



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 405/2025



Apartamento 313, Bloco 09 – Condomínio Cidade Jardim
Av. Fábio Araújo Santos, 1145 – Nonoai
Porto Alegre/RS

DIVISÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS – DIAVA
DEZEMBRO / 2025





23130000072846



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 405/2025

FICHA RESUMO

Objeto

Apartamento 313, objeto da **Certidão de Matrícula nº 55.569** e **GPE nº 17.397**

Objetivo

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

Finalidade

Instruir processo **PROA nº 23/1300-0007284-6 - Alienação**

Localização

Av. Fábio Araújo Santos, 1145, AP 313 BI 09

Nonoai, Porto Alegre/RS

Área avalianda

Área do terreno: 29.323,81¹ m²

Área real privativa: 45,79² m²

Proprietário

Estado do Rio Grande do Sul

Resultado da avaliação

Valor de mercado do imóvel **R\$ 192.000,00**

Avaliadores

Engenheiro Civil Marcos Allan Santos Marian

Engenheiro Civil Hellyson Diego da Rocha Campelo

Porto Alegre – RS, Dezembro de 2025

¹ Conforme Ficha GPE 17.397, pág. 2
² Conforme Certidão de Matrícula nº 55.569





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

SUMÁRIO

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





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

1 SOLICITANTE

SPGG/DEAPE

2 OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

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

3 FINALIDADE

Instruir processo **PROA nº 23/1300-0007284-6 – 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 55.569**, referência livro 02, à fl. 01, 1v e 2, datada de 31/01/2025, obtida junto ao Ofício de Registro de Imóveis da 3ª Zona da Comarca de Porto Alegre - RS.
- na **Ficha cadastral GPE nº 17.397**;
- no **PROA: 23/1300-0007284-6**;
- 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 **29/12/2025**

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 Nº 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;





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

- 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 privativa do apartamento de 45,79 m², valor que consta na **Certidão de Matrícula nº 55.569** do Livro nº 2, fl. 1 do Registro Geral da 3ª Zona da Comarca de Porto Alegre, datada de 31/01/2025. Além disso, de acordo com a Certidão de Matrícula nº 55.569, o imóvel totaliza 3,97 m² de área real de uso comum de divisão não proporcional e área real de uso comum de divisão proporcional de 17,44 m², cabendo a esse apartamento uma fração ideal de 0,0010434 do terreno.

➤ **Vistoria/ localização:**

Conforme verificado na vistoria, o imóvel localiza-se em uma região predominantemente residencial, em rua arborizada e pavimentada, com edificações de padrão normal/alto em seu entorno. Além disso, situam-se nas proximidades o Hospital Santa Ana, há aproximadamente 9 minutos de automóvel e o Campus UniRitter – Zona Sul, há 6 minutos de automóvel.

Devido à impossibilidade de acesso interno ao imóvel, a vistoria foi apenas externa. Assim, este laudo foi desenvolvido adotando uma **situação-paradigma**, de acordo com o item 6.3.1 na Norma Brasileira ABNT NBR 14653-1:2019, tendo sua utilidade restrita a essa situação. Nesse contexto, utilizou-se variáveis no modelo estatístico, como vagas de veículos, que foram embasadas no Laudo de Avaliação nº 03/2014, constante no GPE nº 17.397. No mesmo, consta a inexistência de vagas de estacionamento/garagem³.

5 PROPRIETÁRIO

Estado do Rio Grande do Sul

6 ENDEREÇO

Av. Fábio Araújo Santos, 1145, AP 313 Bl 09
Nonoai, Porto Alegre/RS

³ Laudo de Avaliação 03/2014, pág. 4





7 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

7.1 IMÓVEL



Fonte: Google Earth Julho/2025 (Acesso em Dezembro de 2025)

Longitude: 51°13'18.44" O



6



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

Identificação
Descrição conforme a Certidão de Matrícula nº 55.569: IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 313do BLOCO "9" do CONJUNTO RESIDENCIAL CIDADE - JARDIM - Setor "D", com entrada pelo nº 1145 da avenida Fábio Araujo Santos, localizado no 2º andar ou 3º pavimento, o 1º da direita para a esquerda de quem sai do vestibulo e olhar para o lado esquerdo....., com a área real privativa de 45,79 m2, área real de uso comum de divisão não proporcional de 3,97 m2, área real de uso comum de divisão proporcional de 17,44 m2, perfazendo a área global real de 67,20 m2, correspondendo-lhe a quota ideal equivalente a 0,0010434 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.- O terreno sobre o qual esta construído o edifício esta situado no Bairro Nonoai, no quarteirão formado pelas av. Nonoai, Vicente Monteggia, rua Frederico Etzberger e uma parte ainda não urbanizada, a saber: UM TERRENO de configuração irregular, medindo 298,47m de frente, ao Sul, no lado par do futuro prolongamento da rua Frederico Etzberger, por uma linha curva de Oeste para Nordeste, que começa num ponto do aludido prolongamento, distante 427,52m de um ponto do lado par da avenida Vicente Monteggia que, por sua vez dista 180,00m da esquina da avenida Nonoai, na divisa Leste mede 93m40, onde se divide com terreno remanescente de Calich, Perna Construções e Incorporações Ltda., na divisa com este último terreno, num ponto que dista 29m00 da avenida Nonoai, começa a divisa Norte, irregular e composta de tres segmentos, a saber: o primeiro segue em direção Leste-Oeste por uma linha de 149m90 de comprimento paralela a av. Nonoai da qual dista 29m00; neste ponto toma a direção Norte-Sul, na extensão de 1m00, depois retoma o sentido Leste-Oeste, por uma linha paralela a av. Nonoai e dela distante 30m00 que tem 183m10 de extensão, até encontrar a divisa do terreno que foi de Calich, Perna Construções e Incorporações Ltda., e de seus sucessores Hugo Gustavo Scherer; no lado Oeste, partindo do ponto em que se encontra a divisa do terreno que foi de Calich, Perna Construções e Incorporações Ltda., faz ângulo de 84º57', e segue na direção Noroeste-Sudeste por uma linha reta de 185m00 de extensão até encontrar o alinhamento par do futuro prolongamento da rua Frederico Etzberger, dividindo-se com propriedade que foi ou é de Calich, Perna Construções e Incorporações Ltda.-

Características da região e entorno
Atividade predominante: Residencial
Padrão construtivo do entorno: Normal/Alto
Zoneamento: Bairro
Tráfego de pedestres: Baixo
Tráfego de veículos: Médio
Pavimentação logradouro: Pedra regular
Pavimentação passeio: Basalto irregular
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/prças, ☐ 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: Meio de quadra
Cota: Abaixo
Vegetação: Grande porte
Uso do solo: Residencial
Acesso: Bom





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

Topografia: Plano
Tipo de cercamento: ☐ Arame, ☒ Gradil, ☐ Muro, ☐ Tela, ☐ Sem cerca
Superfície: ☐ Alagadiça, ☐ Arenoso, ☐ Argiloso, ☐ Com aterro, ☐ Com entulhos, ☐ Pantanosa, ☒ Seca
Área do terreno: 29.323,81 ⁴ m ²

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

*Não foi possível confirmar essa informação, visto que no PROA nº 23/1300-0007284-6 não consta essa informação e a vistoria foi realizada apenas na condição de vistoria externa

7.2 BENFEITORIAS

7.2.1 FICHA DE VISTORIA

Benfeitoria 01	Idade aparente: 40	Área = 45,79 m ²	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	

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 e possui população estimada de 1.332.845⁵. 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:

⁴ Conforme Ficha GPE nº 17.397, pág. 2

⁵ Fonte: IBGE, 2024. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/rs/>





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

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

9 METODOLOGIA

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO: identifica o valor do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

- Tratamento dos dados:

(X) Metodologia científica – inferência estatística: **32/32** 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: 14

Grau de Precisão

☐ Grau I

☐ Grau II

☒ Grau III

11 AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

11.1 AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

11.1.1 EQUAÇÃO DE REGRESSÃO

Unitário = $2818,5035 + 0,18870504 \cdot \text{Área}^2 + 165,4704 \cdot \text{Dormitórios}^2 + 1059,4316 \cdot$

$\text{Vagas}^2 + 1552,8754 \cdot \text{Banheiros} + 1,5130546e-05 \cdot \text{RendaBairro IBGE 2022}^2$

11.1.2 DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Variáveis do modelo de cálculo	Parâmetros do imóvel
Área Privativa (Área total privativa do imóvel, medida em metros quadrados)	45,79
*Conservação (Critério de Heidecke: 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)	18,10
Dormitórios	1
*Padrão	3
Banheiros	1
Renda Bairro IBGE 2022	5.107,70
Vagas (Número de vagas de estacionamento da unidade privativa)	0,00
*Estacionamento	0
Unitário (Valor unitário da unidade privativa, em R\$/m²)	4204,98

* Variável não utilizada





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

11.1.3 RESULTADOS

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

	Intervalo de Confiança	Unitário (R\$/m ²)	Total
Mínimo	-12,97%	3.659,80	R\$ 167.582,24
Calculado	-	4.204,98	R\$ 192.546,03
Máximo	12,97%	4.750,16	R\$ 217.509,83

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

	Amplitude	Unitário (R\$/m ²)	Total
Mínimo	-15%	3.574,23	R\$ 163.663,99
Calculado	-	4.204,98	R\$ 192.546,03
Máximo	+15%	4.835,73	R\$ 221.428,08
Valor calculado R\$ 192.546,03			

12 CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em estudo o seguinte valor (arredondado⁶) de mercado:

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL R\$ 192.000,00 (cento e noventa e dois mil reais) data de referência da avaliação: Dezembro/2025

13 RESPONSÁVEIS PELO LAUDO

MARCOS ALLAN SANTOS MARIAN
Engenheiro Civil – CREA(PR) 128.151
Especialista em Infraestrutura DIAVA/DEAPE
ID 5075610/01

HELLYSON DIEGO DA ROCHA CAMPELO
Engenheiro Civil – CREA(MA) 16063328
Especialista em Infraestrutura DIAVA/DEAPE
ID 5075955/01

De acordo:

LEANDRO PEIXOTO MAIA
Engenheiro Civil - CREA(RS) 82.744
Especialista em Infraestrutura - ID 4506073/01
Chefe de Divisão - DIAVA/DEAPE

⁶Conforme item 6.8.1 na NBR 14.653-1:2019 o resultado final pode ser arredondado até 1%.





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

14 ANEXOS

14.1 DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA –

Figura 1: Portaria



Fonte: Vistoria (29/12/2025)

Figura 2: Prédio 2



Fonte: Vistoria (29/12/2025)





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

FOTOS DO LAUDO Nº 03/2014

Porta de Acesso	Sala de Estar
Cozinha	Área de Serviço





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





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

14.2 DOCUMENTAÇÃO DOS IMÓVEIS
CERTIDÃO DE MATRÍCULA Nº 55.569

Validar este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YGYWF-W587W-FG2NN-8TAHL>

GNM: 099267.2.0055569-48

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3.ª ZONA - P. ALEGRE
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

PORTO ALEGRE, 02do outubro de 19 85

Nº. 1
MATRÍCULA 55.569

IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 313do BLOCO "9" do CONJUNTO RESIDENCIAL CIDADE = JARDIM - Setor "A", com entrada pelo nº 1145 da avenida Fabio Araujo Santos, localizado no 2º andar ou 3º pavimento, o 1º da direita para a esquerda de quem sai do vestíbulo e olhar para o lado esquerdo....., com a área real privativa de 45,79 m², área real de uso comum da divisão não proporcional de 3,97 m², área real de uso comum de divisão proporcional de 17,44 m², perfazendo a área global real de 67,20 m², correspondendo-lhe a quota ideal equivalente a 0,0010434 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.- O terreno sobre o qual esta construído o edifício esta situado no Bairro Nonoai, no quarteirão formado pelas av. Nonoai, Vicente Monteggia, rua Frederico Eitzberger, e uma parte ainda não urbanizada, a saber: UM TERRENO de configuração irregular, medindo 298,47m de frente, ao Sul, no lado par do futuro prolongamento da rua Frederico Eitzberger, por uma linha curva de Oeste para Nordeste, que começa num ponto do aludido prolongamento, distante 427,32m de um ponto do lado par da avenida Vicente Monteggia que, por sua vez dista 180,00m da esquina da avenida Nonoai, na divisa Leste mede 93m40, onde se divide com terreno remanescente de Calich, Perna Construções e Incorporações Ltda., na divisa com este último terreno, num ponto que dista 29m00 da avenida Nonoai, começa a divisa Norje, irregular e composta de tres segmentos, a saber: o primeiro segue em direção Leste-Oeste por uma linha de 149m90 de comprimento paralela a av. Nonoai da qual dista 29m00; neste ponto toma a direção Norte-Sul, na extensão de 1m00, depois retorna o sentido Leste-Oeste, por uma linha paralela a av. Nonoai e dele distante 30m00 que tem 18m10 de extensão, até encontrar a divisa do terreno que foi de Calich, Perna Construções e Incorporações Ltda.. e de seus sucessores Hugo Gustavo Scherer; no lado Oeste, partindo do ponto em que se encontra a divisa do terreno que foi de Calich, Perna Construções e Incorporações Ltda., faz angulo de 84º57', e segue na direção Noroeste-Sudeste por uma linha reta de 185m00 de extensão até encontrar o alinhamento par do futuro prolongamento da rua Frederico Eitzberger, dividindo-se com propriedade que foi ou é de Calich, Perna Construções e Incorporações Ltda..

PROPRIETÁRIOS: CALICH, PERNA CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA., com sede n/Capital, inscrita no CGC sob nº 87.094.769/0001-22.-

REGISTRO ANTERIOR: Livro 02 - RG, fls. 20v e 21, matrícula nº 31.285 d/Zona.-

Obs: A presente matrícula foi aberta em virtude do individualismo; Foi apresentada de CND sob nº 415-501.10.02/1.103/05, datado de 29.04.83.-

Requerente Autorizada: *Yara C. do P. P.*
O OFICIAL Ajudante: *Yara C. do P. P.* Custas: R\$ 4.795,00

AV-01-55.569.- 02 de outubro de 1985.- Conforme E-34-31.285, o imóvel acima encontra-se hipotecado em favor da CAIXA ECONÔMICA ESTADUAL DO RIO GRANDE DO SUL, de acordo com Escritura Pública para casos de "Plano Específico", lavrada no 8º Tabelionato d/Capital, em 20.06.83, pelo valor de R\$ 17.403.116,00.-

Requerente Autorizada: *Yara C. do P. P.*
O OFICIAL Ajudante: *Yara C. do P. P.*

AV-02-55.569.- 15 de outubro de 1986.- Certifico que revendo o documento que deu CONTINUA NO VOTO

onr

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

os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

Documento
PROA
Assinado



2313000072846



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



Valide aqui este documento



CNM: 099267.2.0055569-48

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª ZONA - P. ALEGRE
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
1-v	55.569

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YGYWF-W687W-F02NN-9TAHL>

origem a abertura da presente matrícula, verifiquei constar que o CGC correto da proprietária e o de nº 87.094.769/0001-02, e não como antes constou.-
Escrevente Autorizada: *[assinatura]*

AV-03-55.569.- 02 de outubro de 1989.- Conforme Contrato Particular de Compra e Venda com Pacto Adjetivo de Hipoteca e Financiamento, datado de 27.02.86, a Caixa Econômica Estadual do Rio Grande do Sul autorizou o cancelamento da av-01.-
O OFICIAL Ajudante: *[assinatura]* Escrevente *[assinatura]*

R-04-55.569.- 02 de outubro de 1.989 **COMPRA E VENDA**
Contrato particular de compra e venda com pacto adjeto de hipoteca e financiamento, datado de 27/02/86.-valor: Cr\$173.000.000.-avaliação: Cr\$188.160,00
Transmitente: CALICH PERNA CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LIMITADA, com sede n/c.,
CGC/MF 87.094.769/0001-02.-
ADQUIRENTE: MARIO DOS SANTOS RAMOS FILHO, func. autar, esta., solteiro, CPF 361.715.220/15, brasileiro, residente e domiciliado n/c.-
PROTOCOLO: 241.508.- Oficial Ajudante: *[assinatura]*
Escrevente Autorizada: *[assinatura]*

R-05-55.569.- 02 de outubro de 1.989 **ÔNUS HIPOTECAR**
Contrato particular de compra e venda com pacto adjeto de hipoteca e financiamento, datado de 27/02/86.-valor da dívida: Cr\$173.000.000.-avaliação: Cr\$173.000.000.-prazo: 288 meses, em prestações mensais e consecutivas no valor inicial de Cr\$2.006.385, vencendo-se a 1ª em 27/03/86.-juros: 9,6% a.a.-taxa efetiva: 10,033% a.a.-Devedor: Mario dos Santos Ramos Filho, func. autar, esta.-solteiro, CPF 361.715.220/15, brasileiro, residente e domiciliado n/c.-
1ª EM PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA
CREDOR: CAIXA ECONOMICA ESTADUAL DO RIO GRANDE DO SUL, sede n/c., CGC/MF 92.818.406/0001-27.-
PROTOCOLO: 241.508.- Oficial Ajudante: *[assinatura]*
Escrevente Autorizada: *[assinatura]*

AV-06-55.569.- 02 de outubro de 1.989 Conforme instrumento particular, datado de 27/02/86, a CAIXA ECONOMICA ESTADUAL DO RIO GRANDE DO SUL, emitiu cédula hipotecária integral, na forma do dec. lei nº 70, de 21/11/66, em favor da CAIXA ECONOMICA ESTADUAL DO RIO GRANDE DO SUL, valor da dívida inicial - Cr\$173.000.000, a ser resgatada em 288 prestações mensais e consecutivas no valor inicial de Cr\$2.006.385, vencendo-se a 1ª em 27/3/86, na forma de 9,6% a.a.
Devedor: Mario dos Santos Ramos Filho, acima qualificado, cédula: 751955.-Série N.º grau da hipoteca: 1ª.-
PROTOCOLO: 241.509.- Oficial Ajudante: *[assinatura]*
Escrevente Autorizada: *[assinatura]*

R-7-55569.- 14 de agosto de 1995.- ADJUDICAÇÃO
Carta de adjudicação extraída dos autos da execução hipotecária, sob nº 01194027502, datada de 25.11.95. Juíza: Lúcia de Castro Boller, do 2º Ju
CONTINUA A FOLHAS

onr

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

Todos os registros de imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

Documento
PROA
Assinado



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

Validar aqui este documento

CNM: 099267.2.0055569-48

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª ZONA PORTO ALEGRE
LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

PORTO ALEGRE, 14 de agosto de 19 95

AV-8-55569.-. 14 de agosto de 1995.-. Conforme quitação da dívida e baixa da hipoteca datada de 2.8.95 a Caixa Econômica Estadual do RS, autorizou o cancelamento da hipoteca e da cédula objetos do R-5 e av-6.
PROTOCOLO: 313.235/236 (9.0.95) Escrevente autorizada
OFICIAL

AV-9-55569.-. 11 de outubro de 1999.-. Conforme Ofício nº 1046/99/DIESC, datado de 14.9.99, expedido pela Secretaria da Administração e dos Recursos Humanos, pela Sra. Suzana Maria Petrarca Guatimozin foi determinado que o imóvel objeto da presente matrícula foi incorporado ao patrimônio do Estado em razão da extinção da Caixa Econômica Estadual, conforme Lei nº 10.959 de 27.5.97 e Dec. nº 370373 de 13.7.97.
Protocolo: 369.047 (30.9.99) Ajudante do oficial
Registrador

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL - REGISTRO DE IMÓVEIS 3ª ZONA DE PORTO ALEGRE
 Certidão do conteúdo da Matrícula nº 55.569 do Livro 02-Reg. Geral, às 08:58h de 31 de janeiro de 2025.
 (Conforme o disposto no art. 188 da Lei dos Registros Públicos). CNM: 099267.2.0055569-48.
 Atos: Certidão: Nihil - 0471.04.2400051.04371 - (Isento). Busca: Nihil - 0471.03.2400053.05392 - (Isento).
 Proc. Eletrônico: Nihil - 0471.01.2500001.00240 - (Isento). Total: Nihil
 Porto Alegre, 31/01/2025. Os dados pessoais são tratados de acordo com a Lei 13.709/2018.
 Documento eletrônico assinado digitalmente por André Luis Araújo Soares — Escrevente autorizado, conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/06/2001, que instituiu a infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira-ICP Brasil.
 A consulta estará disponível em até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS <http://go.tjrs.jus.br/seleodigital/consulta>
 Chave de autenticidade para consulta: 099267 53 2025 00012505 77

Continuar no verso

001

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

Todos os Registros de Imóveis
 do Brasil em um só lugar

ridigital





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

FICHA GPE Nº 17.397



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 17397

DADOS GERAIS			
Número do Cadastro:	17397	Classificação:	PROPRIO
Nome de Referência do Imóvel:		Nome de Referência das	
Classificação do Bem Público:	DOMINIAL	Unidade Associada:	
Tipo do Imóvel:	APARTAMENTO	Situação de Destinação:	NAO DESTINADO
Situação de Regularização:	REGULARIZADO	Índice de Destinação (%):	0,000000
Descrição:			
Em Alienação:	Sim	Nº Incorporação PROA/SPI:	18/2400-0005779-7
Lei Autorizativa de Alienação:	15764	Nº Alienação PROA/SPI:	23/1300-0007284-6
Data Lei Autorizativa Alienação:	15/12/2021	NIRF/CIB:	
Nº tomo antigo do Imóvel:	6454	CCIR:	
Uso Irregular:		CAR:	
Tombado Patr. Histórico:	Não	VALOR DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL	
Nº Inscrição Municipal:	7040776	Tipo de Valor	Esfera Competente Legislação Número/Ano

BAIXA IMÓVEL	
Motivo da Baixa:	Data da Baixa:
Nº Processo da Baixa SPI:	Nº Processo da Baixa PROA:
Informações Adicionais Baixa:	

PROCESSOS					
Data Consulta	Nº Processo	Data Abertura	Assunto	Tipo Assunto	Situação
24/10/2023	23130000072846	24/10/2023	Alienar Bens	Venda	Ativo
18/02/2022	17280000019570	02/08/2017	Imóveis		Ativo
25/01/2024	24130000004790	25/01/2024	Programação	Programação	Ativo
16/01/2025	23130000066668	25/09/2023	Programação	Programação	Arquivad
26/06/2024	24130000037442	26/06/2024	Imóveis	Pesquisa	Ativo
07/02/2024	24130000007080	07/02/2024	Programação	Programação	Ativo
27/06/2022	22130000054800	22/06/2022	Imóveis		Ativo
25/06/2021	21130000018247	16/03/2021	Programação		Ativo
25/10/2020	91172400140	25/10/2020	IMOVEIS		Arquivad
25/10/2020	38642400153	25/10/2020	IMOVEIS		DESPAC
25/10/2020	38652400156	25/10/2020	IMOVEIS		Arquivad
28/12/2023	23130000086405	28/12/2023	Alienar Bens	Leilão	Ativo
16/01/2025	25130000000528	03/01/2025	Programação	Programação	Ativo
25/10/2020	17280000019570	25/10/2020	Imóveis		Ativo
25/06/2021	20130000079909	21/12/2020	Programação		Ativo

LOCALIZAÇÃO	
Zona:	Urbana
Unidade da Federação:	Rio Grande do Sul
Município:	PORTO ALEGRE
Bairro/Distrito:	NONOAI
Logradouro/Localidade:	AV FABIO ARAUJO SANTOS
Número/Lote:	1145
Quadra:	nt
Complemento:	Ap 313 Bloco 09
CEP:	91720390
Ponto Referência:	Condomínio Cidade Jardim

08/02/2025

pag. 1 de 5





23130000072846



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 17397

GEORREFERÊNCIA

DATUM:	SIRGAS 2000	Coordenadas Geodésicas do Marco
Fuso:	22	Latitude grau: -30 °
Meridiano Central:	51	Latitude minuto: 5 '
		Latitude segundo: 35,070"
Coordenadas Planas UTM do Marco		Longitude grau: -51 °
Altitude ortométrica:	45,040	Longitude minuto: 13 '
Este:	478.720,740	Longitude segundo: 15,010"
Norte:	6.670.880,520	

PROPRIEDADE

Situação regularização Estado: REGULARIZADO
Tipo de Registro: Matrícula
Número do Registro: 55569
Livro: 2RG
Folha: 01
Cartório: REGISTRO DE IMOVEIS DA 3 ZONA DE PORTO ALEGRE
Comarca: PORTO ALEGRE
Data do Registro: 14/08/1995
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	Situação terra rural:
Área Total (m²): 29.323,81	
Frente (m): 298,47	
Área com fração (m²): 30,4968	
Fração Ideal (m²): 0,001040	
Profundidade Equivalente (m):	
Área Disponível (m²): 29.323,81	

TERRENO REGISTRADO

Frente/Lateral **Confrontação da Frente/Lateral** **Confrontante**
298,47

08/02/2025

pag. 2 de 5



Laudo de Avaliação nº 405/ 2025

18





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



DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 17397

TERRENO VISTORIA

Informações complementares

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

Levantada (Vistoria)

Área Total (m²):	45,79
Frente (m):	296,47

CONFRONTANTES VISTORIA

Leste:	Terreno Baldio
Oeste:	EEEF Cidade Jardim
Norte:	Não identificado
Sul:	Avenida Fábio Araújo Santos

EDIFICAÇÕES/BENFEITORIAS

Espécie	Nome referência	Área útil (m²)	Área total (m²)	Averbação	Nº pavimentos	Área disponível (m²)
APARTAMENTO		45,79	67,20		0	67,20

VISTORIA

Data de Realização	Situação da Localização	Obstruído	Pertence ao Estado	Tel. Contato	Observação Vistoria
19/11/2014	Localizado	Não	Pertence		

INFRAESTRUTURA

Serviços e Instalações

- Água		
- Correlato		
- Escola		
- Esgoto Cloacal		
- Esgoto Pluvial		
- Iluminação pública		
- Hospital		
- Praça		
- Telefone		
- Supermercado		
- Energia elétrica		
		Tráfego de pedestres: Baixo
		Tráfego de veículos: Médio
		Atividade predominante: Residencial

Pavimentação do logradouro: Pedra regular

Pavimentação passeio: Basalto

Zoneamento: Bairro

Largura logradouro (m): 4,00

DOCUMENTOS

Data	Tipo Documento	Nome Documento
26/06/2024	MATRÍCULA	MATR_55569.PDF
04/03/2024	AUTORIZAÇÃO DO	ATA_03_2024_CGA_PUBLICADA.PD
01/12/2023	AUTORIZAÇÃO DO	ATA_CGA_13_2023_PUBLICADA.PD
01/12/2023	AUTORIZAÇÃO DO	RESOLUCAO_CGA_07-
13/11/2023	LAUDO DE	LAUDO 133 2023 GPE 17397 APTO
24/10/2023	MATRÍCULA	MAT 55569.PDF
15/09/2023	PUBLICAÇÃO	PAGINA_11_DOE_2023-09-13.PDF

08/02/2025

pag. 3 de 5





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



DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 17397

Data	Tipo Documento	Nome Documento
15/12/2021	LEI / DECRETO /	LEI 15764-2021 - GESTAO DE
27/10/2020	MATRÍCULA	MAT 55569.PDF
19/08/2019	HISTÓRICO	01 COPIA DO PROCESSO.PDF
19/08/2019	HISTÓRICO	02 COPIA DO PROCESSO.PDF
19/08/2019	HISTÓRICO	03 COPIA DO PROCESSO.PDF
19/08/2019	HISTÓRICO	04 COPIA DO PROCESSO.PDF
19/08/2019	HISTÓRICO	05 COPIA DO PROCESSO.PDF
07/03/2017	MATRÍCULA	M. 55.569.pdf
16/02/2016	PAGAMENTO TAXA 17397 - 7040776 -	Comprovante de
02/12/2015	PAGAMENTO TAXA 17397 - 7040776 -	Exercício
16/06/2014	LAUDO DE	LAUDO 03.2014.doc
09/11/2012	OUTROS	CERT NEG DEB 7040776.pdf
04/10/2012	OUTROS	REF DESP DMAE.pdf
25/09/2012	PORTARIA DE	DOC639.PDF
11/09/2012	OUTROS	INFORMAÇÃO 1145 2012.pdf
05/09/2012	OUTROS	ENCAMINH A DIFIN.pdf
05/09/2012	OUTROS	REQUER PMPA.pdf
12/03/2012	LAUDO DE	Laudo 29-12 - Rua Fábio Araújo
12/07/2011	RELATORIO	Ap_nonoal.pdf.pdf
07/07/2011	LAUDO DE	Laudo 032- 11 Rua Fábio Araújo
01/07/2011	LAUDO DE	Laudo 32 - Rua Fábio Araújo Santos,
01/06/2011	VISTORIA /	Ficha de Atualização Cadastral nº 16-
11/11/2009	LAUDO DE	Laudo de Avaliação 060-09-Rua Fábio
03/05/2007	PARECER	Parecer Técnico nº 033-07.doc
25/04/2007	LAUDO DE	Laudo 028_07 - Porto Alegre - Fábio
20/03/2005	LAUDO DE	Laudo 008-05 POA-NONOA.doc
02/10/1985	MATRÍCULA	MATRÍC 55569.PDF
02/10/1985	MATRÍCULA	MATR 55569.PDF

VISTORIA - AGENTE EXTERNO		
Data	Tipo Documento	Nome Documento
18/12/2014	ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE	ART2.pdf
18/12/2014	LEVANTAMENTO PLANALTIMETRICO	DECLARAÇÃO.pdf
18/12/2014	FOTO	entrada Imóvel gpe 17397.JPG
18/12/2014	FOTO	entrada 2 gpe 17397.JPG
18/12/2014	FOTO	edifício gpe 17397.JPG
06/01/2015	FOTO	rua Fábio Araújo dos Santos gpe
06/01/2015	FOTO	rua Fábio Araújo dos Santos 2 gpe
06/01/2015	FOTO	rua Fábio Araújo dos Santos 3 gpe
07/01/2015	MONOGRAFIA DO MARCO	Monografia do Marco GPE 17397.pdf

HISTÓRICO DE SOLICITAÇÕES			
Número Solicitação	Tipo Solicitação	Situação Solicitação	Situação Destinação
3646	D	AUTORIZADA	
21147	D	AUTORIZADA	
27707	D	AUTORIZADA	
27708	D	AUTORIZADA	
27709	D	AUTORIZADA	

06/02/2025 pag. 4 de 5





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



DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 17397

VISTORIA

Data da vistoria: 19/11/2014
Empresa vistoriadora: EMPRESA 1
Vistoriador (a): VISTORIADOR 1
Observações da vistoria:
Situação de localização: Localizado
Obstruído: Não
Motivo da obstrução:
Contato no local:
Telefone do contato:
Pertence ao Estado do RS: Pertence

08/02/2025

pag. 5 de 5



Laudo de Avaliação nº 405/ 2025

21



14.3 MEMÓRIA DE CÁLCULO

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS

Total da Amostra	: 32
Utilizados	: 32
Outlier	: 1

VARIÁVEIS

Total	: 10
Utilizadas	: 6
Grau Liberdade	: 26

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: y

COEFICIENTES

Correlação	: 0,81003
Determinação	: 0,65615
Ajustado	: 0,59003

VARIÇÃO

Total	: 139206669,84817
Residual	: 47865647,52395
Desvio Padrão	: 1356,82956

F-SNEDECOR

F-Calculado	: 9,92305
Significância	: < 0,01000

D-WATSON

D-Calculado	: 2,34574
Resultado Teste	: Não auto-regressão 98%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	71
-1,64 a +1,64	90	93
-1,96 a +1,96	95	96

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

$$Y = 2818,503508 + -0,188705 * X_1^2 + -165,470396 * X_2^2 + 1059,431611 * X_3^2 + 1552,875396 * X_4 + 0,000015 * X_5^2$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

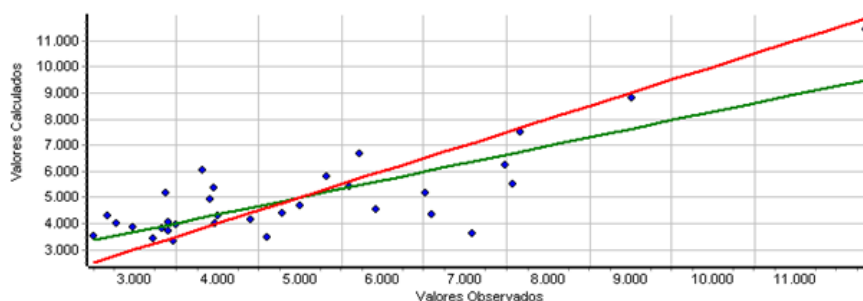
AMOSTRA

Média	: 4984,51
Varição Total	: 139206669,85
Variância	: 4350208,43
Desvio Padrão	: 2085,72

MODELO

Coefic. Aderência	: 0,65615
Varição Residual	: 47865647,52
Variância	: 1840986,44
Desvio Padrão	: 1356,83

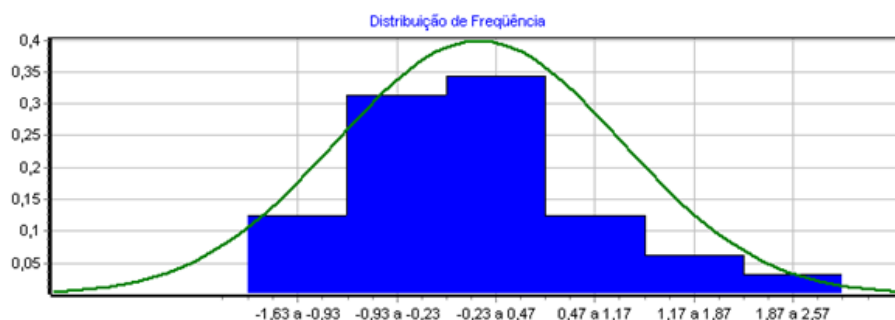
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



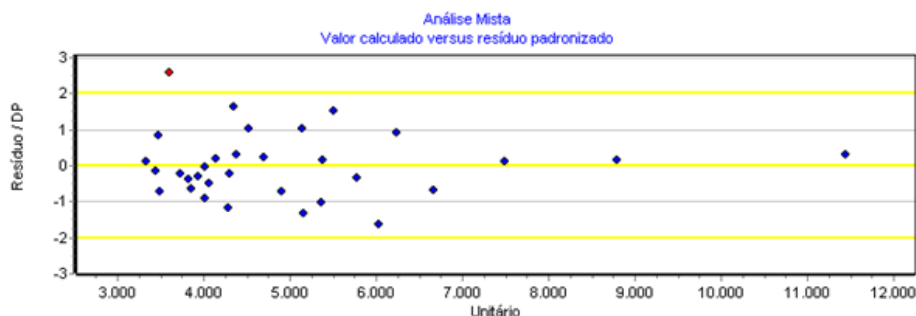


Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



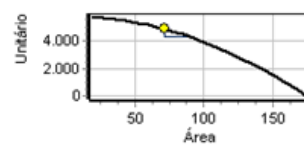
Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

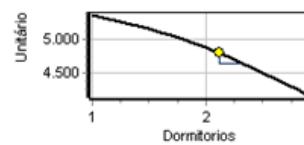
X₁ Área

Área do imóvel em m².
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 19,00 a 184,00
Impacto esperado na dependente: Negativo
10% da amplitude na média: -10,40 % na estimativa



X₂ Dormitórios

Número de dormitórios.
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 1,00 a 3,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: -3,07 % na estimativa





* Conservação

Conservação de acordo com o critério 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 52,60

Impacto esperado na dependente: Negativo

* Padrão

Padrão construtivo do imóvel, sendo:

7 = luxos;

6 = alto;

5 = normal-alto;

4 = normal;

3 = normal-baixo;

2 = baixo;

1 = mínimo.

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 3,00 a 6,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

X₃ Vagas

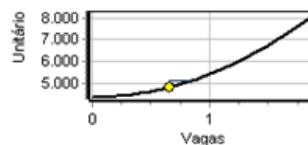
Vaga de garagem

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 0,00 a 2,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 6,68 % na estimativa



X₄ Banheiros

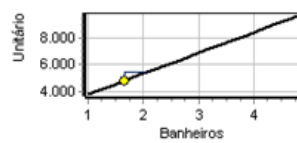
Número de sanitários do imóvel.

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 1,00 a 5,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 13,00 % na estimativa



* Oferta

Valor em R\$ de oferta.

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 90900,00 a 980000,00

Impacto esperado na dependente: Positivo





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

X₅ Renda Bairro IBGE 2022

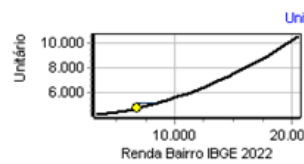
Renda Bairro conforme IBGE Censo 2022

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 3274,03 a 20543,42

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 8,22 % na estimativa



* estacionamento

1 possui vaga de estacionamento

0 não possui vaga de estacionamento

Tipo: Dicotômica Isolada

Amplitude: 0,00 a 1,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

Micronumerosidade: atendida.

Y Unitário

Valor em R\$ do m², multiplicado pelo Fator Oferta.

Tipo: Dependente

Amplitude: 2505,26 a 11852,44

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,59003)
X ₁ Área	x ²	-2,33	2,79	0,52285
X ₂ Dormitórios	x ²	-1,87	7,26	0,55206
X ₃ Vagas	x ²	3,17	0,39	0,45271
X ₄ Banheiros	x	2,73	1,12	0,49196
X ₅ Renda Bairro IBGE 2022	x ²	4,35	0,02	0,31772

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Área	Dormitórios	Vagas	Banheiros	Renda Bairro IBGE 2022	Unitário
X ₁	x ²		4	11	84	31	42
X ₂	x ²	53		32	34	21	34
X ₃	x ²	14	25		14	25	53
X ₄	x	87	57	23		24	47
X ₅	x ²	30	19	20	32		65
Y	y	10	2	50	30	61	





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

1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Extp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Área	45,79			19,00	184,00
Dormitórios	1,00			1,00	3,00
Vagas	0,00			0,00	2,00
Banheiros	1,00			1,00	5,00
Renda Bairro IBGE 2022	5.107,70			3.274,03	20.543,42
Unitário	4.204,98			2.505,26	11.852,44

2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	3.659,80	4.204,98	4.750,16	-12,97%	12,97%	25,93%
Predição (80%)	2.339,32	4.204,98	6.070,64	-44,37%	44,37%	88,74%
Campo de Arbitrio	3.574,23	4.204,98	4.835,73	-15,00%	15,00%	30,00%

3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80 %)	167.582,24	192.546,03	217.509,83
Predição (80%)	107.117,46	192.546,03	277.974,61
Campo de Arbitrio	163.663,99	192.546,03	221.428,08

4. VALOR UNITÁRIO ARBITRADO 4204,98

Justificativa:

5. VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 192.546,03 (cento e noventa e dois mil, quinhentos e quarenta e seis reais com três centavos)

6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

Mínimo (R\$):	167.582,24
Arbitrado (R\$):	192.546,03
Máximo (R\$):	217.509,83

7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO

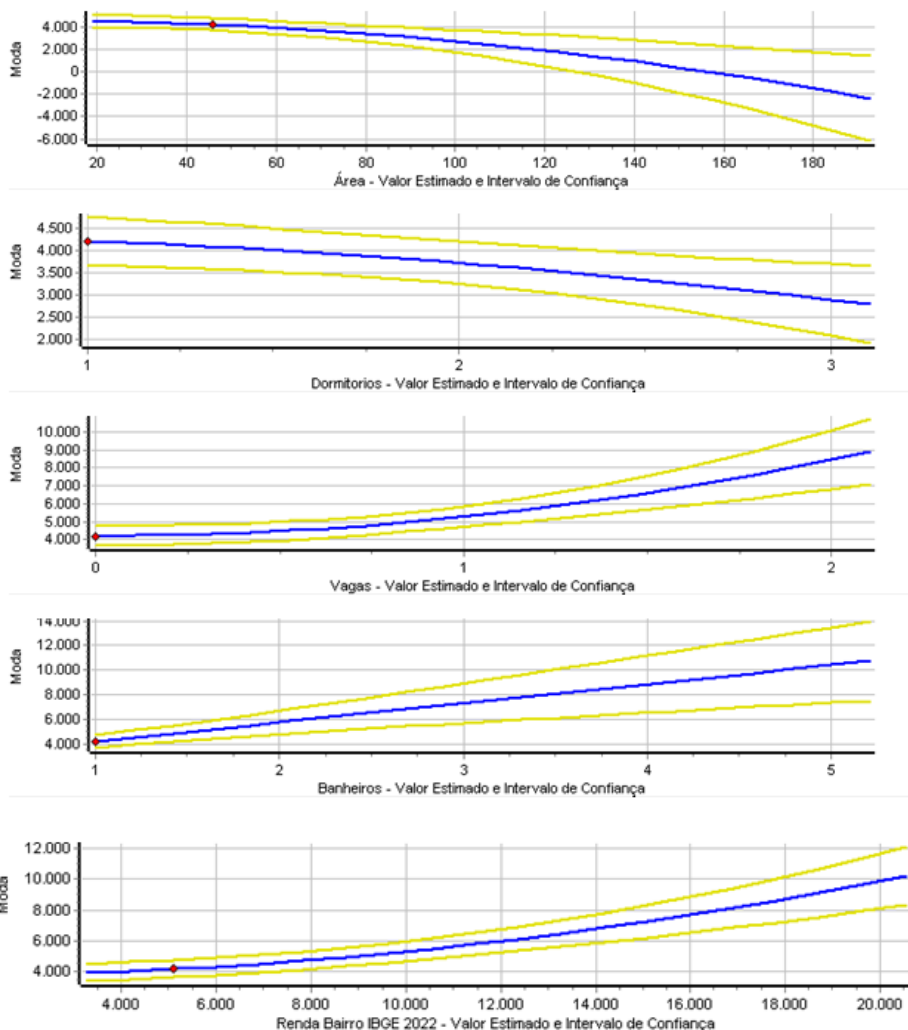
Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 25,93 %
Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão



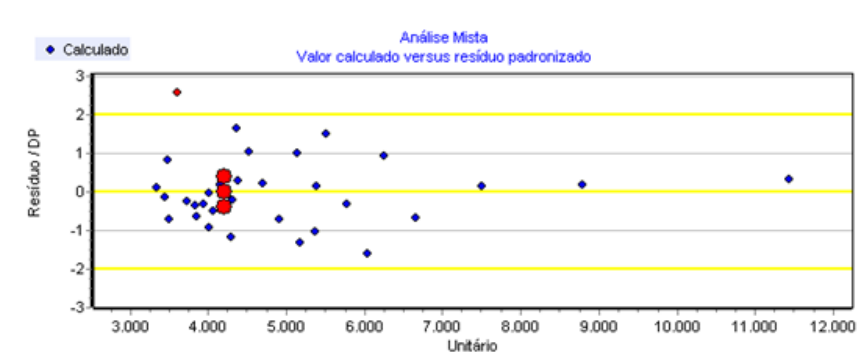


Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

8. COMPORTAMENTO DO MODELO NO PONTO DE ESTIMAÇÃO

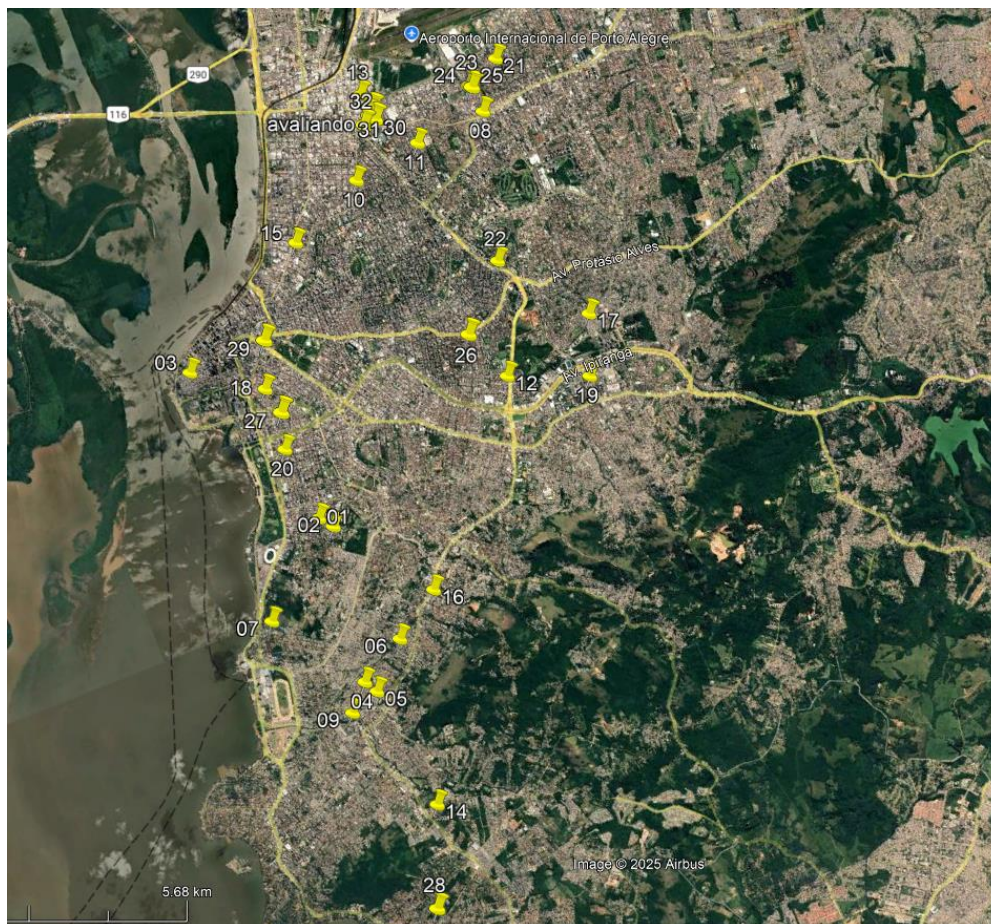


9. VALOR ESTIMADO PARA O IMÓVEL NO CONTEXTO DA AMOSTRA





14.4 DADOS DA AMOSTRA



DADO	OBSERVAÇÃO	ÁREA	DORMITÓRIO	CONSERVAÇÃO	PADRÃO	VAGAS	BANHEIROS
1 Rua Dona Ondina- Menino Deus (30°03'52.2"S 51°13'34.0"W)	Auxiliadora Predial, cód.: 221614	91,00	3	0,32	5	2	3
2 Rua Correa Lima- Menino Deus (30°03'59.7"S 51°13'26.7"W)	Auxiliadora Predial, cód.: 421001	184,00	3	0,32	5	2	5
3 Rua Duque De Caxias - Centro Histórico (30°02'05.5"S 51°14'18.7"W)	Auxiliadora Predial, cód.: 441820	55,00	2	2,52	4	0	1
4 Rua Santa Flora - Nonoai (30°05'30.9"S 51°13'46.2"W)	Auxiliadora Predial, cód.: 404849	77,00	1	8,09	4	1	2
5 Rua Doutor Campos Velho - Nonoai (30°05'38.7"S 51°13'40.9"W)	Auxiliadora Predial, cód.: 197015	58,00	2	2,52	4	1	1
6 Avenida Quarai - Nonoai (30°05'15.0"S 51°13'13.2"W)	Auxiliadora Predial, cód.: 406608	60,00	2	33,20	3	1	1
7 Avenida Jacui - Cristal (30°04'38.0"S 51°14'29.0"W)	Republicare, Cód.: 444783-LU	79,00	3	8,09	3	1	1
8 Rua Jari - Passo da Areia (30°00'46.8"S 51°10'10.3"W)	Republicare, Cód.: 104-PN	50,00	1	2,52	4	1	1
9 Rua Padre Angelo Corso - Cavalhada (30°05'45.0"S 51°14'01.6"W)	Republicare, Cód.: 437995-LU	37,00	1	8,09	3	1	1
10 Avenida Benjamin Constant - São João (30°00'57.0"S 51°11'46.8"W)	Auxiliadora Predial, cód.: 429318	64,00	2	8,09	3	0	1
11 Rua Portugal - São João (30°00'49.9"S 51°10'59.1"W)	Auxiliadora Predial, cód.: 478197	71,00	1	0,32	4	1	2
12 Rua Roque Gonzales - Jardim Botânico (30°03'15.6"S 51°11'00.8"W)	Republicare, Cód.: 12762-LI	73,00	3	8,09	3	0	2
13 Rua João Caetano - São João (30°00'11.2"S 51°11'23.0"W)	Auxiliadora Predial, cód.: 698357	78,00	2	18,10	3	1	1
14 Avenida da Cavalhada - Cavalhada (30°06'52.8"S 51°13'31.2"W)	Republicare, Cód.: 271464-MI	42,51	2	18,10	4	1	1
15 Rua Gaspar Martins - Floresta (30°01'17.7"S 51°12'40.3"W)	Auxiliadora Predial, cód.: 698019	19,00	1	33,20	3	0	1
16 Avenida Clemenciano Barnasque - Teresópolis (30°04'55.6"S 51°12'39.8"W)	Republicare, Cód.: 17782-BT	79,00	2	18,10	4	0	1
17 Rua Waldomiro Souza - Jardim do Salso (30°02'59.4"S 51°09'54.2"W)	Republicare, Cód.: 390804-RP	45,00	1	8,09	3	0	1
18 Praça Conego Marcelino - Cidade Baixa (30°02'30.5"S 51°13'35.9"W)	Republicare, Cód.: 390686-RP	95,00	3	33,20	3	0	2
19 Rua Professor Cristiano Fischer - Partenon (30°03'33.3"S 51°10'09.2"W)	Credito Real, Cód.: 74135018	37,00	1	18,10	3	0	1
20 Rua Peri Machado - Menino Deus (30°03'07.5"S 51°13'38.5"W)	Republicare, Cód.: 390226-RP	83,65	3	8,09	3	1	3
21 Rua Fernando Abbott - Cristo Redentor (30°00'21.0"S 51°09'49.3"W)	Credito Real, Cód.: 74094605	60,70	2	8,09	4	1	1
22 Rua João Caetano - Petrópolis (30°02'11.5"S 51°10'38.1"W)	Credito Real, Cód.: 9975902	82,00	2	0,32	6	2	2
23 Rua Barao de Tramandai - Passo d'areia (30°0'30.65"S 51°10'13.08"W)	Auxiliadora Predial, cód.: 732242	44,00	1	33,20	3	0	1
24 Rua Barao de Tramandai 251 - Passo d'areia (30°0'30.65"S 51°10'13.08"W)	Auxiliadora Predial, cód.: 489739	74,00	3	2,52	4	1	2
25 Rua Leopoldo de Freitas 100, Passo da Areia (30°0'31.79"S 51°10'11.68"W)	Nobilitare, cód 719-HM	40,00	1	18,10	4	0	1
26 Rua Álvares Machado, Petrópolis	Republicare, cód 649-PK	115,00	3	8,09	3	1	2
27 Rua Baronesa do Gravataí,	Republicare, cód 4007-FR	83,83	3	52,60	3	0	2
28 Rua Francisco Cunha Correa	Republicare, cód 71297151-CL	60,00	3	33,20	3	1	1
29 Rua Avai	6401-PJ	88,00	3	52,60	3	0	2
30 Rua Dona Lopoldina 322	15390-BT	129,00	3	33,20	3	1	3
31 Rua Augusto Severo	22803-MF	72,00	3	18,10	4	2	2
32 Rua Carlos Von 58	13196-UP	79,12	2	8,09	4	1	2



2313000072846



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

DADO	UNITÁRIO	OFERTA	RENDA BAIRRO 2022	FONTE
1	7.670,33	698.000,00	11.532,40	https://www.auxiliadorapredial.com.br/imovel/venda/221614/apartamento-menino-deus-porto-alegre-rs
2	5.326,09	980.000,00	11.532,40	https://www.auxiliadorapredial.com.br/imovel/venda/421001/apartamento-menino-deus-porto-alegre-rs
3	7.090,91	390.000,00	5.547,14	https://www.auxiliadorapredial.com.br/imovel/venda/441820/apartamento-centro-hist%C3%B3rico-porto-alegre-rs
4	3.824,68	294.500,00	4.703,85	https://www.auxiliadorapredial.com.br/imovel/venda/404849/apartamento-nonoai-porto-alegre-rs
5	3.965,52	230.000,00	9.053,42	https://www.auxiliadorapredial.com.br/imovel/venda/197015/apartamento-cristal-porto-alegre-rio-grande-do-sul
6	2.666,67	160.000,00	3.679,56	https://www.auxiliadorapredial.com.br/imovel/venda/406608/apartamento-nonoai-porto-alegre-rs
7	3.405,06	269.000,00	8.007,56	https://www.republicare.com.br/imovel/apartamento-com-3-quartos-a-venda-bairro-cristal-em-porto-alegre/444783-LU
8	5.600,00	280.000,00	6.275,66	https://www.republicare.com.br/imovel/apartamento-com-1-quarto-a-venda-e-1-vaga-bairro-passo-da-areia-em-porto-alegre/104-PN
9	3.378,38	125.000,00	3.274,03	https://www.republicare.com.br/imovel/apartamento-com-1-quarto-a-venda-bairro-cavallhada-em-porto-alegre/437995-LU
10	4.609,38	295.000,00	5.995,80	https://www.auxiliadorapredial.com.br/imovel/venda/429318/apartamento-sao-joao-porto-alegre-rio-grande-do-sul
11	7.492,96	532.000,00	4.991,38	https://www.auxiliadorapredial.com.br/imovel/venda/478197/apartamento-garden-sao-joao-porto-alegre-rio-grande-do-sul
12	3.506,85	256.000,00	5.814,34	https://www.republicare.com.br/imovel/apartamento-com-3-quartos-a-venda-bairro-jardim-botanico-em-porto-alegre/12762-LU
13	3.974,36	310.000,00	5.130,58	https://www.auxiliadorapredial.com.br/imovel/venda/698357/apartamento-sao-joao-porto-alegre-rio-grande-do-sul
14	6.516,11	277.000,00	6.902,97	https://www.republicare.com.br/imovel/apartamento-com-2-quartos-a-venda-e-1-vaga-bairro-cavallhada-em-porto-alegre/271464-MI
15	4.784,21	90.900,00	4.056,60	https://www.auxiliadorapredial.com.br/imovel/venda/698019/apartamento-floresta-porto-alegre-rio-grande-do-sul
16	3.227,85	255.000,00	7.765,77	https://www.republicare.com.br/imovel/apartamento-com-2-quartos-a-venda-bairro-teresopolis-em-porto-alegre/17782-BT
17	2.777,78	125.000,00	3.593,72	https://www.republicare.com.br/imovel/apartamento-com-1-quarto-a-venda-bairro-jardim-do-salvo-em-porto-alegre/390804-RP
18	2.505,26	238.000,00	7.124,99	https://www.republicare.com.br/imovel/apartamento-com-4-quartos-a-venda-bairro-cidade-baixa-em-porto-alegre/390686-RP
19	4.000,00	148.000,00	4.881,62	https://www.creditoreal.com.br/vendas/imovel/apartamento-garden-em-partenon-porto-alegre-ag-141-cod-74135018
20	5.726,24	479.000,00	7.855,10	https://www.republicare.com.br/imovel/apartamento-com-3-quartos-a-venda-e-1-vaga-bairro-menino-deus-em-porto-alegre/390226-RP
21	5.929,16	359.900,00	5.471,82	https://www.creditoreal.com.br/vendas/imovel/apartamento-em-cristo-redentor-porto-alegre-ag-48-cod-74094605
22	11.852,44	971.900,00	20.543,42	https://www.creditoreal.com.br/vendas/imovel/apartamento-em-petropolis-porto-alegre-ag-48-cod-9975902
23	3.406,82	149.900,00	3.855,15	https://auxiliadorapredial.com.br/imovel/venda/732242
24	5.000,00	370.000,00	4.016,56	https://auxiliadorapredial.com.br/imovel/venda/489739
25	4.400,00	176.000,00	4.016,56	https://www.nbkt.com.br/imovel/apartamento-com-1-quarto-a-venda-bairro-passo-da-areia-em-porto-alegre/719-HM
26	3.913,04	450.000,00	11.221,43	https://www.republicare.com.br/imovel/apartamento-com-3-quartos-a-venda-bairro-petropolis-em-porto-alegre/649-PK
27	2.981,03	249.900,00	7.024,32	https://www.republicare.com.br/imovel/apartamento-com-3-quartos-a-venda-bairro-cidade-baixa-em-porto-alegre/4007-FR
28	3.333,33	200.000,00	6.138,65	https://www.republicare.com.br/imovel/apartamento-com-3-quartos-a-venda-e-1-vaga-bairro-ipanema-em-porto-alegre/71297151-CL
29	3.465,91	305.000,00	4.922,01	https://www.republicare.com.br/imovel/apartamento-com-3-quartos-a-venda-bairro-centro-historico-em-porto-alegre/6401-PJ
30	6.589,15	850.000,00	5.449,58	https://www.nbkt.com.br/imovel/apartamento-com-3-quartos-a-venda-e-1-vaga-bairro-sao-joao-em-porto-alegre/15390-BT
31	9.013,89	649.000,00	8.520,65	https://www.nbkt.com.br/imovel/apartamento-com-3-quartos-a-venda-e-2-vagas-bairro-sao-joao-em-porto-alegre/22803-MF
32	7.570,78	599.000,00	4.961,22	https://www.nbkt.com.br/imovel/apartamento-com-2-quartos-a-venda-e-1-vaga-bairro-sao-joao-em-porto-alegre/13196-UP





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

14.1 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	x	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	Extrapoliação	Não admitida	x	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo		Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de 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				14 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		4.204,98
Valores do intervalo de confiança	MAX	4.750,16
	MÍN	3.659,80
Desvios relativos do Intervalo de confiança	MAX	12,97%
	MÍN	-12,97%
Amplitude do intervalo de confiança		25,93%
GRAU DE PRECISÃO		GRAU III





23130000072846

Nome do documento: Laudo 405 2025 GPE 17397 Apto POA.pdf

Documento assinado por	Órgão/Grupo/Matrícula	Data
Marcos Allan Santos Marian	SPGG / DIAVA/DEAPE / 5075610	11/03/2026 15:21:20
Hellyson Diego Da Rocha Campelo	SPGG / DIAVA/DEAPE / 5075955	12/03/2026 09:47:27
Leandro Peixoto Maia	SPGG / DIAVA/DEAPE / 450607301	12/03/2026 15:25:42

