



DIAVA/DEAPE/SPE/SPGG

PARECER TÉCNICO 252/2024

Processo nº: 20/1300-0007942-9

Requerente: ASJUR/SPGG

Objetivo: Análise de Laudo de Avaliação de imóvel urbano

Objeto: Terreno Urbano / GPE Nº 640 – Matrícula Nº 41037 – Canguçu/RS

À Direção,

Analisamos os documentos das **fls. 262-290** do presente PROA, referente ao imóvel de **GPE 640, matrícula nº 41037**, localizado na **Rua Silveira Martins, nº 20, Centro, no município de Canguçu/RS**, contratado e disponibilizado pela **CP2 Engenharia Diagnóstica e Avaliações**, elaborado por **Carlos Alberto Pires**, 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
A capa não contém foto e número do laudo.
2. Foi esclarecida a **identificação do solicitante**? ☒ sim ☐ não : Diego da Rosa Rodrigues
3. Foi apresentada a **finalidade do laudo**? ☒ sim ☐ não - qual? Programa de desestatização de ativos 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)





20130000079429



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

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

Valor atribuído = R\$ 146.000,00 – 23/09/2024 (pág. 263)

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, 04/04/2024 ☐ não

14. Foi apresentada **ART / RRT** do serviço realizado? ☒ sim ☐ não

15. Nome das variáveis independentes utilizadas: Oferta; Testada; Localização; 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) preditor(a)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;

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





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

Projeções de valores – imóvel avaliando:

INTERVALO DE CONFIANÇA (80% DE CONFIABILIDADE)		
Valor mínimo: R\$ 539,83/m²	Valor máximo: R\$ 679,64/m²	Amplitude: 22,93% (Grau III)
CAMPO DE ARBITRIO (intervalo de 15%)		
Valor mínimo: R\$ 518,27/m²	Valor máximo: R\$ 701,19/m²	
VALOR UNITÁRIO ARBITRADO:		
Analisando o imóvel avaliando, no conjunto de imóveis utilizados com paradigmas em relação às suas dimensões, testada e localização foi adotado o valor da estimativa de tendencia central, ou seja: R\$ 611,11/m²		
VALOR DO IMÓVEL: 238,71 m² x R\$ 609,73/m² = R\$ 145.548,65		
INTERVALO DE VALORES ADMISSÍVEIS		
mínimo: R\$ 123,716,23	Valor adotado: R\$ 145.548,65	máximo: R\$ 167,381,06
Segundo preceito normativo (subitem 7.7.1 da NBR 14653-1:2001), este valor pode ser arredondado, a menor ou maior, até o limite de 1%, o que justifica adotarmos o valor de:		
mínimo: R\$ 124.000,00	Valor adotado: R\$ 146.000,00	máximo: R\$ 168.000,00

OBS: No quadro acima está apresentado como Valor Unitário Arbitrado = R\$ 611,11 / m². Porém o valor correto resultado do cálculo é R\$ 609,73 m², valor este utilizado na multiplicação do Valor do Imóvel. Este equívoco não interfere no resultado da avaliação, pois o erro foi absorvido no arredondamento de 1%.

23. Foram apresentados os Quadros de Fundamentação e Precisão, com as respectivas pontuações, conforme a

série de normas da ABNT NBR 14653? ☒ sim ☐ não

24. 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: 10





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

CONCLUSÃO

Considerando uma análise objetiva dos documentos apresentados nas fls **262-290**, referente ao imóvel de **GPE 640, matrícula nº 41037**, estes **ATENDEM** aos requisitos mínimos e **as recomendações da ABNT, NBR 14653-1/2**.

Diante do exposto, **HOMOLOGAMOS** o Laudo em análise **para fins do Programa 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 vistoria do bem e o valor atribuído a ele é de inteira responsabilidade do responsável técnico pela avaliação, independente da homologação da DIAVA,

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

Porto Alegre, data conforme assinatura digital

Divisão de Avaliação de Imóveis

DIAVA/DEAPE/SPE/SPGG





20130000079429

Nome do documento: Parecer 252 2024 GPE 640 Homologacao.pdf

Documento assinado por

Órgão/Grupo/Matrícula

Data

Leandro Peixoto Maia

SPGG / DIAVA/DEAPE / 450607301

29/11/2024 14:04:01

