sucessões desta Capital, em 18/12/84. Valor: Cr\$ 37.999.999 Avaliação: Cr\$ 37.999.999 R2/68.321 Hipoteca Credor: Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul, com sede nesta Capital, CGC 92.829.100/0001-43. Devedor: Iracema Candida Silva Santos e sm. Volnei José Santos e Indio Augustinho da Costa Silva. Valor: Cr\$ 39.131.160 Avaliação: Cr\$ 44.201.599 Prazo: 2RR meses Juros: 9,2% a.a. Av3/68.321 Caução Foram os direitos de crédito do R2, caucionados ao BNH. Em 31/01/85, a escr. <i>Marques</i> Av.4/68.321 LEVANTAMENTO CAUÇÃO Prot. 280.568	

Continua no verso.

Para verificar a autenticidade, acesse <https://regidores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 00517d11-d2ee-484c-aa85-9516372e3b89

Este documento foi assinado digitalmente por RAUL CARNEIRO NETO - 07/10/2024 17:02 PROTOCOLO: 2410005296





24130000059160



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

...continuação

CNM: 099242.2.0068321-71

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2.ª ZONA — P. ALEGRE
LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

FLS.	MATRICULA
1v	68.321

Conforme mandado do Sr. Dr. Juiz de Direito da Vara de Registros Públicos, datado de 01.4.96, extraído dos autos do Proc.011.956.79012, fica cancelada a Av.3.

Emols. : 1,00 URES, equivalentes a R\$ 8,10 nesta data.
Em 10.5.96 Escrev. aut. *[assinatura]*

R5/68.321 ADJUDICAÇÃO Prot.281.006
Carta de adjudicação passada pelo Cartório da 4ª Vara dos Feitos da Fazenda Pública desta Capital, datada de 02.12.92 (Proc.01190234706 de execução hipotecária)
Adquirente : Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul.
Transmitente : Iracema Candida Silva Santos, Volnei Jose Santos e Indio Augustinho da Costa Silva
Valor : Cr\$275.818,00 Av. fiscal : Cr\$1.722.000,00

Emols. : 4,05 URES, equivalentes a R\$ 32,70 nesta data.
Av.6/68.321 QUITAÇÃO HIPOTECÁRIA
Em virtude do R5 fica cancelado o R2.

Emols. : 2,00 URES, equivalentes a R\$ 16,20 nesta data.
Em 10.5.96 Escrev. aut. *[assinatura]* (Prov. 62/94 CGJ)

Prot.317.075 (08.4.99) Contrato particular de compra e venda e mutuo com pacto adjecto de hipoteca, datado de 12.3.99.

R7/68.321 COMPRA E VENDA
Adquirente : Benjamin Isaias Marçal e sm. Maria Terezinha Vicente Marçal ele funcionário publico, ela do lar, CIC 027.111.920-91 e 024.371.039-95 domiciliados e residentes nesta Capital.
Transmitente : Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul
Valor : R\$42.147,40 Av.fiscal : R\$44.900,00

Emols. : 18,34 URES, equivalentes a R\$ 141,10 nesta data

R8/68.321 HIPOTECA
Devedor : o casal Benjamin Isaias Marçal
Credor : Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul
Valor : R\$37.932,66 Avaliação : R\$42.147,40
Prazo : 114 meses Juros : 11,4% a.a.

Emols. : 16,17 URES, equivalentes a R\$ 130,60 nesta data
Em 19.4.99 Escrev. *[assinatura]*

Av.9/68.321 RETIFICAÇÃO R7 e R8 Prot.318146 (05.5.99)
Conforme termo de re-ratificação datado de 31.3.99 ficam retificados os R7 e R8 para constar que o instrumento objeto dos mesmos é datado de 31.3.99 e não constou.

Emols. : 8,00 URES, equivalentes a R\$ 64,80 nesta data
Em 04.6.99 Escrev. *[assinatura]*

CONTINUA A FOLHAS N.º 2

Este documento foi assinado digitalmente por RAUL CARNEIRO NETO - 07/10/2024 17:02 PROTOCOLO: 241005296

Certificado emitido pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Saacs
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

Continua na página 03





24130000059160



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

...continuação

CNM: 099242.2.0068321-71

Para verificar a autenticidade, acesse <https://regisradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 00517d11-d2ee-484c-aa85-9516372eb89

68.321/2		MATRÍCULA	
REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª ZONA - P. ALEGRE LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL			
cont. fl. 1v...		PORTO ALEGRE, 15 de setembro de 2006	FLS. 2 MATRÍCULA 68.321
Prot. 421.331 (29.08.06) Contrato de dação em pagamento, datado de 28.02.06. R.10/68.321 DAÇÃO EM PAGAMENTO ADQUIRENTE: Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul- IPERGS, CNPJ 92.829.100/0001-43, com sede nesta Capital. TRANSMITENTE: O casal de Benjamim Isaias Marçal. VALOR: R\$ 111.210,99 EMOLS. 13,72 URES, equivalentes a R\$ 400,10 nesta data. Av.11/68.321 CANCELAMENTO R.8 Em virtude do R.10, fica cancelada a hipoteca, referida no R.8. EMOLS. 1,00 URES, equivalentes a R\$ 33,90 nesta data. Em 15.09.2006. Escrev.			

Esse documento foi assinado digitalmente por RAUL CARNEIRO NETO - 07/10/2024 17:02 PROTOCOLO: 2410005296

Certidão emitida pelo SPGEI

www.registradores.onr.org.br

Saacs

Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

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 81591682 60

O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.
 Porto Alegre, 07 de outubro de 2024.
Certidão Assinada Digitalmente
 Este documento foi assinado digitalmente por
 Bel. Raul Carneiro Neto
 2º Registrador Substituto

Emolumentos: R\$ 24,40 Selo: 0470.03.2400004.43646 (isento) ; 2024 - Busca R\$ 12,50 Selo: 0470.03.2400004.43647 (isento) ; Total: R\$ 36,90 17:02





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

- GPE nº 29.322:



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 29322**

DADOS GERAIS			
Número do Cadastro:	29322	Classificação:	PRÓPRIO
Nome de Referência do Imóvel:		Nome de Referência das	
Classificação do Bem Público:	DOMINIAL	Unidade Associada:	
Tipo do Imóvel:	APARTAMENTO	Situação de Destinação:	NAO DESTINADO
Situação de Regularização:	EM REGULARIZACAO	Índice de Destinação (%):	0,000000
Descrição:	EX-MUTUÁRIO: BENJAMIN ISAIAS MARÇAL - CONTRATO Nº 990000036		
Em Alienação:	Não	Nº Incorporação PROA/SPI:	17/2442-0001485-1
Lei Autorizativa de Alienação:		Nº Alienação PROA/SPI:	
Data Lei Autorizativa Alienação:		NIRF/CIB:	
Nº tomo antigo do imóvel:		CCIR:	
Uso irregular:		CAR:	
Tombado Patr. Histórico:	Não	VALOR DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL	
Nº Inscrição Municipal:	2159481,2159481	Tipo de Valor	Esfera Competente 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
25/01/2024	24130000004781	25/01/2024	Programação	Programação	Ativo
15/06/2021	19130000059155	15/06/2021	Participação em		Ativo
12/05/2021	20130000001160	12/05/2021	Programação		Arquivad
25/06/2021	20130000080150	22/12/2020	Programação		Ativo
29/06/2023	23130000001990	11/01/2023	Programação	Programação	Ativo
10/07/2023	23144000084992	16/06/2023	Imóveis	Acompanhame	Ativo
12/05/2021	21130000007105	12/05/2021	Programação		Ativo
06/01/2022	22130000001331	06/01/2022	Programação		Ativo
08/10/2024	24130000059160	08/10/2024	Alienar Bens	Venda	Ativo
04/01/2024	24130000000263	02/01/2024	Programação	Programação	Ativo
22/06/2023	23130000043587	13/06/2023	Programação	Programação	Ativo
21/06/2021	19130000024181	10/05/2019	Programação		Arquivad
08/09/2023	21130000077278	27/09/2021	Imóveis	Cobrança de	Ativo

LOCALIZAÇÃO

Zona: Urbana
Unidade da Federação: Rio Grande do Sul
Município: PORTO ALEGRE
Bairro/Distrito: MENINO DEUS
Logradouro/Localidade: RUA VISC DO HERVAL
Número/Lote: 881
Quadra:
Complemento: APTO 101
CEP:
Ponto Referência:





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 29322

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: EM REGULARIZACAO

Tipo de Registro: Matrícula

Número do Registro: 68321

Livro: 2RG

Folha: 01

Cartório: RI 2ª ZONA DE PORTO ALEGRE

Comarca: PORTO ALEGRE

Data do Registro: 29/08/2006

Forma de Incorporação: DAÇÃO EM PAGAMENTO

Valor de Incorporação: R\$ 1,00

Propriedade / Posse: ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Data registro patrimônio União:

Certidão autorizativa transf.:

TERRENO

Matriculada

Área Total (m²): 1.088,28

Frente (m): 27,33

Área com fração (m²): 3,7002

Fração Ideal (m²): 0,003400

Profundidade Equivalente (m):

Área Disponível (m²): 1.088,28

Situação terra rural:

TERRENO REGISTRADO

Frente/Lateral

Confrontação da Frente/Lateral Confrontante

27,33





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 29322

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	Nome referência	Área útil (m²)	Área total (m²)	Averbação	Nº pavimentos	Área disponível (m²)
APARTAMENTO		65,55	72,70		0	72,70

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
15/07/2024	CERTIDAO	CND 29322 2024.PDF
04/07/2023	CERTIDAO	CND 29322.PDF
15/12/2021	LEI / DECRETO /	LEI 15764-2021 - GESTAO DE
15/06/2021	HISTÓRICO	Ficha.pdf
01/06/2021	LEI / DECRETO /	DECRETO ESTADUAL 55916-
06/04/2018	LEI / DECRETO /	LEI COMPLEMENTAR 15144-2018 -
15/09/2006	MATRÍCULA	Matr 68321.pdf
31/01/1985	MATRÍCULA	MAT 68321.PDF

IMAGENS





24130000059160



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 29322

HISTÓRICO DE SOLICITAÇÕES

VISTORIA

Data da vistoria:
Empresa vistoriadora:
Vistoriador (a):
Observações da vistoria:
Situação de localização:
Obstruído:
Motivo da obstrução:
Contato no local:
Telefone do contato:
Pertence ao Estado do RS:



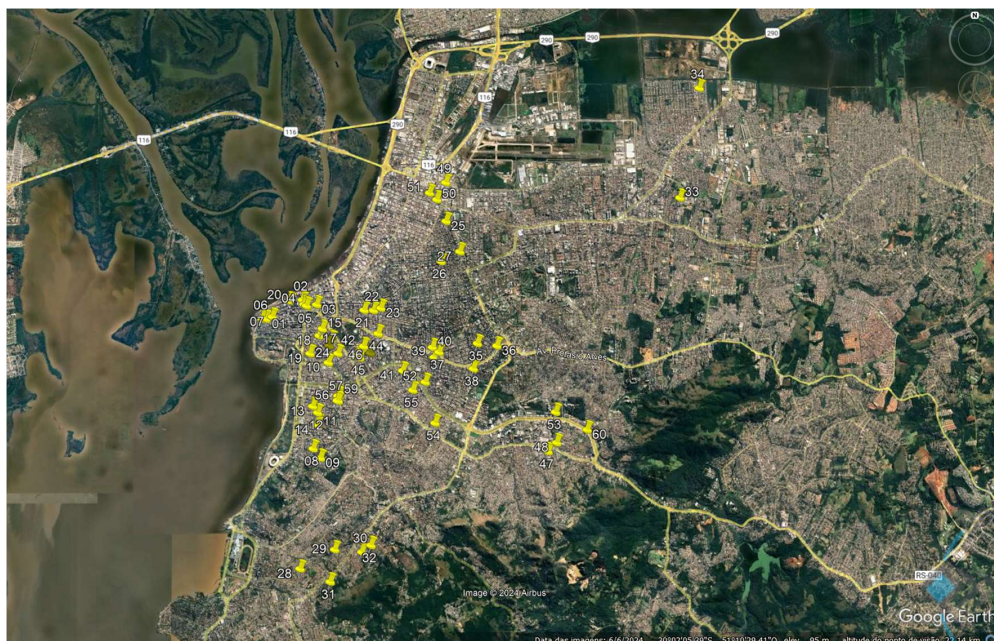


Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

14.3 MEMÓRIA DE CÁLCULO

- Dados:

Dador	Endereço	Observação	Área	Dormitórios	Conservação	Padrão	Vagas	Oferta	Unitário
1	Rua Duque De Caxias, 278 - Centro (30°02'05.5"S 51°14'18.7"W)	Auxiliadora Predial, Cód.: 441820	55,85	2,00	8,09	3,00	0,00	390.000,00	6.982,99
2	Rua General Andrade Neves, 90 - Centro (30°01'49.7"S 51°13'44.8"W)	Credito Real, Cód.: 9950302	71,00	2,00	2,52	4,00	0,00	318.000,00	4.478,87
3	Rua Riachuelo - Centro (30°01'53.5"S 51°13'31.0"W)	Credito Real, Cód.: AP16693	82,20	3,00	8,09	4,00	0,00	340.000,00	4.136,25
4	Rua Riachuelo - Centro (30°01'53.3"S 51°13'43.2"W)	Auxiliadora Predial, Cód.: 630171	63,00	2,00	33,20	4,00	0,00	299.900,00	4.760,32
5	Avenida Borges De Medeiros - Centro (30°01'54.5"S 51°13'40.7"W)	Auxiliadora Predial, Cód.: 406458	128,00	3,00	2,52	3,00	0,00	440.000,00	3.437,50
6	Rua General Salustiano - Centro (30°02'05.4"S 51°14'23.2"W)	Auxiliadora Predial, Cód.: 630319	45,00	1,00	2,52	3,00	0,00	265.000,00	5.889,89
7	Rua Duque De Caxias - Centro (30°02'03.6"S 51°14'13.5"W)	Auxiliadora Predial, Cód.: 631580	73,00	2,00	2,52	4,00	0,00	450.000,00	6.164,38
8	Rua Dona Ordina 73 - Merino Deus (30°03'52.2"S 51°13'34.0"W)	Auxiliadora Predial, Cód.: 221614	91,40	3,00	0,32	5,00	2,00	698.000,00	7.636,76
9	Rua Correa Lima, 825 - Merino Deus (30°03'59.7"S 51°13'26.7"W)	Auxiliadora Predial, Cód.: 421001	184,00	3,00	0,32	5,00	2,00	1.040.000,00	5.652,17
10	Rua Barao Do Gravatá - Merino Deus (30°02'41.4"S 51°13'20.0"W)	Auxiliadora Predial, Cód.: 357606	24,00	2,00	18,10	3,00	0,00	142.000,00	5.916,67
11	Rua Costa - Merino Deus (30°03'30.3"S 51°13'29.8"W)	Auxiliadora Predial, Cód.: 466217	60,00	2,00	2,52	3,00	0,00	245.000,00	4.083,33
12	Rua Mucio Teixeira - Merino Deus (30°03'22.7"S 51°13'30.0"W)	Auxiliadora Predial, Cód.: 482261	61,00	2,00	8,09	3,00	0,00	316.000,00	5.180,33
13	Rua Comendador Rodolfo Gomes - Merino Deus (30°03'17.4"S 51°13'34.7"W)	Auxiliadora Predial, Cód.: 559580	158,00	3,00	2,52	3,00	0,00	420.000,00	2.658,23
14	Rua Costa - Merino Deus (30°03'32.8"S 51°13'30.6"W)	Auxiliadora Predial, Cód.: 558421	153,00	3,00	0,32	6,00	2,00	2.350.000,00	15.359,48
15	Rua Sarmiento Leite - Cidade Baixa (30°02'13.5"S 51°13'25.8"W)	Auxiliadora Predial, Cód.: 400506	106,00	2,00	8,09	4,00	1,00	590.000,00	5.566,04
16	Rua Jose Do Patrocinio - Cidade Baixa (30°02'05.5"S 51°13'18.9"W)	Auxiliadora Predial, Cód.: 72400	56,00	3,00	33,20	3,00	0,00	320.000,00	5.251,28
17	Rua Luiz Alfonso - Cidade Baixa (30°02'22.0"S 51°13'17.1"W)	Auxiliadora Predial, Cód.: 340877	95,00	2,00	18,10	4,00	0,00	330.000,00	3.473,68
18	Rua José do Patrocinio, 373 - Cidade Baixa (30°02'13.1"S 51°13'28.8"W)	Freie Inoveis, Cód.: VR527871	34,62	1,00	8,09	4,00	0,00	175.000,00	5.170,42
19	Miguel Teixeira, 66 - Cidade Baixa (30°02'33.9"S 51°13'37.5"W)	Freie Inoveis, Cód.: FT1139	111,66	2,00	0,32	5,00	1,00	850.000,00	7.612,29
20	Rua dos Andrades, 932 - Centro Histórico (30°01'50.3"S 51°13'57.0"W)	Rial Inoveis, Cód.: 8509	112,50	3,00	2,52	3,00	0,00	530.000,00	4.711,11
21	Rua Joao Telles - Bom Fim (30°01'58.1"S 51°12'45.8"W)	Rial Inoveis, Cód.: 8233	54,00	1,00	2,52	2,00	0,00	348.000,00	6.482,96
22	Rua Henrique Dias - Bom Fim (30°01'58.3"S 51°12'36.7"W)	Credito Real, Cód.: 74080499	99,79	2,00	8,09	2,00	1,00	690.000,00	6.914,52
23	Rua Ramiro Barcelos - Bom Fim (30°01'56.4"S 51°12'29.7"W)	Credito Real, Cód.: EL56362697	110,00	2,00	8,09	3,00	0,00	350.000,00	3.181,82
24	Avenida Venancio Aires - Cidade Baixa (30°02'33.8"S 51°13'10.7"W)	Auxiliadora Predial, Cód.: 380472	24,00	1,00	33,20	3,00	0,00	125.000,00	5.208,33
25	Rua Felcissimo De Azevedo - Auxiliadora (30°00'44.5"S 51°11'27.5"W)	Auxiliadora Predial, Cód.: 629189	88,00	2,00	0,32	4,00	1,00	549.000,00	6.238,64
26	Rua 24 de Outubro - Auxiliadora (30°01'17.8"S 51°11'32.4"W)	Auxiliadora Predial, Cód.: 489859	63,00	3,00	8,09	2,00	0,00	290.000,00	4.603,17
27	Rua Carlos Von Koseritz - Auxiliadora (30°01'09.8"S 51°11'14.3"W)	Auxiliadora Predial, Cód.: 473931	30,00	1,00	8,09	3,00	0,00	240.000,00	8.000,00
28	Rua Santa Flora - Nonoai (30°02'50.9"S 51°11'24.9"W)	Auxiliadora Predial, Cód.: 484849	77,61	1,00	8,09	3,00	1,00	450.000,00	5.304,25
29	Avenida Queral - Nonoai (30°05'15.0"S 51°13'13.2"W)	Auxiliadora Predial, Cód.: 406608	60,96	2,00	33,20	2,00	1,00	195.000,00	3.198,82
30	Rua Doutor Doutor Ney Cabral - Nonoai (30°05'16.8"S 51°12'47.2"W)	Auxiliadora Predial, Cód.: 443505	74,80	2,00	33,20	2,00	1,00	215.000,00	2.874,33
31	Avenida Fabio Araujo Santos - Nonoai (30°05'41.1"S 51°13'17.2"W)	Auxiliadora Predial, Cód.: 298952	59,45	2,00	33,20	3,00	0,00	189.000,00	3.179,14
32	Rua Costa Lima - Nonoai (30°05'11.2"S 51°12'38.5"W)	Auxiliadora Predial, Cód.: 379959	78,14	2,00	0,32	5,00	1,00	490.000,00	6.270,80
33	Avenida Engenheiro Francisco Rodolfo Simch - Sarandi (30°00'25.0"S 51°07'43.9"W)	Auxiliadora Predial, Cód.: 397107	50,00	2,00	2,52	4,00	1,00	245.000,00	4.900,00
34	Rua Gabriel Franco Da Luz - Sarandi (29°58'53.6"S 51°07'24.9"W)	Auxiliadora Predial, Cód.: 340950	42,00	2,00	2,52	4,00	1,00	170.000,00	4.047,62
35	Avenida Montenegro - Petrópolis (30°02'25.6"S 51°10'57.5"W)	Auxiliadora Predial, Cód.: 131894	88,00	2,00	8,09	4,00	1,00	520.000,00	5.909,09
36	Av. Protasio Alves - Petrópolis (30°02'27.5"S 51°10'38.9"W)	Auxiliadora Predial, Cód.: 375130	44,00	2,00	52,60	2,00	0,00	220.000,00	5.000,00
37	Rua Dona Eugenia - Petrópolis (30°02'32.8"S 51°11'34.1"W)	Auxiliadora Predial, Cód.: 196336	55,00	2,00	2,52	5,00	1,00	630.000,00	11.454,95
38	Rua Felizardo Furtado - Petrópolis (30°02'46.4"S 51°11'01.4"W)	Auxiliadora Predial, Cód.: 259270	65,00	3,00	0,32	5,00	1,00	550.000,00	8.461,54
39	Rua Felipe De Oliveira - Petrópolis (30°02'36.9"S 51°11'38.9"W)	Auxiliadora Predial, Cód.: 258623	64,00	2,00	18,10	3,00	1,00	398.000,00	6.218,75
40	Avenida Coronel Lucas De Oliveira - Petrópolis (30°02'28.9"S 51°11'40.4"W)	Auxiliadora Predial, Cód.: 348455	65,00	2,00	0,32	5,00	2,00	635.000,00	9.769,23
41	Rua Domingos Cendesano - Santana (30°02'48.1"S 51°12'08.9"W)	Auxiliadora Predial, Cód.: 312518	93,38	2,00	2,52	5,00	1,00	745.000,00	7.978,15
42	Rua Santana - Santana (30°02'27.9"S 51°12'46.3"W)	Auxiliadora Predial, Cód.: 356943	81,00	3,00	0,32	6,00	2,00	900.000,00	11.111,11
43	Rua Laurindo - Santana (30°02'33.5"S 51°12'39.7"W)	Auxiliadora Predial, Cód.: 436074	80,00	3,00	33,20	3,00	0,00	310.000,00	3.895,00
44	Rua Augusto Pestana - Santana (30°02'17.4"S 51°12'32.4"W)	Auxiliadora Predial, Cód.: 21157	125,00	3,00	33,20	3,00	0,00	425.000,00	3.400,00
45	Rua Laurindo - Santana (30°02'37.4"S 51°12'49.9"W)	Auxiliadora Predial, Cód.: 253890	106,00	3,00	18,10	4,00	0,00	318.000,00	3.000,00
46	Avenida Jeronimo De Omeas - Santana (30°02'35.6"S 51°12'52.4"W)	Auxiliadora Predial, Cód.: 450154	140,00	3,00	33,20	3,00	0,00	496.000,00	3.542,86
47	Rua Primeiro De Setembro, 340 - Vila São José (30°03'54.5"S 51°09'50.1"W)	Guarida, Cód.: 260762	50,00	2,00	18,10	4,00	1,00	275.000,00	5.500,00
48	Rua Saldanha Da Gama, 853 - Vila São José (30°03'47.2"S 51°09'41.9"W)	Guarida, Cód.: 656285	60,00	2,00	8,09	3,00	1,00	270.000,00	4.500,00
49	Rua Doutor João Incio, 1515 - Navegantes (30°00'12.3"S 51°11'27.9"W)	Guarida, Cód.: 201885	151,00	3,00	33,20	2,00	0,00	330.000,00	2.185,43
50	Avenida Brasil, 1408 - Navegantes (30°00'26.5"S 51°11'36.4"W)	Guarida, Cód.: 222072	108,00	3,00	18,10	2,00	0,00	256.000,00	2.370,37
51	Rua Caru, 1168 - Navegantes (30°00'21.0"S 51°11'43.5"W)	Guarida, Cód.: 12755	94,00	4,00	8,09	3,00	0,00	450.000,00	4.789,23
52	Avenida Ipiranga, 3427 - Partenon (30°02'57.5"S 51°11'47.3"W)	Guarida, Cód.: 211337	57,98	2,00	33,20	4,00	0,00	233.410,00	4.025,70
53	Avenida Ipiranga, 7563 - Partenon (30°02'22.2"S 51°09'42.9"W)	Guarida, Cód.: 337895	77,00	3,00	2,52	4,00	1,00	450.000,00	5.844,16
54	Avenida Bento Gonçalves, 2046 - Partenon (30°03'31.2"S 51°11'37.9"W)	Guarida, Cód.: 310820	97,00	3,00	8,09	2,00	2,00	330.000,00	3.402,06
55	Rua São Manoel, 2022 - Partenon (30°03'04.1"S 51°11'59.2"W)	Guarida, Cód.: 450437	94,00	3,00	2,52	5,00	1,00	600.000,00	6.382,98
56	Rua Visconde Do Herval - Merino Deus (30°03'13.2"S 51°13'11.2"W)	Auxiliadora Predial, Cód.: 435064	57,00	2,00	8,09	2,00	0,00	298.000,00	5.245,61
57	Rua Visconde Do Herval - Merino Deus (30°03'13.2"S 51°13'11.2"W)	Auxiliadora Predial, Cód.: 403093	83,00	3,00	8,09	2,00	0,00	350.000,00	4.216,87
58	Rua Barao do Triunfo - Merino Deus (30°03'09.2"S 51°13'10.4"W)	Auxiliadora Predial, Cód.: 133112	62,00	2,00	8,09	3,00	1,00	348.000,00	5.629,03
59	Rua Barao do Triunfo - Merino Deus (30°03'09.2"S 51°13'10.4"W)	Auxiliadora Predial, Cód.: 462260	62,00	2,00	52,60	3,00	0,00	195.000,00	3.145,16
60	Rua Capitao Pedro Wetlang - Partenon (30°03'36.6"S 51°09'12.9"W)	Auxiliadora Predial, Cód.: 215161	60,42	2,00	2,52	2,00	0,00	280.000,00	4.634,23





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

-Completo:

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS

Total da Amostra	: 60
Utilizados	: 41
Outlier	: 0

VARIÁVEIS

Total	: 7
Utilizadas	: 5
Grau Liberdade	: 36

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: y

COEFICIENTES

Correlação	: 0,88012
Determinação	: 0,77461
Ajustado	: 0,74957

VARIACÃO

Total	: 77888044,78638
Residual	: 17554883,05138
Desvio Padrão	: 698,30913

F-SNEDECOR

F-Calculado	: 30,93148
Significância	: < 0,01000

D-WATSON

D-Calculado	: 2,01388
Resultado Teste	: Não auto-regressão 90%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	73
-1,64 a +1,64	90	87
-1,96 a +1,96	95	97

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

$$Y = 10664,441256 + -1699,190734 * \ln(X_1) + 845,018482 * \ln(X_2) + -528,111349 * \ln(X_3) + 542,263990 * X_4$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

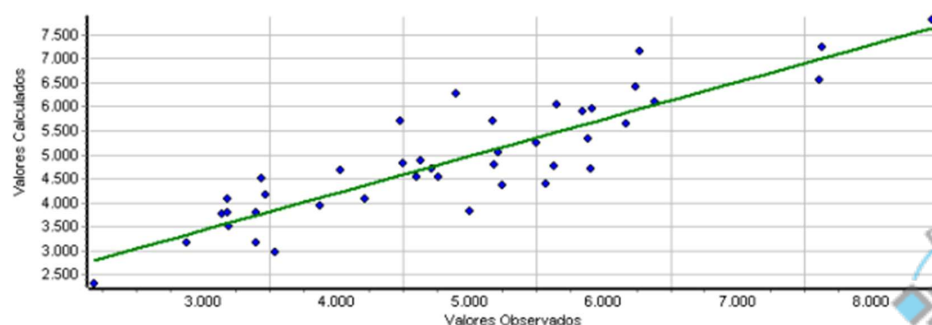
AMOSTRA

Média	: 4883,03
Variação Total	: 77888044,79
Variância	: 1899708,41
Desvio Padrão	: 1378,30

MODELO

Coefic. Aderência	: 0,77461
Variação Residual	: 17554883,05
Variância	: 487635,64
Desvio Padrão	: 698,31

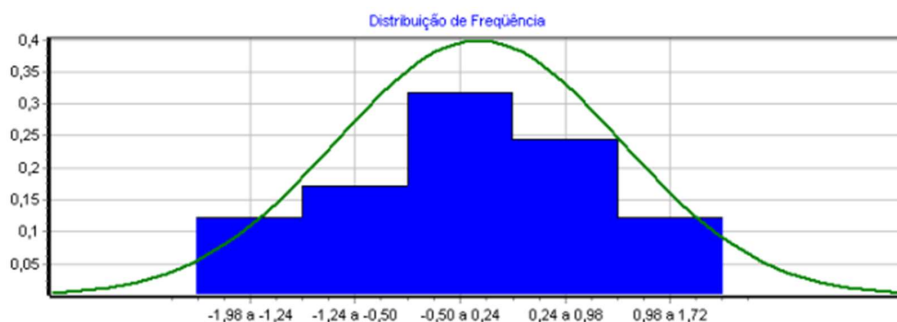
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



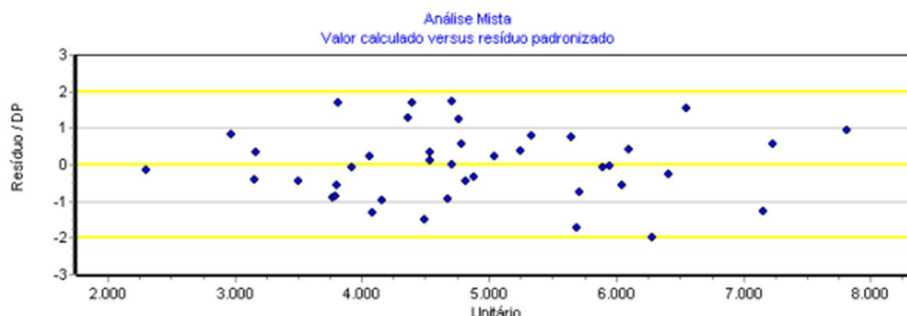


Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



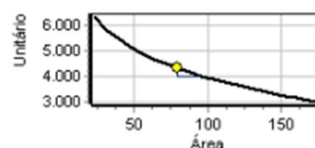
Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

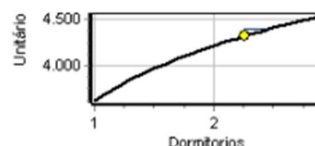
X₁ Área

Área do imóvel em m².
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 24,00 a 184,00
Impacto esperado na dependente: Negativo
10% da amplitude na média: -7,20 % na estimativa



X₂ Dormitórios

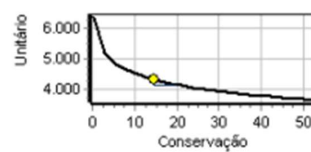
Número de dormitórios.
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 1,00 a 3,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 1,65 % na estimativa





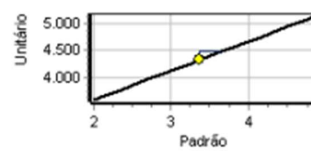
X₃ Conservação

Nível de conservação do imóvel, sendo:
 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: Quantitativa
 Amplitude: 0,32 a 52,60
 Impacto esperado na dependente: Negativo
 10% da amplitude na média: -3,70 % na estimativa



X₄ Padrão

Padrão construtivo do edifício, sendo:
 7 = luxos;
 6 = alto;
 5 = normal-alto;
 4 = normal;
 3 = normal-baixo;
 2 = baixo;
 1 = mínimo.
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 2,00 a 5,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: 3,76 % na estimativa



Y Unitário

Valor em R\$ do m².
 Tipo: Dependente
 Amplitude: 2185,43 a 8461,54
 Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,74957)
X ₁ Área	ln(x)	-4,75	0,01	0,60337
X ₂ Dormitórios	ln(x)	1,62	11,49	0,73868
X ₃ Conservação	ln(x)	-5,78	0,01	0,52994
X ₄ Padrão	x	3,77	0,06	0,66018





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

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Área	Dormitórios	Conservação	Padrão	Unitário
X ₁	ln(x)		67	51	39	62
X ₂	ln(x)	68		15	26	26
X ₃	ln(x)	-28	-15		0	69
X ₄	x	16	0	-62		53
Y	y	-18	-9	-72	68	

-Avaliação:

1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Extp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Área	65,55			24,00	184,00
Dormitórios	2,00			1,00	3,00
Conservação	33,20			0,32	52,60
Padrão	2,00			2,00	5,00
Unitário	3.377,56			2.185,43	8.461,54

2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	3.126,41	3.377,56	3.628,71	-7,44%	7,44%	14,87%
Predição (80%)	2.436,33	3.377,56	4.318,79	-27,87%	27,87%	55,73%
Campo de Arbitrio	2.870,93	3.377,56	3.884,19	-15,00%	15,00%	30,00%

3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80 %)	204.936,18	221.399,06	237.861,94
Predição (80%)	159.701,43	221.399,06	283.096,68
Campo de Arbitrio	188.189,46	221.399,06	254.608,65

4. VALOR UNITÁRIO 3377,56

5. VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 221.399,06 (duzentos e vinte e um mil, trezentos e noventa e nove reais com seis centavos)





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

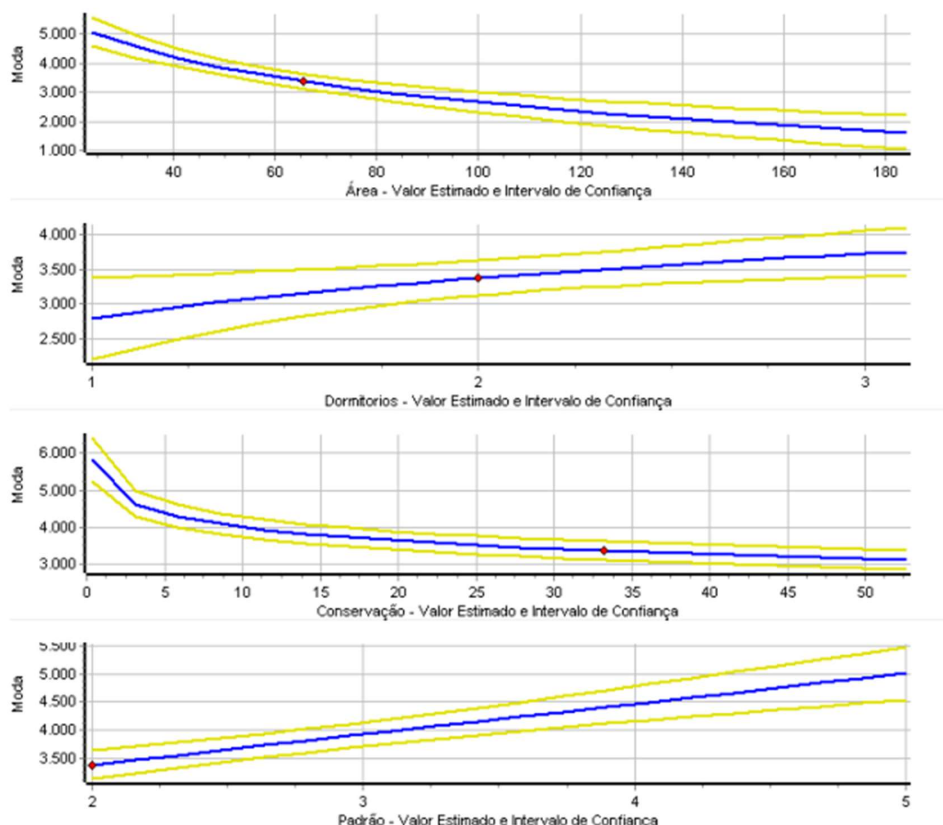
6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

Mínimo (R\$): 204.936,18
Arbitrado (R\$): 221.399,06
 Máximo (R\$): 237.861,94

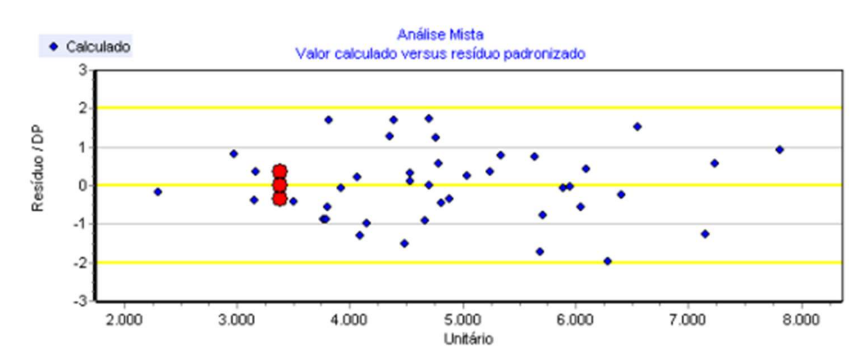
7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO

Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 14,87 %
 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.





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

14.4 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Segundo ABNT NBR 14.653-2:2011

FUNDAMENTAÇÃO

Item	Descrição	Pontos obtidos					
		III	Ptos	II	Ptos	I	Ptos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	X	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo		Adoção de situação paradigma	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados.	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	X	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes		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%		20%	X	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			16 Pontos				
Item 9.2.1.1 da NBR 14.653-2:2011 (Assinalar com "x" caso o item seja atendido)							
a)	Apresentação do laudo na modalidade completa.						X
b)	Apresentação da análise do modelo no laudo de avaliação, com verificação da coerência do comportamento das 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		3.377,56
Valores do intervalo de confiança	MAX	3.628,71
	MÍN	3.126,41
Desvios relativos do intervalo de confiança	MAX	7,44%
	MÍN	-7,44%
Amplitude do intervalo de confiança		14,87%
GRAU DE PRECISÃO		GRAU III





24130000059160

Nome do documento: Laudo 279 2024 GPE 29322 Apartamento POA.pdf

Documento assinado por

Thais Wolffe Danelon
Marina Nobre Cerqueira
Leandro Peixoto Maia

Órgão/Grupo/Matrícula

SPGG / DIAVA/DEAPE / 4819101
SPGG / DIAVA/DEAPE / 4860110
SPGG / DIAVA/DEAPE / 450607301

Data

08/11/2024 11:05:11
08/11/2024 12:03:03
13/11/2024 10:08:27

