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 271/2024

Loja 09

Rua Doutor Barros Cassal, nº 15 – Floresta

Porto Alegre/RS

Documento PROA Assinado

DIVISÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS – DIAVA
OUTUBRO / 2024

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

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 271/2024

FICHA RESUMO

Objeto
Loja 09, objeto da **Certidão de Matrícula nº 160.307** e **GPE nº 25.814**

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

Finalidade
Instruir processo **PROA n° 18/2400-0003815-6 - Alienação**

Localização[1]
Rua Doutor Barros Cassal, nº 15
Floresta - Porto Alegre/RS

Área avalianda
Área do terreno[2]: 314,49 m²
Área da loja[3]: 33,00 m²

Proprietário
Estado do Rio Grande do Sul

Resultado da avaliação
Valor de mercado do imóvel **R$ 45.000,00**

Avaliadores
Arquiteta Urbanista Thaís Wölfle Danelon
Arquiteta Urbanista Marina Nobre Cerqueira

Porto Alegre – RS, Outubro de 2024

[1] Conforme Certidão de Matrícula nº 160.307
[2] Conforme Ficha GPE nº 25.814
[3] Conforme Certidão de Matrícula nº 160.307

Documento PROA Assinado

SUMÁRIO

1 SOLICITANTE 4
2 OBJETIVO DA AVALIAÇÃO 4
3 FINALIDADE 4
4 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES 4
5 PROPRIETÁRIO 6
6 ENDEREÇO 6
7 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO 6
8 DIAGNÓSTICO DE MERCADO 8
9 METODOLOGIA 9
10 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO 9
11 AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS 9
12 CONCLUSÃO 10
13 RESPONSÁVEIS PELO LAUDO 10
14 ANEXOS 11

Documento PROA Assinado

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 **PROA n° 18/2400-0003815-6 - 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 160.307**, referência livro 02, às fls 01-01v, datada de 08/09/2022, obtida junto ao Ofício de Registro de Imóveis da 1ª Zona da Comarca de Porto Alegre - RS.
- na **Ficha cadastral GPE nº 25.814**;
- no **PROA**: **18/2400-0003815-6**;
- 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 **23/10/2024.**

A vistoria foi realizada somente na condição de vistoria externa. Dessa forma, este laudo foi desenvolvido adotando uma situação-paradigma. De acordo com o item 6.3.1 na Norma Brasileira ABNT NBR 14653-1:2019, nessas situações, a utilidade da avaliação é restrita a situação encontrada.

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;

Documento PROA Assinado

- Investigações envolvendo aspectos legais;
- 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

➢ **Área utilizada – Área Matriculada:**

Para o cálculo do valor do imóvel, foi considerada a área de 33,00 m², valor que consta na **Certidão de Matrícula nº 160.307** do Livro n° 2, fls 01-01v do Registro Geral da 1ª Zona da Comarca de Porto Alegre, datada de 08/09/2022. Além disso, de acordo com a matrícula, cabe a essa loja uma parte ideal de 1,44% nas coisas comuns e no terreno.

➢ **Vistoria/ localização:**

Durante a vistoria, verificou-se que o imóvel se encontra fechado. Assim, a vistoria foi realizada somente na condição de vistoria externa.

Além disso, conforme verificado em vistoria e imagens do Google Earth, a região sofreu grandes alagamentos em Maio de 2024, se tornando, portanto, uma região passível de futuros alagamentos.

De acordo com a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos da IBAPE/SP 2011: a existência de água aflorante no solo, devida a nível elevado de lençol freático ou ações da natureza, tais como inundações periódicas, alagamentos, terrenos brejosos ou pantanosos rotineiramente, pode ser considerada como desvalorizante, condição essa que deve ser verificada no mercado na vizinhança do elemento avaliando. Por esse motivo, para o cálculo do valor do imóvel, adotou-se uma variável “alagável”, buscando entender a valorização e desvalorização dos dados analisados, de acordo com a situação alagadiça dos mesmos; perfazendo uma amostra o mais semelhante possível ao objeto avaliando.

Nesse sentido, a loja encontra-se abaixo da cota de inundação, sendo alagadiça em épocas de enchente, causando danos às benfeitorias, aumentando os custos de manutenção e de reparos, reduzindo a vida útil e ocasionando transtornos no uso e na acessibilidade. Dessa forma, a localização alagadiça do imóvel afeta a sua atratividade, ocorrendo uma desvalorização do mesmo.

➢ **Fator prévio:**

No setor imobiliário, durante as negociações de compra e venda, é comum que seja fornecido um desconto sobre o valor de oferta como forma de barganha entre comprador e vendedor. Segundo o Ibape/SP[4], 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

[4] Fonte: Engenharia de avaliações. Ibape SP, 2014. Volume 1, pag.215.

Documento PROA Assinado

estudos às práticas reais de mercado, o item 9.2.1.2 da NBR 14653-2:2011 permite que sejam realizados ajustes prévios nos atributos dos dados de mercado, sem prejuízo do grau de fundamentação, desde que devidamente justificados. Algumas das situações previstas pela NBR 14653-2:2011 para utilização desse fator de ajuste são: conversão de valores a prazo em valores à vista; adequação às taxas de desconto praticadas no mercado; conversão de valores para a moeda nacional na data de referência da avaliação; conversão de áreas reais de construção em áreas equivalentes, desde que com base em coeficientes publicados ou inferidos no mercado; incorporação de luvas ao aluguel, com a consideração do prazo remanescente do contrato e taxas de desconto praticadas no mercado financeiro. Neste estudo, por terem sido utilizados dados de oferta de mercado obtidos diretamente do site de imobiliárias, aplicou-se um fator prévio de **0,9** aos dados a fim de considerar a aplicação de taxas de desconto de mercado, e assim, adequar os preços de oferta e venda.

5 PROPRIETÁRIO

Estado do Rio Grande do Sul

6 ENDEREÇO

Rua Doutor Barros Cassal, nº 15
Floresta - Porto Alegre/RS

7 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

7.1 TERRENO

Latitude: 30°01'32.8"S
Longitude: 51°13'05.0"W

Fonte: Google Earth Maio/2024 (Acesso em Outubro de 2024)

Documento PROA Assinado

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

Identificação
Descrição conforme a **Certidão de Matrícula nº 160.307:**
IMÓVEL: A loja nº 9 do Edifício à rua Doutor Barros Cassal nº 15, localizada no térreo, à direita quem entra, com entrada independente pelo nº 13 da dita rua, com a área total de 39mq00 e área útil de 33mq00; correspondendo-lhe a parte ideal de 1,44% nas coisas comuns e no terreno, o qual mede 9m53 de frente, ao norte, à rua Voluntários da Pátria, lado ímpar, formando esquina com a rua Doutor Barros Cassal, também lado ímpar, onde também faz frente e mede 23m30, entestando pelo lado sul, onde mede 10m55 com terreno pertencente ao Doutor Paulo Brossard Souza Pinto e, finalmente, dividindo-se ao oeste, onde mede 24m10, com imóvel pertencente aos herdeiros de Luiz Carvalho Bastos. - Bairro: Floresta. -Quarteirão: ruas Doutor Barros Cassal, Voluntários da Pátria e avenida Farrapos.-

Características da região e entorno
Atividade predominante: Mista
Padrão construtivo do entorno: Baixo
Zoneamento: Bairro
Tráfego de pedestres: Baixo
Tráfego de veículos: Médio
Pavimentação logradouro: Asfalto
Pavimentação passeio: Basalto
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: Irregular	
Situação de quadra: Esquina	
Cota: No nível	
Vegetação: Sem vegetação	
Uso do solo: Mista	
Acesso: Regular	
Topografia: Plano	
Tipo de cercamento: ☐ Arame, ☐ Gradil, ☐ Muro, ☐ Tela, ☑ **Sem cerca**	
Superfície: ☑ **Alagadiça**, ☐ Arenoso, ☐ Argiloso, ☐ Com aterro, ☐ Com entulhos, ☐ Pantanosa, ☐ Seca	
Área do terreno: 314,49[5] m²	
Medida da frente do terreno: 9,53 m	Confrontação da frente:Norte
Medida da lateral 1 do terreno: 23,30 m	Confrontação da lateral 1:Leste
Medida da lateral 2 do terreno:: 24,10 m	Confrontação da lateral 2:Oeste
Medida dos fundos do terreno: 10,55 m	Confrontação dos fundos:Sul

[5] Conforme Ficha GPE nº 25.814

Documento PROA Assinado

Condição de ocupação*		
☐ Ocupado	☐ Ocupado (não autorizado)	☑ **Desocupado**

*Conforme verificado na data de vistoria

7.2 BENFEITORIAS

7.2.1 FICHA DE VISTORIA

Benfeitoria 01	**Idade aparente: 65**	**Área = 33,00 m²**	**Nº de pav. 01**
Loja 09	**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	

OBS: Vistoria realizada em **situação-paradigma**

8 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O município de Porto Alegre, capital do estado do Rio Grande do Sul, localiza-se na região Sul do Brasil possui população estimada de 1.332.845[6]. 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

[6] Fonte: IBGE, 2024. Disponível em: https://cidades.ibge.gov.br/brasil/rs/

Documento PROA Assinado

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: **17/23** dados utilizados.

( ) Metodologia clássica – fatores de homogeneização.

10 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Método comparativo direto de dados de mercado			
Grau de Fundamentação	☑ **Grau I**	☐ Grau II	☐ Grau III
Pontos obtidos: 11			
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= 1 / (-3,6167949e-05 +7,4219331e-07 * Área -0,00012068351 *Alagável +1,0426543e-05 *Conservação +0,00032715454 *1/Localização)

11.1.2 DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Variáveis do modelo de cálculo	Parâmetros do imóvel
Área (Área privativa, em metros quadrados)	33,00
Alagável (O imóvel é alagável: 0 – sim; 1- não)	0,00
Padrão (Padrão construtivo: 1- Normal/Baixo; 2- Normal; 3 - Normal/Alto)	1,00*
Conservação (Conservação 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
Localização (Valorização em relação a localização: (1- Media/Baixa; 2- Média; 3- Média/Alta; 4- Alta)	1,00
Unitário (Valor unitário da unidade privativa x 0,9, em R$/m²: aplicado um desconto de 10% referente ao Fator de Fonte ou Oferta)	**1.341,30**

*Variável não utilizada

11.1.3 RESULTADOS

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

	Intervalo de Confiança	Unitário (R$/m2)	Total
Mínimo	-11,25%	**1.341,30**	**R$ 44.262,90**
Calculado	-	1.511,40	R$ 49.876,20
Máximo	14,52%	1.730,90	R$ 57.119,70

Documento PROA Assinado

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

	Amplitude	Unitário (R$/m2)	Total
Mínimo	-15%	1.284,69	R$ 42.394,77
Calculado	-	1.511,40	R$ 49.876,20
Máximo	+15%	1.738,11	R$ 57.357,63
Valor calculado R$ 44.262,90			

Adotou-se o valor mínimo do intervalo de confiança pois nenhum dos dados amostrais utilizados no modelo apresentam o estado de conservação tão deplorável quanto o imóvel avaliando.

12 CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em estudo o seguinte valor (arredondado[7]) de mercado:

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R$ 45.000,00

(quarenta e cinco mil reais)

data de referência da avaliação: Outubro/2024

13 RESPONSÁVEIS PELO LAUDO

THAÍS WÖLFLE DANELON
Arquiteta Urbanista – CAU(RS) A150365-0
Analista Arquiteta DIAVA/DEAPE
ID 4819101/01

MARINA NOBRE CERQUEIRA
Arquiteta Urbanista – CAU (BA) A150907-1
Analista Arquiteta DIAVA/DEAPE
ID 4860110/01

De acordo,

LEANDRO PEIXOTO MAIA
Engenheiro Civil – CREA(RS) 82.744
Analista Engenheiro DIAVA/DEAPE
ID 4506073/01

Porto Alegre, Outubro de 2024

Documento PROA Assinado

[7]Conforme item 6.8.1 na NBR 14.653-1:2019 o resultado final pode ser arredondado até 1%.

14 ANEXOS

14.1 DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

Figura 1: Fachada

Fonte: Vistoria (23/10/2024)

Figura 2: Fachada

Fonte: Vistoria (23/10/2024)

Documento PROA Assinado

14.2 DOCUMENTAÇÃO DOS IMÓVEIS

-MATRÍCULA Nº 160.307:

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA
PORTO ALEGRE
www.lamanapaiva.com.br
João Pedro Lamana Paiva
Registrador

Página 1 de 2

CERTIFICO, usando a faculdade que me confere a Lei e por assim ter sido pedido, que revendo neste Serviço Registral, o Livro nº 2 - Registro Geral, verifiquei constar na matrícula o teor seguinte:

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA - P. ALEGRE
LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 160.307

PORTO ALEGRE, 12 de Agosto de 2004 | FLS. 1 | MATRÍCULA 160.307

IMÓVEL: A loja nº 9 do Edifício à rua Doutor Barros Cassal nº 15, localizada no térreo, à direita quem entra, com entrada independente pelo nº 13 da dita rua, com a área total de 39mq00 e área útil de 33mq00; correspondendo-lhe a parte ideal de 1,44% nas coisas comuns e no terreno, o qual mede 9m53 de frente, ao norte, à rua Voluntários da Pátria, lado impar, formando esquina com a rua Doutor Barros Cassal, também lado impar, onde também faz frente e mede 23m30, entestando pelo lado sul, onde mede 10m55 com terreno pertencente ao Doutor Paulo Brossard Souza Pinto e, finalmente, dividindo-se ao oeste, onde mede 24m10, com imóvel pertencente aos herdeiros de Luiz Carvalho Bastos. - Bairro: Floresta. -Quarteirão: ruas Doutor Barros Cassal, Voluntários da Pátria e avenida Farrapos.-
PROPRIETÁRIO: INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, com sede nesta cidade.-
ORIGEM: 3-DU fls. 298 nº 108.787 datada de 26.03.1969.-
O escr. autorizado.-

AV-1/160.307(AV-um/cento e sessenta mil e trezentos e sete), em 17/8/2022.- **CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA** - Procede-se a esta averbação para ficar constando que o CNM desta matrícula é **09922.2.0160307-21**.-
Porto Alegre, 26 de agosto de 2022.-
Registrador/Substituto(a)/Escrevente Autorizado(a): ________.-
EMOLUMENTOS - Gratuito. Selo de Fiscalização 0469.00.2200002.33235 - erc

AV-2/160.307(AV-dois/cento e sessenta mil e trezentos e sete), em 17/8/2022.- **NÚMERO DO CNPJ/MF** - Nos termos do requerimento datado de 16 de agosto de 2022, instruído com o comprovante de inscrição e situação cadastral do CNPJ, fica constando que o proprietário na **abertura** desta matrícula, **INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL - IPERGS**, está inscrito no CNPJ/MF sob o número **92.829.100/0001-43**.-
PROTOCOLO - Título apontado sob o número **955.397**, em 17/8/2022.-
Porto Alegre, 26 de agosto de 2022.-
Registrador/Substituto(a)/Escrevente Autorizado(a): ________.-
EMOLUMENTOS - Gratuito. Selo de Fiscalização 0469.00.2200002.33236 - erc

R-3/160.307(R-três/cento e sessenta mil e trezentos e sete), em 17/8/2022.-
TÍTULO - **Transferência de imóvel para patrimônio estadual** -
TRANSMITENTE - INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL - IPERGS, já qualificado nesta matrícula.-
ADQUIRENTE - **ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**, com sede na Praça Marechal Deodoro s/nº, Centro, nesta Capital, com CNPJ/MF sob número 87.934.675/0001-96.-
FORMA DO TÍTULO - Artigo 28 da Lei Complementar Estadual nº 15.144 de 5 de abril de 2018, regulamentada pelo Decreto Estadual nº 55.916 de 31 de maio de 2021 e artigo 77 da Lei Estadual nº 15.764 de 15 de dezembro de 2021.-

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página -:-

Travessa Francisco de Leonardo Truda, nº 98, 12º andar - Fone: (51) 3221-8747 - CEP: 90.010-050 - Porto Alegre-RS

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 42b0bc6f-ad7c-498c-a262-a5a93e99c3f8

Esse documento foi assinado digitalmente por MARCOS OLIVEIRA TONIELLO - 08/09/2022 11:13

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

Documento PROA Assinado

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

Continuação da página anterior -:-

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA - P. ALEGRE
LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
1v	160.307

IMÓVEL - **O constante desta matrícula.**-
CONDIÇÕES - Não constam.-
EMISSÃO DA DOI - Foi emitida a DOI, nos termos da legislação vigente.-
PROTOCOLO - Título apontado sob o número **955.397**, em 17/8/2022.-
Porto Alegre, 26 de agosto de 2022.-
Registrador/Substituto(a)/Escrevente Autorizado(a):________.-
EMOLUMENTOS - Gratuito. Selo de Fiscalização 0469.00.2200002.33237 - erc

CONTINUA A FOLHAS Nº

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
saec
ONR

Esse documento foi assinado digitalmente por MARCOS OLIVEIRA TONIELLO - 08/09/2022 11:13

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 42b0bc6f-ad7c-498c-a262-a5a93e99c3f8

ESTA CERTIDÃO FOI ASSINADA DIGITALMENTE POSSUINDO, VALIDADE E FÉ PÚBLICA SOMENTE ENQUANTO MANTIDA EM MEIO DIGITAL. QUALQUER CÓPIA IMPRESSA DESTA CERTIDÃO, OBTIDA A PARTIR DE MEIO DIGITAL, NÃO TEM A VALIDADE E A FÉ PÚBLICA DO DOCUMENTO ORIGINAL. NADA MAIS CONSTAVA. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.

Porto Alegre, 8 de setembro de 2022, às 10:51:45.

EMOLUMENTOS: Gratuito - brum
Certidão Matrícula 160.307 - 2 páginas: Gratuito (0469.00.2200002.40232 = Gratuito)
Busca(s) em livros e arquivos: Gratuito (0469.00.2200002.40232 = Gratuito)

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
099226 53 2022 00139299 02

Registrador/Substituto/Escrevente Autorizado(a)

Travessa Francisco de Leonardo Truda, nº 98, 12º andar - Fone: (51) 3221-8747 - CEP: 90.010-050 - Porto Alegre-RS

Documento PROA Assinado

-GPE Nº 25.814:

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 25814

DADOS GERAIS

Número do Cadastro:	25814	**Classificação:**	PROPRIO
Nome de Referência do Imóvel:		**Nome de Referência das Unidade Associada:**	
Classificação do Bem Público:	DOMINIAL		
Tipo do Imóvel:	LOJA COMERCIAL	**Situação de Destinação:**	NAO DESTINADO
Situação de Regularização:	REGULARIZADO	**Índice de Destinação (%):**	0,000000
Descrição:	Edifício Barros Cassal. Imóvel desocupado.		
Em Alienação:	Sim	**Nº Incorporação PROA/SPI:**	18/2400-0005779-7
Lei Autorizativa de Alienação:	15764	**Nº Alienaçao PROA/SPI:**	18/2400-0003815-6
Data Lei Autorizativa Alienação:	15/12/2021	**NIRF/CIB:**	
Nº tombo antigo do imóvel:		**CCIR:**	
Uso irregular:		**CAR:**	
Tombado Patr. Histórico:	Não	**VALOR DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL**	
Nº Inscrição Municipal:	227005	**Tipo de Valor** **Esfera Competente** **Legislação** **Número/Ano**	

BAIXA IMOVEL

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
08/10/2021	20130000001128	08/01/2020	Programação		Arquivad
17/08/2022	22130000003903	17/08/2022	Imóveis		Ativo
12/05/2021	21130000000097	12/05/2021	Programação		Ativo
25/06/2021	20130000080150	22/12/2020	Programação		Ativo
25/01/2024	24130000004781	25/01/2024	Programação	Programação	Ativo
21/12/2022	22130000101182	21/12/2022	Alienar Bens	Venda	Ativo
06/10/2021	18240000038156	06/08/2018	Alienar Bens		Ativo
08/10/2021	19240000006560	08/02/2019	Imóveis		Ativo
05/10/2022	21130000105891	23/12/2021	Contratação de	Solicitação de	Ativo
08/10/2021	19130000002340	12/02/2019	Programação		Arquivad
15/03/2022	22130000016517	22/02/2022	Programação		Ativo
05/10/2022	21130000106804	30/12/2021	Contratação de	Solicitação de	Ativo
24/06/2021	21130000020098	22/03/2021	Programação		Ativo
25/07/2023	23130000000616	03/01/2023	Programação	Programação	Ativo

LOCALIZAÇÃO

Zona:	Urbana
Unidade da Federação:	Rio Grande do Sul
Município	PORTO ALEGRE
Bairro/Distrito:	FLORESTA
Logradouro/Localidade:	RUA DR BARROS CASSAL
Numero/Lote:	13
Quadra:	
Complemento:	entrada nº15-Loja 09
CEP:	90035030
Ponto Referência:	

Documento PROA Assinado

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 25814

GEORREFERÊNCIA

DATUM:
Fuso:
Meridiano Central:

Coordenadas Planas UTM do Marco

Altitude ortométrica:
Este:
Norte:

Coordenadas Geodésicas do Marco

Latitude grau:
Latitude minuto:
Latitude segundo:

Longitude grau:
Longitude minuto:
Longitude segundo:

PROPRIEDADE

Situação regularização Estado:	REGULARIZADO
Tipo de Registro:	Matrícula
Número do Registro:	160307
Livro:	2RG
Folha:	01
Cartório:	RI DE PORTO ALEGRE
Comarca:	PORTO ALEGRE
Data do Registro:	12/08/2004
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):	314,49
Frente (m):	9,53
Área com fração (m²):	4,5287
Fração Ideal (m²):	0,014400
Profundidade Equivalente (m):	
Área Disponível (m²):	314,49

Situação terra rural:

TERRENO REGISTRADO

Frente/Lateral	Confrontação da Frente/Lateral	Confrontante
9,53		

Documento PROA Assinado

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 25814

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)
LOJA		33,00	39,00		0	39,00

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
16/05/2023	CERTIDAO	CND 25814.PDF
28/11/2022	ATOS DO COMITÊ	ATA 13-2022 - DOE.PDF
28/11/2022	ATOS DO COMITÊ	RESOLUCAO 07-2022 - DOE.PDF
08/09/2022	MATRÍCULA	MAT 160307.PDF
01/08/2022	VISTORIA /	VISTORIA 27-2022 - GPE 25814.PDF
14/07/2022	VISTORIA /	VISTORIA 27-2022 GPE 25814.PDF
07/01/2022	MATRÍCULA	MAT 160307.PDF
30/12/2021	TERMO /	PRIMEIRO TERMO DE
15/12/2021	LEI / DECRETO /	LEI 15764-2021 - GESTAO DE
07/10/2021	MATRÍCULA	MAT 160307.PDF
06/10/2021	ATOS DO COMITÊ	ATA 15-2021-DOE_2021-10-06.PDF
06/10/2021	AUTORIZAÇÃO DO	RESOLUCAO 05-2021-DOE_2021-10-
01/06/2021	LEI / DECRETO /	DECRETO ESTADUAL NA 55916-
30/04/2021	LAUDO DE	LAUDO 022 2021 GPE 25814 LJ POA
01/04/2021	VISTORIA /	LAUDO 022-2021 - GPE 25814.PDF
28/02/2019	HISTÓRICO	Ficha.pdf
21/11/2018	LEI / DECRETO /	RESOLUAAO 14-2018.PDF

Documento PROA Assinado

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 25814

Data	Tipo Documento	Nome Documento
16/11/2018	MATRÍCULA	MAT-160307.PDF
10/10/2018	LAUDO DE	LAUDO 139.2018 - ESCANEADO.pdf
06/04/2018	LEI / DECRETO /	LEI COMPLEMENTAR NA 15144-
12/09/2017	MATRÍCULA	Matr 160307.pdf

IMAGENS

HISTÓRICO

Data	Tipo	Nº de Processo	Anexo
28/02/2019	Classificação	19130000002340	Ficha.pdf

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:

Documento PROA Assinado

14.3 MEMÓRIA DE CÁLCULO

-Dados:

	Dado	Endereço	Observação	Área	Alagavel	Padrao	Conservação	Localização	Oferta	Unitario
	1	Avenida Farrapos - Floresta (30°01'27.4"S 51°12'50.5"W)	Auxiliadora Predial. Cod.: 339965	101,06	0,00	1,00	8,09	2,00	320.000,00	2.849,79
	2	Avenida Marquês De Souza - Jardim Sao Pedro (30°00'13.4"S 51°09'56.8"W)	Auxiliadora Predial. Cod.: 470274	98,00	1,00	2,00	8,09	1,00	425.000,00	3.903,06
*	3	Rua General Câmara - Centro Histórico (30°01'52.3"S 51°13'47.7"W)	Auxiliadora Predial. Cod.: 471741	71,00	1,00	2,00	8,09	2,00	221.239,00	2.804,44
	4	Avenida Presidente Franklin Roosevelt, Navegantes (30°00'23.0"S 51°12'08.9"W)	Auxiliadora Predial. Cod.: 344558	82,00	0,00	2,00	2,52	2,00	323.000,00	3.545,12
	5	Avenida Polonia - São Geraldo (30°00'32.7"S 51°12'04.2"W)	Auxiliadora Predial. Cod.: 397628	135,00	0,00	2,00	8,09	1,00	325.000,00	2.166,67
*	6	Avenida Benjamin Constant - São João (30°00'26.7"S 51°11'19.2"W)	Auxiliadora Predial. Cod.: 409631	160,00	1,00	2,00	8,09	2,00	340.000,00	1.912,50
	7	Rua Grão Pará - Menino Deus (30°03'28.0"S 51°13'39.6"W)	Vitra Imobiliaria. Cod.: MI274611	180,00	0,00	2,00	0,32	2,00	789.900,00	3.949,50
	8	Avenida Ipiranga - Praia de Belas (30°02'52.8"S 51°13'15.1"W)	Freire Imobiliaria. Cod.: FE3544	39,34	0,00	2,00	18,10	3,00	179.000,00	4.095,07
	9	Rua Fernando Cortez - Cristo Redentor (30°00'46.4"S 51°09'25.3"W)	Credito Real. Cod.: 73857689	138,00	1,00	2,00	2,52	1,00	429.000,00	2.797,83
*	10	Avenida Osvaldo Aranha - Bom Fim (30°02'02.0"S 51°12'50.7"W)	Dlegend Imoveis. Cod.: 31561	447,00	1,00	2,00	8,09	3,00	949.000,00	1.910,74
	11	Rua Ênio Aveline da Rocha - Cavalhada (30°07'48.9"S 51°12'56.7"W)	Guarida e Foxter Imoveis. Cod.: 254574	50,00	1,00	1,00	33,20	1,00	90.000,00	1.620,00
	12	Avenida Protásio Alves - Rio Branco (30°02'22.5"S 51°11'54.4"W)	Guarida e Foxter Imoveis. Cod.: 225905	136,00	1,00	2,00	8,09	2,00	630.000,00	4.169,12
	13	Rua Siqueira Campos - Centro Histórico (30°01'44.8"S 51°14'00.3"W)	Auxiliadora Predial. Cod.: 411573	143,00	0,00	2,00	8,09	2,00	720.000,00	4.531,47
*	14	Avenida Alberto Bins - Centro Histórico (30°01'40.5"S 51°13'02.4"W)	Auxiliadora Predial. Cod.: 413936	94,00	1,00	2,00	2,52	2,00	340.000,00	3.255,32
	15	Praça Pereira Parobe - Centro Histórico (30°01'39.2"S 51°13'35.8"W)	Auxiliadora Predial. Cod.: 248506	39,00	0,00	1,00	8,09	2,00	170.000,00	3.923,08
	16	Avenida Alberto Bins - Centro Historico (30°01'40.5"S 51°13'03.5"W)	Foxter Imobiliaria. Cod.: 213949	279,27	1,00	1,00	33,20	2,00	558.600,00	1.800,19
*	17	Rua dos Andradas - Centro Historico (30°01'46.6"S 51°13'26.5"W)	Credito Real. Cod.: 74063197	390,67	1,00	1,00	0,32	4,00	200.000,00	2.764,48
	18	Rua José do Patrocinio - Cidade Baixa (30°02'36.7"S 51°13'10.1"W)	Vitra Imobiliaria. Cod.: FE4685	107,14	0,00	2,00	2,52	3,00	590.000,00	4.956,13
	19	Rua Mariante - Rio Branco (30°02'11.9"S 51°12'14.3"W)	Luagge Imoveis. Cod.: PJ3282	57,00	1,00	1,00	18,10	2,00	299.000,00	4.721,05
	20	Rua da Republica - Cidade Baixa (30°02'11.2"S 51°13'14.4"W)	Luagge Imoveis. Cod.: LI50878661	127,00	1,00	2,00	8,09	2,00	750.000,00	5.314,96
	21	Avenida Protásio Alves - Rio Branco (30°02'21.5"S 51°11'57.3"W)	Leindecker Imoveis. Cod.: 17920	67,00	1,00	1,00	18,10	2,00	340.000,00	4.567,16
	22	Rua Leopoldo Bier - Santana (30°02'57.4"S 51°12'40.9"W)	Auxiliadora Predial. Cod.: 107306	45,00	1,00	2,00	2,52	1,00	270.000,00	5.400,00
*	23	Avenida Do Forte - Vila Ipiranga (30°00'50.5"S 51°09'09.4"W)	Leindecker Imoveis. Cod.: 19735	33,00	1,00	2,00	8,09	2,00	200.000,00	5.454,55

Documento PROA Assinado

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS		VARIÁVEIS	
Total da Amostra	: 23	Total	: 7
Utilizados	: 17	Utilizadas	: 5
Outlier	: 0	Grau Liberdade	: 12

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: 1/y

COEFICIENTES		VARIAÇÃO	
Correlação	: 0,92295	Total	: 0,00000
Determinação	: 0,85184	Residual	: 0,00000
Ajustado	: 0,80245	Desvio Padrão	: 0,00006

F-SNEDECOR		D-WATSON	
F-Calculado	: 17,24772	D-Calculado	: 2,20123
Significância	: < 0,01000	Resultado Teste	: Não auto-regressão 95%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	64
-1,64 a +1,64	90	94
-1,96 a +1,96	95	100

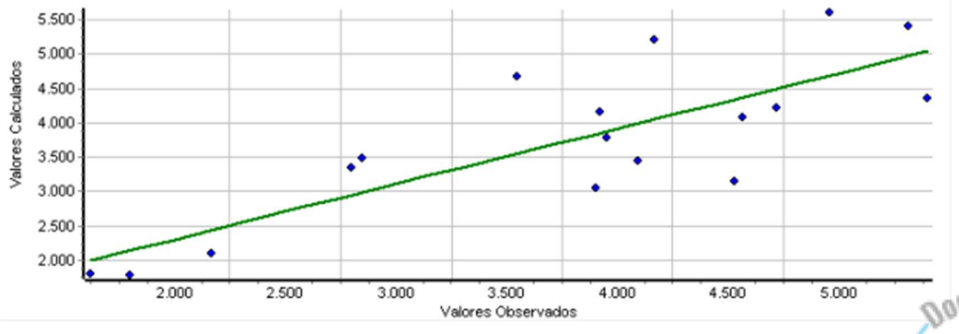
MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

$Y = 1 / (-0,000036 + 0,000001 * X_1 + -0,000121 * X_2 + 0,000010 * X_3 + 0,000327 * 1/X_4)$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

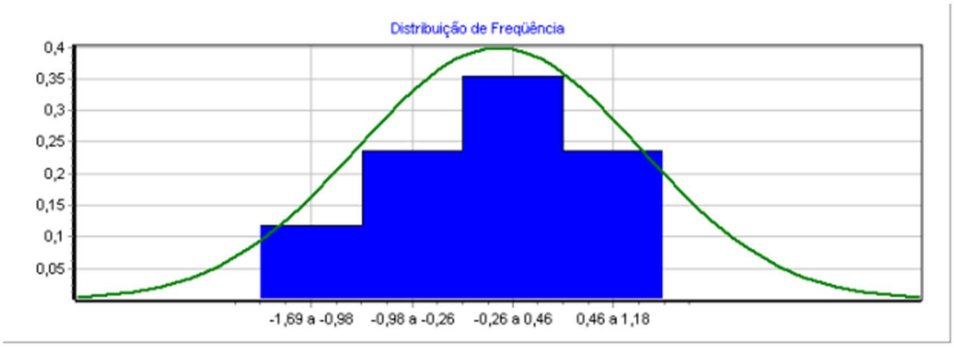
AMOSTRA		MODELO	
Média	: 3782,95	Coefic. Aderência	: 0,62204
Variação Total	: 21821766,74	Variação Residual	: 8247679,67
Variância	: 1283633,34	Variância	: 687306,64
Desvio Padrão	: 1132,98	Desvio Padrão	: 829,04

GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)

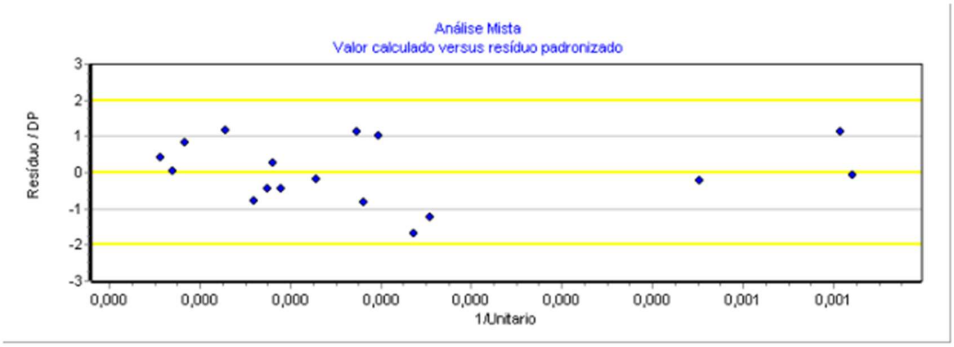


Documento PROA Assinado

Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



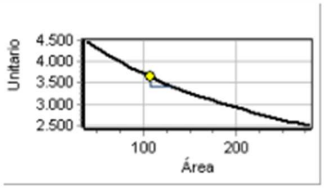
Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

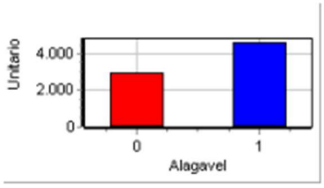
X_1 Área

Área do imóvel em m².
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 39,00 a 279,27
Impacto esperado na dependente: Negativo
10% da amplitude na média: -6,11 % na estimativa



X_2 Alagável

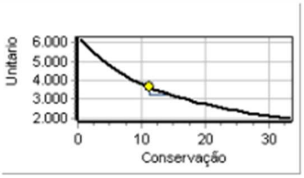
O imóvel é alagável, sendo:
0 - Sim
1 - Não
Tipo: Dicotômica Isolada
Amplitude: 0,00 a 1,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
Diferença entre extremos: 55,50 % na estimativa
Micronumerosidade: atendida.



Documento PROA Assinado

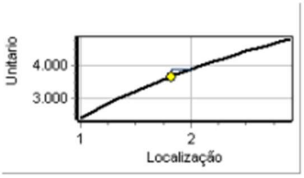
X_3 Conservação

Conservação 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
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 0,32 a 33,20
Impacto esperado na dependente: Negativo
10% da amplitude na média: -11,10 % na estimativa



X_4 Localização

Valorização do entorno, sendo:
1= Media-Baixa;
2= Media;
3= Media-Alta;
4= Alta
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 1,00 a 3,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 6,92 % na estimativa



Y Unitário

Valor em R$ do m² multiplicado pleo Fator Oferta.
Tipo: Dependente
Amplitude: 1620,00 a 5400,00
Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,80245)
X_1 Área	x	3,14	0,86	0,66821
X_2 Alagavel	x	-3,55	0,40	0,62665
X_3 Conservação	x	6,52	0,01	0,17129
X_4 Localização	1/x	5,14	0,02	0,41681

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- **MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS**
- **MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS**

Variável	Forma Linear	Área	Alagavel	Conservação	Localização	Unitario
X_1	x		52	57	61	67
X_2	x	6		77	77	72
X_3	x	11	40		78	88
X_4	1/x	-10	41	0		83
Y	1/y	35	12	65	41	

Documento PROA Assinado

1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Extp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Área	33,00		-15,38	39,00	279,27
Alagavel	0,00			0,00	1,00
Conservação	33,20			0,32	33,20
Localização	1,00			1,00	3,00
Unitario	**1.511,40**			1.620,00	5.400,00

2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	1.341,30	**1.511,40**	1.730,90	-11,25%	14,52%	25,78%
Predição (80%)	1.288,47	**1.511,40**	1.827,59	-14,75%	20,92%	35,67%
Campo de Arbítrio	1.284,69	**1.511,40**	1.738,11	-15,00%	15,00%	30,00%

3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

	Mínimo (R$)	Estimativa (R$)	Máximo (R$)
Confiança (80 %)	44.262,90	49.876,20	57.119,70
Predição (80%)	42.519,51	49.876,20	60.310,47
Campo de Arbítrio	42.394,77	49.876,20	57.357,63

4. VALOR UNITÁRIO 1511,40

5. VALOR DE AVALIAÇÃO

R$ 49.876,20 (quarenta e nove mil, oitocentos e setenta e seis reais com vinte centavos)

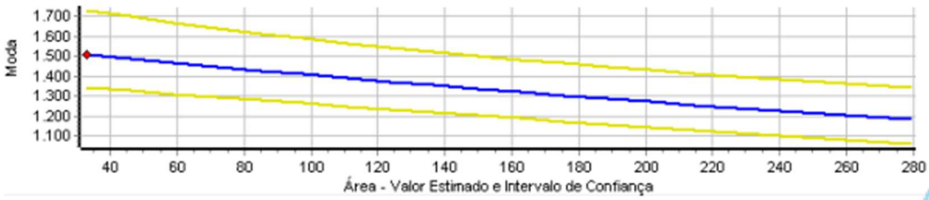
6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

Mínimo (R$):	44.262,90
Arbitrado (R$):	**49.876,20**
Máximo (R$):	57.119,70

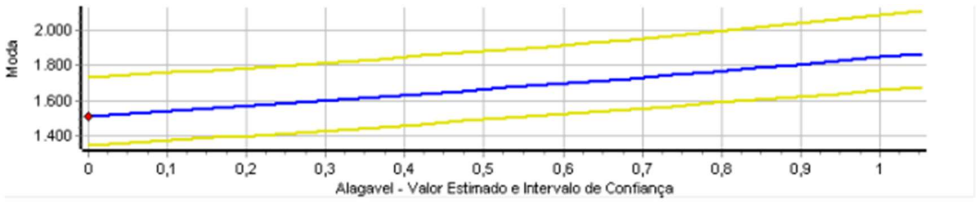
7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO

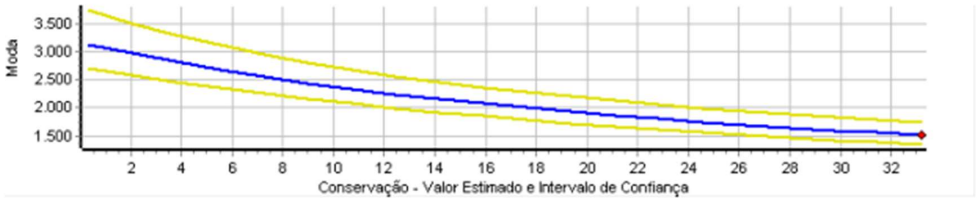
Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 25,78 %
Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão

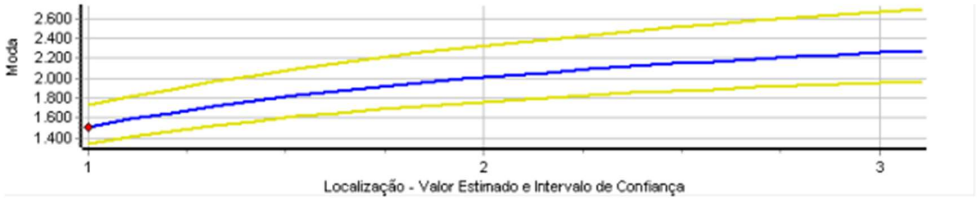
8. COMPORTAMENTO DO MODELO NO PONTO DE ESTIMAÇÃO



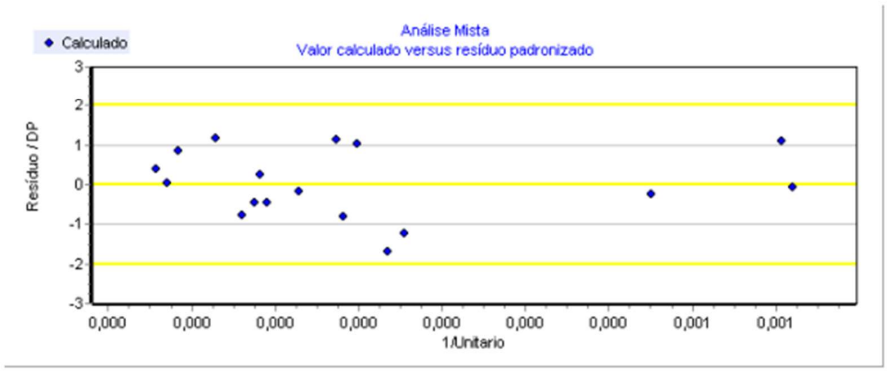
Documento PROA Assinado







9. VALOR ESTIMADO PARA O IMÓVEL NO CONTEXTO DA AMOSTRA



Documento PROA Assinado

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 generalizadsas, sem recuperação do sistema estruturasl. 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 substitiução 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 impermeabiliazação 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 sistrema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioreia 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.

Documento PROA Assinado

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		Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo		Adoção de situação paradigma	x
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados.	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes		4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes		3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	x
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		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	x
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		**11 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.	
	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	**GRAU I**

PRECISÃO

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

Valor central estimado no modelo de regressão		**1.511,40**
Valores do intervalo de confiança	MAX	1.730,90
	MÍN	1.341,30
Desvios relativos do Intervalo de confiança	MAX	14,52%
	MÍN	-11,25%
Amplitude do intervalo de confiança		25,78%
GRAU DE PRECISÃO		**GRAU III**

Documento PROA Assinado

Nome do documento: Laudo 271 2024 GPE 25814 Loja_POA.pdf

Documento assinado por	Órgão/Grupo/Matrícula	Data
Thais Wolfle Danelon	SPGG / DIAVA/DEAPE / 4819101	30/10/2024 07:43:02
Marina Nobre Cerqueira	SPGG / DIAVA/DEAPE / 4860110	30/10/2024 09:49:31
Leandro Peixoto Maia	SPGG / DIAVA/DEAPE / 450607301	31/10/2024 14:48:20

Documento PROA Assinado