



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 254/2024



Loja – Edifício Riograndino
Av. João Pessoa, 131 – Centro Histórico
Porto Alegre/RS



DIVISÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS – DIAVA
OUTUBRO / 2024



18240000038067



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 254/2024

FICHA RESUMO

Objeto

Loja, objeto da **Certidão de Matrícula nº 129.914** e **GPE nº 25.811**

Objetivo

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

Finalidade

Instruir processo **PROA nº 18/2400-0003806-7- Alienação**

Localização¹

Av. João Pessoa, 131

Centro Histórico, Porto Alegre/RS

Área avalianda

Área do terreno: 637,87² m²

Área total: 80,60³ m²

Proprietário

Estado do Rio Grande do Sul

Resultado da avaliação

Valor de mercado do imóvel **R\$ 286.000,00**

Avaliadores

Arquiteta Urbanista Thaís Wölflé Danelon

Arquiteta Urbanista Marina Nobre Cerqueira

Porto Alegre – RS, Outubro de 2024

¹ Conforme Certidão de Matrícula nº 129.914

² Conforme Ficha GPE nº 25.811

³ Conforme Certidão de Matrícula nº 129.914





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	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	11
14	ANEXOS.....	12





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

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 nº 18/2400-0003806-7- 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 129.914**, referência livro 02, às fls 01-01v, datada de 02/08/2022, obtida junto ao Ofício de Registro de Imóveis da 2ª Zona da Comarca de Porto Alegre - RS.
- na **Ficha cadastral GPE nº 25.811**;
- no **PROA: 18/2400-0003806-7**;
- 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 **18/10/2024**.

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;
- Levantamento de áreas e de confrontações através de instrumentos de medição;





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

- 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 80,60 m², valor que consta na **Certidão de Matrícula nº 129.914** do Livro nº 2, fls 01-01v do Registro Geral da 2ª Zona da Comarca de Porto Alegre, datada de 02/08/2022. Além disso, de acordo com a matrícula, o imóvel totaliza 23,3271 m² de parte ideal que lhe corresponde ao terreno.

➤ **Vistoria/ localização:**

Conforme vistoria, verificou-se que o imóvel se encontra em condições precárias, apresentando múltiplas disfunções, dentre elas as seguintes: esquadrias oxidadas e com tendência à corrosão, parte do forro de gesso destruído, sinais de infiltração e portas de vidro quebradas.

Além disso, comparando a situação atual do imóvel com a apresentada no Laudo de 2020, aferiu-se que o mesmo se encontra ainda mais deteriorado devido à falta de manutenção

➤ **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/SP⁴, 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.

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





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

5 PROPRIETÁRIO

Estado do Rio Grande do Sul

6 ENDEREÇO

Av. João Pessoa, 131
Centro Histórico, Porto Alegre/RS

7 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

7.1 TERRENO



Imagem de localização (Google)

Latitude: 30°02'01.1" S
Longitude: 51°13'20.9" O

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

Identificação
Descrição conforme a Certidão de Matrícula nº 129.914 : IMÓVEL: LOJA localizada no andar térreo do Edifício Riograndino, situado na Avenida João Pessoa, nº 131, esquina com a Rua Avaí, com a área total de 80,60m², sendo 23,3271m² a parte ideal que lhe corresponde ao terreno. O TERRENO, que mede 15,75m de frente à Avenida João Pessoa, formando esquina com a Rua Avaí, em cujo alinhamento mede 40,50m de frente ao Oeste, limitando-se a Leste na extensão de 37,20m com imóvel de Jacinto Monteiro, e ao Sul, na extensão de 17,80m com imóvel pertencente a Sarita e Paulo Donadio.



Laudo de Avaliação nº 254 / 2024

6



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

Características da região e entorno
Atividade predominante: Residencial
Padrão construtivo do entorno: Normal
Zoneamento: Bairro
Tráfego de pedestres: Alto
Tráfego de veículos: Alto
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: Regular	
Situação de quadra: Esquina	
Cota: No nível	
Vegetação: Sem vegetação	
Uso do solo: Comercial	
Acesso: Muito bom	
Topografia: Plano	
Tipo de cercamento: ☐ Arame, ☐ Gradil, ☐ Muro, ☐ Tela, ☒ Sem cerca	
Superfície: ☐ Alagadiça, ☐ Arenoso, ☐ Argiloso, ☐ Com aterro, ☐ Com entulhos, ☐ Pantanosa, ☒ Seca	
Área do terreno: 637,87 ⁵ m ²	
Medida da frente 1 do terreno: 15,75 m (Av. João Pessoa)	Confrontação da frente:Norte
Medida da frente 2 do terreno: 40,50 m (Rua Avaí)	Confrontação da lateral 1:Oeste
Medida da lateral do terreno: 37,20 m	Confrontação da lateral 2:Leste
Medida dos fundos do terreno: 17,80 m	Confrontação dos fundos:Sul

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

*Conforme verificado na data de vistoria

⁵ Conforme Ficha GPE nº 25.810





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

7.2 BENFEITORIAS
7.2.1 FICHA DE VISTORIA

Benfeitoria 01	Idade aparente: 55	Área = 80,60 m²	Nº de pav. 01		
Descrição	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	

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 1.332.845⁶. 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/>





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

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: **34/43** 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: 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 $\times 0,9 = 1 / (-0,0002990904 + 0,00013539983 \times \ln(\text{Área}) - 4,1207618e-05 \times$

Padrão $- 3,9653102e-05 \times 1/\text{Conservação} + 8,5665805e-05 \times 1/\text{Localização})$

11.1.2 DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Variáveis do modelo de cálculo	Parâmetros do imóvel
Área (Área privativa, em metros quadrados)	80,60
Padrão (Padrão construtivo: 1- Normal/Baixo; 2- Normal; 3 - Normal/Alto)	1,00
Conservação (Conservação de acordo com os Critérios de Heindecke: "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")	52,60
Localização (Valorização em relação a localização: 1- Média/Baixa; 2- Média; 3- Média/Alta; 4- Alta)	3,00
Unitário (Valor em R\$ do m² multiplicado pelo Fator Oferta)	3.548,10

11.1.3 RESULTADOS

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

	Intervalo de Confiança	Unitário (R\$/m²)	Total
Mínimo	-9,88%	3.197,42	R\$ 257.712,05
Calculado	-	3.548,10	R\$ 285.976,86
Máximo	12,32%	3.985,18	R\$ 321.205,51





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

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

	Amplitude	Unitário (R\$/m²)	Total
Mínimo	-15%	3.015,89	R\$ 243.080,73
Calculado	-	3.548,10	R\$ 285.976,86
Máximo	+15%	4.080,31	R\$ 328.872,99
Valor calculado R\$ 285.976,86			

12 CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em estudo o seguinte valor (arredondado⁷) de mercado:

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL R\$ 286.000,00 (duzentos e oitenta e seis mil reais) data de referência da avaliação: Outubro/2024

⁷Conforme 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**

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





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

14 ANEXOS

14.1 DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

Figura 1: Fachada – Rua Avaí



Fonte: Vistoria (18/10/2024)

Figura 2: Fachada – Av. João Pessoa



Fonte: Vistoria (18/10/2024)

Figura 3: Esquina



Fonte: Vistoria (18/10/2024)

Figura 4: Interno



Fonte: Vistoria (18/10/2024)

Figura 5: Interno



Fonte: Vistoria (18/10/2024)

Figura 6: Interno



Fonte: Vistoria (18/10/2024)





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

14.2 DOCUMENTAÇÃO DOS IMÓVEIS

MATRÍCULA Nº 129.914:

Página 01



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

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:

129.914 MATRÍCULA	 ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL COMARCA DE PORTO ALEGRE REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª ZONA LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL Porto Alegre, 03 de agosto de 2009	FICHA	MATRÍCULA	
		01	129.914	

IMÓVEL: LOJA localizada no andar térreo do Edifício Riograndino, situado na Avenida João Pessoa, nº 131, esquina com a Rua Avai, com a área total de 80,60m², sendo 23,3271m² a parte ideal que lhe corresponde ao terreno. O TERRENO, que mede 15,75m de frente à Avenida João Pessoa, formando esquina com a Rua Avai, em cujo alinhamento mede 40,50m de frente ao Oeste, limitando-se a Leste na extensão de 37,20m com imóvel de Jacinto Monteiro, e ao Sul, na extensão de 17,80m com imóvel pertencente a Sarita e Paulo Donadio.

PROPRIETÁRIO: INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL.

PROCEDÊNCIA: Transcrições do Livro 3-CP/2, fl. 268, sob nº 95.454, datada de 19/06/1969, (loja), Transcrição do Livro 3-O/1, fl. 87, sob nº 21.002, datada de 14/08/1945, e Transcrição do Livro 3-N/2, fl. 233, sob nº 20.388, datada de 05/06/1945, (terreno), todas deste Serviço Registral.

Protocolo nº 459.490 do Livro 1, em 28/07/2009.

Em 03/08/2009

Bel. Regina de Fátima Marques Fernandes
Registradora

Usa: 23
Emolumentos: R\$ 10,70 - Selo: 0470.02.0000005.03723 (R\$ 0,30); Processamento Eletrônico: R\$ 2,50 Selo: 0470.01.0000008.03453 (R\$ 0,20)

Av.1 - 129.914 - QUARTEIRÃO E BAIRRO:

De acordo com o Requerimento datado de 13/04/2009 e Certidão nº 100/09, expedida pela Secretaria do Planejamento Municipal da cidade de Porto Alegre/RS, em 06/05/2009, procedo esta averbação para fazer constar que o imóvel objeto desta Matrícula está localizado no quarteirão formado por: Avenida João Pessoa, Rua Antonio Carlos Guimarães, Avenida Loureiro da Silva e Rua Avai, no Bairro Centro Histórico.

Protocolo nº 459.490 do Livro 1, em 28/07/2009

Em 03/08/2009

Bel. Regina de Fátima Marques Fernandes
Registradora

Usa: 23
Emolumentos: R\$ 42,70 - Selo: 0470.04.0000005.01622 (R\$ 0,50); Processamento Eletrônico: R\$ 2,50 Selo: 0470.01.0000008.03469 (R\$ 0,20)

Av.2 - 129.914 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO:

Registrada a Convenção de Condomínio do Edifício Rio Grandino, sob nº 2.090 do Livro 3 - Registro Auxiliar deste Serviço Registral, em 21/02/1992.

Protocolo nº 459.490 do Livro 1, em 28/07/2009

Em 03/08/2009

Bel. Regina de Fátima Marques Fernandes
Registradora

Usa: 23
Emolumentos: R\$ 19,10 - Selo: 0470.03.0000005.03148 (R\$ 0,40); Processamento Eletrônico: R\$ 2,50 Selo: 0470.01.0000008.03481 (R\$ 0,20)

CONTINUA NO VERSO

Continua no verso.





1824000038067



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

...continuação

FICHA	MATRÍCULA
01	129.914
VERSO	

Av.3 - 129.914 - CNPJ:
De acordo com ofício nº 1272/2022/DEAPE/SPE/SPGG, datado de 12/07/2022, oriundo do Expediente Administrativo nº 22/1300-0000390-3, e comprovante de inscrição e de situação cadastral no CNPJ, arquivados neste Serviço, procedo esta averbação para constar que o Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul, está inscrito no CNPJ nº 92.829.100/0001-43. **Protocolo nº 614.131** do Livro 1, em 13/07/2022.

Em 29/07/2022

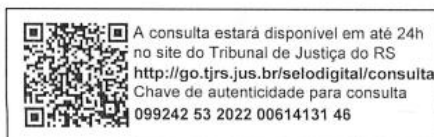
Usu: 43
Emolumentos: Nihil - Selo: 0470.04.2100012.25289 (isento)

R.4 - 129.914 - TRANSMISSÃO DA PROPRIEDADE:
Transmitente: Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul, já qualificado.
Adquirente: ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, CNPJ/MF nº 87.934.675/0001-96.
Objeto: A totalidade do imóvel desta matrícula.
Valor: Não consta.
Valor Fiscal: Não consta.
ITBI: Exonerado nos termos do artigo 6º, inciso I, da Lei Complementar Municipal nº 197/89.
Forma: Ofício nº 1272/2022/DEAPE/SPE/SPGG, datado de 12/07/2022, oriundo do Expediente Administrativo nº 22/1300-0000390-3, instruído pela Lei Estadual nº 15.144, de 05/04/2018, regulamentada pelo Decreto Estadual nº 55.916, de 31/05/2021, arquivados neste Serviço.
Protocolo nº 614.131 do Livro 1, em 13/07/2022.

Em 29/07/2022

Usu: 43
Emolumentos: Nihil - Selo: 0470.04.2100012.25302 (isento)

CONTINUA NA FICHA Nº



O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.
Porto Alegre, 02 de agosto de 2022.

Guilherme Fernandes Ely
Escrevente Autorizado

Emolumentos: Nihil Selo: 0470.03.2200003.13335 (isento); Total: Nihil 15:50

registro de imóveis da 2ª zona - registro de imóveis da 2ª zona - registro de imóveis da 2ª zona - registro de imóveis da 2ª zona - registro de imóveis da 2ª zona - registro de imóveis da 2ª zona - registro de imóveis da 2ª zona - registro de imóveis da 2ª zona -
Rua Siqueira Campos, 1163, Sala 301 - Tel. (51) 3013-4660 - www.risegundazonapoa.com





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

GPE Nº 25.811:



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 25811

DADOS GERAIS

Número do Cadastro:	25811	Classificação:	PROPRIO
Nome de Referência do Imóvel:		Nome de Referência das	
Classificação do Bem Público:	DOMINIAL	Unidade Associada:	
Tipo do Imóvel:	LOJA COMERCIAL	Situação de Destinação:	NAO DESTINADO
Situação de Regularização:	REGULARIZADO	Índice de Destinação (%):	0,000000
Descrição:		Nº Incorporação PROA/SPI:	18/2400-0005779-7
Em Alienação:	Sim	Nº Alienação PROA/SPI:	18/2400-0003806-7
Lei Autorizativa de Alienação:	15764	NIRF/CIB:	
Data Lei Autorizativa Alienação:	15/12/2021	CCIR:	
Nº tomo antigo do imóvel:		CAR:	
Uso irregular:		VALOR DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL	
Tombado Patr. Histórico:	Não	Tipo de Valor	Esfera Competente Legislação Número/Ano
Nº Inscrição Municipal:	1266586		

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
04/10/2022	21130000106804	30/12/2021	Contratação de	Solicitação de	Ativo
04/10/2022	21130000105891	23/12/2021	Contratação de	Solicitação de	Ativo
05/10/2022	22130000003903	13/01/2022	Imóveis	Transferência	Ativo
04/01/2022	22130000000556	04/01/2022	Programação		Ativo
04/01/2024	24130000000158	02/01/2024	Programação	Programação	Ativo
25/06/2021	20130000080150	22/12/2020	Programação		Ativo
	21130000041002				
25/01/2024	24130000004781	25/01/2024	Programação	Programação	Ativo
04/12/2020	20130000000954	04/12/2020	Programação		Ativo
24/06/2021	21130000000950	06/01/2021	Programação		Ativo
04/12/2020	18240000038067	04/12/2020	Alienar Bens		Ativo
09/05/2022	22130000039517	09/05/2022	Alienar Bens		Ativo
04/12/2020	19130000005004	04/12/2020	Programação		Arquivad
04/12/2020	19240000006560	04/12/2020	Imóveis		Ativo
29/05/2023	23130000000713	04/01/2023	Programação	Programação	Ativo
20/07/2023	23130000041002	31/05/2023	Imóveis	Regularização	Ativo
24/06/2021	21130000020098	22/03/2021	Programação		Ativo

LOCALIZAÇÃO

Zona:	Urbana
Unidade da Federação:	Rio Grande do Sul
Município	PORTO ALEGRE
Bairro/Distrito:	CENTRO
Logradouro/Localidade:	AV JOAO PESSOA
Numero/Lote:	131
Quadra:	
Complemento:	Loja
CEP:	
Ponto Referência:	Esquina com Rua Avaf. Edifício Riograndino.

09/10/2024

pag. 1 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 25811

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: 129914

Livro: 2RG

Folha: 01

Cartório: RI DE PORTO ALEGRE

Comarca: PORTO ALEGRE

Data do Registro: 03/08/2009

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): 637,87
Frente (m): 15,75
Área com fração (m²): 148,8151
Fração Ideal (m²): 0,233300
Profundidade Equivalente (m):
Área Disponível (m²): 637,87

Situação terra rural:

TERRENO REGISTRADO

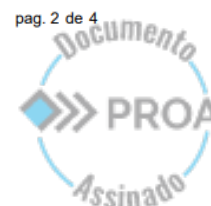
Frente/Lateral

Confrontação da Frente/Lateral Confrontante

15,75

09/10/2024

pag. 2 de 4





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



DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 25811

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		80,60	80,60		0	80,60

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
28/03/2023	CERTIDAO	CND 25811 2023.PDF
28/11/2022	ATOS DO COMITÊ	ATA 13-2022 - DOE.PDF
28/11/2022	ATOS DO COMITÊ	RESOLUCAO 07-2022 - DOE.PDF
02/08/2022	MATRÍCULA	MAT 129914.PDF
10/05/2022	MATRÍCULA	MAT 129914.PDF
10/02/2022	ATOS DO COMITÊ	ATA_01-2022-CGA_PUBLICADA.PDF
10/02/2022	ATOS DO COMITÊ	RESOLUCAO_01-2022_PUBLICADA.
10/01/2022	PARECER	PARECER 010-2022 - GPE
30/12/2021	TERMO /	PRIMEIRO TERMO DE
15/12/2021	LEI / DECRETO /	LEI 15764-2021 - GESTAO DE
01/06/2021	LEI / DECRETO /	DECRETO ESTADUAL NA 55916-
26/11/2020	LEI / DECRETO /	RESOLUAAO 06-2020.PDF
30/10/2020	LAUDO DE	LAUDO 072 2020 GPE 25811 LJ
14/10/2020	MATRÍCULA	MAT 129914.PDF
26/02/2019	HISTÓRICO	Ficha.pdf
21/11/2018	LEI / DECRETO /	RESOLUAAO 14-2018.PDF
16/11/2018	MATRÍCULA	MAT129914.PDF

09/10/2024

pag. 3 de 4





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



DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 25811

Data	Tipo Documento	Nome Documento
10/10/2018	LAUDO DE	LAUDO 157 2018.pdf
06/04/2018	LEI / DECRETO /	LEI COMPLEMENTAR NA 15144-
25/08/2014	MATRÍCULA	Matr 129914.pdf

IMAGENS

HISTÓRICO

Data	Tipo	Nº de Processo	Anexo
26/02/2019	Classificação	19130000005004	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:

09/10/2024

pag. 4 de 4



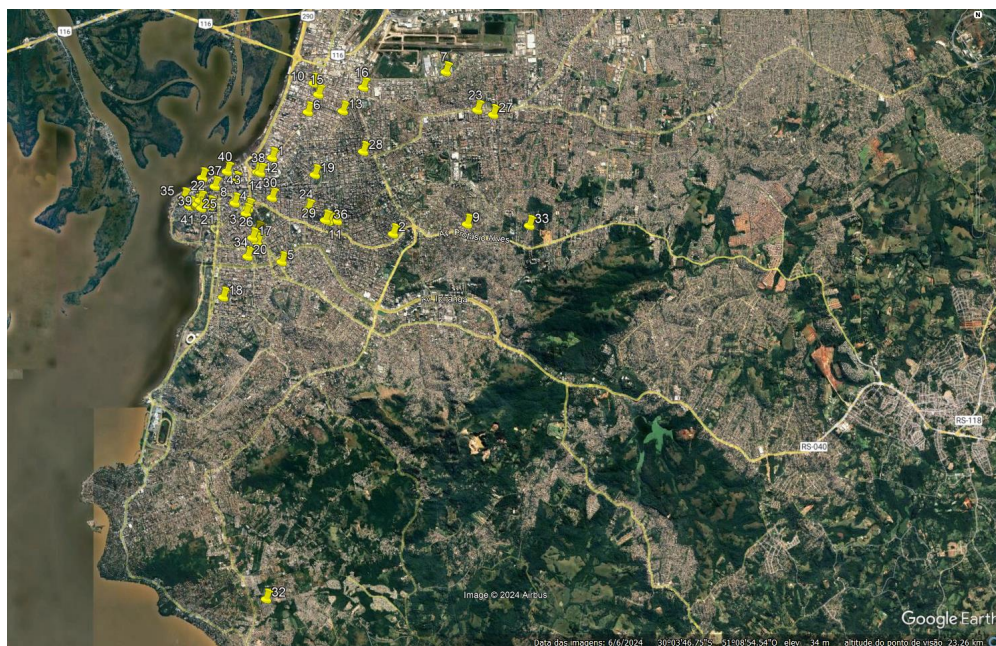


Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

14.3 MEMÓRIA DE CÁLCULO

-Dados:

Dador	Endereço	Observação	Área	Padrão	Conservação	Localização	Oferta	Unitário x 0,9
1	Avenida Farrapos - Floresta (30°01'27.4"S 51°12'50.5"W)	Auxiliadora Predial. Cod.: 339965	101,06	1,00	8,09	2,00	320.000,00	2.849,79
2	Avenida Protásio Alves - Petrópolis (30°02'33.5"S 51°10'49.3"W)	Auxiliadora Predial. Cod.: 361098	59,00	2,00	2,52	2,00	387.000,00	5.903,39
3	Rua General Lima E Silva - Cidade Baixa (30°02'15.7"S 51°13'16.7"W)	Auxiliadora Predial. Cod.: 414566	103,00	3,00	0,32	4,00	500.000,00	13.106,80
4	Avenida Loureiro Da Silva - Cidade Baixa (30°02'06.6"S 51°13'27.8"W)	Auxiliadora Predial. Cod.: 438775	65,00	3,00	2,52	2,00	500.000,00	6.923,08
5	Rua Leopoldo Bier - Santana (30°02'57.4"S 51°12'40.9"W)	Auxiliadora Predial. Cod.: 107306	45,00	2,00	2,52	1,00	270.000,00	5.400,00
6	Avenida Farrapos - Floresta (30°00'47.9"S 51°12'14.7"W)	Auxiliadora Predial. Cod.: 195931	35,00	1,00	8,09	2,00	195.000,00	5.014,29
7	Avenida Marquês De Souza - Jardim Sao Pedro (30°00'13.4"S 51°09'56.8"W)	Auxiliadora Predial. Cod.: 470274	98,00	2,00	8,09	1,00	425.000,00	3.903,06
8	Rua General Câmara - Centro Histórico (30°01'52.3"S 51°13'47.7"W)	Auxiliadora Predial. Cod.: 471741	71,00	2,00	8,09	2,00	221.239,00	2.804,44
9	Avenida Protásio Alves - Chacara Das Pedras (30°02'25.7"S 51°12'25.8"W)	Auxiliadora Predial. Cod.: 495131	49,00	3,00	0,32	2,00	299.000,00	5.636,25
10	Avenida Presidente Franklin Roosevelt, Navegantes (30°00'23.0"S 51°12'08.9"W)	Auxiliadora Predial. Cod.: 344558	82,00	2,00	2,52	2,00	323.000,00	3.545,12
11	Rua Vicente Da Fontoura - Petrópolis (30°02'22.2"S 51°11'45.6"W)	Auxiliadora Predial. Cod.: 185232	83,00	2,00	2,52	2,00	590.000,00	5.963,86
12	Avenida Venancio Aires - Cidade Baixa (30°02'30.9"S 51°13'05.0"W)	Auxiliadora Predial. Cod.: 193911	54,00	2,00	2,52	3,00	373.000,00	6.216,67
13	Avenida Benjamin Constant - São Geraldo (30°00'47.1"S 51°11'39.7"W)	Auxiliadora Predial. Cod.: 418636	44,00	1,00	33,20	2,00	495.990,00	10.145,25
14	Avenida Polônia - São Geraldo (30°00'32.7"S 51°12'04.2"W)	Auxiliadora Predial. Cod.: 397629	135,00	2,00	8,09	1,00	325.000,00	2.166,67
15	Avenida Benjamin Constant - São João (30°00'25.7"S 51°11'19.2"W)	Auxiliadora Predial. Cod.: 495631	150,00	2,00	8,09	2,00	340.000,00	1.912,90
16	Rua José do Patrocínio - Cidade Baixa (30°02'36.7"S 51°13'10.1"W)	Vitra Imobiliária. Cod.: FE4695	107,14	2,00	2,52	3,00	590.000,00	4.956,13
17	Rua João Pará - Menino Deus (30°03'28.0"S 51°13'39.6"W)	Vitra Imobiliária. Cod.: MI274611	180,00	2,00	0,32	2,00	789.900,00	3.949,50
18	Rua Mostardeiro - Morro de Vento (30°01'42.3"S 51°12'07.5"W)	Freire Imobiliária. Cod.: IC3944	127,78	3,00	0,32	4,00	204.000,00	22.566,91
19	Avenida Ipiranga - Praia de Belas (30°02'52.8"S 51°13'15.1"W)	Freire Imobiliária. Cod.: FE3544	39,34	2,00	18,10	3,00	179.000,00	4.095,07
20	Rua Demétrio Ribeiro - Centro Histórico (30°02'09.1"S 51°13'52.8"W)	Freire Imobiliária. Cod.: FE7490	18,68	2,00	52,60	2,00	150.000,00	7.226,98
21	Rua General Bento Martins - Centro Histórico (30°02'04.3"S 51°14'02.6"W)	Credito Real. Cod.: 9994451	29,20	2,00	8,09	1,00	235.000,00	7.243,15
22	Rua Fernando Cortez - Cristo Redentor (30°00'46.4"S 51°09'25.3"W)	Credito Real. Cod.: 73857689	138,00	2,00	2,52	1,00	428.000,00	2.797,83
23	Rua Marizante - Rio Branco (30°02'11.9"S 51°12'14.3"W)	Luagge Imoveis. Cod.: RJ3282	57,00	1,00	18,10	2,00	299.000,00	4.721,05
24	Rua Demétrio Ribeiro - Centro Histórico (30°02'07.7"S 51°14'05.3"W)	Luagge Imoveis. Cod.: CA50872539	40,00	2,00	8,09	1,00	252.000,00	5.670,00
25	Rua da Republica - Cidade Baixa (30°02'11.2"S 51°13'14.4"W)	Luagge Imoveis. Cod.: LI50878661	127,00	2,00	8,09	2,00	750.000,00	5.314,95
26	Avenida Do Forte - Vila Ipiranga (30°00'50.5"S 51°09'09.4"W)	Leindecker Imoveis. Cod.: 19735	33,00	2,00	8,09	2,00	200.000,00	5.454,55
27	Rua Plínio Brasil Milano - Higienópolis (30°01'22.3"S 51°11'19.3"W)	Leindecker Imoveis. Cod.: 20073	26,00	2,00	2,52	2,00	185.000,00	6.403,85
28	Avenida Protásio Alves - Rio Branco (30°02'21.5"S 51°11'57.3"W)	Leindecker Imoveis. Cod.: 17920	67,00	1,00	18,10	2,00	340.000,00	4.567,16
29	Avenida Osvaldo Aranha - Bom Fim (30°02'02.0"S 51°12'50.7"W)	Diegen Imoveis. Cod.: 31561	447,00	2,00	8,09	3,00	949.000,00	1.910,74
30	Rua Washington Luiz - Centro Histórico (30°02'09.6"S 51°14'06.1"W)	Guanda e Foster Imoveis. Cod.: 168896	114,00	2,00	2,52	2,00	636.000,00	5.021,05
31	Rua Eno Avelino da Rocha - Cavalhada (30°07'48.9"S 51°12'56.7"W)	Guanda e Foster Imoveis. Cod.: 254574	50,00	1,00	33,20	1,00	90.000,00	1.620,00
32	Rua Franklin - Jardim Sabará (30°02'26.4"S 51°08'33.5"W)	Guanda e Foster Imoveis. Cod.: 217369	25,00	2,00	18,10	1,00	160.000,00	5.760,00
33	Rua José do Patrocínio - Cidade Baixa (30°02'41.1"S 51°13'05.3"W)	Guanda e Foster Imoveis. Cod.: 260522	33,00	2,00	8,09	1,00	197.000,00	5.372,73
34	Rua Riachuelo - Centro Histórico (30°02'02.1"S 51°14'18.9"W)	Guanda e Foster Imoveis. Cod.: 181476	81,00	2,00	0,32	2,00	631.750,00	7.019,44
35	Avenida Protásio Alves - Rio Branco (30°02'22.5"S 51°11'54.4"W)	Guanda e Foster Imoveis. Cod.: 225905	136,00	2,00	8,09	2,00	630.000,00	4.169,12
36	Rua Siqueira Campos - Centro Histórico (30°01'44.8"S 51°14'00.3"W)	Auxiliadora Predial. Cod.: 411573	143,00	2,00	8,09	2,00	720.000,00	4.531,47
37	Avenida Alberto Bins - Centro Histórico (30°01'40.5"S 51°13'02.4"W)	Auxiliadora Predial. Cod.: 413836	94,00	2,00	2,52	2,00	340.000,00	3.255,32
38	Rua Washington Luiz - Centro Histórico (30°02'10.9"S 51°14'01.3"W)	Auxiliadora Predial. Cod.: 477172	53,00	1,00	2,52	2,00	290.000,00	4.934,53
39	Praça Pereira Parobe - Centro Histórico (30°01'39.2"S 51°13'35.8"W)	Auxiliadora Predial. Cod.: 248506	39,00	1,00	8,09	2,00	170.000,00	3.923,08
40	Rua Washington Luiz - Centro Histórico (30°02'09.6"S 51°14'11.8"W)	Auxiliadora Predial. Cod.: 369798	43,00	2,00	2,52	2,00	250.000,00	5.232,56
41	Avenida Alberto Bins - Centro Histórico (30°01'40.5"S 51°13'03.5"W)	Foster Imobiliária. Cod.: 213949	279,27	1,00	33,20	2,00	558.600,00	1.800,19
42	Rua dos Andrades - Centro Histórico (30°01'46.6"S 51°13'26.5"W)	Credito Real. Cod.: 74063197	390,67	1,00	0,32	4,00	200.000,00	2.764,48





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

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS

Total da Amostra	: 43
Utilizados	: 34
Outlier	: 0

VARIÁVEIS

Total	: 6
Utilizadas	: 5
Grau Liberdade	: 29

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

COEFICIENTES

Correlação	: 0,82629
Determinação	: 0,68275
Ajustado	: 0,63900

VARIACÃO

Total	: 0,00000
Residual	: 0,00000
Desvio Padrão	: 0,00006

F-SNEDECOR

F-Calculado	: 15,60288
Significância	: < 0,01000

D-WATSON

D-Calculado	: 1,52906
Resultado Teste	: Não auto-regressão 98%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	73
-1,64 a +1,64	90	91
-1,96 a +1,96	95	100

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

$$Y = 1 / (-0,000299 + 0,000135 * \ln(X_1) + -0,000041 * X_2 + -0,000040 * 1/X_3 + 0,000086 * 1/X_4)$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

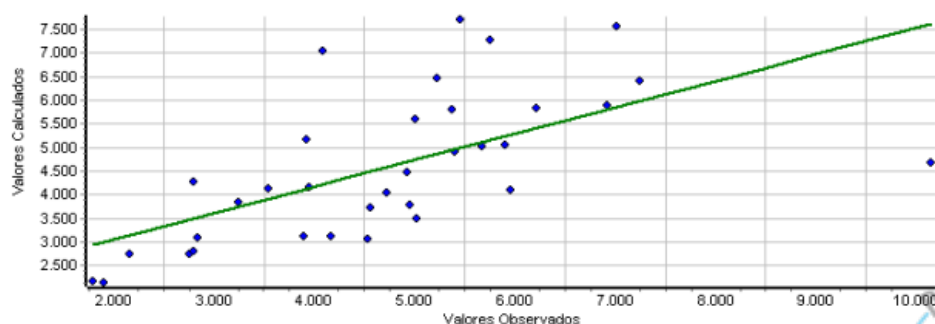
AMOSTRA

Média	: 4705,14
Variação Total	: 98867649,94
Variância	: 2907872,06
Desvio Padrão	: 1705,25

MODELO

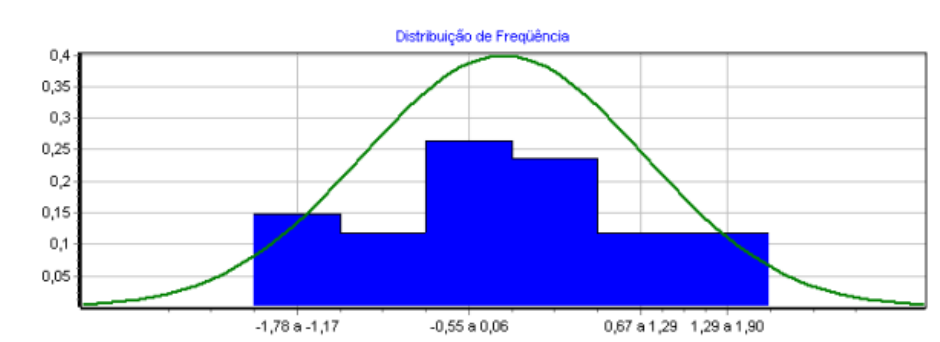
Coefic. Aderência	: 0,30243
Variação Residual	: 68967303,55
Variância	: 2378182,88
Desvio Padrão	: 1542,14

GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)

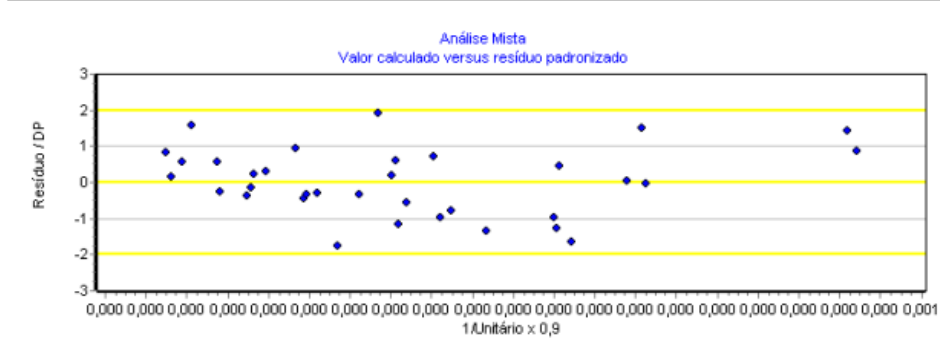




Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



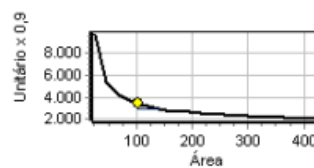
Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

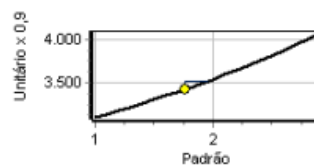
X₁ Área

Área privativa, em metros quadrados.
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 25,00 a 447,00
Impacto esperado na dependente: Negativo
10% da amplitude na média: -13,90 % na estimativa



X₂ Padrão

Padrão construtivo, sendo:
1- Normal/Baixo
2- Normal
3 - Normal/Alto
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 1,00 a 3,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 2,90 % na estimativa





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

X3 Conservação

Conservação de acordo com os Critérios de Heindecke, 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

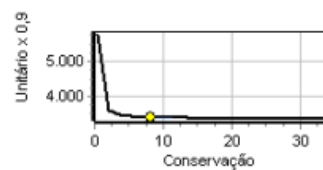
Sem valor = 100

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 0,32 a 33,20

Impacto esperado na dependente: Negativo

10% da amplitude na média: -0,48 % na estimativa



X4 Localização

Valorização em relação a localização, sendo:

1- Média/Baixa

2- Média

3- Média/Alta

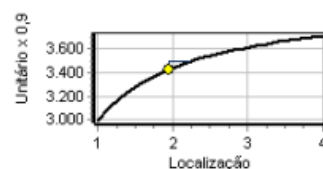
4- Alta

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 1,00 a 4,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 2,06 % na estimativa



Y Unitário x 0,9

Valor unitário em R\$ do m² multiplicado pelo fator oferta.

Tipo: Dependente

Amplitude: 1800,19 a 10145,25

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,63900)
X ₁ Área	ln(x)	7,67	0,01	-0,05681
X ₂ Padrão	x	-1,75	9,00	0,61402
X ₃ Conservação	1/x	-2,74	1,05	0,56086
X ₄ Localização	1/x	1,64	11,08	0,61847





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

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Área	Padrão	Conservação	Localização	Unitário x 0,9
X ₁	ln(x)		26	54	39	82
X ₂	x	-5		8	32	31
X ₃	1/x	38	1		1	45
X ₄	1/x	-34	25	-25		29
Y	1/y	73	-19	-2	-8	

1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Extp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Área	80,60			25,00	447,00
Padrão	1,00			1,00	3,00
Conservação	52,60		58,43	0,32	33,20
Localização	3,00			1,00	4,00
Unitário x 0,9	3.548,10			1.800,19	10.145,25

2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	3.197,42	3.548,10	3.985,18	-9,88%	12,32%	22,20%
Predição (80%)	2.687,64	3.548,10	5.218,99	-24,25%	47,09%	71,34%
Campo de Arbitrio	3.015,89	3.548,10	4.080,31	-15,00%	15,00%	30,00%

3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80 %)	257.712,05	285.976,86	321.205,51
Predição (80%)	216.623,78	285.976,86	420.650,59
Campo de Arbitrio	243.080,73	285.976,86	328.872,99

4. VALOR UNITÁRIO 3548,10

5. VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 285.976,86 (duzentos e oitenta e cinco mil, novecentos e setenta e seis reais com oitenta e seis centavos)



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

6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

Mínimo (R\$): 257.712,05

Arbitrado (R\$): 285.976,86

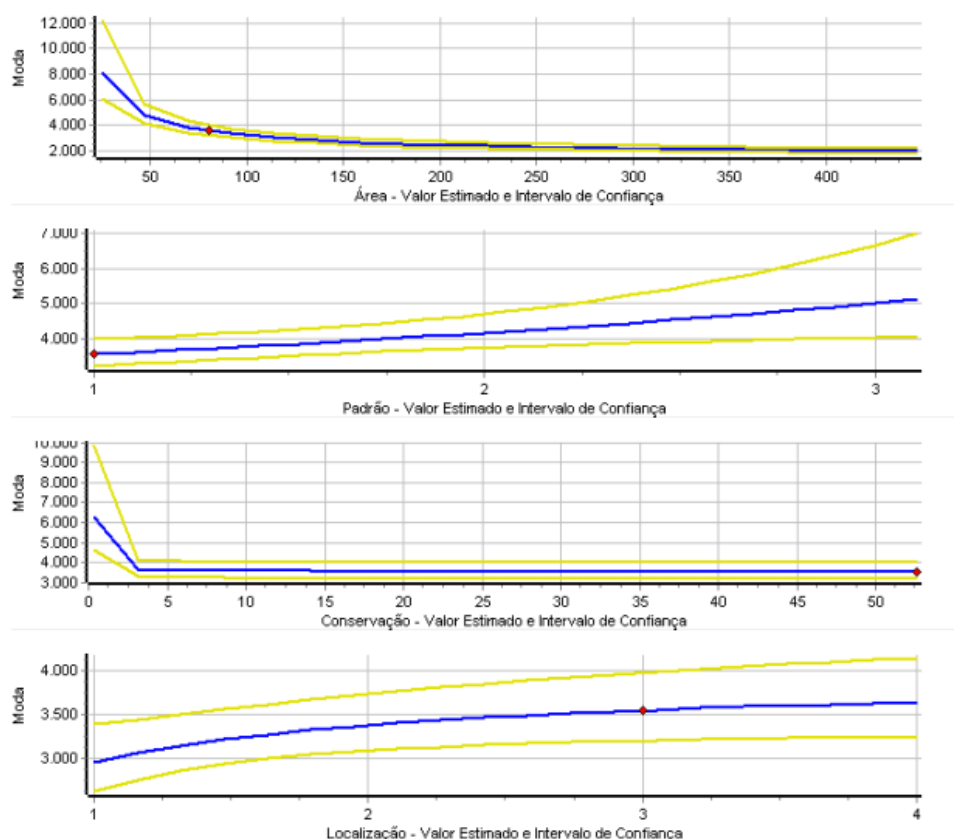
Máximo (R\$): 321.205,51

7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO

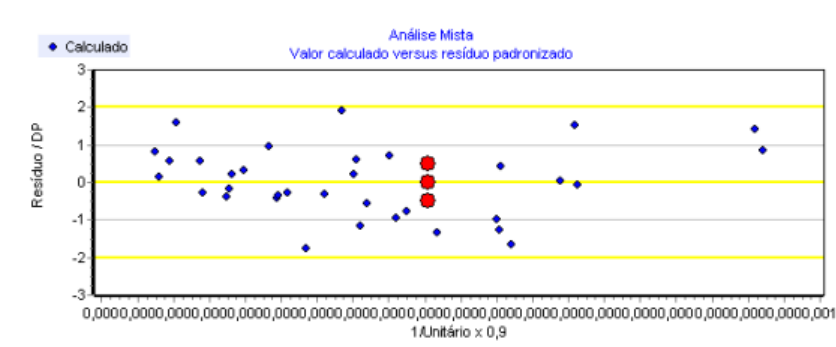
Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 22.20 %

Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão

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

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 generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. 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 substituição 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 impermeabilização 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 sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria 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.





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

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	X	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo		Adoção de situação paradigma	
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		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	X	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%		20%	X	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		3.548,10
Valores do intervalo de confiança	MAX	3.985,18
	MÍN	3.197,42
Desvios relativos do Intervalo de confiança	MAX	12,32%
	MÍN	-9,88%
Amplitude do intervalo de confiança		22,20%
GRAU DE PRECISÃO		GRAU III





Nome do documento: Laudo 254 2024 GPE 25811 Loja POA.pdf

Documento assinado por	Órgão/Grupo/Matrícula	Data
Thais Wolffe Danelon	SPGG / DIAVA/DEAPE / 4819101	23/10/2024 10:13:51
Marina Nobre Cerqueira	SPGG / DIAVA/DEAPE / 4860110	23/10/2024 12:26:37
Leandro Peixoto Maia	SPGG / DIAVA/DEAPE / 450607301	24/10/2024 14:32:02

