



|                                                                                                                     |                                                                                                                                                      |                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| <br>PROCURADORIA - GERAL DO ESTADO | <p><b>PARECER</b><br/><b>Nº 30/2025</b><br/><b>- Uso Restrito –</b><br/><b>Atuação</b><br/><b>7530760</b><br/><b>R\$ 88.000,00 (arredondado)</b></p> | <p><b>DA-EGPA-SOP</b></p> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|

**A Consideração da Sra Procuradora Dra Adriana Bertolin:**

Avenida Venâncio Aires 162/sala 204 – Porto Alegre RS  
Vistoria externa ; 19/02/2025



FEVEREIRO

## Matricula



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
COMARCA DE PORTO ALEGRE  
**REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª ZONA**  
*Bel. Regina de Fátima Marques Fernandes*  
*Registradora*

Página 01

# CERTIDÃO

CERTIFICO, a pedido da parte interessada, que a imagem digitalizada foi extraída nos termos do Art. 19, § 1º da Lei 6.015/73 e corresponde à reprodução autêntica da ficha a que se refere:

| 105.049<br>MATRÍCULA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  | REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2.ª ZONA — P. ALEGRE |  | FLS. | MATRÍCULA |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|---------------------------------------------|--|------|-----------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  | LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL                |  |      |           |
| PORTO ALEGRE, 13 de maio de 1998                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |                                             |  | 1    | 105.049   |
| <p>PROCEDENCIA: R. 16/101.611, de 13.11.97.</p> <p>QUARTEIRÃO: Avenida Venâncio Aires, ruas José do Patrocínio, Joaquim Nabuco e General Lima e Silva.</p> <p>BAIRRO: Cidade Baixa.</p> <p>Um terreno medindo 6m80 de frente, a sudeste, no atual alinhamento da avenida Venâncio Aires, por 19m41 de extensão da frente ao fundo, por ambos os lados, a entestar com imóvel que é ou foi de herdeiros de Heinzelmänn, dividindo-se por um lado com imóvel que é ou foi de Fanny Georgenhein e pelo outro lado com imóvel que é ou foi de Amarante Gerpa. Sobre dito terreno foi construído um edifício sob nº 162 da avenida Venâncio Aires, do qual faz parte a sala nº 204, com a área real privativa de 24mq87, área real de uso comum de 15mq37, área real total de 40mq24, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,04637 nas coisas de uso comum e no terreno, localizada no primeiro andar ou segundo pavimento, de frente, à direita de quem da dita avenida olhar o prédio de frente.</p> <p>PROPRIETÁRIO: Honorês Mambrini, brasileiro, CIC 097.403.840-72, solteiro, professor universitário, maior, residente e domiciliado nesta Capital.</p> <p>EMOLS: 0,50 URE, equivalente a R\$ 4,70 nesta data.</p> <p>Escrev. <i>[Assinatura]</i></p> |  |                                             |  |      |           |

Certidão emitida pelo SREI

www.registradores.org.br



# LOCALIZAÇÃO



## OFERTA NO LOCAL

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/sala-comercial-a-venda-rs-porto-alegre-cidade-baixa-40m2-RS100000/id-10411533/>

Venda

**R\$ 100.000**

Condomínio ⓘ

IPTU

Ver parcelas

R\$ 455/mês

R\$ 60



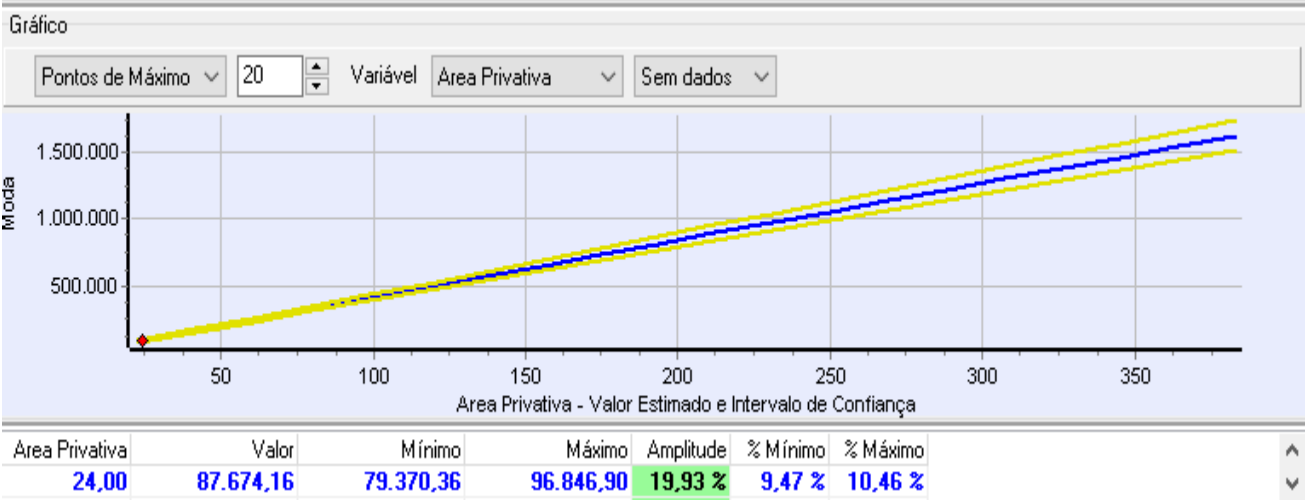
Avenida Venâncio Aires, 162,  
Cidade Baixa, Porto Alegre/RS

Sala comercial, bairro Cidade Baixa, Porto Alegre/RS &lt;BR&gt;  
&lt;BR&gt;Localizada no 2o andar de um edifício moderno, esta sala...



FEVEREIRO

AVALIAÇÃO PGE (memoria de Cálculo em anexo)



Valor adotado : R\$ 88.000,00(arredondado)

Porto Alegre , 19 de fevereiro de 2025.

Documento assinado digitalmente  
gov.br RICARDO LUIZ WORTMANN  
Data: 19/02/2025 13:47:36-0300  
Verifique em <https://validar.it.gov.br>

MODELO: MODELO1

Data: 19/02/2025

**CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA****DADOS**

|                  |      |
|------------------|------|
| Total da Amostra | : 15 |
| Utilizados       | : 14 |
| Outlier          | : 1  |

**VARIÁVEIS**

|                |      |
|----------------|------|
| Total          | : 4  |
| Utilizadas     | : 3  |
| Grau Liberdade | : 11 |

**MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: ln(y)****COEFICIENTES**

|              |           |
|--------------|-----------|
| Correlação   | : 0,93853 |
| Determinação | : 0,88084 |
| Ajustado     | : 0,85918 |

**VARIAÇÃO**

|               |           |
|---------------|-----------|
| Total         | : 1,70521 |
| Residual      | : 0,20319 |
| Desvio Padrão | : 0,13591 |

**F-SNEDECOR**

|               |             |
|---------------|-------------|
| F-Calculado   | : 40,65740  |
| Significância | : < 0,01000 |

**D-WATSON**

|                 |                          |
|-----------------|--------------------------|
| D-Calculado     | : 2,21130                |
| Resultado Teste | : Não auto-regressão 90% |

**NORMALIDADE**

| Intervalo Classe | % Padrão | % Modelo |
|------------------|----------|----------|
| -1 a 1           | 68       | 78       |
| -1,64 a +1,64    | 90       | 92       |
| -1,96 a +1,96    | 95       | 92       |

**MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)**

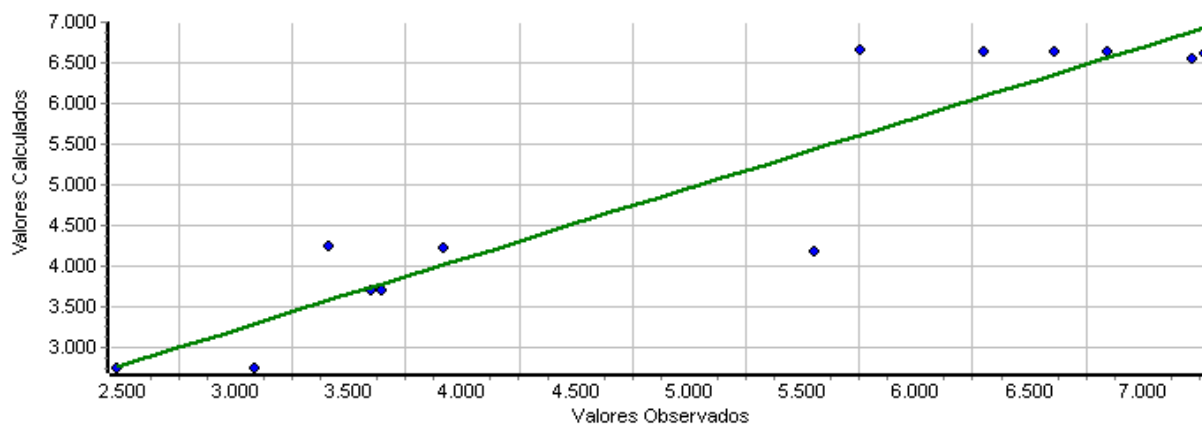
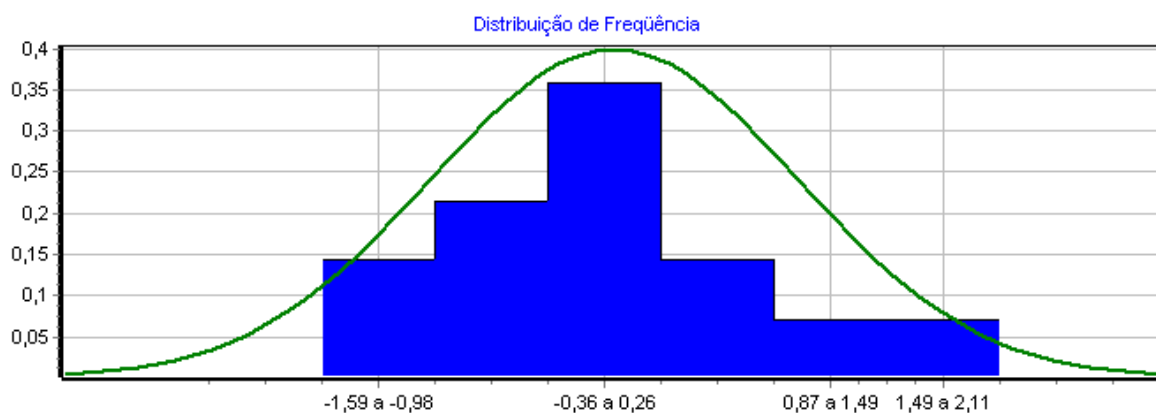
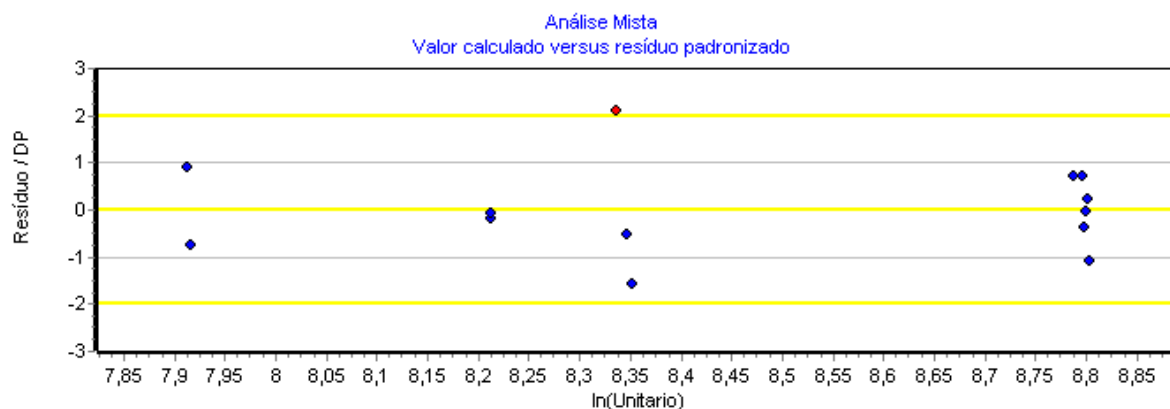
$$Y = 1727,358128 * 2,718^{(-3,742549 * 1/X_1)} * 2,718^{(0,452460 * X_2)}$$

**MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES****AMOSTRA**

|                |               |
|----------------|---------------|
| Média          | : 4953,93     |
| Variação Total | : 37901624,93 |
| Variância      | : 2707258,92  |
| Desvio Padrão  | : 1645,38     |

**MODELO**

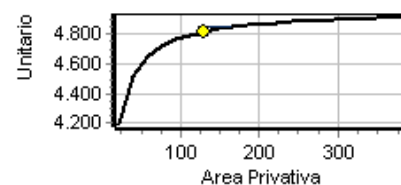
|                   |              |
|-------------------|--------------|
| Coefic. Aderência | : 0,87512    |
| Variação Residual | : 4733134,78 |
| Variância         | : 430284,98  |
| Desvio Padrão     | : 655,96     |

**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

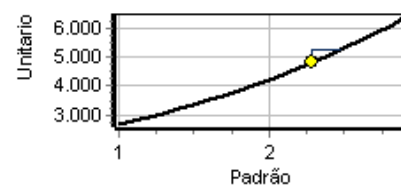
### X<sub>1</sub> Area Privativa

Tipo: Quantitativa  
 Amplitude: 22,60 a 383,00  
 Impacto esperado na dependente: Negativo  
 10% da amplitude na média: 0,63 % na estimativa



### X<sub>2</sub> Padrão

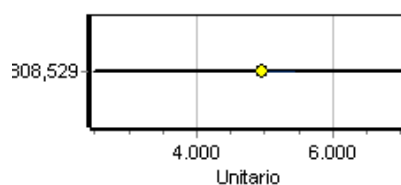
Tipo: Quantitativa  
 Amplitude: 1,00 a 3,00  
 Impacto esperado na dependente: Positivo  
 10% da amplitude na média: 9,47 % na estimativa



### \* Conservação

Tipo:  
 Amplitude: 0,00 a 3660,00  
 Impacto esperado na dependente: Positivo

Micronumerosidade: atendida.



### Y Unitario

Tipo: Dependente  
 Amplitude: 2480,00 a 7272,00

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

## PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

| VARIÁVEL                      | Escala Linear | T-Student Calculado | Significância (Soma das Caudas) | Determ. Ajustado (Padrão = 0,85918) |
|-------------------------------|---------------|---------------------|---------------------------------|-------------------------------------|
| X <sub>1</sub> Area Privativa | 1/x           | -1,55               | 14,91                           | 0,84267                             |
| X <sub>2</sub> Padrão         | x             | 8,67                | 0,01                            | -0,01091                            |

**MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)**

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

| Variável       | Forma Linear | Area Privativa | Padrão | Unitario |
|----------------|--------------|----------------|--------|----------|
| X <sub>1</sub> | 1/x          |                | 36     | 42       |
| X <sub>2</sub> | x            | -11            |        | 93       |
| Y              | ln(y)        | -26            | 92     |          |