



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 373/2025



Loja Comercial
Av. Presidente Vargas, nº 2100, loja 6. Ed. Centro Comercial Esteio-
Bloco B- Bairro Centro – Esteio/RS



DIVISÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS – DIAVA
DEZEMBRO / 2025



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO 373/2025

FICHA RESUMO

Objeto

Loja de **Matrícula nº 34.480** e **GPE nº 32.290**

Objetivo

Determinação do valor de mercado para alienação do imóvel

Finalidade

Instruir **PROA nº 25/1300-0008922-7 - alienação**

Localização¹

Av. Presidente Vargas, nº 2100, loja 6. Ed. Centro Comercial Esteio- Bloco B. Bairro Centro
Esteio/RS

Área privativa avalianda¹

Área útil (privativa) do imóvel = 37,82 m²

Proprietário¹

Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul

Resultados da avaliação²

Valor de mercado do imóvel: **R\$ 127.000,00**

Avaliadores

Engenheiro Civil Amaury do Espírito Santo
Engenheiro Civil Marcos Allan Santos Marian
Arquiteta Urbanista Denise Ferreira da Silva

Porto Alegre/RS, dezembro de 2025

¹Conforme certidão de matrícula 34.480 da Comarca de Porto Alegre

²Conforme item 6.8.1 na NBR 14.653-1: 2019 o resultado pode ser arredondado em até 1%.





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

SUMÁRIO

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





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

1 SOLICITANTE

FT IPERGS/DEAPE.

2 OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinação do valor de mercado para alienação do imóvel

3 FINALIDADE

Instruir **PROA nº 25/1300-0008922-7 - Alienação**

4 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

4.1 FUNDAMENTAÇÃO TÉCNICA

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

- Na **Certidão de Matrícula nº 34.480**, referência livro 02, à fl. 1, datada de 03/11/2025, obtida junto ao Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Esteio/RS.
- Na ficha cadastral **GPE nº 32.290**;
- No **PROA: 25/1300-0008922-7**;
- Nas informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, intermediários, agentes imobiliários, etc.).
- Nas informações constatadas "in loco", conforme vistoria ao imóvel realizada no dia **18/11/2025**.

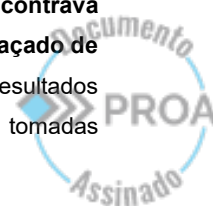
A vistoria foi realizada somente na condição de vistoria externa. Dessa forma, este laudo foi desenvolvido adotando uma **situação-paradigma**. De acordo com o item 6.3.1 na Norma Brasileira ABNT NBR 14653-1:2019, nessas situações, a utilidade da avaliação é restrita a situação encontrada.

As características da benfeitoria, essenciais para atribuir valor ao bem, **foram estimadas**, qualquer alteração, diferente ao atribuído no presente trabalho, tanto na descrição do imóvel, estado de conservação e padrão, **altera o valor do imóvel**;

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 DO 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.





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

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;
- Avaliação de máquinas e/ou equipamentos, as quais não estão contempladas nos valores calculados;

4.3 JUSTIFICATIVAS – PARÂMETROS ADOTADOS

➤ **Área utilizada:**

Para cálculo do valor do imóvel, foi considerada a área privativa da loja que consta na Certidão de Matrícula nº 34.480 do Livro nº 2, fl. 01 do Registro Geral da Comarca de Esteio, datada de 03/11/2025.

➤ **Situação paradigma:**

Conforme ABNT NBR 14.653-Parte 1, a situação paradigma configura-se como: “situação hipotética ou virtual, adotada como referencial para avaliação de um bem”. Sendo assim, conforme ABNT NBR 14.653-Parte 2, quando não for possível o acesso do avaliador ao interior do imóvel, os motivos devem ser elucidados e explicados na elaboração do laudo. No presente trabalho, adotou-se situação paradigma pela impossibilidade de acesso interno ao imóvel.

➤ **Variáveis adotadas no modelo**

Conforme a ABNT NBR 14.653-2, para identificar o valor de um bem, durante a etapa de planejamento da pesquisa, deve-se caracterizar o mercado em análise. Essa identificação pode ser realizada com o auxílio de teorias e conceitos existentes ou através de hipóteses advindas de experiências adquiridas pelo avaliador sobre a formação do valor. Dessa forma, são estabelecidas variáveis relevantes para explicar a determinação do valor do objeto em estudo, descrito pela variável dependente. As variáveis independentes são definidas através de suas:

Características físicas (por exemplo, área, frente), de localização (como bairro, logradouro, distância ao polo de influência, entre outros) e econômicas (como oferta ou transação, época e condição do negócio -- à vista ou a prazo). As variáveis devem ser escolhidas com base em teorias existentes, conhecimentos adquiridos, senso comum e outros atributos que se revelem importantes no decorrer dos trabalhos, pois algumas variáveis consideradas no planejamento da pesquisa podem se mostrar pouco relevantes na explicação do comportamento da variável explicada e vice-versa (ABNT NBR 14.653-2:2011).

Nesta avaliação, foram utilizadas as seguintes variáveis:

- Área – m² (Variável independente - quantitativa);
- Padrão (Variável independente - quantitativa);
- Renda Bairro (Variável independente – quantitativa);





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

- IDH - índice de Desenvolvimento Humano (Variável independente – quantitativa);
- PIB -Produto Interno Bruto (Variável independente – quantitativa);
- Valor unitário = R\$/m² (**Variável dependente**).

➤ **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/SP³, 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.

5 PROPRIETÁRIO

Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul

6 ENDEREÇO

Av. Presidente Vargas, nº 2100, loja 6. Ed. Centro Comercial Esteio- Bloco B. Bairro Centro. Esteio /RS

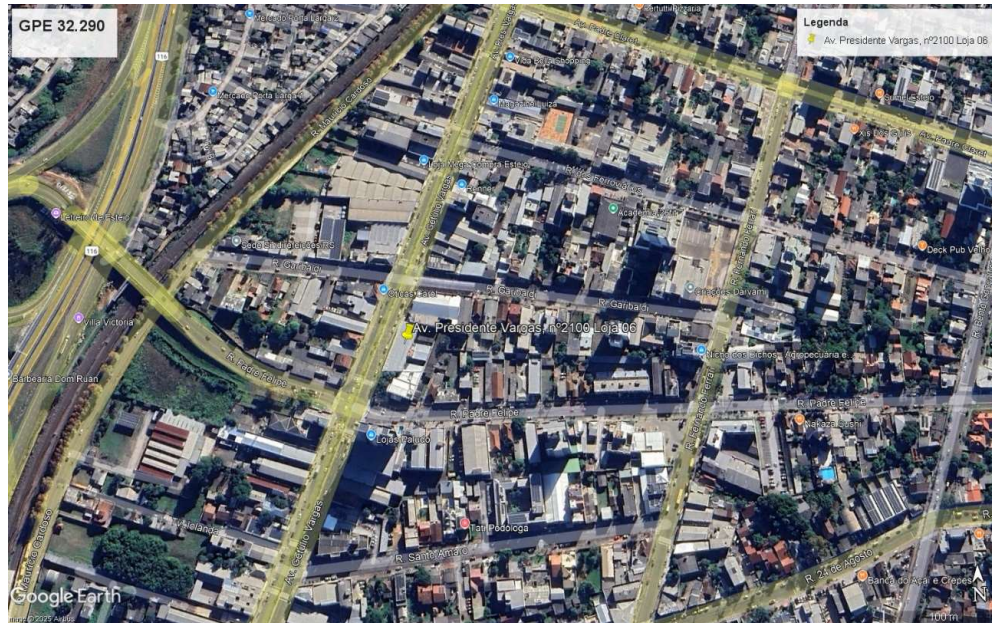
³ Fonte: Engenharia de avaliações. Ibape SP, 2014. Volume 1, pag.215.





7 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

7.1 TERRENO



Latitude: 29° 50'58.32"S

Fonte: Google Earth junho/2025 (Acesso em dezembro de 2025)

Longitude: 51°10'32.62"O

Identificação
Descrição conforme a Matrícula nº 34.480 IMÓVEL: LOJA 6 de Edifício Centro Comercial /Estaleiro, sito a avenida Presidente Vargas, nº 2.100, Bloco B, localizado no primeiro pavimento ou térreo, com frente para a circulação transversal entre os Blocos C e E, a Oeste; ao Sul, faz divisa com a loja número nove (9); ao Leste, com a loja cinco (5), e, finalmente, ao Norte, com a loja sete (7), tendo a loja a área privativa de 37,8200m² e uma área de construção de uso comum de 9,6357m², e com uma área total de 47,4557m², e cada uma fração ideal de 0,01431 no terreno sito nesta Cidade, no quarteirão formado pela avenida Presidente Vargas, ruas Padre Felipe, Fernando Ferrari, antiga Santa Cruz e Garibaldi, medindo mais ou menos, quarenta e nove metros (49,00m) de frente, à dita avenida Presidente Vargas, e nos fundos mede quarenta metros e trinta centímetros (40,30m) e entesta com os lotes números nove (9) e quarenta e sete (47) da quadra; por um lado, ao Sul, mede quarenta e quatro metros (44,00m), por onde se divide com imóvel que é ou foi do Banco do Brasil S.A., e, pelo outro lado, ao Norte, mede quarenta e quatro metros (44,00m), dividindo-se com propriedade que é ou foi do Clube Aliança.

Características do imóvel
Formato do terreno: Regular
Situação de quadra: Meio de quadra
Cota: No nível
Vegetação: Sem vegetação
Uso do solo: Comercial
Acesso: Bom
Topografia: Plano
Tipo de cercamento: ☐ Arame, ☐ Gradil, ☐ Muro, ☒ Sem cerca, ☐ Tela





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

Superfície: ☐ Alagadiça ☐ Arenoso, ☐ Argiloso, ☐ Com aterro, ☐ Com entulhos, ☐ Pantanosa, ☒ Seca	
Área do terreno⁴: 2.156,00 m²	
Medida da frente do terreno: 49,00m	Confrontação da frente: Oeste
Medida lateral 1 do terreno: 40,30 m	Confrontação da lateral 1: Leste
Medida lateral 2 do terreno: 44,40 m	Confrontação da lateral 2: Sul
Medida dos fundos do terreno: 44,00 m	Confrontação dos fundos: Norte

Características da região e entorno
Atividade predominante: Comercial
Padrão construtivo do entorno: Normal
Zoneamento: Centro
Tráfego de pedestres: Médio
Tráfego de veículos: Médio
Pavimentação logradouro: Asfalto
Pavimentação passeio: Basalto
Infraestrutura: ☒ Acessibilidade, ☒ Água potável, ☒ Energia elétrica, ☒ Esgoto pluvial, ☒ Esgoto sanitário, ☐ Gás canalizado, ☒ Iluminação pública, ☒ Logradouro, ☒ Meio fio/sarjetas, ☒ Passeio público, ☒ Pavimentação, ☒ Telefone, ☐ Sem infraestrutura
Serviços públicos: ☒ Coleta de lixo, ☒ Comércio, ☒ Correios, ☒ Educação, ☒ Lazer, ☒ Rede bancária, ☒ Saúde, ☒ Segurança, ☒ Transporte coletivo, ☐ Sem serviços públicos
Influências valorizantes: ☐ Clubes, ☒ Comércio, ☐ Empreendimentos, ☒ Escolas, ☐ Estações, ☐ Hospital, ☒ Mercados e ou supermercados, ☐ Orla/praias/lagos, ☒ Parques/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

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

*De acordo com vistoria.

⁴ Ficha GPE nº 32290.





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

7.2 BENFEITORIAS

7.2.1 FICHA DE VISTORIA

Benfeitoria	Idade aparente: 40	Área = 37,82 m²	Nº de pav. 01		
Loja 6	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 Esteio, localiza-se na região Sul do Brasil e possui população estimada de 76.137 pessoas⁵. A região em que está situado o imóvel é caracterizada pelo uso comercial, com disponibilidade de serviços públicos e infraestrutura urbana consolidada. Por conta disso, identificou-se as seguintes características de mercado:

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

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.

⁵ Fonte: IBGE, 2022. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/rs/>



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

- Tratamento dos dados:

(X) **Metodologia científica** – inferência estatística: dados utilizados **26/26**.

() 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 TERRENO

11.1.1 EQUAÇÃO DE REGRESSÃO

$$\text{Unitário} = 163,992336 * 2,718^{(23,280091 * 1/\text{área})} * \text{padrão}^{0,756174} * \text{renda bairro}^{0,303731} * 2,718^{(-26867,360072 * 1/\text{PIB})}$$

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Variáveis do modelo de cálculo	Parâmetros do imóvel
Área (m²)	37,82
Padrão (Padrão construtivo do imóvel, sendo: 1- Normal/Baixo; 2- Normal; 3- Normal/Alto)	2,00
Renda Bairro- Rendimento médio mensal dos responsáveis dos domicílios nos bairros em estudo em R\$. IBGE 2022	3.481,25
IDH -Índice de Desenvolvimento Humano (IBGE 2010)	*
PIB- Produto Interno Bruto do Município em R\$ (IBGE 2021)	44.988,45
Unitário (Valor em R\$ do m² multiplicado pelo Fator Oferta)	3.358,58

Obs: *= variável não utilizada

11.1.2 RESULTADOS

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

	Intervalo de Confiança	Unitário (R\$/m²)	Total
Mínimo	-9,85%	3.027,72	R\$ 114.508,37
Calculado	-	3.358,58	R\$ 127.021,50
Máximo	10,93%	3.725,59	R\$ 140.901,81

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

	Amplitude	Unitário (R\$/m²)	Total
Mínimo	-15%	2.854,79	R\$ 107.968,16
Calculado	-	3.358,58	R\$ 127.021,50
Máximo	+15%	3.862,37	R\$ 146.074,83
Valor calculado R\$ 127.021,50			





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

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\$ 127.000,00

(cento e vinte e sete mil reais)

data de referência da avaliação: dezembro/2025

13 RESPONSÁVEIS PELO LAUDO

DENISE FERREIRA DA SILVA

Arquiteta Urbanista – CAU(RS) A49857-2
Especialista em Infraestrutura DIAVA/DEAPE
ID 4933443/02

AMAURY DO ESPIRITO SANTO

Engenheiro Civil – CREA(RS) 54474
Especialista em Infraestrutura DIAVA/DEAPE
ID 5121124/01

MARCOS ALLAN SANTOS MARIAN

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

De acordo,

LEANDRO PEIXOTO MAIA

Engenheiro Civil – CREA(RS) 82.744
Especialista em Infraestrutura DIAVA/DEAPE
ID 4506073/01

Porto Alegre, dezembro de 2025.

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: Vista Fachada



Fonte: Vistoria (18/11/2025)

Figura 2: Vista Loja



Fonte: Vistoria (18/11/2025)





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

14.2 DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

MATRÍCULA 34480



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
REGISTRO DE IMÓVEIS DE ESTEIO
Registrador: Guilherme Augusto Faccenda

Página 1 de 1

CERTIDAO

CERTIFICO e dou fé, que a presente cópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do art. 19, § 1º, da Lei nº 6.015, de 31/12/73.

CNM: 100172.2.0034480-55



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ESTEIO LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Esteio, 01 de outubro de 2018 1 MATRÍCULA 34.480

MATRÍCULA 34.480
Em 01 de outubro de 2018.

Reg. Designado
IMÓVEL: LOJA 6 do Edifício Centro Comercial Esteio, sito à avenida Presidente Vargas, nº 2.100, Bloco B, localizado no primeiro pavimento ou térreo, com frente para a circulação transversal entre os Blocos C e E, a Oeste; ao Sul, faz divisa com a loja número nove (9); ao Leste, com a loja cinco (5), e, finalmente, ao Norte, com a loja sete (7), tendo a loja a área privativa de 37,8200m² e uma área de construção de uso comum de 9,6257m², e com uma área total de 47,4457m², e cada uma fração ideal de 0,01431 no terreno sito nesta cidade, no quarteirão formado pela avenida Presidente Vargas, ruas Padre Felipe, Fernando Ferrari, antiga Santa Cruz e Garibaldi, medindo mais ou menos, quarenta e nove metros (49,00m) de frente, a dita avenida Presidente Vargas, e nos fundos mede quarenta metros e trinta centímetros (40,30m) e entesta com os lotes números nove (9) e quarenta e sete (47) da quadra; por um lado, ao Sul, mede quarenta e quatro metros (44,00m), por onde se divide com imóvel que é ou foi do Banco do Brasil S.A., e, pelo outro lado, ao Norte, mede quarenta e quatro metros (44,00m), dividindo-se com propriedade que é ou foi do Clube Aliança.

PROPRIETÁRIO: INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, inscrito no CGC/MF sob nº 92.829.100/0001-47, com sede na cidade de Porto Alegre/RS, à avenida Borges de Medeiros, nº 1.945.

Registro anterior: Matrícula 151, Lº 2, desta Serventia. Esteio, 01 de outubro de 2018.

Guilherme Augusto Faccenda
Registrador Designado

Emol: Abertura de matrícula: R\$19,00 (0204.03.1400009.45785 = R\$2,70)
Processamento eletrônico de dados: R\$4,60 (0204.01.1800004.19696 = R\$1,40)

Av-1-34.480 - Em 01 de outubro de 2018, **REGISTRO DA CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO**. Certificado, foi registrada sob número 1.776, no Livro Auxiliar nº 3, desta Serventia, a Convenção de Condomínio do Edifício Centro Comercial de Esteio, do qual faz parte o imóvel constante desta matrícula. O referido é verdade e dou fé. Título protocolado sob número 129801, em 14/09/2018.

Esteio, 01 de outubro de 2018.

Reg. Designado: *Guilherme Augusto Faccenda*
Emol: Averbação sem valor declarado: Nihil (0204.04.0700016.16182 = Nihil)
Processamento eletrônico de dados: Nihil (0204.01.1800004.19697 = Nihil)

TODA MAIS CONSTA. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ
Esteio, 03 de novembro de 2025.

Guilherme Augusto Faccenda - Registrador

Validade digital (Provimento CNJ 127/2022): Nihil (0204.04.2500007.06336 = Nihil)

Busca em livros e arquivos: Nihil (0204.03.2400009.36337 = Nihil)

Processamento eletrônico de dados: Nihil (0204.01.2500011.03186 = Nihil)

Total de Emolumentos: Nihil - Em 03 de novembro de 2025, às 09:25:57.



A consulta estará disponível em até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS
<http://ao.tjrs.jus.br/selodigital/consulta>
Chave de autenticidade para consulta
100172.53.2025.00024137.91

Documentos gerados oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Documentos gerados oficialmente pelo
Registro de Imóveis
do Brasil em um só lugar





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

GPE 32290



DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 32290

DADOS GERAIS

Número do Cadastro:	32290	Classificação:	PRÓPRIO
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:	EM REGULARIZACAO	Índice de Destinação (%):	0,000000
Descrição:		Nº Incorporação PROA/SPI:	18/2400-0005779-7
Em Alienação:	Não	Nº Alienação PROA/SPI:	
Lei Autorizativa de Alienação:		CIB:	
Data Lei Autorizativa Alienação:		CCIR:	
Nº Tombo antigo do Imóvel:		CAR:	
Uso Irregular:			
Tombado Patr. Histórico:	Não		
Nº Inscrição Municipal:	8329		

VALOR DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL

Tipo de Valor	Esfere 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
07/10/2020	18240000057797		Imóveis	Acompanhamento	Arquivado
14/06/2021	19130000059155	14/06/2021	Participação em Órgãos		Ativo
05/01/2022	22130000000866	05/01/2022	Programação Financeira		Ativo
13/07/2022	22130000003903	13/07/2022	Imóveis		Ativo
29/06/2023	23130000007564	06/02/2023	Programação Financeira	Programação de Pagamento	Ativo
06/02/2024	24130000006857	06/02/2024	Programação Financeira	Programação de Pagamento	Ativo
16/01/2025	25130000000196	02/01/2025	Programação Financeira	Programação de Pagamento	Ativo
31/10/2025	25130000089227	31/10/2025	Alienar Bens	Venda	Ativo

LOCALIZAÇÃO

Zona:	Urbana
Unidade da Federação:	Rio Grande do Sul
Município:	ESTEIO
Bairro/Distrito:	CENTRO
Logradouro/Localidade:	AV PRESIDENTE VARGAS
Número/Lote:	2100
Quadra:	
Complemento:	Loja 06
CEP:	
Ponto Referência:	

03/11/2025

pag. 1 de 4





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



DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 32290

GEORREFERÊNCIA

DATUM:

Fuso:

Meridiano Central:

Coordenadas Planas UTM do Marco

Altitude ortométrica:

Este:

Norte:

Coordenadas Geodésicas do Marco

Latitude grau:

Latitude minuto:

Latitude segundo:

Longitude grau:

Longitude minuto:

Longitude segundo:

HISTÓRICO DE ENDEREÇOS

Data	UF	Município	Zona Urbana	Bairro/Distrito	Logradouro/	Número/Lote	Tipo	CEP
18/07/2025	Rio Grande	ESTEIO	Urbana	CENTRO	PRES VARGAS	2100	AV	

PROPRIEDADE

Situação regularização Estado: EM REGULARIZACAO
 Tipo de Registro: Matrícula
 Número do Registro: 34480
 Livro: 2RG
 Folha: 01
 Cartório: RI DE ESTEIO
 Comarca: ESTEIO
 Data do Registro: 17/05/1963
 Forma de Incorporação: INCORPORAÇÃO AO PATRIMÔNIO PÚBLICO
 Valor de Incorporação:
 Propriedade / Posse: ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
 Data registro patrimônio União:
 Certidão autorizativa transf.:

TERRENO

Matriculada

Área Total (m²):	2.156,00	Situação terra rural:
Frente (m):		
Área com fração (m²):	30,8524	
Fração Ideal (m²):	0,014310	
Profundidade Equivalente (m):		
Área Disponível (m²):	37,62	

TERRENO REGISTRADO

Frente/Lateral Contratação da Frente/Lateral Confrontante

03/11/2025

pag. 2 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 32290

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/BENFEITÓRIAS

INFORMAÇÕES DE VISTORIA

VISTORIA

INFRAESTRUTURA

Serviços e Instalações

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

Tráfego de pedestres:
Tráfego de veículos:
Atividade predominante:

ASPECTOS MERCADOLÓGICOS

Acessibilidade do Imóvel:
Perspectivas de mercado:
Diagnóstico de mercado:

DOCUMENTOS

Data	Tipo Documento	Nome Documento
03/11/2025	MATRÍCULA	MAT 34480.PDF
15/12/2021	LEI / DECRETO /	LEI 15764-2021 - GESTAO DE
14/06/2021	HISTÓRICO	Ficha.pdf
01/06/2021	LEI / DECRETO /	DECRETO ESTADUAL NA 55916-
01/10/2018	MATRÍCULA	Mat 34480.pdf
06/04/2018	LEI / DECRETO /	LEI COMPLEMENTAR NA 15144-

03/11/2025

pag. 3 de 4





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



DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 32290

IMAGENS

DECLARAÇÃO

HISTÓRICO

Data	Tipo	Nº de Processo	Anexo
14/06/2021	Classificação	19130000059155	Ficha.pdf

HISTÓRICO DE SOLICITAÇÕES

VISTORIA

Data da vistoria:
Empresa vistoriadora:
Vistoriador (a):
Observações da vistoria:
Situação de localização:
Obstruído:
Motivo da obstrução:
Contato no local:
Telefone do contato:
Pertence ao Estado do RS:

03/11/2025

pag. 4 de 4

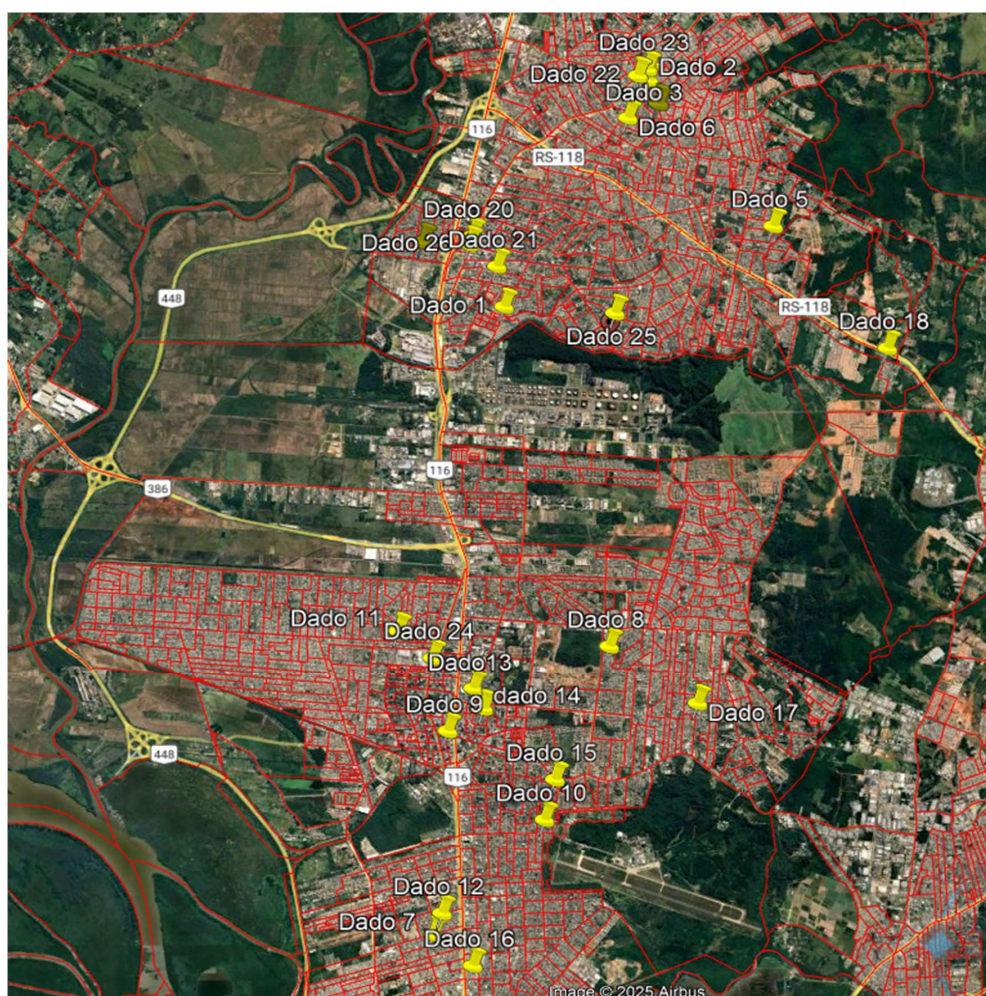




Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

14.3 DADOS:

Dado	Endereço	Observação	ÁREA	PADRÃO	RENTA BA	IDH (IBGE)	PIB R\$ Mu	V. UNITAR
1	R. Rio Grande, 2255 - Loja 3	https://www.sauthier.com.br	32,98	1,00	2.908,04	0,75	44.988,45	2.728,93
2	Rua Nossa Senhora da Conceição, 333	https://www.imobiliariabesse	200,00	2,00	3.793,24	0,73	29.500,52	1.035,00
3	Rua Cap. Camboim, 191 loja 118	https://www.sauthier.com.br	23,83	2,00	3.793,24	0,73	29.500,52	6.231,64
4	Rua Nossa Senhora da Conceição, 796	https://www.imobiliariabesse	35,00	2,00	5.227,94	0,73	29.500,52	4.088,57
5	Rua Benjamin Constant, 425	https://www.imobiliariabesse	150,00	2,00	2.626,87	0,73	29.500,52	1.320,00
6	Rua Estância Velha, 169	https://www.sauthier.com.br	29,40	2,00	3.878,88	0,73	29.500,52	2.295,92
7	Rua Boa Esperança	https://www.imobiliariavital.c	340,00	2,00	2.895,95	0,75	62.892,77	2.064,71
8	Rua Capão Novo, 50	https://www.brandaliseimove	46,00	3,00	8.534,11	0,75	62.892,77	4.891,30
9	Av. Victor Barreto, 3056 Loja 106	https://www.imobiliariagesta	98,00	3,00	4.923,83	0,75	62.892,77	4.591,84
10	Rua Alberto Bins, 618 Loja 02	https://pagina1.imb.br/move	20,00	2,00	253,65	0,75	62.892,77	3.375,00
11	Rua Ver. Antônio Ferreira Alves, 707	https://primeclassimobiliaria.c	100,00	3,00	3.149,12	0,75	62.892,77	4.410,00
12	Rua Cairú, 384	https://costaelinaimoveis.co	32,00	2,00	6.970,52	0,75	62.892,77	4.218,75
13	Rua Dona Rafaela, 197	https://moradaimoveis.com.br	119,00	2,00	7.135,67	0,75	62.892,77	6.042,86
14	Rua Marquês do Herval, 150	https://solucao.imb.br/move	43,00	3,00	5.754,69	0,75	62.892,77	7.953,49
15	Rua Pero Vaz de Caminha, 359	https://www.muck.com.br/im	345,00	3,00	546,28	0,75	62.892,77	2.400,00
16	Avenida Getúlio Vargas, 941	https://imobiliariacastel.com.br	115,00	2,00	2.532,62	0,75	62.892,77	1.720,96
17	Av Doutor Sezefredo Azambuja Vieira, 3	https://www.bahimoveis.com.br	34,00	3,00	2.785,36	0,75	62.892,77	3.997,06
18	Rua Vitor Mateus Teixeira, 77	https://www.sauthier.com.br	63,00	2,00	2.456,86	0,75	44.988,45	3.428,57
19	Av. Celina Chaves Kroeff, 377	https://marceloluz.com.br/im	30,25	2,00	3.688,66	0,75	44.988,45	4.165,29
20	Rua Garibaldi, 23	https://marceloluz.com.br/im	65,00	3,00	3.973,86	0,75	44.988,45	4.140,00
21	Rua Dom Pedro, 536	https://www.imobiliariabs.net	37,00	2,00	5.933,64	0,75	44.988,45	7.054,05
22	Rua Rodrigues de Figueiredo, 45	https://www.imobiliariasapuc	23,00	3,00	3.793,24	0,73	29.500,52	7.239,13
23	Rua Cap. Camboim, 191, loja 408	https://www.imobiliariasapuc	26,00	2,00	3.793,24	0,73	29.500,52	2.769,23
24	Av. Guilherme Schell, 6410	https://www.foxterciamobilia	83,00	3,00	8.638,34	0,75	62.892,77	5.400,00
25	Rua Novo Hamburgo, 1794	https://www.creditoreal.com.br	290,00	2,00	3.127,95	0,75	44.988,45	2.327,59
26	Av. Presidente Vargas, 2193	https://www.sauthier.com.br	346,21	3,00	3.481,25	0,75	44.988,45	4.393,29





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

14.4 MEMÓRIA DE CÁLCULO

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS

Total da Amostra	: 26
Utilizados	: 26
Outlier	: 0

VARIÁVEIS

Total	: 6
Utilizadas	: 5
Grau Liberdade	: 21

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

COEFICIENTES

Correlação	: 0,81046
Determinação	: 0,65685
Ajustado	: 0,59148

VARIÇÃO

Total	: 6,75104
Residual	: 1744,05697
Desvio Padrão	: 0,33214

F-SNEDECOR

F-Calculado	: 10,04925
Significância	: < 0,01000

D-WATSON

D-Calculado	: 2,33806
Resultado Teste	: Não auto-regressão 95%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	61
-1,64 a +1,64	90	100
-1,96 a +1,96	95	100

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)

$$Y = 163,992336 * 2,718^{(23,280091 * 1/X_1)} * X_2^{0,756174} * X_3^{0,303731} * 2,718^{(-26867,380072 * 1/X_4)}$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA

Média	: 4010,89
Varição Total	: 85151181,02
Variância	: 3275045,42
Desvio Padrão	: 1809,71

MODELO

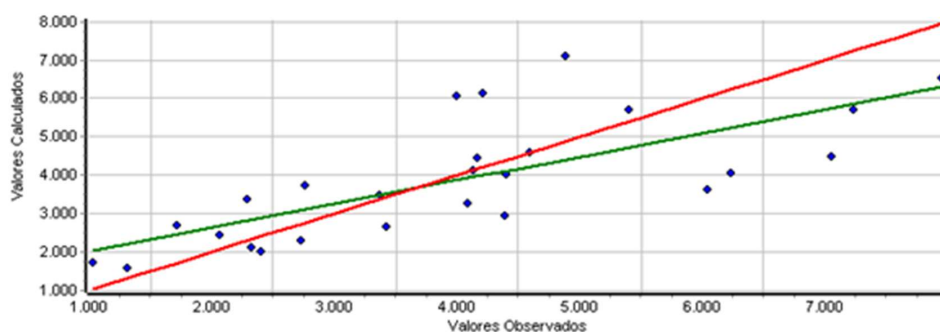
Coefic. Aderência	: 0,50273
Varição Residual	: 42343475,71
Variância	: 2016355,99
Desvio Padrão	: 1419,98



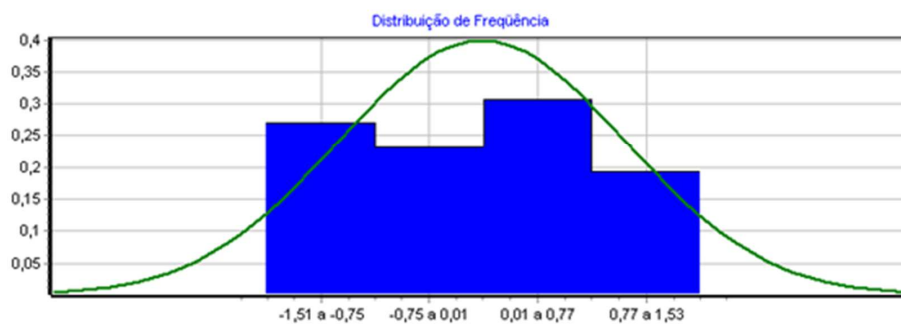


Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

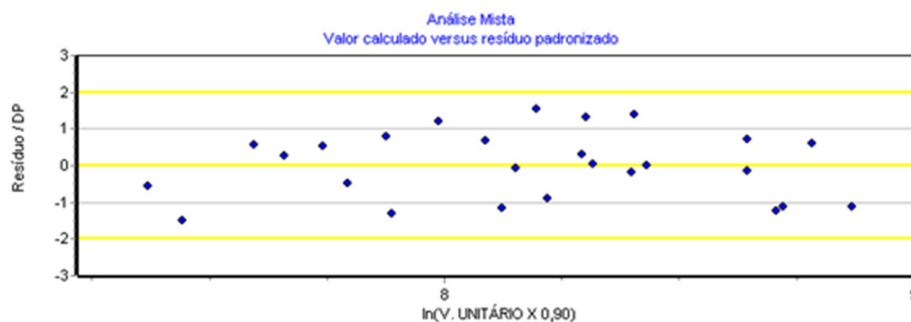
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



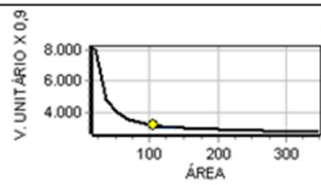


Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

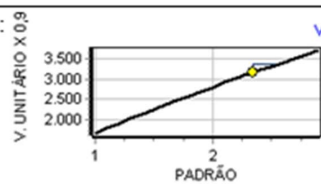
X₁ ÁREA

Área do imóvel em m²
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 20,00 a 346,21
 Impacto esperado na dependente: Negativo
 10% da amplitude na média: -5,13 % na estimativa



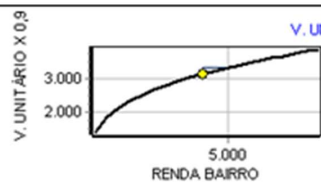
X₂ PADRÃO

Padrão: caracterização da construção do entorno imediato, 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: 6,38 % na estimativa



X₃ RENDA BAIRRO

Rendimento médio mensal dos responsáveis dos domicílios nos bairros em estudo em R\$. IBGE 2022
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 253,65 a 8638,34
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: 5,81 % na estimativa

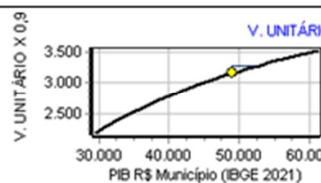


* IDH (IBGE 2010)

Índice de Desenvolvimento Humano (IBGE 2010)
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 0,73 a 0,75
 Impacto esperado na dependente: Positivo

X₄ PIB R\$ Município (IBGE 2021)

Produto Interno Bruto do Município em R\$ (IBGE 2021)
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 29500,52 a 62892,77
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: 3,55 % na estimativa



Y V. UNITÁRIO X 0,90

Valor Unitário x fator de oferta 0,90 em R\$/m²
 Tipo: Dependente
 Amplitude: 1035,00 a 7953,49

Micronumerosidade para o modelo: atendida.





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

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,59148)
X ₁ ÁREA	1/x	4,70	0,01	0,19972
X ₂ PADRÃO	ln(x)	2,79	1,10	0,46566
X ₃ RENDA BAIRRO	ln(x)	3,37	0,29	0,39931
X ₄ PIB R\$ Município (IBGE 2021)	1/x	-2,79	1,10	0,46582

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	ÁREA	PADRÃO	RENDA BAIRRO	PIB R\$ Município (IBGE 2021)	V. UNITÁRIO X 0,90
X ₁	1/x		45	50	54	72
X ₂	ln(x)	-22		23	9	52
X ₃	ln(x)	-11	10		42	59
X ₄	1/x	31	-28	10		52
Y	ln(y)	39	39	37	-25	





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	37,82			20,00	346,21
PADRÃO	2,00			1,00	3,00
RENDABAIRRO	3.481,25			253,65	8.638,34
PIB R\$ Município (IBGE 2021)	44.988,45			29.500,52	62.892,77
V. UNITÁRIO X 0,90	3.358,58			1.035,00	7.953,49

2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	3.027,72	3.358,58	3.725,59	-9,85%	10,93%	20,78%
Predição (80%)	2.138,33	3.358,58	5.275,16	-36,33%	57,07%	93,40%
Campo de Arbitrio	2.854,79	3.358,58	3.862,37	-15,00%	15,00%	30,00%

3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80 %)	114.508,37	127.021,50	140.901,81
Predição (80%)	80.871,64	127.021,50	199.506,55
Campo de Arbitrio	107.968,16	127.021,50	146.074,83

4. VALOR UNITÁRIO ARBITRADO 3358,58

Justificativa:

5. VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 127.021,50 (cento e vinte e sete mil, vinte e um reais com cinquenta centavos)

6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

Mínimo (R\$):	114.508,37
Arbitrado (R\$):	127.021,50
Máximo (R\$):	140.901,81

7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO

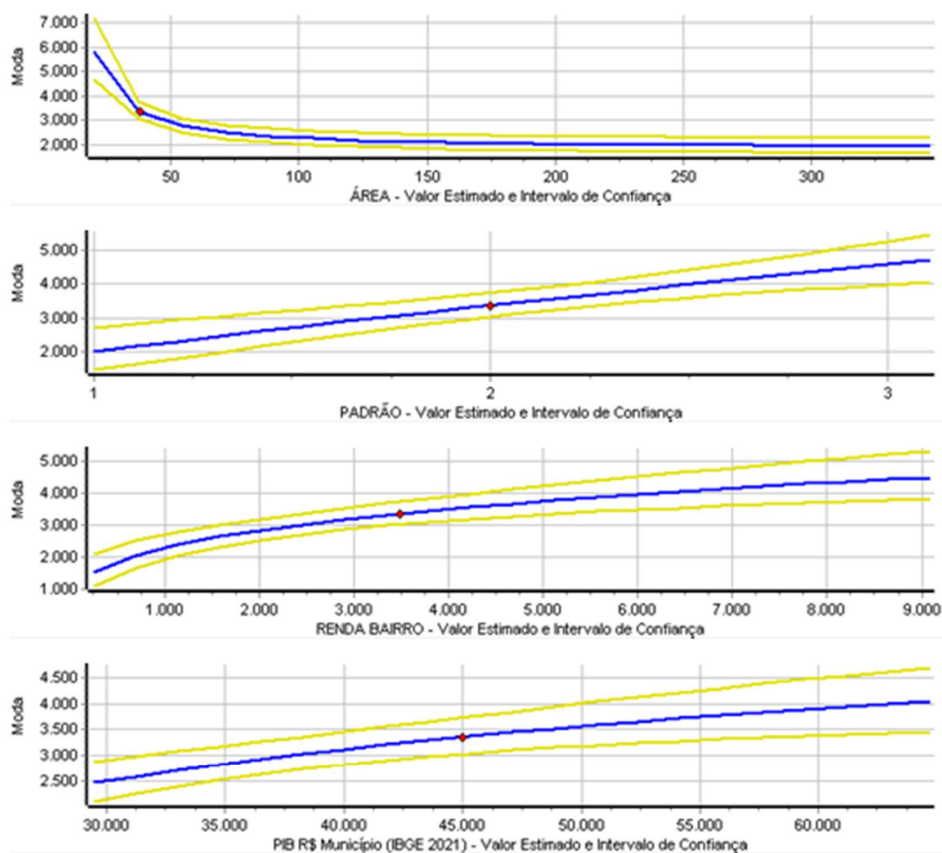
Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 20,78 %
Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão



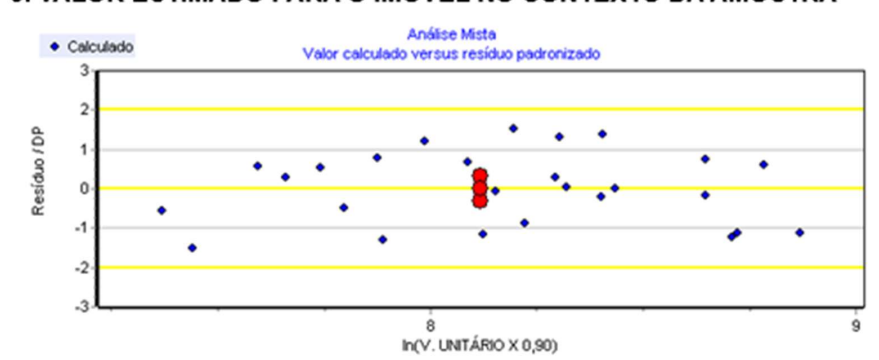


Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

8. COMPORTAMENTO DO MODELO NO PONTO DE ESTIMAÇÃO



9. VALOR ESTIMADO PARA O IMÓVEL NO CONTEXTO DA AMOSTRA





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

14.5 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 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		3.358,58
Valores do intervalo de confiança	MAX	3.725,59
	MÍN	3.027,72
Desvios relativos do Intervalo de confiança	MAX	10,93%
	MÍN	-9,85%
Amplitude do intervalo de confiança		20,78%
GRAU DE PRECISÃO		GRAU III





25130000089227

Nome do documento: Laudo 373 GPE 32290 Loja 06 Esteio.pdf

Documento assinado por

Leandro Peixoto Maia
Amaury do Espirito Santo
Denise Ferreira Da Silva

Órgão/Grupo/Matrícula

SPGG / DIAVA/DEAPE / 450607301
SPGG / DIAVA/DEAPE / 5121124
SPGG / DIAVA/DEAPE / 4933443

Data

11/12/2025 15:53:08
11/12/2025 15:54:15
11/12/2025 17:33:16

