



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 372/2025



Loja Comercial

Av. Presidente Vargas, nº 2100, loja 16. Ed. Centro Comercial Esteio-

Bloco E

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 372/2025

FICHA RESUMO

Objeto

Loja de **Matrícula nº 1.349** e **GPE nº 25.939**

Objetivo

Determinação do valor de mercado para alienação do imóvel

Finalidade

Instruir **PROA nº 25/1300-0008921-9 - alienação**

Localização¹

Av. Presidente Vargas, nº 2100, loja 16. Ed. Centro Comercial Esteio- Bloco E. Bairro Centro
Esteio/RS

Área privativa avalianda¹

Área útil (privativa) do imóvel = 39,43 m²

Proprietário¹

Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul

Resultados da avaliação²

Valor de mercado do imóvel: R\$ 129.100,00

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 1.349 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 25/1300-0008921-9- 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 1.349**, referência livro 02, às fls. 1-1v, datada de 03/11/2025, obtida junto ao Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Esteio/RS.
- Na ficha cadastral **GPE nº 25.939**;
- No **PROA: 25/1300-0008921-9**;
- 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**.

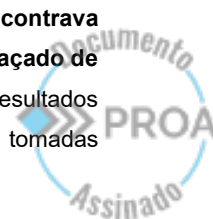
A vistoria foi realizada somente na condição de vistoria externa. Dessa forma, este laudo foi desenvolvido adotando uma **situação-paradigma**. De acordo com o item 6.3.1 na Norma Brasileira ABNT NBR 14653-1:2019, nessas situações, a utilidade da avaliação é restrita a situação encontrada.

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 1.349 do Livro nº 2, fls. 01-1v 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);





25130000089219



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 16. Ed. Centro Comercial Esteio- Bloco E. 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
Longitude: 51°10'32.62"O

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

Identificação
Descrição conforme a Matrícula nº 1.349 IMÓVEL: A LOJA Nº 16, localizada no 1º pavimento ou terreno do Bloco "E" do Edifício denominado "Centro Comercial Esteio", nesta cidade, com frente para a circulação transversal, entre os Blocos "C" e "E", ao oeste; ao sul faz divisa com a loja 17 ao leste, com os lotes nºs 9 e 47, e, finalmente ao norte divisa com a loja 15. Possui área de construção privativa 39.4300m² (trinta e nove metros quadrados, quatro mil e trezentos centímetros quadrados), área de uso comum - 10.0398 m² (dez metros quadrados, trezentos e noventa e oito centímetros quadrados), área total de construção de 49.4698 m² (quarenta e nove metros quadrados, quatro mil seiscentos e noventa e oito centímetros quadrados). Fração ideal de terreno 0,01491 (hum mil quatrocentos e noventa e um centésimos de milésimos), ou a fração 1491/100.000 (hum mil quatrocentos e noventa e um sobre cem mil avós). O terreno sobre o qual o edifício está edificado, localiza-se nesta cidade, medindo mais ou menos quarenta e nove metros (49m) de frente à avenida Presidente Vargas, a oeste, e quarenta metros e trinta centímetros (40,30m), mais ou menos nos fundos, a leste, a entestar com os lotes números nove (9) e quarenta e sete (47); por um lado ao sul mede, mais ou menos, quarenta e quatro metros e quarenta centímetros (44,40m), na divisa com imóvel que é ou foi do Banco do Brasil S.A., e por outro lado, ao norte, mede, mais ou menos, quarenta e quatro metros (44m), na divisa com propriedade que é ou foi do Club Aliança, tendo dito imóvel a forma irregular e está situado no quarteirão formado pelas ruas Garibaldi, Fernando Ferrari, Padre Felipe e avenida Presidente Vargas.-

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



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

Tipo de cercamento: ☐ Arame, ☐ Gradil, ☐ Muro, ☒ Sem cerca, ☐ Tela	
Superfície: ☐ Alagadiça, ☐ Arenoso, ☐ Argiloso, ☐ Com aterro, ☐ Com entulhos, ☐ Pantanosa, ☒ Seca	
Área do terreno⁴: 1974,70 m ²	
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 25939.





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 = 39,43 m²	Nº de pav. 01		
Loja 16	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

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)	39,43
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)	3.275,22

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	-9,67%	2.958,58	R\$ 116.656,81
Calculado	-	3.275,22	R\$ 129.141,92
Máximo	10,70%	3.625,74	R\$ 142.962,93

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

	Amplitude	Unitário (R\$/m²)	Total
Mínimo	-15%	2.783,94	R\$ 109.770,75
Calculado	-	3.275,22	R\$ 129.141,92
Máximo	+15%	3.766,50	R\$ 148.513,10
Valor calculado R\$ 129.141,92			





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\$ 129.100,00

(cento e vinte e nove mil e cem 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



Figura 2: Vista Loja



Fonte: Vistoria (18/11/2)





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

14.2 DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

MATRÍCULA 1349



Valide aqui este documento



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

Página 1 de 2

CERTIDÃO

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: 100172.2.0001349-23

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NAL5H-DZK6K-8G9T7-RD8NN>



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ESTEIO

LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

ESTEIO. 21 de março de 1977

Fls.

MATRÍCULA

1

1349

MATRÍCULA - 1349

21 de março de 1.977

Guilherme Augusto Faccenda
Oficial Ajudante

IMÓVEL: A LOJA Nº 16, localizada no 1º pavimento ou terreno do Bloco "E" do Edifício denominado "Centro Comercial Esteio", nesta cidade, com frente para a via, viação transversal, entre os Blocos "C" e "E", ao oeste; ao sul faz divisa com a loja 17 ao leste, com os lotes nos 9 e 47, e, finalmente ao norte divisa com a loja 15. Possui área de construção privativa 39.430m² (trinta e nove metros-quadrados, quatro mil e trezentos centímetros quadrados), área de uso comum - 10.0398 m² (dez metros quadrados, trezentos e noventa e oito centímetros quadrados), área total de construção de 49.4698 m² (quarenta e nove metros quadrados, quatro mil seiscentos e noventa e oito centímetros quadrados). Fração ideal de terreno 0,01491 (um mil quatrocentos e noventa e um centésimos de milésimos), ou a fração 1491/100.000 (um mil quatrocentos e noventa e um sobre cem mil avos). O terreno sobre o qual o edifício está edificado, localiza-se nesta cidade, medindo mais ou menos quarenta e nove metros (49m) de frente à avenida Presidente Vargas, a oeste, e quarenta metros e trinta centímetros (40,30m), mais ou menos nos fundos, a leste, a entestar com os lotes números nove (9) e quarenta e sete (47); por um lado ao sul mede, mais ou menos, quarenta e quatro metros e quarenta centímetros (44,40m), na divisa com imóvel que é ou foi do Banco do Brasil S.A., e por outro lado, ao norte, mede, mais ou menos, quarenta e quatro metros (44m), na divisa com propriedade que é ou foi do Club Aliança, tendo dito imóvel a forma irregular e está situado no quarteirão formado pelas ruas Garibaldi, Fernando Ferrari, Padre Felipe e avenida Presidente Vargas. PROPRIETÁRIA: KONCRETUS-ENGENHARIA, CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA., sociedade civil, com sede na cidade de Porto Alegre, neste Estado, na rua Dr. Flores, número 105, sala 1003, inscrita no CCME sob número 87.032.496. Registro Anterior: Nº 6.303, folhas 195, livro 3-H, deste cartório. R-1-1349.- 21 de março de 1.977.- TRANSMITENTE: KONCRETUS - Engenharia, Construções e Incorporações Ltda.- ADQUIRENTE: INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, autarquia estadual, com sede na cidade de Porto Alegre, neste Estado, à avenida Borges de Medeiros, número 1.945, inscrita no CCME sob número 92.829.100/001.- COMPRA E VENDA.- Escritura pública lavrada em 22 de fevereiro de 1974, pelo 1º Tabelião de Porto Alegre, Bel. Enio Vilanova Castilhos no livro número 84-C, às folhas 193 sob número de ordem: 101 Geral: 15.117, ratificada e ratificada por outra lavrada no mesmo Tabelionato em 10 de dezembro de 1976, no livro 267-B, às folhas 095, sob número de ordem: 78 e Geral: 11.665 PREÇO: Cr\$ 62.331,95 (sessenta e dois mil, trezentos e trinta e um cruzeiros e noventa e cinco centavos).- Dou fé.- *Guilherme Augusto Faccenda*

Av-2-1.349 - Em 15 de dezembro de 2011. **REGISTRO DA CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO.** Certifico, que nesta data, 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

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página

onr

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

Documento
PROA
Assinado



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



Valide aqui este documento

Continuação da página anterior

Página 2 de 2

CNM: 100172.2.0001349-23



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ESTEIO

LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

FLS.

1v

MATRICULA

1.349

número 101358, em 09/12/2011, reapresentado em 14/12/2011.
Esteio, 15 de dezembro de 2011.

Silvia Maria de Souza Silveira
Registradora-substituta

Emol: Averbação sem valor declarado: R\$ 20,70 (0204.03.0700016.14352 = R\$ 0,50)
Processamento eletrônico de dados: R\$ 2,70 (0204.01.1100003.33566 = R\$ 0,25)

Av-3-1.349 - Em 13 de março de 2023. **CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA**. Certifico, nos termos do artigo 235-A da Lei n.º 6.015/73 e do Provimento n.º 89/2019 do Conselho Nacional de Justiça, que a presente matrícula tem o seguinte **Código Nacional de Matrícula (CNM): 10017.2.0001349-44**. O referido é verdade e dou fé.

Esteio, 13 de março de 2023.

Valdeir Siqueira de Menezes
Registrador Designado

Emol: Averbação sem valor declarado: Nihil (0204.04.2100006.25059 = Nihil)
Processamento eletrônico de dados: Nihil (0204.01.2200004.18496 = Nihil)

CONTINUA A FOLHAS

NADA MAIS CONSTA. O REFERIDO É VERDADE E DOU FE
Esteio, 03 de novembro de 2025.

Silberme Augusto Faccenda - Registrador
Emissão digital (Provimento CNJ 127/2022): Nihil (0204.04.2500007.06337 = Nihil)
Busca em livros e arquivos: Nihil (0204.03.2400009.36358 = Nihil)
Total de Emolumentos: Nihil - Em 03 de novembro de 2025, às 09:28:49.



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
100172 53 2025 00024141 78

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital





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

GPE 25939



DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 25939

DADOS GERAIS					
Número do Cadastro:	25939	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:	EM REGULARIZACAO	Índice de Destinação (%):	0,000000		
Descrição:		Nº Incorporação PROA/SPI:	18/2400-0005779-7		
Em Alienação:	Sim	Nº Alienação PROA/SPI:	18/2400-0003838-5		
Lei Autorizativa de Alienação:	15764	CIB:			
Data Lei Autorizativa Alienação:	15/12/2021	CCIR:			
Nº tomo antigo do imóvel:		CAR:			
Uso irregular:					
Tombado Patr. Histórico:	Não				
Nº Inscrição Municipal:	8321				
VALOR DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL					
Tipo de Valor	Esfera Competente	Legislação	Número/Ano		
BAIXA IMÓVEL					
Motivo da Baixa:		Data da Baixa:			
Nº Processo da Baixa SPI:		Nº Processo da Baixa PROA:			
Informações Adicionais Baixa:					
PROCESSOS					
Data Consulta	Nº Processo	Data Abertura	Assunto	Tipo Assunto	Situação
12/11/2023	18240000038385	08/08/2018	Alienar Bens	Venda	Ativo
04/12/2020	19130000001840	04/12/2020	Programação Financeira		Arquivado
04/12/2020	20130000006642	04/12/2020	Programação Financeira		Ativo
24/06/2021	21130000000844	05/01/2021	Programação Financeira		Ativo
27/10/2021	21130000088237	27/10/2021	Programação Financeira		Ativo
05/01/2022	22130000000888	05/01/2022	Programação Financeira		Ativo
13/07/2022	22130000003903	13/07/2022	Imóveis		Ativo
04/10/2022	21130000108804	30/12/2021	Contratação de Serviços	Solicitação de Contratação	Ativo
04/10/2022	21130000105891	23/12/2021	Contratação de Serviços	Solicitação de Contratação	Ativo
16/01/2025	23130000007564	06/02/2023	Programação Financeira	Programação de Pagamento	Arquivado
16/01/2025	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	25130000089219	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				
Numero/Lote:	2100				
Quadra:					
Complemento:	Loja 16				
CEP:					
Ponto Referência:	Cond. Edif. Centro Comercial				

03/12/2025

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 25939

GEORREFERÊNCIA

DATUM:		Coordenadas Geodésicas do Marco	
Fuso:		Latitude grau:	
Meridiano Central:		Latitude minuto:	
		Latitude segundo:	
Coordenadas Planas UTM do Marco		Longitude grau:	
Altitude ortométrica:		Longitude minuto:	
Este:		Longitude segundo:	
Norte:			

HISTÓRICO DE ENDEREÇOS

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

PROPRIEDADE

Situação regularização Estado: EM REGULARIZACAO
 Tipo de Registro: Matrícula
 Número do Registro: 1349
 Livro: 2RG
 Folha: 01
 Cartório: RI DE ESTEIO
 Comarca: ESTEIO
 Data do Registro: 21/07/1977
 Forma de Incorporação: INCORPORAÇÃO AO PATRIMÔNIO PÚBLICO
 Valor de Incorporação: R\$ 82.331,95
 Propriedade / Posse:
 Data registro patrimônio União:
 Certidão autorizativa transf.:

TERRENO

Matriculada		Situação terra rural:
Área Total (m²):	1.974,70	
Frente (m):	49,00	
Área com fração (m²):	29,4428	
Fração Ideal (m²):	0,014910	
Profundidade Equivalente (m):		
Área Disponível (m²):	1.974,70	

TERRENO REGISTRADO

Frente/Lateral	Confrontação da Frente/Lateral	Confrontante
49,00		

03/12/2025

pag. 2 de 4





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



DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 25939

TERRENO VISTORIA

Informações complementares

Vegetação:
Uso do solo:
Situação de quadra

Levantada (Vistoria)

Área Total (m²):
Frente (m):

CONFRONTANTES VISTORIA

Leste:
Oeste:
Norte:
Sul:

EDIFICAÇÕES/BENFEITORIAS

Espécie	Nome referência	Área útil (m²)	Área total (m²)	Averbação	Nº pavimentos	Área disponível (m²)
LOJA		39,43	39,43	0		39,43

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 1349.PDF
28/11/2022	ATOS DO COMITÊ	ATA 13-2022 - DOE.PDF
28/11/2022	ATOS DO COMITÊ	RESOLUCAO 07-2022 - DOE.PDF
30/12/2021	TERMO /	PRIMEIRO TERMO DE
15/12/2021	LEI / DECRETO /	LEI 15764-2021 - GESTAO DE
01/06/2021	LEI / DECRETO /	DECRETO ESTADUAL NA 55916-
04/12/2020	MATRÍCULA	MAT 1349.PDF

03/12/2025

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 25939

Data	Tipo Documento	Nome Documento
26/11/2020	LEI / DECRETO /	RESOLUAAO 06-2020.PDF
31/08/2020	LAUDO DE	LAUDO 019 2020 LOJA ESTEIO GPE
07/03/2019	MATRÍCULA	MAT 1349.PDF
27/02/2019	HISTÓRICO	Ficha.pdf
27/02/2019	LEI / DECRETO /	RESOLUAAO 01-2019.PDF
06/04/2018	LEI / DECRETO /	LEI COMPLEMENTAR NA 15144-
01/09/2014	MATRÍCULA	Matr. 1349.pdf

IMAGENS

DECLARAÇÃO

HISTÓRICO

Data	Tipo	Nº de Processo	Anexo
27/02/2019	Classificação	19130000001840	Ficha.pdf

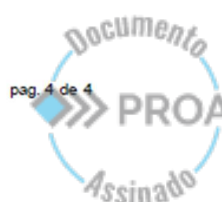
HISTÓRICO DE SOLICITAÇÕES

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:

03/12/2025

pag. 4 de 4



Laudo de Avaliação nº 372 / 2025

18

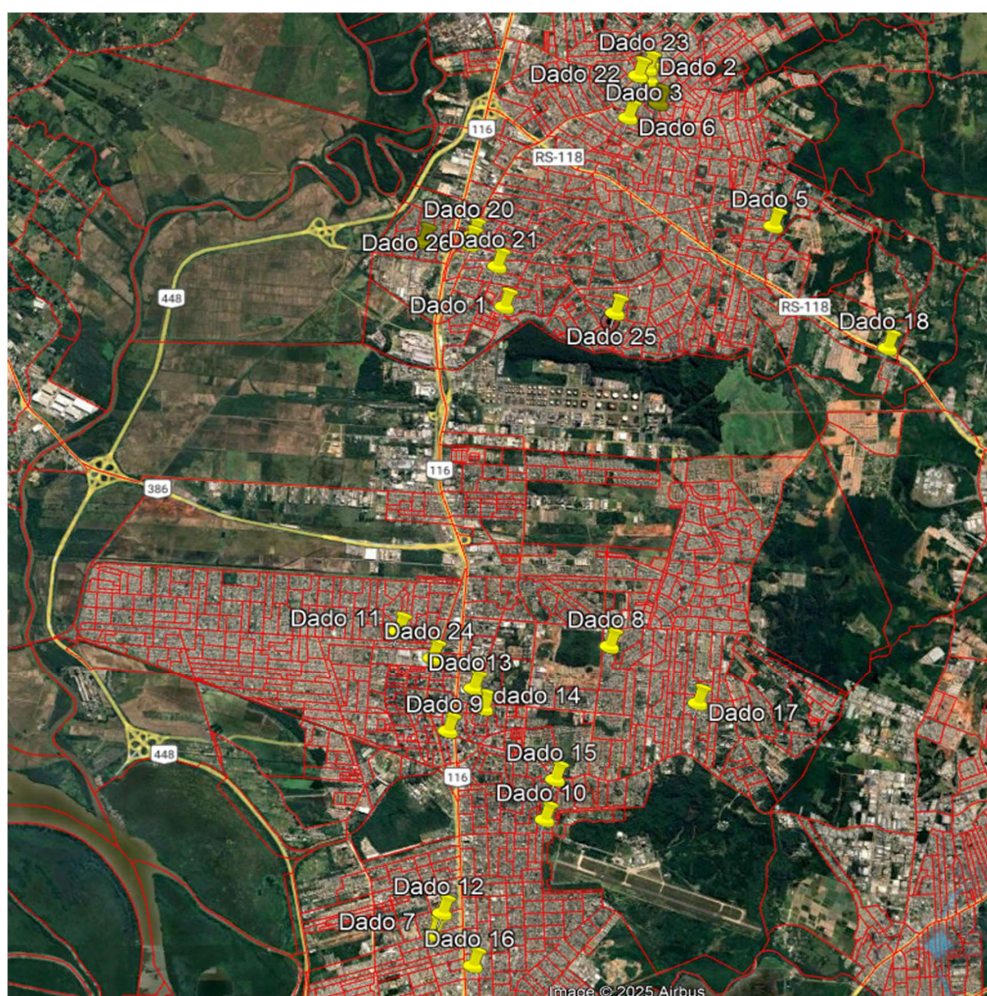




Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

14.3 DADOS:

Dado	Endereço	Observação	ÁREA	PADRÃO	RENDA 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. Cambom, 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	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.l	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	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. Cambom, 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	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	VARIÁVEIS
Total da Amostra : 26	Total : 6
Utilizados : 26	Utilizadas : 5
Outlier : 0	Grau Liberdade : 21

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

COEFICIENTES	VARIAÇÃO
Correlação : 0,81046	Total : 6,75104
Determinação : 0,65685	Residual : 1744,05697
Ajustado : 0,59148	Desvio Padrão : 0,33214

F-SNEDECOR	D-WATSON
F-Calculado : 10,04925	D-Calculado : 2,33806
Significância : < 0,01000	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)

$$Y = 163,992336 * 2,718^{(23,280091 * 1/X_1)} * X_2^{0,756174} * X_3^{0,303731} * 2,718^{(-26867,360072 * 1/X_4)}$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

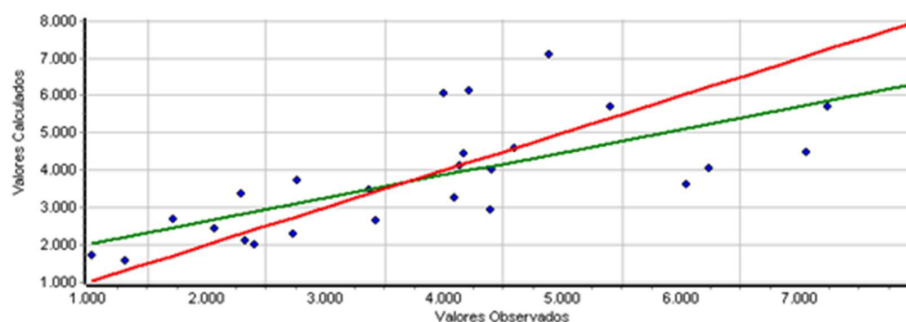
AMOSTRA	MODELO
Média : 4010,89	Cofic. Aderência : 0,50273
Varição Total : 85151181,02	Varição Residual : 42343475,71
Variância : 3275045,42	Variância : 2016355,99
Desvio Padrão : 1809,71	Desvio Padrão : 1419,98



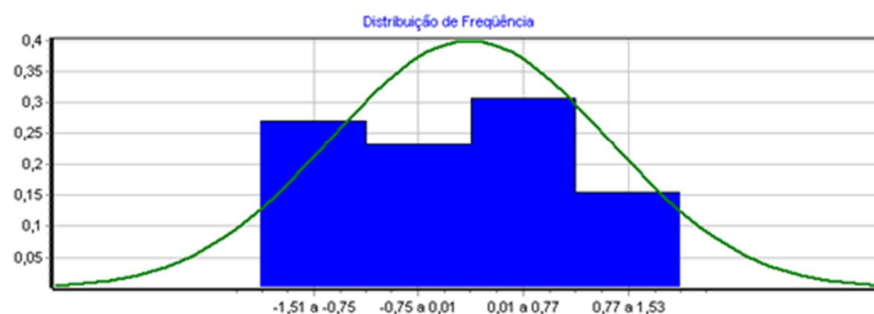


Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

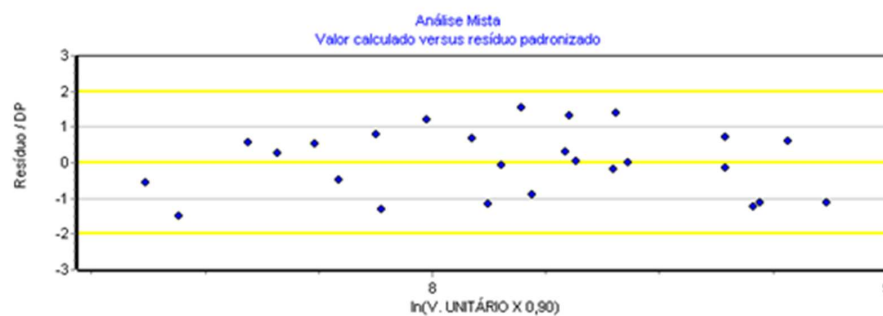
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



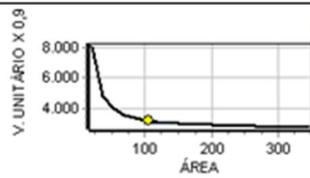


Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

X₁ ÁREA

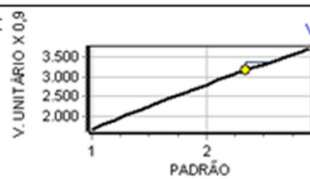
Área do imóvel em m²
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 20,00 a 346,21
 Impacto esperado na dependente: Negativo
 10% da amplitude na média: -5,13 % na estimativa



X₂ PADRÃO

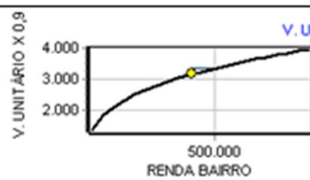
Padrão: caracterização da construção do entorno imediato, sendo:
 1- Normal Baixo
 2- Normal
 3- Normal Alto

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: 25365,00 a 863834,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: 5,81 % na estimativa

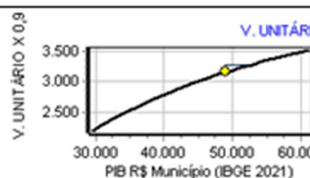


* IDH (IBGE 2010)

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 AREA	1/x	4,70	0,01	0,19972
X ₂ PADRAO	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	39,43			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	3.275,22			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 %)	2.958,58	3.275,22	3.625,74	-9,67%	10,70%	20,37%
Predição (80%)	2.086,22	3.275,22	5.141,85	-36,30%	56,99%	93,30%
Campo de Arbitrio	2.783,94	3.275,22	3.766,50	-15,00%	15,00%	30,00%

3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISAO

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80 %)	116.656,81	129.141,92	142.962,93
Predição (80%)	82.259,65	129.141,92	202.743,15
Campo de Arbitrio	109.770,75	129.141,92	148.513,10

4. VALOR UNITÁRIO ARBITRADO 3275,22

Justificativa:

5. VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 129.141,92 (cento e vinte e nove mil, cento e quarenta e um reais com noventa e dois centavos)

6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÊDIA DE MERCADO

Mínimo (R\$):	116.656,81
Arbitrado (R\$):	129.141,92
Máximo (R\$):	142.962,93

7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISAO

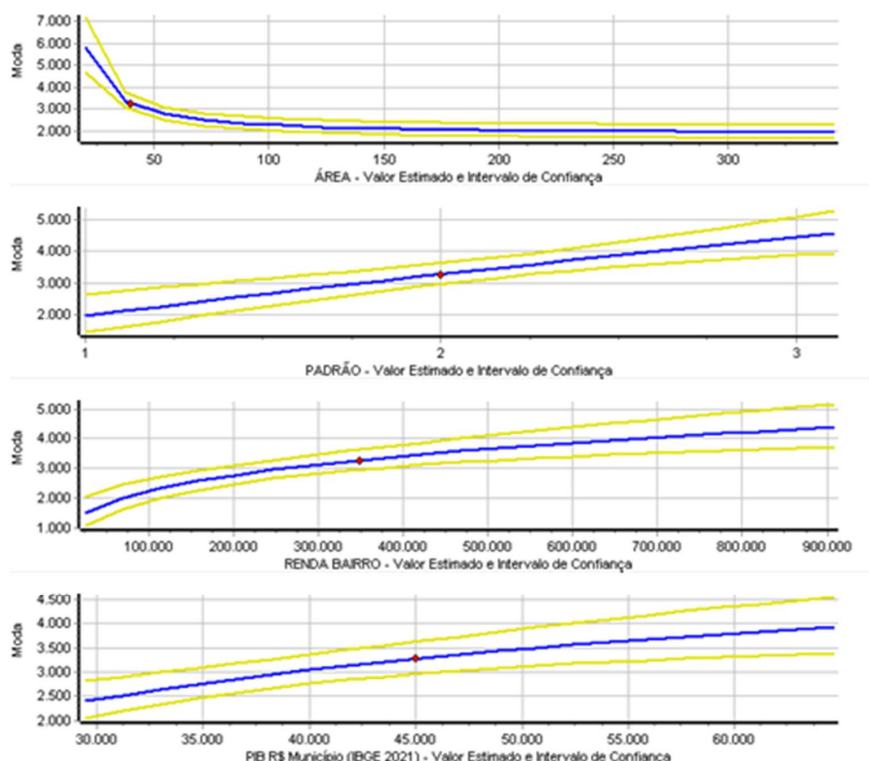
Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 20,37 %
Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão



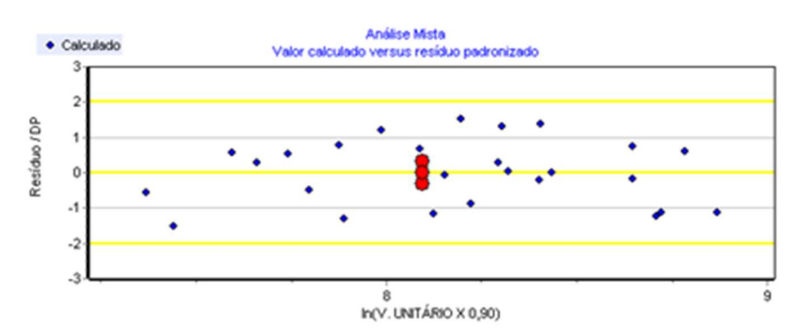


Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

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 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		3.275,22
Valores do intervalo de confiança	MAX	3.625,74
	MÍN	2.958,58
Desvios relativos do Intervalo de confiança	MAX	10,70%
	MÍN	-9,67%
Amplitude do intervalo de confiança		20,37%
GRAU DE PRECISÃO		GRAU III





25130000089219

Nome do documento: Laudo 372 GPE 25939 Loja 16 Esteio.pdf

Documento assinado por	Órgão/Grupo/Matrícula	Data
Leandro Peixoto Maia	SPGG / DIAVA/DEAPE / 450607301	11/12/2025 16:27:26
Amaury do Espirito Santo	SPGG / DIAVA/DEAPE / 5121124	12/12/2025 07:41:20
Denise Ferreira Da Silva	SPGG / DIAVA/DEAPE / 4933443	12/12/2025 14:41:01
Marcos Allan Santos Marian	SPGG / DIAVA/DEAPE / 5075610	12/12/2025 15:12:03

