



**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 312/2024**



**Loja 02 – Edifício Mattos Vanique  
Av. João Pessoa, 1780 – Santana  
Porto Alegre/RS**



**DIVISÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS – DIAVA  
DEZEMBRO / 2024**



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

## LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 312/2024

### FICHA RESUMO

#### Objeto

Loja 02, objeto da **Certidão de Matrícula nº 129.917 e GPE nº 25.883**

#### Objetivo

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

#### Finalidade

Instruir processo **PROA nº 18/2400-0003798-2 - Alienação**

#### Localização<sup>1</sup>

Av. João Pessoa, 1780  
Santana, Porto Alegre/RS

#### Área avalianda<sup>2</sup>

Área do terreno: 641,1970 m<sup>2</sup>  
Área própria: 92,17 m<sup>2</sup>

#### Proprietário

Estado do Rio Grande do Sul

#### Resultado da avaliação

Valor de mercado do imóvel **R\$ 270.000,00**

#### Avaliadores

Arquiteta Urbanista Thaís Wölfle Danelon  
Arquiteta Urbanista Marina Nobre Cerqueira

Porto Alegre – RS, Dezembro de 2024

<sup>1</sup> Conforme Certidão de Matrícula nº 129.917  
<sup>2</sup> Conforme Certidão de Matrícula nº 129.917





## SUMÁRIO

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





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 18/2400-0003798-2 – 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 129.917**, referência livro 02, às fls 01-01v, datada de 15/09/2023, obtida junto ao Ofício de Registro de Imóveis da 2ª Zona da Comarca de Porto Alegre - RS.
- na **Ficha cadastral GPE nº 25.883**;
- no **PROA: 18/2400-0003798-2**;
- 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 **18/12/2024**.

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 própria de 92,17 m<sup>2</sup>, valor que consta na **Certidão de Matrícula nº 129.917** do Livro nº 2, fls 01-01v do Registro Geral da 2ª Zona da Comarca de Porto Alegre, datada de 15/09/2023. Além disso, de acordo com a matrícula, o imóvel totaliza 104,74 m<sup>2</sup> de área global de construção, cabendo a essa loja uma fração ideal de 1,36% do terreno.

##### ➤ Vistoria/ localização:

Embora o imóvel esteja em boa localização, de esquina, com frente para a Av. João Pessoa e para a Praça Piratini, próximo ao Shopping João Pessoa, Colégio Estadual Júlio de Castilhos e Hospital Ernesto Dornelles, a benfeitoria existente é uma construção que necessita de reparos.

##### ➤ Fator prévio:

No setor imobiliário, durante as negociações de compra e venda, é comum que seja fornecido um desconto sobre o valor de oferta como forma de barganha entre comprador e vendedor. Segundo o Ibape/SP<sup>3</sup>, 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.

## 5 PROPRIETÁRIO

Estado do Rio Grande do Sul

<sup>3</sup> Fonte: Engenharia de avaliações. Ibape SP, 2014. Volume 1, pag.215.





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

## 6 ENDEREÇO

Av. João Pessoa, 1780  
Santana, Porto Alegre/RS

## 7 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

### 7.1 TERRENO



Latitude: 30°02'43.4" S  
Longitude: 51°12'46.6" O

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

Identificação
Descrição conforme a <b>Certidão de Matrícula nº 129.917</b> : <b>IMÓVEL:</b> LOJA nº 2 do Edifício Mattos Vanique, situado na Avenida João Pessoa, nº 1.780, Bairro Santana, com acesso direto e independente pela Avenida João Pessoa e Praça Piratini, no andar térreo, com a área global de 104,74m <sup>2</sup> , sendo 92,17m <sup>2</sup> de área própria; fração ideal de 1,36% no condomínio e no terreno. O TERRENO, com a área total de 641,1970m <sup>2</sup> , medindo 27,50m de frente a Sudoeste à Avenida João Pessoa e 20,70m de frente ao Noroeste à Praça Piratini, limitando-se a Nordeste, fundos com o terreno de Flaviano Mattos Vanique, na extensão de 27,50m e a Sudeste com imóvel que é ou foi de propriedade do Banco da Província do Rio Grande do Sul S/A., sendo que esta divisa tem a forma de um arco e acompanha em linha paralela, a curvatura do alinhamento da referida Praça Piratini medindo em linha reta uma a outra extremidade deste arco, 25,93m.





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

Características da região e entorno	
<b>Atividade predominante:</b> Comercial	
<b>Padrão construtivo do entorno:</b> Normal	
<b>Zoneamento:</b> Bairro	
<b>Tráfego de pedestres:</b> Alto	
<b>Tráfego de veículos:</b> Alto	
<b>Pavimentação logradouro:</b> Asfalto	
<b>Pavimentação passeio:</b> Basalto	
<b>Infraestrutura:</b> <input checked="" type="checkbox"/> Acessibilidade, <input checked="" type="checkbox"/> Água potável, <input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica, <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto pluvial, <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto sanitário, <input type="checkbox"/> Gás canalizado, <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública, <input checked="" type="checkbox"/> Logradouro, <input checked="" type="checkbox"/> Meio fio/sarjetas, <input checked="" type="checkbox"/> Passeio público, <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação, <input checked="" type="checkbox"/> Telefone, <input type="checkbox"/> Sem infraestrutura	
<b>Serviços públicos:</b> <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de lixo, <input checked="" type="checkbox"/> Comércio, <input checked="" type="checkbox"/> Correios, <input checked="" type="checkbox"/> Educação, <input checked="" type="checkbox"/> Lazer, <input checked="" type="checkbox"/> Rede bancária, <input checked="" type="checkbox"/> Saúde, <input checked="" type="checkbox"/> Segurança, <input checked="" type="checkbox"/> Transporte coletivo, <input type="checkbox"/> Sem serviços públicos	
<b>Influências valorizantes:</b> <input type="checkbox"/> Clubes, <input checked="" type="checkbox"/> Comércio, <input type="checkbox"/> Empreendimentos, <input checked="" type="checkbox"/> Escolas, <input type="checkbox"/> Estações, <input checked="" type="checkbox"/> Hospital, <input type="checkbox"/> Mercados e ou supermercados, <input type="checkbox"/> Orla/praias/lagos, <input checked="" type="checkbox"/> Parques/praças, <input checked="" type="checkbox"/> Posto policial, <input checked="" type="checkbox"/> Posto de saúde, <input checked="" type="checkbox"/> Shopping, <input type="checkbox"/> Universidades/faculdades, <input type="checkbox"/> Zona incorporação, <input type="checkbox"/> Sem influências valorizantes	
<b>Influências desvalorizantes:</b> <input type="checkbox"/> Aeroporto, <input type="checkbox"/> Área inundável, <input type="checkbox"/> Aterro sanitário, <input type="checkbox"/> Estação tratamento esgoto, <input type="checkbox"/> Indústria, <input type="checkbox"/> Presídio, <input type="checkbox"/> Sub-habitação, <input type="checkbox"/> Unidades carentes, <input checked="" type="checkbox"/> Sem influências desvalorizantes	
Características do imóvel	
<b>Formato do terreno:</b> Regular	
<b>Situação de quadra:</b> Esquina	
<b>Cota:</b> No nível	
<b>Vegetação:</b> Sem vegetação	
<b>Uso do solo:</b> Comercial	
<b>Acesso:</b> Muito bom	
<b>Topografia:</b> Plano	
<b>Tipo de cercamento:</b> <input type="checkbox"/> Arame, <input type="checkbox"/> Gradil, <input type="checkbox"/> Muro, <input type="checkbox"/> Tela, <input checked="" type="checkbox"/> Sem cerca	
<b>Superfície:</b> <input type="checkbox"/> Alagadiça, <input type="checkbox"/> Arenoso, <input type="checkbox"/> Argiloso, <input type="checkbox"/> Com aterro, <input type="checkbox"/> Com entulhos, <input type="checkbox"/> Pantanosa, <input checked="" type="checkbox"/> Seca	
<b>Área do terreno:</b> 641,1970 <sup>4</sup> m <sup>2</sup>	
Medida da frente 1 do terreno: 20,70 m (Praça Piratini)	Confrontação da frente: Noroeste
Medida da frente 2 do terreno: 27,50 m (Av. João Pessoa)	Confrontação da lateral 1: Sudoeste
Medida dos fundos 1 do terreno: 25,93 m	Confrontação da lateral 2: Sudeste
Medida dos fundos 2 do terreno: 27,50 m	Confrontação dos fundos: Nordeste
Condição de ocupação*	
<input type="checkbox"/> Ocupado	<input type="checkbox"/> Ocupado (não autorizado)
<input checked="" type="checkbox"/> Desocupado	

\*Conforme verificado na data de vistoria

<sup>4</sup> Conforme Certidão de Matrícula nº 129.917





**7.2 BENFEITORIAS**

**7.2.1 FICHA DE VISTORIA**

Benfeitoria 01	Idade aparente: 50	Área = 92,17 m²	Nº de pav. 01		
Descrição	Padrão	Conservação	Tipologia		
	<input type="checkbox"/> Rústico	<input type="checkbox"/> Novo	<input type="checkbox"/> Apartamento		
	<input type="checkbox"/> Proletário	<input type="checkbox"/> Entre novo e regular	<input type="checkbox"/> Box		
	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Econômico</b>	<input type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/> Casa		
	<input type="checkbox"/> Simples	<input type="checkbox"/> Entre regular e reparos simples	<input type="checkbox"/> Galpão		
	<input type="checkbox"/> Médio	<input type="checkbox"/> Reparos simples	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Loja</b>		
	<input type="checkbox"/> Superior	<input type="checkbox"/> Entre reparos simples e importantes	<input type="checkbox"/> Pavimento		
	<input type="checkbox"/> Fino	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Reparos importantes</b>	<input type="checkbox"/> Prédio		
	<input type="checkbox"/> Luxo	<input type="checkbox"/> Entre reparos importantes e s/ valor	<input type="checkbox"/> Terreno		
	<input type="checkbox"/> Outros	<input type="checkbox"/> Sem valor	<input type="checkbox"/> Outros		
Material utilizado:					
Piso	Forro	Telhado	Esquadrias	Rev. Fachadas	Estrutura
<input type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> Cerâmica	<input type="checkbox"/> Alumínio	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Pintura</b>	<input type="checkbox"/> Portante
<input type="checkbox"/> Lajota	<input type="checkbox"/> Laje	<input type="checkbox"/> Fibro cim. ondulado	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Ferro</b>	<input type="checkbox"/> Tijolo à vista	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Concreto</b>
<input type="checkbox"/> Cerâmica	<input type="checkbox"/> Gesso	<input type="checkbox"/> Fibro cim. estrutural	<input type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> Fulget	<input type="checkbox"/> Madeira
<input type="checkbox"/> Basalto	<input type="checkbox"/> PVC	<input type="checkbox"/> Alumínio	<input type="checkbox"/> PVC	<input type="checkbox"/> Cerâmica	<input type="checkbox"/> Metálica
<input type="checkbox"/> Granitina	<input type="checkbox"/> Placas acústicas	<input type="checkbox"/> Galvanizado	<input type="checkbox"/> Outros	<input type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> N. identificada
<input type="checkbox"/> Vinílico	<input type="checkbox"/> Aglomerado	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Laje</b>		<input checked="" type="checkbox"/> <b>Vidro</b>	
<input type="checkbox"/> Carpete	<input type="checkbox"/> S/forro	<input type="checkbox"/> Capim		<input type="checkbox"/> Pedra	
<input type="checkbox"/> Cimento		<input type="checkbox"/> Telha de zinco		<input type="checkbox"/> Reboco chapiscado	
<input type="checkbox"/> Outros		<input type="checkbox"/> Outros		<input type="checkbox"/> Pastilha	

**8 DIAGNÓSTICO DE MERCADO**

O município de Porto Alegre, capital do estado do Rio Grande do Sul, localiza-se na região Sul do Brasil possui população estimada de 1.332.845<sup>5</sup>. A região em que está situado o imóvel é caracterizada pelo uso comercial, com disponibilidade de serviços públicos e infraestrutura urbana consolidada, além do tráfego de pedestres e de veículos ser intenso, principalmente de segunda a sexta-feira.

- |                              |                                      |   |                                   |
|------------------------------|--------------------------------------|---|-----------------------------------|
| <b>Desempenho do mercado</b> | <input type="checkbox"/> Desaquecido | <input checked="" type="checkbox"/> <b>Normal</b> | <input type="checkbox"/> Aquecido |
| <b>Número de ofertas</b>     | <input type="checkbox"/> Baixo       | <input checked="" type="checkbox"/> <b>Médio</b>  | <input type="checkbox"/> Alto     |
| <b>Liquidez</b>              | <input type="checkbox"/> Baixa       | <input checked="" type="checkbox"/> <b>Média</b>  | <input type="checkbox"/> Alta     |
| <b>Absorção pelo mercado</b> | <input type="checkbox"/> Demorada    | <input checked="" type="checkbox"/> <b>Normal</b> | <input type="checkbox"/> Rápida   |

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





## 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: **35/41** 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: 17

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 x 0,9 = 17931,281 \* Área ^ -0,45801575 \* Padrão ^ 0,28243388 \* e ^ (0,20437626 \* 1/Conservação ) \* e ^ (0,12853705 \* Localização )

#### 11.1.2 DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Variáveis do modelo de cálculo	Parâmetros do imóvel
Área (Área privativa, em metros quadrados)	92,17
Padrão (Padrão construtivo: 1- Normal/Baixo; 2- Normal; 3 - Normal/Alto)	1,00
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)	52,60
Localização (Valorização em relação à localização: 1- Média/Baixa; 2- Média; 3- Média/Alta; 4- Alta)	2,00
Unitário x fonte (Valor unitário da unidade privativa x 0,9, em R\$/m²: aplicado um desconto de 10% referente ao Fator de Fonte ou Oferta)	2.931,78

### 11.1.3 RESULTADOS

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

	Intervalo de Confiança	Unitário (R\$/m2)	Total
Mínimo	-12,24%	2.572,77	R\$ 237.131,90
Calculado	-	<b>2.931,78</b>	<b>R\$ 270.222,16</b>
Máximo	13,95%	3.340,90	R\$ 307.930,32





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%	2.492,01	R\$ 229.688,56
Calculado	-	<b>2.931,78</b>	<b>R\$ 270.222,16</b>
Máximo	+15%	3.371,55	R\$ 310.755,76
Valor calculado <b>R\$ 270.222,16</b>			

**12 CONCLUSÃO**

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em estudo o seguinte valor (arredondado<sup>6</sup>) de mercado:

**VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL**

**R\$ 270.000,00**

(duzentos e setenta mil reais)

data de referência da avaliação: Dezembro/2024

**13 RESPONSÁVEIS PELO LAUDO**

**THAÍS WÖLFLE DANELON**

Arquiteta Urbanista – CAU(RS) A150365-0

Analista Arquiteta DIAVA/DEAPE

**ID 4819101/01**

**MARINA NOBRE CERQUEIRA**

Arquiteta Urbanista – CAU (BA) A150907-1

Analista Arquiteta DIAVA/DEAPE

**ID 4860110/01**

De acordo,

**LEANDRO PEIXOTO MAIA**

Engenheiro Civil – CREA(RS) 82.744

Analista Engenheiro DIAVA/DEAPE

**ID 4506073/01**

Porto Alegre, Dezembro de 2024



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





## 14 ANEXOS

### 14.1 DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

Figura 1: Esquina



Fonte: Vistoria (18/12/2024)

Figura 2: Fachada João Pessoa



Fonte: Vistoria (18/12/2024)

Figura 3: Interno



Fonte: Vistoria (18/12/2024)

Figura 4: Interno



Fonte: Vistoria (18/12/2024)

Figura 3: Interno



Fonte: Vistoria (18/12/2024)

Figura 4: Interno



Fonte: Vistoria (18/12/2024)





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

**14.2 DOCUMENTAÇÃO DOS IMÓVEIS**  
**MATRÍCULA Nº 129.917:**



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

Página 01

**CERTIDÃO**

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

129.917 MATRÍCULA		ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL COMARCA DE PORTO ALEGRE REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª ZONA LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		FICHA	MATRÍCULA
		Porto Alegre, 03 de agosto de 2009		01	129.917

**IMÓVEL:** LOJA nº 2 do Edifício Mattos Vanique, situado na Avenida João Pessoa, nº 1.780, Bairro Santana, com acesso direto e independente pela Avenida João Pessoa e Praça Piratini, no andar térreo, com a área global de 104,74m², sendo 92,17m² de área própria; fração ideal de 1,36% no condomínio e no terreno. O TERRENO, com a área total de 641,1970m², medindo 27,50m de frente a Sudoeste à Avenida João Pessoa e 20,70m de frente ao Noroeste à Praça Piratini, limitando-se a Nordeste, fundos com o terreno de Flaviano Mattos Vanique, na extensão de 27,50m e a Sudeste com imóvel que é ou foi de propriedade do Banco da Província do Rio Grande do Sul S/A., sendo que esta divisa tem a forma de um arco e acompanha em linha paralela, a curvatura do alinhamento da referida Praça Piratini medindo em linha reta uma a outra extremidade deste arco, 25,93m.

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

**PROCEDÊNCIA:** Transcrição do Livro 3-CN/1, fl. 73, sob nº 91.255, datada de 17/09/1968, (loja), Transcrições do Livro 3-CG/2, fl. 270, sob nº 82.744, datada de 14/02/1967, e Transcrição do Livro 3-AZ/2, fl. 187, sob nº 56.702, datada de 25/04/1957, (terreno), todas deste Serviço Registral.

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

Em 03/08/2009

Usu: 23

*Bel. Regina de Fátima Marques Fernandes*  
Registradora

Empenhamento: RS 10.70 - Selo: 0470.01.0000005.05728 (RS 0.30); Processamento Eletrônico: RS 2.50 Selo: 0470.01.0000008.01456 (RS 0.20)

**Av.1 - 129.917 - QUARTEIRÃO:**

De acordo com o Requerimento datado de 13/04/2009 e Certidão nº 092/09, expedida pela Secretaria do Planejamento Municipal da cidade de Porto Alegre/RS, em 05/05/2009, procedo esta averbação para fazer constar que o imóvel objeto desta Matrícula está localizado no quarteirão formado por: Avenida João Pessoa, Praça Piratini, Avenida Piratini, Rua Laurindo, Rua Santana e Rua Luiz Manoel.

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

Em 03/08/2009

Usu: 23

*Bel. Regina de Fátima Marques Fernandes*  
Registradora

Empenhamento: RS 17.70 - Selo: 0470.01.0000005.01625 (RS 0.50); Processamento Eletrônico: RS 2.50 Selo: 0470.01.0000008.01472 (RS 0.20)

**Av.2 - 129.917 - CONVENCÃO DE CONDOMÍNIO:**

Registrada a Convenção de Condomínio do Mattos Vanique, sob nº 2.104 do Livro 3 - Registro Auxiliar deste Serviço Registral, em 08/04/1992.

CONTINUA NO VERSO

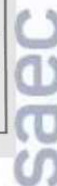
Continua no verso.

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registoradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 7562716-b145-4a3b-90d5-128a4aee1e



Certidão emitida pelo SREI  
[www.registoradores.onr.org.br](http://www.registoradores.onr.org.br)

Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado



Esse documento foi assinado digitalmente por RAUL CARNEIRO NETO - 15/09/2023 09:00 PROTOCOLO 230900917





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

...continuação

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registadores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 75627716-b145-4a3b-90d5-129ad4aace1e

FICHA	MATRÍCULA
01	129.917
VERSO	

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

Em 03/08/2009

Usu: 23

*Bel. Reginalde Fátima Marques Fernandes*  
Registadora

*Emolumentos: R\$ 19,10 - Selo: 0470.03.0900005.03180 (R\$ 0,40); Processamento Eletrônico: R\$ 2,50 Selo: 0470.01.0900005.04979 (R\$ 0,20)*

**Av.3 - 129.917 - 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

*Bel. Raul Carneiro Neto*  
2º Registrador Substituto

**R.4 - 129.917 - 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 21/05/2021, arquivados neste Serviço. **Protocolo nº 614.131 do Livro 1, em 13/07/2022.**

Em 29/07/2022

Usu: 43

*Bel. Raul Carneiro Neto*  
2º Registrador Substituto

CONTINUA NA FICHA Nº .....

Este documento foi assinado digitalmente por RAUL CARNEIRO NETO - 15/09/2023 09:00 PROTOCOLO 2309009917

Car tudo emitido pelo SREI  
[www.registadores.onr.org.br](http://www.registadores.onr.org.br)

Saacs  
Serviço Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

 A consulta estará disponível em até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS <http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta>  
Chave de autenticidade para consulta 099242 53 2023 81551358 56

**O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.**  
Porto Alegre, 15 de setembro de 2023.  
**Certidão Assinada Digitalmente**  
Este documento foi assinado digitalmente por  
Bel. Raul Carneiro Neto  
2º Registrador Substituto

Emolumentos: Nihil Selo: 0470.03.2200010.18674 (isento) ; Total: Nihil 08.50.22

registro de imóveis da 2ª zona - registro de imóveis da 2ª zona - registro de imóveis da 2ª zona - registradora 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.risegundazona.poa.com





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

**GPE Nº 25.883:**



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 25883**

DADOS GERAIS			
Número do Cadastro:	25883	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:	18/2400-0003798-2
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:	266868		

**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
14/01/2021	19130000004563	14/01/2021	Programação		Arquivad
29/05/2023	23130000005707	27/01/2023	Programação	Programação	Ativo
14/01/2021	18240000037982	14/01/2021	Alienar Bens		Ativo
24/06/2021	21130000020098	22/03/2021	Programação		Ativo
14/01/2021	19240000006578	14/01/2021	Imóveis		Ativo
25/01/2024	24130000004781	25/01/2024	Programação	Programação	Ativo
07/02/2024	24130000006563	05/02/2024	Imóveis	Manutenção	Ativo
08/10/2023	23130000069551	06/10/2023	Alienar Bens	Venda	Ativo
21/07/2021	21130000054707	14/07/2021	Imóveis		Ativo
23/06/2021	20130000068796	04/11/2020	Imóveis		Ativo
07/01/2022	22130000001846	07/01/2022	Programação		Ativo
25/06/2021	20130000080150	22/12/2020	Programação		Ativo
05/10/2022	21130000105891	23/12/2021	Contratação de	Solicitação de	Ativo
04/08/2023	23120400028596	24/02/2023	Imóveis	Acompanhame	Ativo
05/10/2022	21130000106804	30/12/2021	Contratação de	Solicitação de	Ativo
12/05/2021	21130000006095	12/05/2021	Programação		Ativo
04/11/2022	22130000090091	03/11/2022	Alienar Bens	Venda	Ativo
12/05/2021	20130000003872	12/05/2021	Programação		Arquivad
04/11/2022	22130000003903	13/01/2022	Imóveis	Transferência	Ativo

**LOCALIZAÇÃO**

Zona:	Urbana
Unidade da Federação:	Rio Grande do Sul
Município	PORTO ALEGRE
Bairro/Distrito:	SANTANA
Logradouro/Localidade:	AV JOAO PESSOA
Numero/Lote:	1784
Quadra:	
Complemento:	Loja 1780
CEP:	
Ponto Referência:	OBS: O endereço deste imóvel é na Avenida João Pessoa, nº 1784 - loja 1780.

19/09/2024

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 25883**

GEORREFERÊNCIA	
<b>DATUM:</b>	<b>Coordenadas Geodésicas do Marco</b>
<b>Fuso:</b>	<b>Latitude grau:</b>
<b>Meridiano Central:</b>	<b>Latitude minuto:</b>
	<b>Latitude segundo:</b>
<b>Coordenadas Planas UTM do Marco</b>	<b>Longitude grau:</b>
<b>Altitude ortométrica:</b>	<b>Longitude minuto:</b>
<b>Este:</b>	<b>Longitude segundo:</b>
<b>Norte:</b>	
PROPRIEDADE	
<b>Situação regularização Estado:</b>	REGULARIZADO
<b>Tipo de Registro:</b>	Matrícula
<b>Número do Registro:</b>	129917
<b>Livro:</b>	2RG
<b>Folha:</b>	01
<b>Cartório:</b>	RI DE PORTO ALEGRE 2ª ZONA
<b>Comarca:</b>	PORTO ALEGRE
<b>Data do Registro:</b>	03/08/2009
<b>Forma de Incorporação:</b>	INCORPORAÇÃO AO PATRIMÔNIO PÚBLICO
<b>Valor de Incorporação:</b>	R\$ 1,00
<b>Propriedade / Posse:</b>	RIO GRANDE DO SUL GOVERNO DO ESTADO
<b>Data registro patrimônio União:</b>	
<b>Certidão autorizativa transf.:</b>	
TERRENO	
<b>Matriculada</b>	<b>Situação terra rural:</b>
<b>Área Total (m²):</b>	641,20
<b>Frente (m):</b>	27,50
<b>Área com fração (m²):</b>	1,3465
<b>Fração Ideal (m²):</b>	0,002100
<b>Profundidade Equivalente (m):</b>	
<b>Área Disponível (m²):</b>	641,20
TERRENO REGISTRADO	
<b>Frente/Lateral</b>	<b>Confrontação da Frente/Lateral</b> <b>Confrontante</b>
27,50	

19/09/2024





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 25883**

**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/BENFEITARIAS**

Espécie	Nome referência	Área útil (m²)	Área total (m²)	Averbação	Nº pavimentos	Área disponível (m²)
LOJA	Loja	92,17	92,17		0	92,17

**VISTORIA**

**INFRAESTRUTURA**

**Serviços e Instalações**

Pavimentação do logradouro:  
Pavimentação passeio:  
Zoneamento:  
Largura logradouro (m):

Tráfego de pedestres:  
Tráfego de veículos:  
Atividade predominante:

**DOCUMENTOS**

Data	Tipo Documento	Nome Documento
16/07/2024	VISTORIA /	VISTORIA 35 2024 GPE 25883.PDF
15/09/2023	MATRÍCULA	MAT 129917.PDF
03/03/2023	VISTORIA /	VISTORIA 65-2022 - GPE 25883.PDF
02/12/2022	VISTORIA /	VISTORIA.PDF
28/10/2022	ATOS DO COMITÊ	ATA 12-2022 - DOE.PDF
28/10/2022	ATOS DO COMITÊ	RESOLUCAO 06-2022 - DOE.PDF
31/08/2022	VISTORIA /	VISTORIA 65- GPE 25883.PDF
02/08/2022	MATRÍCULA	MAT 129917.PDF
30/12/2021	TERMO /	PRIMEIRO TERMO DE
15/12/2021	LEI / DECRETO /	LEI 15764-2021 - GESTAO DE
28/09/2021	LAUDO DE	LAUDO 57-2021 - GPE 25883.PDF
26/08/2021	MATRÍCULA	MAT 129917.PDF
01/06/2021	LEI / DECRETO /	DECRETO ESTADUAL NA 55916-
18/01/2021	MATRÍCULA	MAT 129917.PDF
07/03/2019	MATRÍCULA	MAT129917.PDF
27/02/2019	LEI / DECRETO /	RESOLUAAO 01-2019.PDF
22/02/2019	HISTÓRICO	Ficha.pdf

19/09/2024





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 25883

Data	Tipo Documento	Nome Documento
06/04/2018	LEI / DECRETO /	LEI COMPLEMENTAR NA 15144-
25/08/2014	MATRÍCULA	Mat. 129917.pdf

IMAGENS

HISTÓRICO

Data	Tipo Classificação	Nº de Processo	Anexo
22/02/2019		19130000004563	Ficha.pdf

HISTÓRICO DE SOLICITAÇÕES

Número Solicitação	Tipo Solicitação	Situação Solicitação	Situação Destinação
30785	null	REJEITADA	

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:

19/09/2024

pag. 4 de 4





**14.3 MEMÓRIA DE CÁLCULO**

**MODELO:**

**CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA**

DADOS		VARIÁVEIS	
Total da Amostra	: 41	Total	: 6
Utilizados	: 35	Utilizadas	: 5
Outlier	: 0	Grau Liberdade	: 30

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

COEFICIENTES		VARIAÇÃO	
Correlação	: 0,82611	Total	: 5,51463
Determinação	: 0,68246	Residual	: 1,75112
Ajustado	: 0,64012	Desvio Padrão	: 0,24160

F-SNEDECOR		D-WATSON	
F-Calculado	: 16,11900	D-Calculado	: 1,71761
Significância	: < 0,01000	Resultado Teste	: Não auto-regressão 95%

**NORMALIDADE**

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

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

$$Y = 17931,280672 * X_1^{-0,458016} * X_2^{0,282434} * 2,718^{(0,204376 * 1/X_3)} * 2,718^{(0,128537 * X_4)}$$

**MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES**

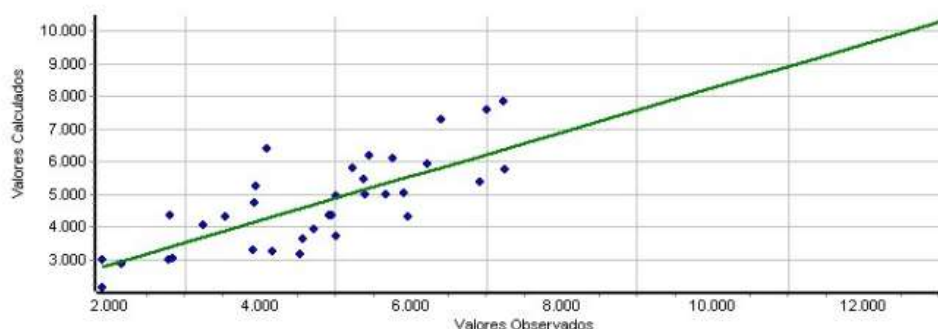
AMOSTRA		MODELO	
Média	: 4969,00	Coefic. Aderência	: 0,70262
Varição Total	: 142263216,04	Varição Residual	: 42305921,77
Variância	: 4064663,32	Variância	: 1410197,39
Desvio Padrão	: 2016,10	Desvio Padrão	: 1187,52



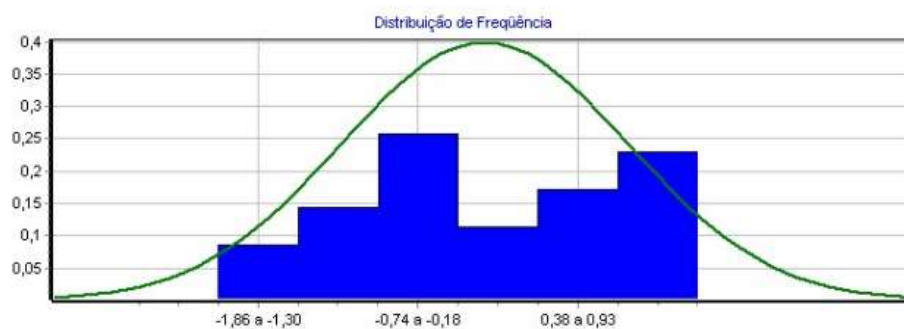


Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

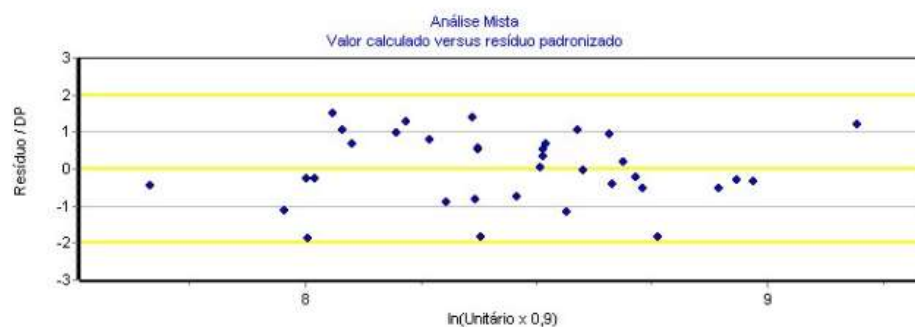
### GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



### Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



### Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados

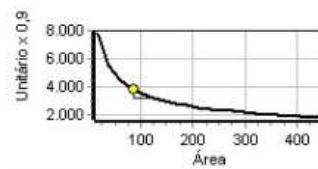




## DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

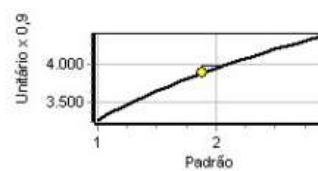
### X<sub>1</sub> Área

Área privativa, em metros quadrados.  
 Tipo: Quantitativa  
 Amplitude: 18,68 a 447,00  
 Impacto esperado na dependente: Negativo  
 10% da amplitude na média: -16,80 % na estimativa



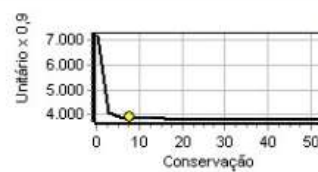
### X<sub>2</sub> Padrão

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: 2,89 % na estimativa



### X<sub>3</sub> Conservação

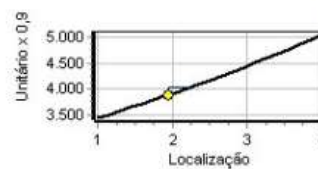
Conservação de acordo com os Critérios de Heindecke, sendo:  
 Novo = 0  
 Entre novo e regular = 0,32  
 Regular = 2,52  
 Entre regular e reparos simples = 8,09  
 Reparos Simples = 18,10  
 Entre reparos simples e importantes = 33,20  
 Reparos Importantes = 52,60  
 Entre reparos importantes e sem valor = 75,20  
 Sem valor = 100



Tipo: Quantitativa  
 Amplitude: 0,32 a 52,60  
 Impacto esperado na dependente: Negativo  
 10% da amplitude na média: -1,05 % na estimativa

### X<sub>4</sub> Localização

Valorização em relação a localização, sendo:  
 1- Media/Baixa  
 2- Media  
 3- Media/Alta  
 4- Alta  
 Tipo: Quantitativa  
 Amplitude: 1,00 a 4,00  
 Impacto esperado na dependente: Positivo  
 10% da amplitude na média: 3,93 % na estimativa





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

**Y Unitário x 0,9**

Valor unitario em R\$ do m<sup>2</sup> multiplicado pelo fator oferta.

Tipo: Dependente

Amplitude: 1910,74 a 13106,80

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

**PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES**

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,64012)
X <sub>1</sub> Área	ln(x)	-7,08	0,01	0,06995
X <sub>2</sub> Padrão	ln(x)	1,90	6,78	0,61004
X <sub>3</sub> Conservação	1/x	3,68	0,09	0,49446
X <sub>4</sub> Localização	x	1,95	6,03	0,60748

**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 <sub>1</sub>	ln(x)		31	52	38	79
X <sub>2</sub>	ln(x)	15		2	13	33
X <sub>3</sub>	1/x	25	29		4	56
X <sub>4</sub>	x	26	9	34		34
Y	ln(y)	-57	23	36	18	





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

**Avaliação**

**Endereço: Av. João Pessoa, 1780**  
**Município: Santana, Porto Alegre/RS**

**1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA**

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Extp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Área	92,17	92,17		18,68	447,00
Padrão	1,00	1,00		1,00	3,00
Conservação	52,60	52,60		0,32	52,60
Localização	2,00	2,00		1,00	4,00
<b>Unitário x 0,9</b>	<b>2.931,78</b>	2.931,78		1.910,74	13.106,80

**2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA**

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	2.572,77	<b>2.931,78</b>	3.340,90	-12,25%	13,95%	26,20%
Predição (80%)	2.081,76	<b>2.931,78</b>	4.128,87	-28,99%	40,83%	69,82%
Campo de Árbitro	2.492,01	<b>2.931,78</b>	3.371,55	-15,00%	15,00%	30,00%

**3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO**

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80 %)	237.132,21	270.222,16	307.930,75
Predição (80%)	191.875,82	270.222,16	380.557,95
Campo de Árbitro	229.688,56	270.222,16	310.755,76

**4. VALOR UNITÁRIO: 2931,78**

**5. VALOR DE AVALIAÇÃO**

**R\$ 270.222,16 (duzentos e setenta mil, duzentos e vinte e dois reais com dezesseis centavos)**

**6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO**

Mínimo (R\$):	237.132,21
<b>Arbitrado (R\$):</b>	<b>270.222,16</b>
Máximo (R\$):	307.930,75

**7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO**

Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 26,20 %  
 Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão

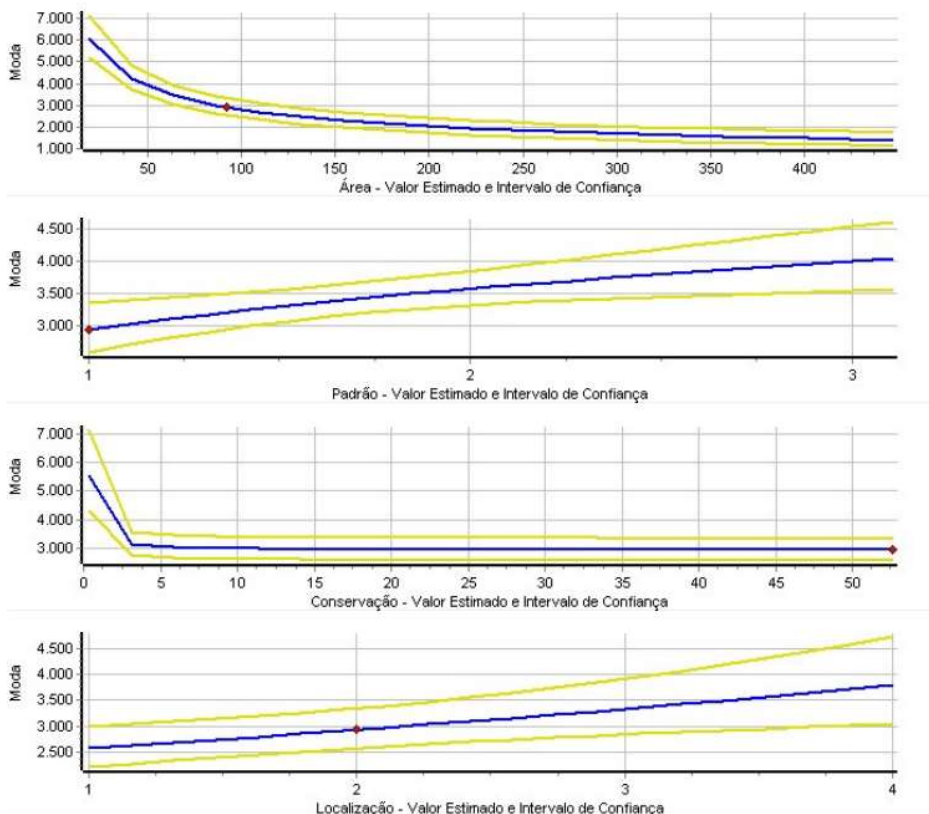




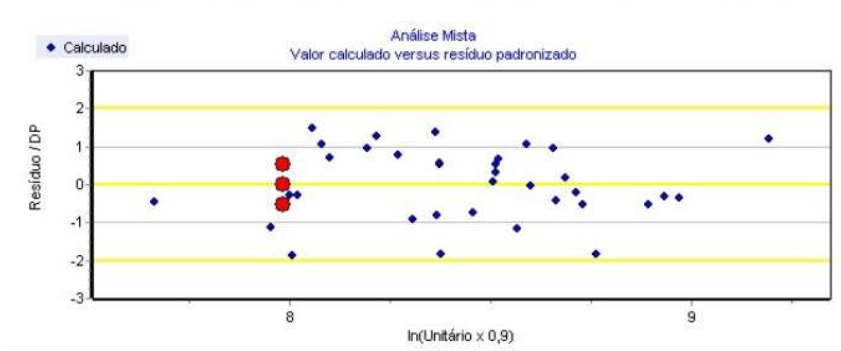
Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

Avaliação

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**

**VIDA ÚTIL REFERENCIAL E O VALOR RESIDUAL DAS EDIFICAÇÕES. “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS” DO IBAPE-SP, 2017. PG 15**

Tabela 1 – Vida referencial (IR) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo

CLASSE	TIPO	PADRÃO	Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	5	0
		1.1.2- Padrão Simples	10	0
	CASA	1.2.1- Padrão Rústico	60	20
		1.2.2- Padrão Proletário	60	20
		1.2.3- Padrão Econômico	70	20
		1.2.4- Padrão Simples	70	20
		1.2.5- Padrão Médio	70	20
		1.2.6- Padrão Superior	70	20
		1.2.7- Padrão Fino	60	20
		1.2.8- Padrão Luxo	60	20
	APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	60	20
		1.3.2- Padrão Simples	60	20
		1.3.3- Padrão Médio	60	20
		1.3.4- Padrão Superior	60	20
1.3.5- Padrão Fino		50	20	
1.3.6- Padrão Luxo		50	20	
COMERCIAL, SERVIÇO E INDUSTRIAL	ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	70	20
		2.1.2- Padrão Simples	70	20
		2.1.3- Padrão Médio	60	20
		2.1.4- Padrão Superior	60	20
		2.1.5- Padrão Fino	50	20
		2.1.6- Padrão Luxo	50	20
	GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	60	20
		2.2.2- Padrão Simples	60	20
		2.2.3- Padrão Médio	80	20
		2.2.4- Padrão Superior	80	20
ESPECIAL	COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	20	10
		3.1.2- Padrão Médio	20	10
		3.1.3- Padrão Superior	30	10

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.





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

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.

2.3 PADRÃO ECONÔMICO

Construídas sem preocupação com projeto arquitetônico, satisfazendo distribuição interna básica, compostas geralmente de dois ou mais cômodos, cozinha e banheiro. Na maioria das vezes são térreas, erigidas em estrutura simples e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, total ou parcialmente revestida. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada por processo simples ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, podendo apresentar forros. Áreas externas em cimentado rústico ou revestidas com caco de cerâmica ou similar. Fachadas normalmente com emboço ou reboco, podendo ter pintura comum.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos básicos e pelo emprego de acabamentos de qualidade inferior, restritos a alguns cômodos, tais como:

- **Pisos:** cimentado, cerâmica ou caco de cerâmica.
- **Paredes:** pintura simples sobre emboço ou reboco; barra impermeável ou azulejo comum nas áreas molhadas, eventualmente até o teto.
- **Forros:** sem revestimentos ou pintura sobre emboço e reboco sobre a própria laje; ou sobre madeira comum.
- **Instalações hidráulicas:** mínimas, geralmente embutidas; aparelhos sanitários de louça comum e metais de modelo simples.
- **Instalações elétricas:** sumárias, em geral embutidas e com número mínimo de pontos de luz, interruptores e tomadas, utilizando componentes comuns.
- **Esquadrias:** madeira, alumínio com perfis econômicos e/ou ferro comum.



Padrão	Intervalo de Índices - Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.3 - Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221





**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 as 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	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 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%	
<b>PONTUAÇÃO</b>				<b>17 Pontos</b>			
<b>Item 9.2.1.1 da NBR 14.653-2:2011</b> (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
<b>GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO</b>				<b>GRAU III</b>			

**PRECISÃO**

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

<b>Valor central estimado no modelo de regressão</b>		<b>2.931,78</b>
Valores do intervalo de confiança	MAX	3.340,90
	MIN	2.572,77
Desvios relativos do Intervalo de confiança	MAX	13,96%
	MIN	-12,25%
<b>Amplitude do intervalo de confiança</b>		<b>26,20%</b>
<b>GRAU DE PRECISÃO</b>		<b>GRAU III</b>

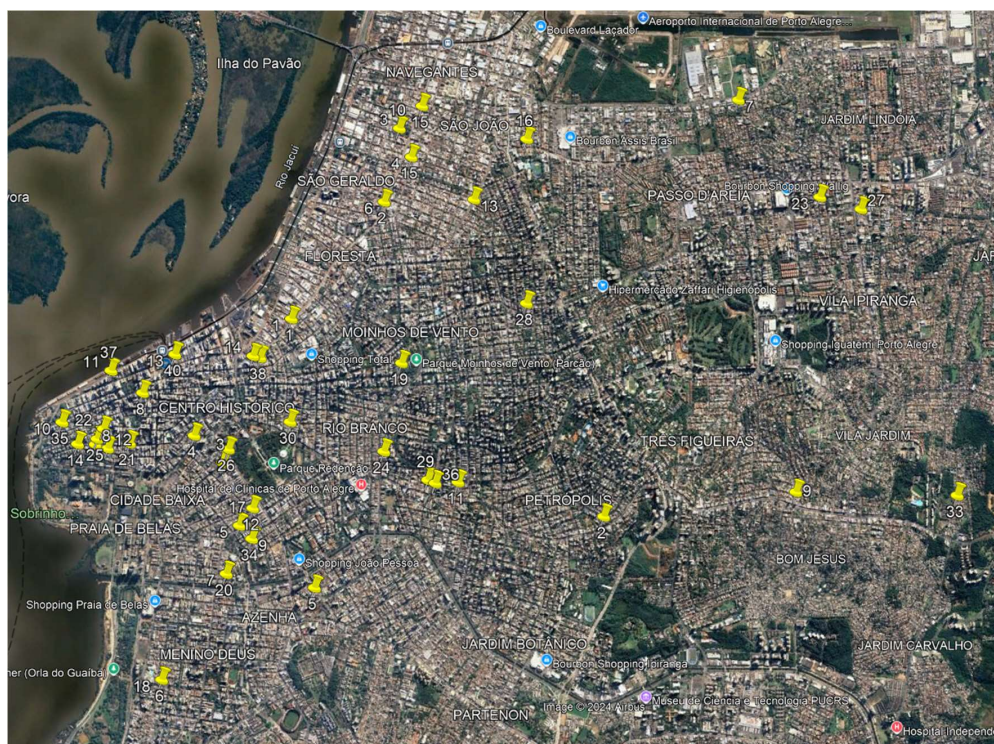




Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

14.5 DADOS DA AMOSTRA

Dador	Endereço	Observação	Área	Padrão	Conservação	Localização	Oferta	Unidade x 0
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	2.943,79
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	5.803,39
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	1.500.000,00	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 - Chácara Das Pedras (30°02'25.3"S 51°09'35.5"W)	Auxiliadora Predial. Cod.: 465131	48,00	3,00	0,32	2,00	299.000,00	5.605,25
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	550.000,00	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.: 418696	44,00	1,00	33,20	2,00	495.990,00	10.145,25
14	Avenida Alberto Bins - Centro Histórico (30°01'39.9"S 51°13'05.2"W)	Auxiliadora Predial. Cod.: 491592	80,00	1,00	18,10	2,00	695.000,00	7.818,75
15	Avenida Polônia - São Geraldo (30°00'32.7"S 51°12'04.2"W)	Auxiliadora Predial. Cod.: 397628	135,00	2,00	8,09	1,00	325.000,00	2.166,67
16	Avenida Benjamin Constant - São João (30°00'26.7"S 51°11'19.2"W)	Auxiliadora Predial. Cod.: 409631	160,00	2,00	8,09	2,00	340.000,00	1.912,50
17	Rua José do Patrocínio - Cidade Baixa (30°02'36.7"S 51°13'10.1"W)	Vitra Imobiliária. Cod.: FE4685	107,14	2,00	2,52	3,00	590.000,00	4.956,13
18	Rua Grão Pará - Menino Deus (30°03'28.0"S 51°13'33.6"W)	Vitra Imobiliária. Cod.: MI274611	180,00	2,00	0,32	2,00	789.900,00	3.949,50
19	Rua Manoel de Barros - São João (30°00'42.9"S 51°11'09.5"W)	Frans Imob. Cod.: 423344	127,23	9,00	9,23	4,00	3.204.000,00	23.556,31
20	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
21	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
22	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
23	Rua Fernando Cortez - Cisto Redentor (30°00'46.4"S 51°09'25.3"W)	Credito Real. Cod.: 73857689	138,00	2,00	2,52	1,00	429.000,00	2.979,83
24	Rua Mariane - Rio Branco (30°02'11.9"S 51°12'14.3"W)	Lusage Imoveis. Cod.: PU3282	57,00	1,00	18,10	2,00	299.000,00	4.721,05
25	Rua Demétrio Ribeiro - Centro Histórico (30°02'07.7"S 51°14'05.3"W)	Lusage Imoveis. Cod.: CA50872539	40,00	2,00	8,09	1,00	252.000,00	5.670,00
26	Rua da Republica - Cidade Baixa (30°02'11.2"S 51°13'14.4"W)	Lusage Imoveis. Cod.: LI50878661	127,00	2,00	8,09	2,00	750.000,00	5.314,96
27	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
28	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
29	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
30	Avenida Osvaldo Aranha - Bom Fim (30°02'02.0"S 51°12'50.1"W)	Dlegend Imoveis. Cod.: 31561	447,00	2,00	8,09	3,00	949.000,00	1.910,74
31	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
32	Rua Énio Aveline 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
33	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
34	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
35	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
36	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
37	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
38	Avenida Alberto Bins - Centro Histórico (30°01'40.5"S 51°13'02.4"W)	Auxiliadora Predial. Cod.: 413936	94,00	2,00	2,52	2,00	340.000,00	3.255,32
39	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	4.824,53
40	Praça Pereira Parobe - Centro Histórico (30°01'39.2"S 51°13'25.8"W)	Auxiliadora Predial. Cod.: 248505	39,00	1,00	8,09	2,00	170.000,00	3.923,08
41	Rua Washington Luiz - Centro Histórico (30°02'09.6"S 51°14'11.8"W)	Auxiliadora Predial. Cod.: 363798	43,00	2,00	2,52	2,00	260.000,00	5.232,56





**Nome do documento:** Laudo 312 2024 GPE 25883\_Loja POA.pdf

<b>Documento assinado por</b>	<b>Órgão/Grupo/Matrícula</b>	<b>Data</b>
Thais Wolffe Danelon	SPGG / DIAVA/DEAPE / 4819101	27/12/2024 14:01:54
Marina Nobre Cerqueira	SPGG / DIAVA/DEAPE / 4860110	27/12/2024 15:21:37

