



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 311/2025



Loteamento Parque Serramar, Quadra 8, Lote 18
Osório, RS



DIVISÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS - DIAVA
SETEMBRO/ 2025



25130000071689



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 311/2025

FICHA RESUMO

Objeto

Terreno objeto da **Matrícula nº 64.527** e **GPE nº 20846**

Objetivo

Determinação do **valor de mercado** do imóvel

Finalidade

Instruir processo **PROA nº 25/1300-0007168-9- para fins de alienação** do imóvel

Localização¹

Loteamento Parque Serramar, Quadra 8, Lote 18

Osório, RS

Área avalianda²

Área do terreno: **390,00m²**

Proprietário

Estado do Rio Grande do Sul

Resultado da avaliação

Valor de mercado do imóvel **R\$ 95.000,00**

Avaliadores

Engenheiro Civil Marcos Allan Santos Marian

Arquiteta Urbanista Denise Ferreira da Silva

Porto Alegre, setembro de 2025

¹ Conforme informação constante à Ficha GPE 20846 e Certidão de Matrícula 64.527

² Conforme informação constante à Certidão de Matrícula 20846





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

SUMÁRIO

1	SOLICITANTE	4
2	OBJETIVO DA AVALIAÇÃO	4
3	FINALIDADE	4
4	PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	4
5	PROPRIETÁRIO	5
6	ENDEREÇO	5
7	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	6
8	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	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





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

1 SOLICITANTE

SPGG/DEAPE

2 OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

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

3 FINALIDADE

Instruir processo **–PROA nº 25/1300-0007168-9 para fins de alienação** do imóvel.

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 nº64.527**, referência livro 2-RG, às fls 1, 1v datada de 14/08/2025, obtida junto ao Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Osório - RS.
- Na **Ficha cadastral GPE nº 20846**;
- No **PROA: 25/1300-0007168-9**;
- 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 **15/07/2025**.

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;





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

- Levantamento de áreas e de confrontações através de instrumentos de medição;
- Avaliação de máquinas e/ou equipamentos, as quais não estão contempladas nos valores calculados;

4.3 JUSTIFICATIVAS - PARÂMETROS ADOTADOS

➤ **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/SP³, 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.

➤ **Área utilizada:**

Para cálculo do valor do terreno, foi considerada como área do terreno a informação constante à **Ficha GPE 20846, Certidão de Matrícula Nº 64.527**.

➤ **Vistoria/ localização:**

O imóvel se encontra localizado em bairro da periferia do município de Osório, com baixa valorização imobiliária.

5 PROPRIETÁRIO

Estado do Rio Grande do Sul

6 ENDEREÇO

Loteamento Parque Serramar, Quadra 8, Lote 18
Osório, RS

³ Fonte: Engenharia de avaliações. Ibape SP, 2014. Volume 1, pag. 215.





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

7 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

7.1 TERRENO



Imagem de localização (Google)

Latitude: 29°56'14.36"S
Longitude: 50°15'20.19"O

Fonte: Google Earth 17/05/2023
(Acesso em agosto de 2025)

Identificação	
Descrição conforme a Matrícula:	
 REGISTRO DE IMOVEIS DE OSÓRIO LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL OSÓRIO, 12 de março de 1.984.	RES MATRÍCULA 1 64.527
IMÓVEL: Um terreno urbano, situado no LOTEAMENTO PARQUE SERRAMAR-Zo na B, nesta cidade de Osório, constituído do lote nº18 da quadra 8, distando 13,00 metros da esquina formada pela rua 10 e a área reservada, com a área de 390,00 m2 e as seguintes dimensões: Frente com 13,00 metros confrontando ao Norte com a rua 10; lado direito com 30,00 metros de frente a fundo confrontando ao Leste com o lote nº19; lado esquerdo com 30,00 metros de frente a fundo confrontando ao Oeste com o lote nº17; fundo com 13,00 metros confrontando ao Sul com Aristides Viegas de Freitas; no Quarteirão formado pela rua 10; Área Verde 1; Área reservada para a Loteadora e terras de Aristides Viegas de Freitas.-	



Laudo de Avaliação nº 311/ 2025

6



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

Características da região e entorno	
Atividade predominante: Residencial	
Padrão construtivo do entorno: Baixo/Normal	
Zoneamento: Bairro	
Tráfego de pedestres: Baixo	
Tráfego de veículos: Baixo	
Pavimentação logradouro: Asfalto	
Pavimentação passeio: Cimento	
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/praças, ☐ 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: Sem vegetação	
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: 390,00m ²	
Medida da frente do terreno: 13,00m	Confrontação da frente:Norte
Medida lateral 1 do terreno: 30,00m	Confrontação da lateral 1:Leste
Medida lateral 2 do terreno: 30,00m	Confrontação da lateral 2:Oeste
Medida dos fundos do terreno: 13,00m	Confrontação dos fundos:Sul
Condição de ocupação*	
☐ Ocupado	☐ Ocupado (não autorizado) ☒ Desocupado

*Conforme verificado na data de vistoria

8 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O município de Osório localiza-se no Litoral Norte do estado do Rio Grande do Sul e possui população estimada de 48.929 pessoas⁴. Segundo agentes imobiliários locais, abriga a terceira maior usina de geração eólica do mundo. Por conta disso, identificou-se as seguintes características de mercado:

⁴ Fonte: IBGE, 2024. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/rs/osorio/panorama>





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

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

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 **27/29**.

() Metodologia clássica – fatores de homogeneização.

10 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Método comparativo direto de dados de mercado ☐ Grau I ☒ **Grau II** ☐ Grau III
 Grau de Fundamentação
 Pontos obtidos: 15
 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 = $1790,113174 + -294,583340 * \ln(\text{Área}) + 16,411438 * (\text{Frente}) + 288,717879 * \ln(\text{Localização})$

11.1.2 DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Variáveis do modelo de cálculo	Parâmetros do imóvel
Área (m²)	390,00
Frente (m)	13,00
Localização - Informa sobre a posição do dado na malha urbana, sendo: 1= afastada dos centros, e/ou baixa acessibilidade; mínima infraestrutura; áreas não consolidadas; pólos de desvalorização. 2= mais próximas dos centros e/ou polos de comércio; infraestrutura básica. 3=Cercanias de centros ou polos comerciais, áreas em valorização, consolidadas, infraestrutura completa típica de cidades.	1,00
* Tx. Ocupação (%) - IA	70
* Infraestrutura – 0 - possui energia elétrica; 1 possui Energia e Água tratada	0
Unitário - Valor em R\$ do m² multiplicado pelo Fator Oferta.	245,93

*variáveis não utilizadas no modelo





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

11.1.3 RESULTADOS

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

	Intervalo de Confiança	Unitário (R\$/m ²)	Total
Mínimo	-8,60%	224,79	R\$ 87.668,10
Calculado	-	245,93	R\$ 95.912,70
Máximo	8,60%	267,08	R\$ 104.161,20

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

	Amplitude	Unitário (R\$/m ²)	Total
Mínimo	-15%	209,04	R\$ 81.525,60
Calculado	-	245,93	R\$ 95.912,70
Máximo	+15%	282,82	R\$ 110.299,80
Valor calculado R\$ 95.912,70			

12 CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em estudo o seguinte valor (arredondado⁵) de mercado:

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL	
R\$ 95.000,00	
(noventa e cinco mil reais)	
data de referência da avaliação: setembro/2025	

13 RESPONSÁVEIS PELO LAUDO

DENISE FERREIRA DA SILVA

Arquiteta Urbanista – CAU A 498572

Especialista em Infraestrutura DIAVA/DEAPE

ID 4933443/02

MARCOS ALLAN SANTOS MARIAN

Engenheiro Civil - CREA(PR) 128.151

Especialista em Infraestrutura DIAVA/DEAPE

ID 5075610/01

De acordo,

LEANDRO PEIXOTO MAIA

Engenheiro Civil – CREA(RS) 82.744

Analista Engenheiro DIAVA/DEAPE

ID 4506073/01

Porto Alegre, setembro de 2025

⁵Conforme 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 exterior



Fonte: vistoria (15/07/2025)

Figura 2: vista exterior



Fonte: vistoria (15/07/2025)





25130000071689



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



Laudo de Avaliação nº 311/ 2025

11



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

14.2 DOCUMENTAÇÃO DOS IMÓVEIS

FICHA GPE 20846



DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 20846

DADOS GERAIS					
Número do Cadastro:	20846	Classificação:	PRÓPRIO		
Nome de Referência do Imóvel:		Nome de Referência das			
Classificação do Bem Público:	DOMINIAL	Unidade Associada:	Loteamento Parque Serramar		
Tipo do Imóvel:	ÁREA/TERRENO/GLEBA	Situação de Destinação:	NÃO DESTINADO		
Situação de Regularização:	REGULARIZADO	Índice de Destinação (%):	0,000000		
Descrição:					
Em Alienação:	Sim	Nº Incorporação PROA/SPI:	18/2400-0005779-7		
Lei Autorizativa de Alienação:	15764	Nº Alienação PROA/SPI:	25/1300-0007168-9		
Data Lei Autorizativa Alienação:	15/12/2021	CIB:			
Nº tombo antigo do imóvel:	8077	CCIR:			
Uso irregular:		CAR:			
Tomboado Patr. Histórico:	Não	VALOR DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL			
Nº Inscrição Municipal:	0	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
10/12/2020	18240000032824	10/12/2020	Alienar Bens		Ativo
05/10/2022	21130000106804	30/12/2021	Contratação de Serviços	Solicitação de Contratação	Ativo
05/10/2022	21130000105891	23/12/2021	Contratação de Serviços	Solicitação de Contratação	Ativo
04/07/2024	24130000038996	04/07/2024	Imóveis	Manutenção	Ativo
27/08/2025	25130000071689	27/08/2025	Alienar Bens	Venda	Ativo
LOCALIZAÇÃO					
Zona:	Urbana				
Unidade da Federação:	Rio Grande do Sul				
Município:	OSÓRIO				
Bairro/Distrito:	LOT DA SERRA				
Logradouro/Localidade:	EST RS OSÓRIO TRAMANDAÍ				
Número/Lote:	18				
Quadra:	8				
Complemento:	Lote 18				
CEP:					
Ponto Referência:	km 6 da RS - 030 que liga as cidades de Osório e Tramandaí, loteamento Serramar, localizado as margens da				
GEORREFERÊNCIA					
DATUM:	SIRGAS 2000		Coordenadas Geodésicas do Marco		
Fuso:	22		Latitude grau:	-29 °	
Meridiano Central:	51		Latitude minuto:	56 '	
			Latitude segundo:	14,368"	
Coordenadas Planas UTM do Marco			Longitude grau:	-50 °	
Altitude ortométrica:	16,280		Longitude minuto:	15 '	
Este:	571.829,494		Longitude segundo:	20,617"	
Norte:	6.687.926,744				

27/08/2025

pag. 1 de 4





25130000071689



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 20846

HISTÓRICO DE ENDEREÇOS

Data	UF	Município	Zona	Bairro/Distrito	Logradouro/	Número/Lote	Tipo	CEP
14/03/2022	Rio Grande	OSORIO	Urbana	LOT DA SERRA	RS OSORIO	0	EST	

PROPRIEDADE

Situação regularização Estado: REGULARIZADO
Tipo de Registro: Matrícula
Número do Registro: 64527
Livro: 2RG
Folha: 01
Cartório: RI
Comarca: OSORIO
Data do Registro: 20/10/2003
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):	390,00
Frente (m):	13,00
Área com fração (m²):	0,0000
Fração Ideal (m²):	0,000000
Profundidade Equivalente (m):	
Área Disponível (m²):	390,00

Situação terra rural:

TERRENO REGISTRADO

Frente/Lateral	Confrontação da Frente/Lateral	Confrontante
13,00		

TERRENO VISTORIA

Informações complementares

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

Levantada (Vistoria)

Área Total (m²):	386,61
Frente (m):	13,03

27/08/2025

pag. 2 de 4





25130000071689



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



DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 20846

CONFRONTANTES VISTORIA

Leste: Loteamento Serramar quadra 8 lote 19
Oeste: GPE 20849
Norte: Rua Dom Pedro Alcântara
Sul: Lindeiro não identificado

EDIFICAÇÕES/BENFEITÓRIAS

INFORMAÇÕES DE VISTORIA

VISTORIA

Data de Realização	Situação da Localização	Obstruído	Pertence ao Estado	Tel. Contato	Observação Vistoria
17/11/2014	Localizado	Não	Pertence	(51)-9877-5499	Imóvel sem delimitação física nas

INFRAESTRUTURA

Serviços e Instalações

- Água
- Iluminação pública
- Telefone
- Energia elétrica

Tráfego de pedestres: Baixo
Tráfego de veículos: Baixo
Atividade predominante: Residencial

Pavimentação do logradouro: Sem pavimentação
Pavimentação passeio: Sem pavimentação
Zoneamento: Expansão urbana
Largura logradouro (m): 6,00

ASPECTOS MERCADOLÓGICOS

Acessibilidade do imóvel: Fácil acesso
Perspectivas de mercado: Favorável/Aquecido
Diagnóstico de mercado:

DOCUMENTOS

Data	Tipo Documento	Nome Documento
30/12/2021	TERMO /	PRIMEIRO TERMO DE
10/12/2020	MATRÍCULA	MAT 64527.PDF
30/09/2020	LEI / DECRETO /	RESOLUAAO 04-2020.PDF
03/08/2020	LAUDO DE	LAUDO 32-2020.PDF
26/08/2019	LEI / DECRETO /	RESOLUCAO 07-2019.PDF
10/09/2019	CERTIDAO	CND GPE 20846 (2).PDF
21/11/2018	LEI / DECRETO /	RESOLUCAO 13-2018.PDF
22/10/2003	MATRÍCULA	Matricula.pdf
12/03/1984	MATRÍCULA	MAT 64527.PDF
12/03/1984	MATRÍCULA	MAT 64527.PDF
12/03/1984	MATRÍCULA	MAT 64527.PDF

VISTORIA - AGENTE EXTERNO		
Data	Tipo Documento	Nome Documento
01/12/2014	ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE	ART Jose Maria Moreira Lima.pdf
01/12/2014	MATRÍCULA	GPE 20846 - Mat. 64527.pdf
09/12/2014	FOTO	ACESSO AO LOTEAMENTO
09/12/2014	FOTO	ACESSO AO LOTEAMENTO

27/08/2025

pag. 3 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 20846

VISTORIA - AGENTE EXTERNO

Data	Tipo Documento	Nome Documento
08/12/2014	FOTO	ACESSO AO LOTEAMENTO
08/12/2014	FOTO	ACESSO AO LOTEAMENTO
08/12/2014	FOTO	GPE 20846 - 01 - RUA DE ACESSO
08/12/2014	FOTO	GPE 20846 - 02 - FRENTE E RUA DO
08/12/2014	FOTO	GPE 20846 - 03 - FRENTE DO
08/12/2014	FOTO	GPE 20846 - 06 - FUNDOS DO
08/12/2014	FOTO	GPE 20846 MARCO.JPG
08/12/2014	FOTO	GPE 20846 PLAQUETA.JPG
12/12/2014	MONOGRAFIA DO MARCO	Monografia do marco GPE 20846.pdf
12/12/2014	LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO	levantamento planialtimetrico GPE

IMAGENS

DECLARAÇÃO

HISTÓRICO

HISTÓRICO DE SOLICITAÇÕES

Número Solicitação	Tipo Solicitação	Situação Solicitação	Situação Destinação
28444	D	AUTORIZADA	

VISTORIA

Data da vistoria: 17/11/2014
 Empresa vistoriadora: EMPRESA 1
 Vistoriador (a): VISTORIADOR 1
 Observações da vistoria: Imóvel sem delimitação física nas laterais e na parte da frente.
 Situação de localização: Tomamos como ponto de partida para encontrar a área do terreno a cerca e o muro existente nos fundos e o muro existente na lateral oposta do terreno lindeiro, tomando como base as medidas informadas na matrícula e pela prefeitura.
 Obstruído: Na aba localização, campo bairro/distrito, onde lê-se "LOT DA SERRA" o correto é Loteamento Serramar.
 Motivo da obstrução: Localizado
 Contato no local: Não
 Telefone do contato: Não
 Pertence ao Estado do RS: Elisete dos Anjos
 (51)-9877-5499
 Pertence

27/08/2025

pag. 4 de 4





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

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE OSÓRIO
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Cláudia Fonseca Tutikian - Registradora de Imóveis

CERTIDÃO

CERTIFICO, a pedido verbal da parte interessada que, neste Registro de Imóveis, encontrei no livro 2 Registro Geral, a matrícula de INTEIRO TEOR seguinte:

REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSÓRIO
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

OSÓRIO, 12 de março de 1.984. XXXX 1 64.527

IMÓVEL: Um terreno urbano, situado no LOTEAMENTO PARQUE SERRAMAR-Zo na B, nesta cidade de Osório, constituído do lote nº18 da quadra B, distando 13,00 metros da esquina formada pela rua 10 e a área reservada, com a área de 390,00 m2 e as seguintes dimensões: frente com 13,00 metros confrontando ao Norte com a rua 10; lado direito com 30,00 metros de frente e fundo confrontando ao Leste com o lote nº19; lado esquerdo com 30,00 metros de frente e fundo confrontando ao Oeste com o lote nº17; fundo com 13,00 metros confrontando ao Sul com Aristides Viagas de Freitas; no Quarteirão formado pela rua 10; Área Verde 1; Área reservada para a loteadora e terras de Aristides Viagas de Freitas.-

PROPRIETÁRIO: ANTONIO ZIEGLER & CIA. LTDA., estabelecida em Porto Alegre, CGC nº. 89.473.185/0001-65.-

PROCEDÊNCIA: R.1/63.906 no livro 2.-

Therezinha de Jesus Azeredo-Oficial Prot.1-D,nº77.356
R.1/64.527, em 12 de março de 1.984.

ÔNUS: Em 1ª e especial hipoteca.-

HIPOTECANTE: Firma ANTONIO ZIEGLER & CIA. LTDA, já qualificada.-

OUTORGADA HIPOTECÁRIA: PREFEITURA MUNICIPAL DE OSÓRIO, representada pelo Prefeito Municipal, Bruno Niederauer.-

FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de hipoteca, lavrada em 2/9/1983 no tabelionato desta cidade de Osório (L020, fls. 168, nº4.352).-

VALOR: R\$44.117,64.- **PRAZO:** O Compromitente tem prazo de 6 meses, para iniciar as obras do loteamento e tem 3 anos para concluir.-

Therezinha de Jesus Azeredo-Oficial Prot.1-D,nº77.356
Av. 2/64.527, em 30 de julho de 1990
Certifico em virtude do requerimento, Decreto nº066/90 da Prefeitura Municipal desta cidade de Osório, que a hipoteca acima fica extinta e cancelada para todos os efeitos.- VALOR: R\$44.117,64. Dou fº -

Therezinha de Jesus Azeredo-Oficial Prot.1-F,nº116
continua no verso->

Rua José Sebastião dos Santos, 102 - Centro - Tel. (51) 2161-7826 - www.riosorio.com.br - CEP: 95520-000 - Osório/RS

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Validade este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.ort.org.br/docs/1986...FPIEBZ-SMBX-1-BEBG

Documento assinado digitalmente



25130000071689



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

Página 2 de 2



Validade: 02/25/2025
Assinatura: [Assinatura]

Validade: 02/25/2025
Assinatura: [Assinatura]

REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSÓRIO
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

26 de novembro de 1998

FLS	MATRÍCULA
1-v	64.527

R. 3/64.527, em 26 de novembro de 1998. Prot.1-11, n.º 139.045
ÔNUS: Confissão de dívida.-
CREDEORA: CAIXA ECONÔMICA ESTADUAL DO RIO GRANDE DO SUL, eutarquia de crédito, com sede em Porto Alegre, à Av. Dorges de Medeiros, n.º 521, inscrita no CGC/MF sob n.º 92.818.400/0001-2/-
DEVEDORES: ANTONIO ZIEGLER, dirigente de empresa, e sua mulher CATARINA PASQUALOTTI ZICGLER, professora, ambos brasileiros, inscritos no CPF sob n.º 067.928.040-53, residentes e domiciliados em Porto Alegre.-
INTERVENIENTE ANUENTE: ANTONIO ZIEGLER & CIA LTDA, estabelecida neste município de Osório, na Rodovia BR 101, Km 01, e inscrita no CGC/MF sob n.º 89.473.185/0001-65.-
FORMA DO TÍTULO: Escritura pública de confissão de dívida, lavrada em 08 de outubro de 1998, no 3º Tabelionato do Porto Alegre (livro 352-A, fls.009 n.º 1126/112).
VALOR DA DÍVIDA: R\$. 30.910,94, até a data de 27.08.97.-
[Assinatura]
Therezinha de Jesus Azeredo - Oficial R\$. 46,20
R. 4/64.527, em 26 de novembro de 1998. Prot.1-11, n.º 139.045
TÍTULO: Dação em pagamento.-
TRANSMITENTE: ANTONIO ZIEGLER & CIA LTDA, já qualificada.
ADQUIRENTE: CAIXA ECONÔMICA ESTADUAL DO RIO GRANDE DO SUL, já qualificada.-
FORMA DO TÍTULO: Escritura pública de dação em pagamento, lavrada em 08 de outubro de 1998, no 3º Tabelionato do Porto Alegre (livro 352-A, fls.009, n.º 7126/712).
VALOR: AVALIAÇÃO: R\$. 2.848,00.-
[Assinatura]
Therezinha de Jesus Azeredo - Oficial R\$. 45,40
R. 5/64.527, em 20 de outubro de 2003. prot.1-1 n.º 153.618
TÍTULO: Incorporação.
TRANSMITENTE: CAIXA ECONÔMICA ESTADUAL DO RIO GRANDE DO SUL, retro qualificada.
ADQUIRENTE: ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL.
FORMA DO TÍTULO: LEI n.º 10962 de 27 de maio de 1997 e Decreto n.º 37.375 de 13 de julho de 1997 e Ofício Circular n.º 121/03-DIESC, assinado em 13 de outubro de 2003, por Loreny Bitencourt, Diretora do Departamento de Patrimônio do Estado.
VALOR: (Sem valor declarado). Dou fe.
[Assinatura]
Jorge Antonio dos Santos - Escrevente Autorizado R\$. 29,60

O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. OSÓRIO, 14 DE AGOSTO DE 2025.
[] Claudia Fonseca Tutikian - Registradora
[] Patricia Bernardes Klein; [] Michele de Oliveira Firme, Escreventes
[] Sérgio Fonseca Tutikian; [] Gabriela de Castro Kraemer, Escreventes
certidão 002 pág. (Ata Gratuita)
Selo(s) de Fiscalização Notarial e Registral:
0400.03.2400001.67416, 0400.03.2400001.67417
(Gratuidade de Emol. e Selos: RGRA - Requisição de(o) Ente Administrativo)
Rua José Sebastião dos Santos, 102 - Centro - Tel. (51) 2161-7826 - www.riosorio.com.br - CEP: 95520-000 - Osório/RS



A consulta estará disponível em até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS: <http://go.tjrs.jus.br/selodigitalconsulta> Chave de Autenticidade para consulta:

097279-53-2025-14155024-22

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Laudo de Avaliação nº 311/ 2025

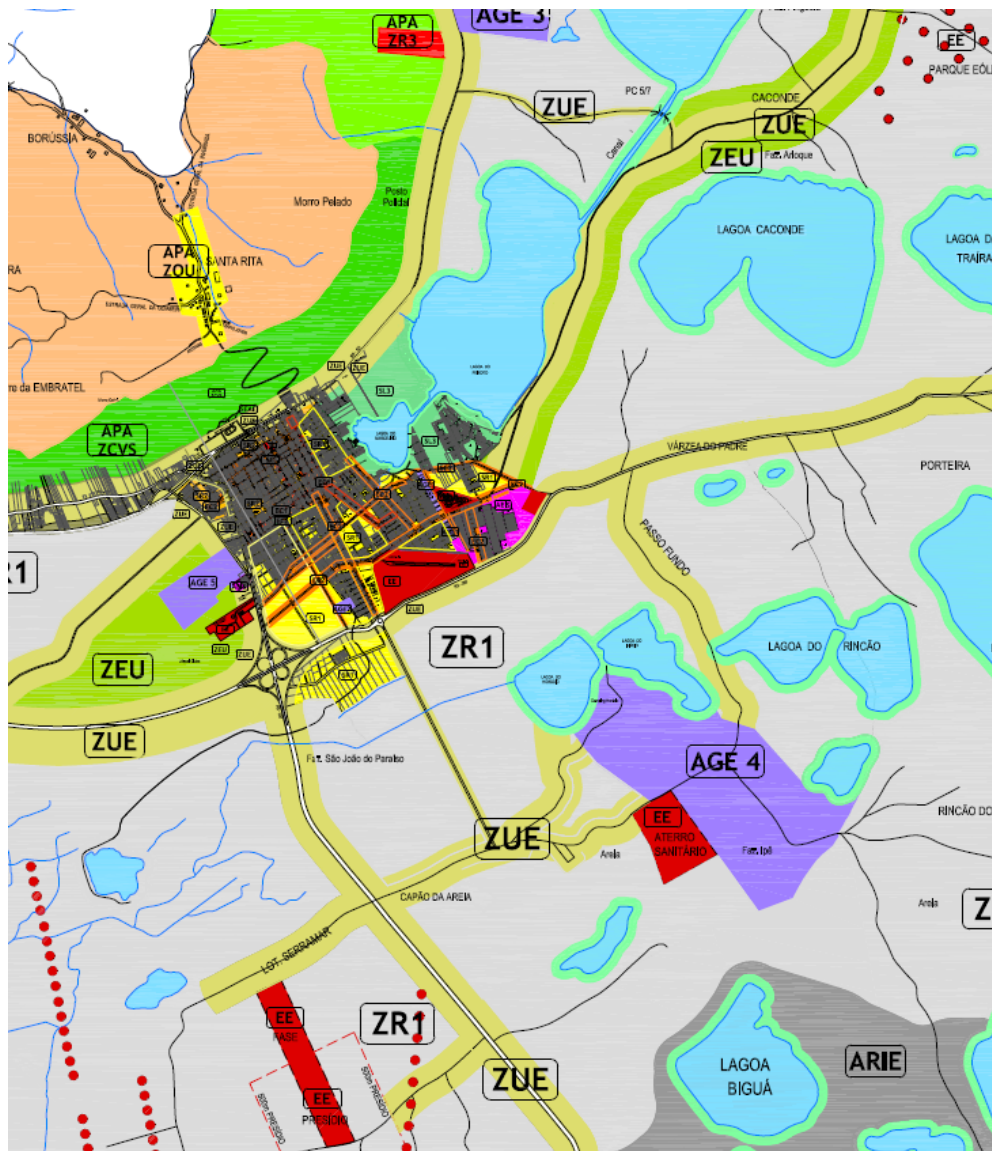
17





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

Mapa do Zoneamento Urbano de Osório



Fonte: Plano Diretor Anexo 4





14.3 MEMÓRIA DE CÁLCULO

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS	VARIÁVEIS
Total da Amostra : 29	Total : 4
Utilizados : 27	Utilizadas : 4
Outlier : 0	Grau Liberdade : 23

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: y

COEFICIENTES	VARIACÃO
Correlação : 0,94829	Total : 553347,88270
Determinação : 0,89924	Residual : 55752,61218
Ajustado : 0,88610	Desvio Padrão : 49,23440

F-SNEDECOR	D-WATSON
F-Calculado : 68,42544	D-Calculado : 2,45159
Significância : < 0,01000	Resultado Teste : Não auto-regressão 95%

NORMALIDADE
Intervalo Classe % Padrão % Modelo
-1 a 1 68 62
-1,64 a +1,64 90 96
-1,96 a +1,96 95 100

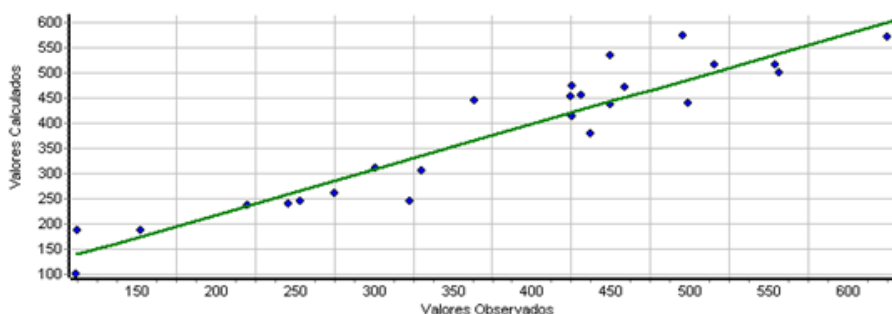
MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

$$Y = 1790,113174 + -294,583340 * \ln(X_1) + 16,411438 * X_2 + 288,717879 * \ln(X_3)$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA	MODELO
Média : 382,49	Coefic. Aderência : 0,89924
Variação Total : 553347,88	Variação Residual : 55752,61
Variância : 20494,37	Variância : 2424,03
Desvio Padrão : 143,16	Desvio Padrão : 49,23

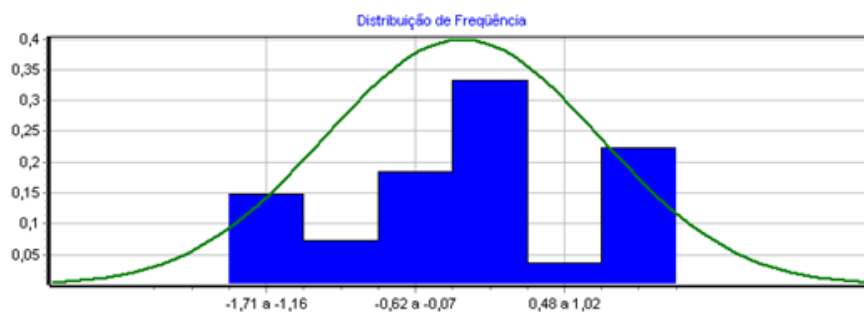
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



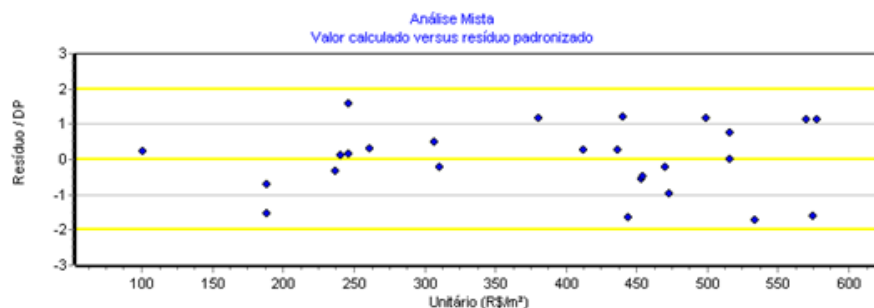


Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



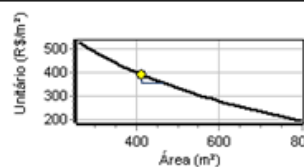
Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

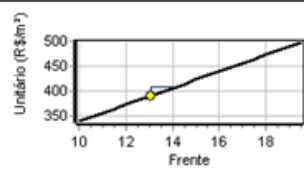
X₁ Área (m²)

Área do Terreno
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 260,00 a 798,00
Impacto esperado na dependente: Negativo
10% da amplitude na média: -9,26 % na estimativa



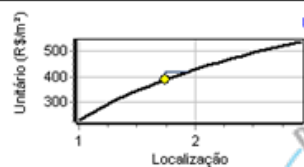
X₂ Frente (m)

Testada do terreno
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 10,00 a 20,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 4,20 % na estimativa



X₃ Localização

Localização em relação ao centro
1 – Afastado
2 – Cercanias
3 – no centro
Tipo: Código Alocado
Amplitude: 1,00 a 3,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 8,03 % na estimativa
Micronumerosidade: atendida.





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

Y Unitário (R\$/m²)

Valor por m²
Tipo: Dependente
Amplitude: 111,65 a 633,33

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,88610)
X ₁ Área (m²)	ln(x)	-4,42	0,02	0,79800
X ₂ Frente	x	1,99	5,85	0,87204
X ₃ Localização	ln(x)	10,83	0,01	0,33470

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Área (m²)	Frente	Localização	Unitário (R\$/m²)
X ₁	ln(x)		83	62	68
X ₂	x	86		44	38
X ₃	ln(x)	-35	-41		91
Y	y	-62	-55	88	





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

1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Extp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Área (m²)	390,00			260,00	798,00
Frente	13,00			10,00	20,00
Localização	1,00			1,00	3,00
Unitário (R\$/m²)	245,93			111,65	633,33

2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	224,79	245,93	267,08	-8,60%	8,60%	17,20%
Predição (80%)	177,64	245,93	314,23	-27,77%	27,77%	55,54%
Campo de Arbitrio	209,04	245,93	282,82	-15,00%	15,00%	30,00%

3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80 %)	87.668,10	95.912,70	104.161,20
Predição (80%)	69.279,60	95.912,70	122.549,70
Campo de Arbitrio	81.525,60	95.912,70	110.299,80

4. VALOR UNITÁRIO ARBITRADO 245,93

5. VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 95.912,70 (noventa e cinco mil, novecentos e doze reais com setenta centavos)

6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

Mínimo (R\$):	87.668,10
Arbitrado (R\$):	95.912,70
Máximo (R\$):	104.161,20

7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO

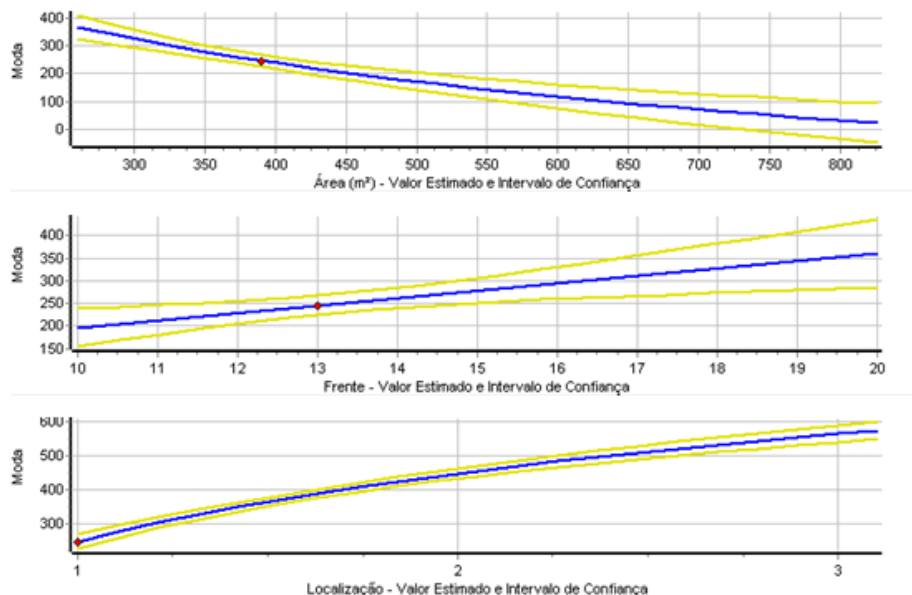
Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 17,20 %
Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão



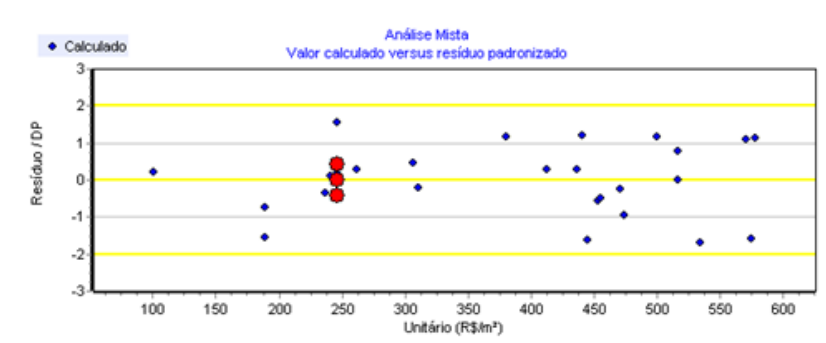


Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

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

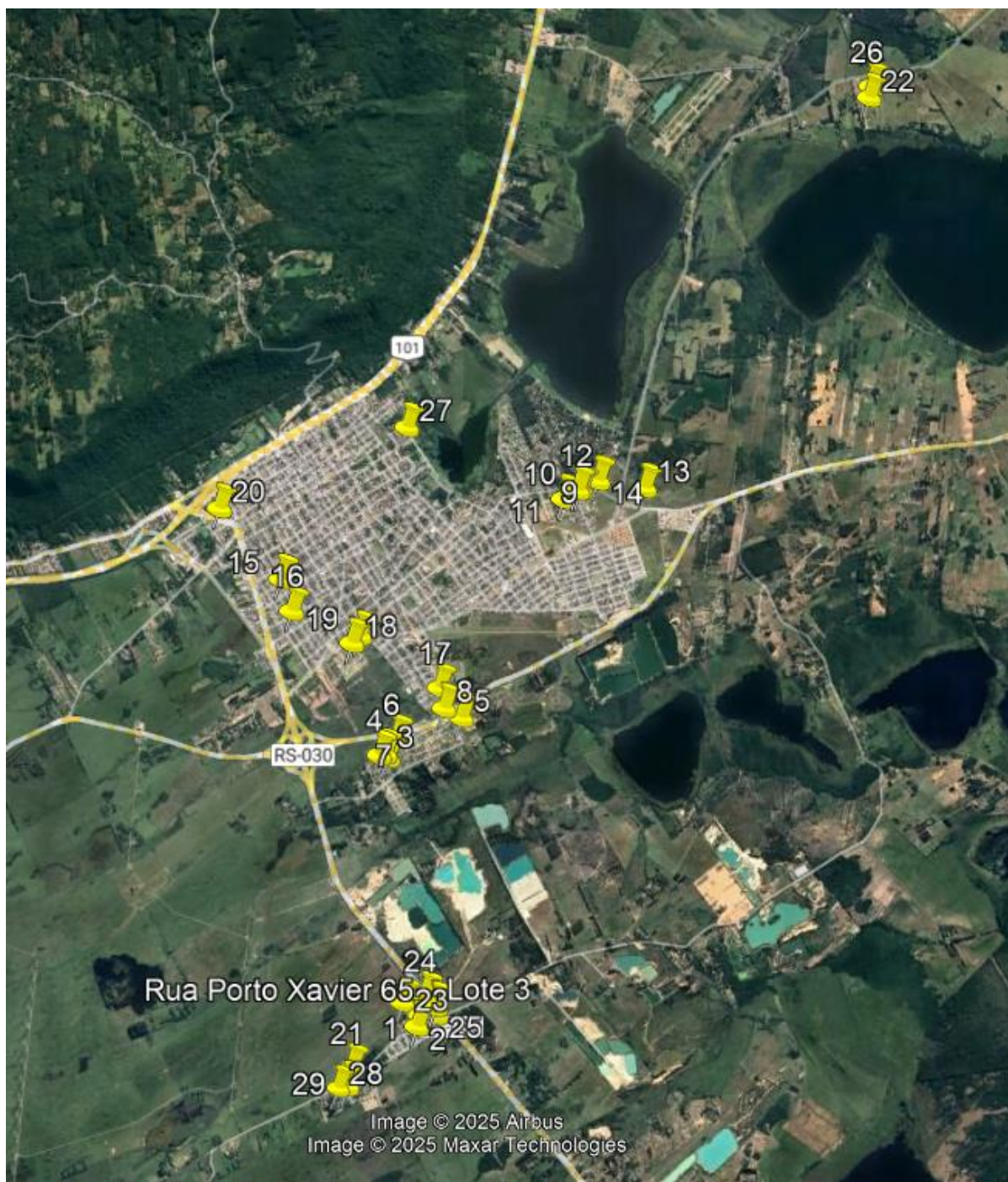
14.4 DADOS DA AMOSTRA

Dado	Endereço	Valor Anúncio (R\$)	Valor x FO (R\$)	Área (m²)	Frente	Localização	Infraestrutura
1	Rua Bom Princípio 395	R\$ 140.000,00	R\$ 126.000,00	390,00	13	1	0
2	Rua Dom Pedro De Alcântara 392	R\$ 110.000,00	R\$ 99.000,00	390,00	13	1	0
3	Rua Bons Ventos	R\$ 149.000,00	R\$ 134.100,00	260,00	10	2	1
4	Rua Alameda Capororoca 186	R\$ 150.000,00	R\$ 135.000,00	300,00	13,65	2	1
5	Rua Claudio Alberti 55	R\$ 170.000,00	R\$ 153.000,00	355,00	11,85	2	1
6	Rua Alameda Dos Milionários	R\$ 225.000,00	R\$ 202.500,00	450,00	15	2	1
7	Rua Bons Ventos 110	R\$ 160.000,00	R\$ 144.000,00	260,00	10	2	1
8	Rua Da Garça, Bosques Do Albatroz	R\$ 155.000,00	R\$ 139.500,00	304,00	10	2	1
9	Rua Viana Moog 230, Panorâmico	R\$ 350.000,00	R\$ 315.000,00	720,00	20	2	1
10	Rua Dos Lírios, Medianeira	R\$ 159.000,00	R\$ 143.100,00	336,00	12	2	1
11	Rua Da Lagoa 700, Porto Lacustre,	R\$ 150.000,00	R\$ 135.000,00	371,00	12	2	1
12	Rua Viana Moog Panorâmico	R\$ 170.000,00	R\$ 153.000,00	360,00	12	2	1
13	Rua Sinval Antônio Ribeiro 560, Panorâmico	R\$ 170.000,00	R\$ 153.000,00	275,00	10	2	1
14	Rua Viana Moog, Panorâmico	R\$ 175.000,00	R\$ 157.500,00	370,00	10	2	1
15	Rua Garibaldi 1090, Glória	R\$ 250.000,00	R\$ 225.000,00	360,00	12	3	1
16	Rua Ceci Bastos 335, Glória	R\$ 190.000,00	R\$ 171.000,00	345,00	11,5	3	1
17	Rua Salgado Filho, 01, Albatroz	R\$ 212.000,00	R\$ 190.800,00	634,00	13,5	2	1
*18	Rua Sergio Madalena, Loteamento Campestre,	R\$ 233.000,00	R\$ 209.700,00	420,00	14	2	1
*19	Rua 15 De Novembro, Loteamento Campestre	R\$ 286.000,00	R\$ 257.400,00	439,00	12	2	1
20	Rua Vereador Antônio Tressoldi, 13,	R\$ 230.000,00	R\$ 207.000,00	210,00	15	3	1
21	R. Ten. Portela, 8 - Serramar, Osório	R\$ 95.000,00	R\$ 85.500,00	560,00	16	1	0
22	R. A, 0 - Bosque São Miguel	R\$ 110.000,00	R\$ 99.000,00	300,00	12	1	1
23	Rua Bom Jesus 0 - Serramar Osório	R\$ 110.000,00	R\$ 99.000,00	450,00	15	1	0
24	R. Três Forquilhas, 0 - Osório	R\$ 115.000,00	R\$ 103.500,00	420,00	14	1	0
25	R. Dom Pedro de Alcântara, 0	R\$ 110.000,00	R\$ 99.000,00	390,00	13	1	0
26	R. A, 1 - Bosque São Miguel	R\$ 119.000,00	R\$ 107.100,00	389,00	13,89	1	1
27	Rua Firmiano Osório	R\$ 247.000,00	R\$ 222.300,00	351,00	12	3	1
28	Rua Alegrete	R\$ 69.900,00	R\$ 62.910,00	560,00	16	1	0
29	Rua Cambará do Sul	R\$ 99.000,00	R\$ 89.100,00	798,00	17	1	0

Dado	Tx. Ocupação (%) - IA	Unitário (R\$/m²)	Sector	Bairro	Código	site
1	70	R\$ 323,08	zuse	Serramar	657041	https://auxiliadorapredial.com.br/imovel/venda/657041
2	70	R\$ 253,85	zuse	Serramar	657048	https://auxiliadorapredial.com.br/imovel/venda/657048/
3	60	R\$ 515,77	sr1	Bosque Albatroz	637663	https://auxiliadorapredial.com.br/imovel/venda/637663
4	60	R\$ 450,00	sr1	Bosque Albatroz	478152	https://auxiliadorapredial.com.br/imovel/venda/478152
5	60	R\$ 430,99	sr1	Bosque Albatroz	582407	https://auxiliadorapredial.com.br/imovel/venda/582407
6	60	R\$ 450,00	sr1	Bosque Albatroz	478210	https://auxiliadorapredial.com.br/imovel/venda/478210
7	60	R\$ 553,85	sr1	Bosque Albatroz	454086	https://auxiliadorapredial.com.br/imovel/venda/454086
8	60	R\$ 458,88	sr1	Bosque Albatroz	459194	https://auxiliadorapredial.com.br/imovel/venda/459194
9	60	R\$ 437,50	sr1	Panorâmico	485656	https://auxiliadorapredial.com.br/imovel/venda/485656
10	60	R\$ 425,89	sr1	Medianeira	464935	https://auxiliadorapredial.com.br/imovel/venda/464935
11	60	R\$ 363,88	sr1	Porto Lacustre	461226	https://auxiliadorapredial.com.br/imovel/venda/461226
12	60	R\$ 425,00	sr1	Panorâmico	660415	https://auxiliadorapredial.com.br/imovel/venda/660415
13	60	R\$ 556,36	sr1	Panorâmico	485667	https://auxiliadorapredial.com.br/imovel/venda/485667
14	60	R\$ 425,68	sr1	Panorâmico	485657	https://auxiliadorapredial.com.br/imovel/venda/485657
15	60	R\$ 625,00	sr1	Glória	493978	https://auxiliadorapredial.com.br/imovel/venda/493978
16	60	R\$ 495,65	sr1	Glória	632592	https://auxiliadorapredial.com.br/imovel/venda/632592
17	60	R\$ 300,95	sr1	Albatroz	653273	https://auxiliadorapredial.com.br/imovel/venda/653273
*18	60	R\$ 499,29	sr1	Campestre	480857	https://auxiliadorapredial.com.br/imovel/venda/480857
*19	60	R\$ 586,33	sr1	Campestre	629972	https://auxiliadorapredial.com.br/imovel/venda/629972
20	70	R\$ 985,71	sr2	Parque Real	492756	https://auxiliadorapredial.com.br/imovel/venda/492756
21	70	R\$ 152,68	zuse	Serramar	V1155	https://www.limaelucas.com.br/imovel/Venda/695/imovel-Terreno-em-Serramar-Osorio-Cod-V1155
22	50	R\$ 330,00	zue	Bosque São Miguel	V1354	https://www.limaelucas.com.br/imovel/Venda/907/imovel-Terreno-em-Bosque-de-S%C3%A3o-Miguel-Osorio-Cod-V1354
23	70	R\$ 220,00	zuse	Serramar	V1301	https://www.limaelucas.com.br/imovel/Venda/856/imovel-Terreno-em-Serramar-Osorio-Cod-V1301
24	70	R\$ 246,43	zuse	Serramar	V1648	https://www.limaelucas.com.br/imovel/Venda/1206/imovel-Terreno-em-Serramar-Osorio-Cod-V1648
25	70	R\$ 253,85	zuse	Serramar	V730	https://www.limaelucas.com.br/imovel/Venda/269/imovel-Terreno-em-Serramar-Osorio-Cod-V730
26	50	R\$ 275,32	zue	Bosque São Miguel	V1209	https://www.limaelucas.com.br/imovel/Venda/754/imovel-Terreno-em-Bosque-de-S%C3%A3o-Miguel-Osorio-Cod-V1209
27	60	R\$ 633,33	sl3	Caiu do Céu	452754	https://comprar.newcore.com.br/imovel/ote-351m2-cod-452754
28	70	R\$ 112,34	zuse	Serramar		https://areaurbana.com.br/imovel/terreno-16x35-no-serramar/
29	70	R\$ 111,65	zuse	Serramar		https://areaurbana.com.br/imovel/terreno-17x40-no-serramar/



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



Laudo de Avaliação nº 311/ 2025

25



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

14.5 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Segundo ABNT NBR 14.653-2:2011

FUNDAMENTAÇÃO

Item	Descrição	Pontos obtidos					
		III	Ptos	II	Ptos	I	Ptos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas		Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo		Adoção de situação paradigma	x
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados.	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 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			15 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 variação 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		245,93
Valores do intervalo de confiança	MAX	267,08
	MÍN	224,79
Desvios relativos do Intervalo de confiança	MAX	8,60%
	MÍN	-8,60%
Amplitude do intervalo de confiança		17,20%
GRAU DE PRECISÃO		GRAU III





25130000071689

Nome do documento: Laudo 311 2025 GPE 20846 terreno osorio_Rev.pdf

Documento assinado por

Denise Ferreira Da Silva
Marcos Allan Santos Marian
Leandro Peixoto Maia

Órgão/Grupo/Matrícula

SPGG / DIAVA/DEAPE / 4933443
SPGG / DIAVA/DEAPE / 5075610
SPGG / DIAVA/DEAPE / 450607301

Data

04/09/2025 17:03:52
05/09/2025 10:55:43
22/09/2025 09:10:37

