



PARECER TÉCNICO Nº 71

Atuação: 7594946

Processo

5012137-42.2015.8.21.0001

DA-EGPA-SOP

Figura 1: Vista Isométrica do Imóvel



Fonte: Google Maps (2025)

Figura 2: Planta de Localização do Imóvel



Fonte: Google Maps (2025)

Tipologia: Prédio comercial

RUA VOLUNTÁRIOS DA PÁTRIA, Nº 1905

PORTO ALEGRE - RS

LAUDO DE AVALIAÇÃO

FICHA RESUMO

Solicitante/Requerente

PF/EAF / ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Objeto

Prédio: matrícula nº 24.176 - RI 1ª Zona de P. Alegre/RS

Objetivo

Determinação do valor de mercado.

Finalidade

Instruir Processo Nº 5012137-42.2015.8.21.0001 - Atuação Nº 7594946

Localização

Rua Voluntários da Pátria, nº 1905.

Área real privativa / Área real total / Fração ideal

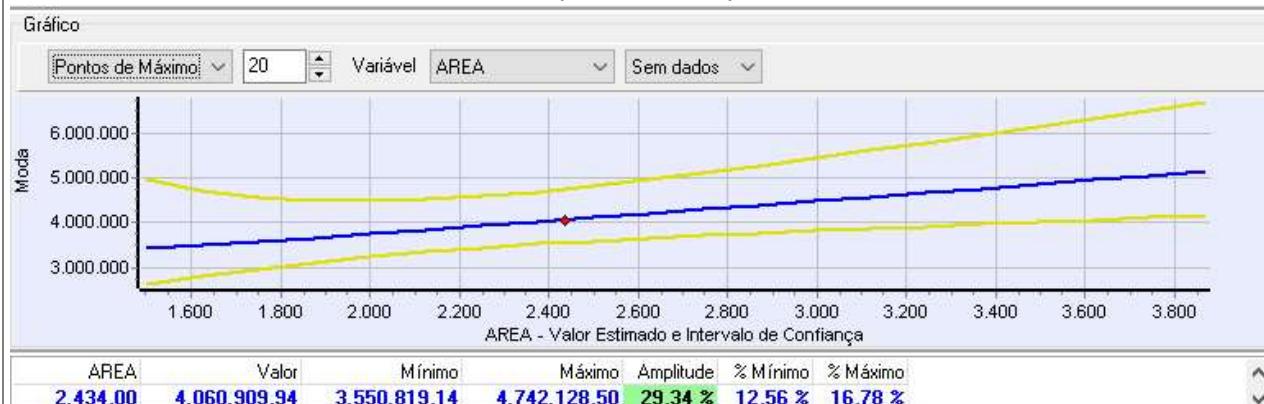
- / 2.434 m² / -

Metodologia / Tratamento de dados

Comparativo Direto de Dados de Mercado / Inferência Estatística

Resultados da Avaliação / Especificação

Valor de mercado do imóvel: R\$ 3.551.000. (arredondado)



Fundamentação: Grau II / Precisão: Grau III

Intervalar - Mínimo: R\$ 3.550.819,00

Intervalar - Máximo: R\$ 4.742.182,50

Responsáveis Técnicos

- Anaclaudia Ferreira da Silva (CAU A88362-0);
- Magna Liane de Carvalho Mendes (CREA-RS 141142);
- Ricardo Luís Wortmann (CREA-RS 57183);
- Samuel Onofre Cavalcante (CREA-CE 341437).

Porto Alegre/RS, 07 maio de 2025

PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Este laudo se fundamenta no que estabelecem as normas técnicas da **ABNT**, Avaliação de Bens, registradas no **INMETRO** como **NBR 14653 – Parte 1/2019** (Procedimentos Gerais) e **Parte 2/2011** (Imóveis Urbanos), e baseia-se:

No documento disponibilizado, **Matrícula nº 24.176** do Registro de Imóveis da Comarca de Porto Alegre/RS);

Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos analisados.

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**.

Não fez parte do escopo do trabalho o levantamento de áreas e de confrontações através de instrumentos de medição. Eventuais divergências, se significativas, alteram os resultados deste trabalho.

As informações obtidas durante a pesquisa de mercado foram tomadas como de boa fé.

O **laudo de avaliação de uso restrito** obedece à condições específicas no que tange à sua confidencialidade, finalidade ou utilização.

Foi adotada situação paradigma por ausência de vistoria interna do bem, conforme item 7.3.5.2 da ABNT, NBR 14653:2, prosseguindo os trabalhos com base na alínea “b”.

Anexos:

- Memória de Cálculo;
- Relatório Sintético;
- Relatório Projetar;
- Pesquisa de Mercado.

Porto Alegre, 07 de maio de 2025.

MODELO: MODELO0

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS

Total da Amostra	:	13
Utilizados	:	13
Outlier	:	0

VARIÁVEIS

Total	:	3
Utilizadas	:	3
Grau Liberdade	:	10

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

COEFICIENTES

Correlação	:	0,64486
Determinação	:	0,41584
Ajustado	:	0,29901

VARIAÇÃO

Total	:	0,00000
Residual	:	0,00000
Desvio Padrão	:	0,00017

F-SNEDECOR

F-Calculado	:	3,55937
Significância	:	< 0,20000

D-WATSON

D-Calculado	:	2,93591
Resultado Teste	:	Região não conclusiva 98%

NORMALIDADE

Intervalo	Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	69	
-1,64 a +1,64	90	92	
-1,96 a +1,96	95	100	

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

$$Y = 1 / (-0,001867 + 0,000334 * \ln(X_1) + -0,000137 * X_2)$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

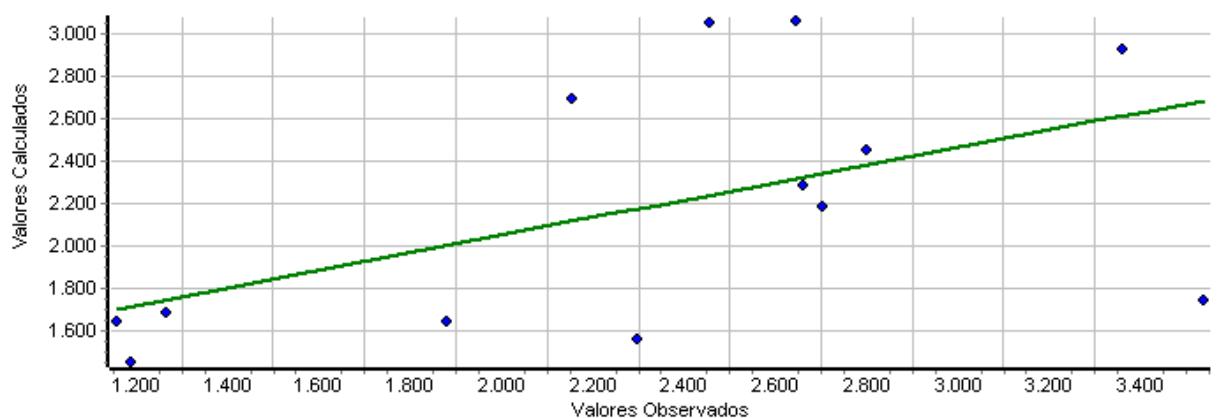
AMOSTRA

Média	:	2316,46
Variação Total	:	7154967,23
Variância	:	550382,09
Desvio Padrão	:	741,88

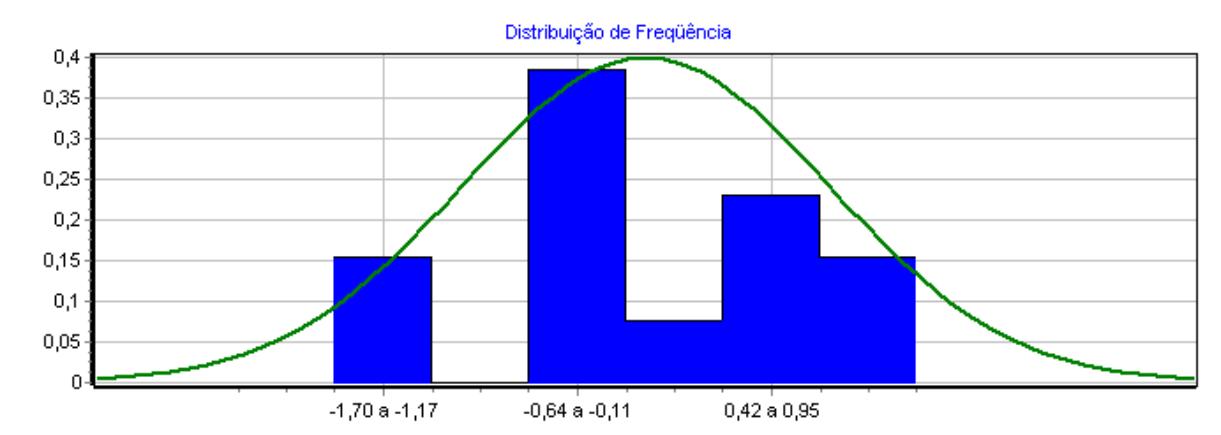
MODELO

Coefic. Aderência	:	0,18178
Variação Residual	:	5854338,59
Variância	:	585433,86
Desvio Padrão	:	765,14

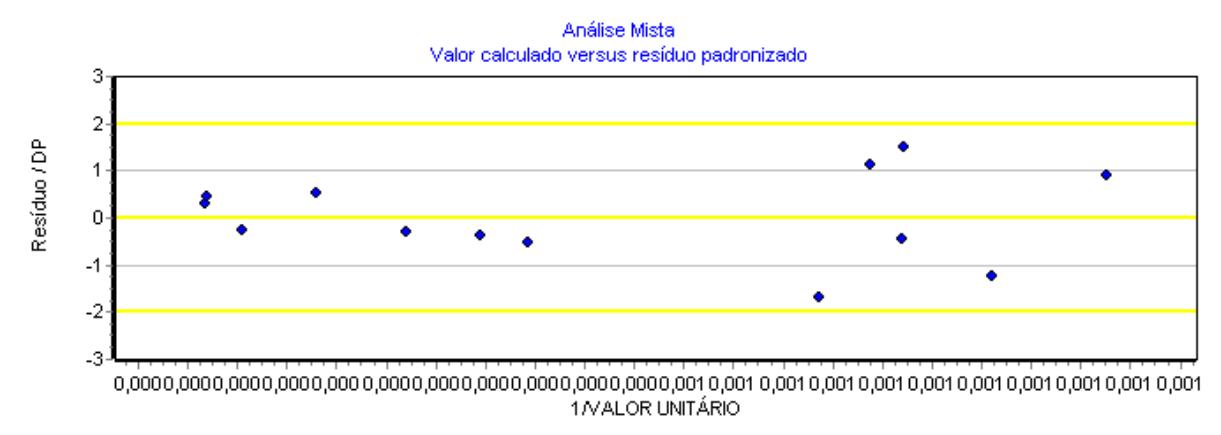
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



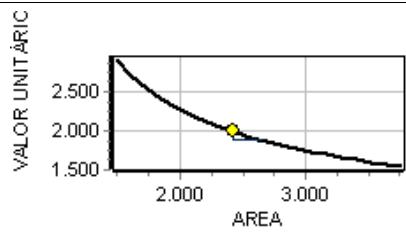
Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



Descrição das Variáveis

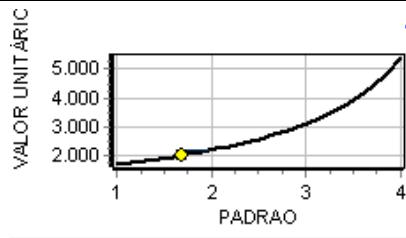
X₁ AREA

Tipo: Quantitativa
Amplitude: 1500,00 a 3866,00
Impacto esperado na dependente: Negativo
10% da amplitude na média: -5,85 % na estimativa



X₂ PADRAO

Tipo: Quantitativa
Amplitude: 1,00 a 4,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 8,93 % na estimativa



Y VALOR UNITÁRIO

Tipo: Dependente
Amplitude: 1158,00 a 3539,00

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,29901)
X ₁ AREA	ln(x)	1,65	13,03	0,18956
X ₂ PADRAO	x	-2,50	3,14	-0,03589

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

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

Variável	Forma Linear	AREA	PADRAO	VALOR UNITÁRIO
X ₁	ln(x)		50	46
X ₂	x	31		62
Y	1/y	22	-51	

Data de referência:
29/04/2025 15:09:33

Informações complementares:

- Número de variáveis: 3
- Número de variáveis consideradas: 3
- Número de dados: 13
- Número de dados considerados: 13

Resultados Estatísticos:

Linear

- Coeficiente de correlação: 0,644860
- Coeficiente de determinação: 0,415845
- Coeficiente de determinação ajustado: 0,299013
- Fisher-Snedecor: 3,56
- Significância: 0,20

Não-Linear

- Coeficiente de determinação: 0,181780

Normalidade dos resíduos

- 69% dos resíduos situados entre -1 e +1 s
- 92% dos resíduos situados entre -1,64 e +1,64 s
- 100% dos resíduos situados entre -1,96 e +1,96 s

Outliers do Modelo: 0

Equação

Regressores	Equação	T-Observado	Significância	Crescimento	Não-Linear
• AREA	ln(x)	1,65	13,03	-5,85 %	
• PADRAO	x	-2,50	3,14	8,93 %	
• VALOR UNITÁRIO	1/y				

VALOR UNITÁRIO = 1 / (-0,0018669146 +0,00033390098 * ln(AREA) +-0,00013723498 *PADRAO)

Data de referência:
29/04/2025 15:12:22

Informações complementares:

Identificador: S000001

Endereço:

Complemento:

Município: UF:

Dados do imóvel avaliado:

- | | |
|----------|----------|
| • AREA | 2.434,00 |
| • PADRAO | 1,00 |

Valores da Moda para 80 % de confiança

- VALOR UNITÁRIO Médio: 1.668,41
- VALOR UNITÁRIO Mínimo: 1.458,84
- VALOR UNITÁRIO Máximo: 1.948,29

Precisão: Grau III

VALOR UNITÁRIO =1 / (-0,0018669146 +0,00033390098 * ln(AREA) +-0,00013723498 *PADRAO)



Atuação: 7594946
Processo: 5012137-42.2015.8.21.0001
Avaliação de Imóveis Urbanos

Objeto	4,636,000.00	2,434	1,904.68	Floresta	Rua Voluntários da Pátria, 1905	2
Imóveis	Valor de Venda (R\$)	Área (m ²)	VV/A	Bairro	Endereço	Padrão
1	3,990,000.00	1,5	2,660.00	Floresta	R. Santa Rita	1
2	4,000,000.00	1,629	2,455.49	Floresta	R. Conde de Porto Alegre, 462	2
3	4,000,000.00	1,857	2,154.01	Navegantes	Av. Pernambuco, 1.486	2
4	5,800,000.00	2,071	2,800.58	Floresta	R. Gaspar Martins, 41	2
5	8,000,000.00	2,26	3,539.82	Floresta	Não tem	1
6	6,490,000.00	2,4	2,704.17	Navegantes	R. Dona Teodora, 580	2
7	2,950,000.00	2,405	1,226.61	Navegantes	Não tem	1
8	6,490,000.00	2,45	2,648.98	Navegantes	Não tem	3
9	4,700,000.00	2,5	1,880.00	Navegantes	Av. Pernambuco, 171	1
10	2,900,000.00	2,504	1,158.15	Floresta	R. Voluntários da Pátria, 2.480	1
11	6,398,600.00	2,782	2,300.00	Floresta	R. Gaspar Martins, 123	1
12	3,800,000.00	3,197	1,188.61	Navegantes	R. Frederico Mentz, 892	2
13	13,000,000.00	3,866	3,362.65	Navegantes	Av. Pernambuco	4
Média:	5,578,353.85	2,417	2,313.78			1.77