



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 375/2025



Loja Comercial
Av. Sertório, nº 1300, loja 02. Ed. Bellum. Bairro Navegantes- Quarteirão 44
Porto Alegre/RS



DIVISÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS – DIAVA
DEZEMBRO / 2025



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO 375/2025

FICHA RESUMO

Objeto

Loja de **Matrícula nº 151.956** e **GPE nº 25913**

Objetivo

Determinação do valor de mercado para alienação do imóvel

Finalidade

Instruir **PROA nº 25/1300-0008951-0- Alienação**

Localização¹

Av. Sertório, nº 1300, loja 02. Ed. Bollum. Bairro Navegantes- Quarteirão 44
Porto Alegre/RS

Área privativa avalianda²

Área total privativa do imóvel= 144,71 m²

Proprietário³

Estado do Rio Grande do Sul

Resultados da avaliação⁴

Valor de mercado do imóvel: R\$ 207.570,00

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 nº 151.956 da Comarca de Porto Alegre

²Conforme certidão de matrícula nº 151.956 da Comarca de Porto Alegre

³Conforme certidão de matrícula nº 151.956 da Comarca de Porto Alegre

⁴Conforme 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**

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	9
11	AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS	9
12	CONCLUSÃO	10
13	RESPONSÁVEIS PELO LAUDO	11
14	ANEXOS.....	12





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

1 SOLICITANTE

FT IPERGS/DEAPE.

2 OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

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

3 FINALIDADE

Instruir processo **PROA nº 25/1300-0008951-0**. 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 151.956**, referência livro 02, às fls. 1 e 1V, datada de 03/11/2025, obtida junto ao Ofício de Registro de Imóveis da 4ª Zona da Comarca de Porto Alegre/RS.
- Na ficha cadastral **GPE nº 25.913**;
- No **PROA: 25/1300-0008951-0**;
- 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**.

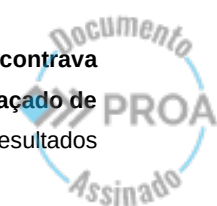
A vistoria foi realizada somente na condição de vistoria externa. Dessa forma, este laudo foi desenvolvido adotando uma **situação-paradigma**. De acordo com o item 6.3.1 na Norma Brasileira ABNT NBR 14653-1:2019, nessas situações, a utilidade da avaliação é restrita a situação encontrada.

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 Nº 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





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

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;
- 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 151.956 do Livro nº 2, fl. 01 do Registro Geral da Comarca de Porto Alegre, datada de 03/11/2025.

Embora o imóvel esteja situado em um dos bairros mais movimentados da cidade de Porto Alegre, possuindo uma ampla rede comercial às suas margens, a região está sujeita a alagamentos. Dessa forma, para o cálculo, foram utilizados somente dados amostrais que se encontram na mesma situação, lojas suscetíveis a alagamentos.

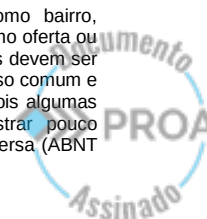
➤ **Situação paradigma:**

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).





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

Nesta avaliação, foram utilizadas as seguintes variáveis:

- Área – m² (Variável independente - quantitativa);
- Padrão (Variável independente - quantitativa);
- Conservação (Variável independente – quantitativa);
- Localização (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/SP⁵, 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 **0,90** 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

6 ENDEREÇO

Av. Sertório, nº 1300, loja 02. Ed. Bollum. Bairro Navegantes- Quarteirão 44. Porto Alegre/RS

⁵ Fonte: Engenharia de avaliações. Ibape SP, 2014. Volume 1, pag.215.





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

7 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

7.1 TERRENO



Latitude: 30° 0'4.47"S

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

Longitude: 51°11'33.39"O

Identificação
Descrição conforme a Matrícula nº 151.956: DAIRRO. NAVEGANTES QUARTEIRÃO 44 IMÓVEL: A loja número 2 do Edifício Bellum, à Avenida Sertório número 1300, andar térreo ou primeiro pavimento, à esquerda de quem da frente olhar o edifício, com área total de 144,71m², constituída de um salão, dois W.C. com vestiário, correspondendo-lhe uma fração ideal de 5176/87120 no terreno e nas coisas de uso comum. O terreno mede 26,40m de frente, ao sul, à Avenida Sertório, por 33,00m de extensão da frente ao fundo, onde antesta com imóvel de Carlos Muller, dividindo-se, ao leste, com propriedade de Emilio Timberuski, e pelo oeste, com dita da viúva de Otto Baumgarten, distando essa divisa 15,40m do alinhamento da Rua Padre Diogo Feijó e Dona Margarida. TÍTULO AQUISITIVO transcrito sob nº 13779, às fls. 153 do livro 3-H, III

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
Superfície: ☒ Alagadiça, ☐ Arenoso, ☐ Argiloso, ☐ Com aterro, ☐ Com entulhos, ☐ Pantanosa, ☐ Seca
Área do terreno: 871,20 m²
Medida da frente do terreno: 26,40 m
Medida lateral 1 do terreno: 33,00 m
Medida lateral 2 do terreno: 33,00 m
Medida dos fundos do terreno: 26,40 m
Confrontação da frente:Sul
Confrontação da lateral 1:Leste
Confrontação da lateral 2:Oeste
Confrontação dos fundos:Norte



Laudo de Avaliação nº 375 / 2025

7



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

Características da região e entorno
Atividade predominante: Mista
Padrão construtivo do entorno: Normal
Zoneamento: Distrito
Tráfego de pedestres: Médio
Tráfego de veículos: Alto
Pavimentação logradouro: Asfalto
Pavimentação passeio: Pedra grês
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 o PROA 25/1300-0008951-0.

7.2 BENFEITORIAS

7.2.1 FICHA DE VISTORIA

Benfeitoria	Idade aparente: 60	Área = 144,71 m²	Nº de pav. 01		
Loja Av. Sertório, 1300	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**



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

8 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O município de Porto Alegre, capital do estado do Rio Grande do Sul, localiza-se na região Sul do Brasil e possui população estimada de 1.332.845 pessoas⁶. A região em que está situado o imóvel é caracterizada pelo uso misto, com disponibilidade de serviços públicos e infraestrutura urbana consolidada.

Embora o imóvel esteja situado em um dos bairros mais movimentados da cidade de Porto Alegre, possuindo uma ampla rede comercial às suas margens, a região está sujeita a alagamentos, e o imóvel foi atingido pela enchente de 2024.

O valor atual atribuído para o imóvel, foi baseado na tendência central, considerando a variável Localização (valorização da área) = 1,00 (média baixa), pois o imóvel foi ofertado nos editais de concorrência nº 09/2021 e 102/2021, processo 18/2400-0003948-9, tendo em ambos, restado deserto.

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.

- Tratamento dos dados:

(X) **Metodologia científica** – inferência estatística: dados utilizados **24/25**.

() 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

OBS: Precisão justificada com base no diagnóstico de mercado

⁶ Fonte: IBGE, 2022. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/rs/>





11 AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

11.1 AVALIAÇÃO DO TERRENO

11.1.1 EQUAÇÃO DE REGRESSÃO

Unitário = $8049,763871 + -1776,767262 * \ln(\text{área}) + 1694,980694 * \text{padrão} + -636,229067 * \ln(\text{conservação}) + 1062,040598 * \text{Localização}$

11.1.2 DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Variáveis do modelo de cálculo	Parâmetros do imóvel
Área (m²)	144,71
Padrão (Padrão construtivo do imóvel, sendo: 1- Normal/Baixo; 2- Normal; 3- Normal/Alto)	2,00
Conservação (Estado de conservação de acordo com o Critério de Heidecke, sendo: Novo = 0; Entre novo e regular = 0,32; Regular = 2,52; Entre regular e reparos simples = 8,09; Reparos Simples = 18,10; Entre reparos simples e importantes = 33,20; Reparos Importantes = 52,60; Entre reparos importantes e sem valor = 75,20; Sem valor = 100.)	33,20
Localização (Valorização da área, sendo: 1= Media-Baixa; 2= Media; 3= Media-Alta; 4= Alta)	1,00
Unitário (Valor em R\$ do m² multiplicado pelo Fator Oferta)	1.434,40

11.1.3 RESULTADOS

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

	Intervalo de Confiança	Unitário (R\$/m²)	Total
Mínimo	-46,60%	765,99	R\$ 110.846,41
Calculado	-	1.434,40	R\$ 207.572,02
Máximo	46,60%	2.102,81	R\$ 304.297,64

OBS: Justificativa para redução do valor atribuído ao imóvel com relação ao Laudo anterior: O valor atual atribuído para o imóvel, foi baseado na tendência central, considerando a variável Localização (valorização da área) = 1,00 (média baixa), pois o imóvel foi ofertado nos editais de concorrência nº 09/2021 e 102/2021, processo 18/2400-0003948-9, tendo em ambos, restado deserto.

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

	Amplitude	Unitário (R\$/m²)	Total
Mínimo	-15%	1.219,24	R\$ 176.436,22
Calculado	-	1.434,40	R\$ 207.572,02
Máximo	+15%	1.649,56	R\$ 238.707,83
Valor calculado R\$ 207.572,02,			

12 CONCLUSÃO

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

⁷Conforme item 6.8.1 na NBR 14.653-1:2019 o resultado final pode ser arredondado até 1%.





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

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 207.570,00

(Duzentos e sete mil, quinhentos e setenta 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.





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



Fonte: Vistoria (18/11/2025)





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

14.2 DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

MATRÍCULA 151.956



Valide aqui este documento

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



Página 1 de 2

Registro de Imóveis
4ª ZONA
Porto Alegre-RS

DR. MARCELO ARTUR MIRANDA CHADA - REGISTRADOR

CNM: 099218.2.0151956-20

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4ª ZONA - P. ALEGRE
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
Porto Alegre, 07 de maio de 2009

FLS.	MATRÍCULA
1	151956

BAIRRO: NAVEGANTES QUARTÉRIÃO 44
IMÓVEL: A Loja número 2 do Edifício Balthus, à Avenida Sertório número 1200, andar térreo ou primeiro pavimento, à esquerda de quem da frente olhar o edifício, com área total de 144,71m², constituída de um salão, dois W.C. com vestiário, correspondendo-lhe uma fração ideal de 5176/87120 no terreno e nas coisas de uso comum. O terreno mede 26,40m de frente, ao sul, a Avenida Sertório, por 33,00m de extensão da frente ao fundo, onde entesta com imóvel de Carlos Muller, dividindo-se, ao leste, com propriedade de Emilio Timberoski, e pelo oeste, com dita da viúva de Otto Baumgarten, distando essa divisa 15,40m do alinhamento da Rua Padre Diogo Feijó e Dona Margarida. TÍTULO AQUISITIVO transcrito sob nº 13779, às fls. 153 do livro 3-H, em data de 20.03.1968, desta Zona. A convenção de condomínio acha-se registrada sob nº 1252, do livro 03. PROPRIETÁRIO: INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL - IPERGS, CNPJ nº 92.829.100/0001-43, com sede nesta Capital. Dat.7/1.
Emolumentos: R\$10,70 + Processamento Eletrônico: R\$2,50.
SELO - SDFNR: 0472.02.0800004.18367 R\$0.30; 0472.01.0900001.79304 R\$0.20.

Registradora Substituta: *[Assinatura]*

Av.1.151956. Porto Alegre, 07.05.2009. Esta matrícula é aberta de acordo com requerimento datado de 29.04.2009, protocolado sob número 553649, em data de 30.04.2009, e nos termos do artigo 401 do Provimento 1/98 da Corregedoria Geral da Justiça. Dat.7/1.
Emolumentos: R\$19,10 + Processamento Eletrônico: R\$2,50.
SELO - SDFNR: 0472.03.0700025.28209 R\$0.40; 0472.01.0900001.79312 R\$0.20.

Registradora Substituta: *[Assinatura]*

AV-2/151.956(AV-dois/cento e cinquenta e um mil e novecentos e cinquenta e seis), em 19 de agosto de 2022 -
CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULAS - CNM - Procede-se a presente averbação para constar que a presente matrícula tem o seguinte Código Nacional de Matrículas - CNM **09921.2.0151956-97** -
Registrador/Substituto(a)/Escritor Autorizado(a): *[Assinatura]*
EMOLUMENTOS - NIHIL. -AGNR- Selo de Fiscalização 0472.00.2200002.27579 - FD
AV-3/151.956(AV-três/cento e cinquenta e um mil e novecentos e cinquenta e seis), em 19 de agosto de 2022 -
INCORPORAÇÃO AO PATRIMÔNIO ESTADUAL - De acordo com o ofício nº 1274/2022/DEAPE/SPE/SPGG, datado de 12 de julho de 2022, da Subsecretaria de Patrimônio do Estado, da Secretaria de Planejamento, Governança e Gestão, e conforme a

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/P7NKT-XW7E3-DZGSS-QRQAY>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

Continua na próxima página

Rua Coronel Genuino, nº 421, 13º andar - Tel.: (51) 3079-8030 - Porto Alegre/RS - CEP 90010-350 - www.4ipoa.com.br



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

Página 2 de 2

Continuação da página anterior

CNM: 099218.2.0151956-20

Valide aqui
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4ª ZONA - P. ALEGRE
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS.
1V

MATRÍCULA
151.956

ordem de serviço nº 005/2019, de 23 de dezembro de 2019 e o Decreto nº 55.916, de 31 de maio de 2021, no qual foi regulamentada a transferência do acervo patrimonial imobiliário do Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul - IPE Prev, e em virtude disso o imóvel objeto desta matrícula, foi incorporado ao patrimônio estadual do ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, inscrito no CNPJ sob nº 87.934.675/0001-96. A presente transação é considerada imune, conforme o artigo 6º, inciso I, da Lei Complementar nº 187/89.-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número **828.671**, em 13.07.2022, com retorno em 03.08.2022.-

Registrador/Substituto(a)/Escrevente Autorizado(a):

EMOLUMENTOS NIHIL-SGDLSelo de Fiscalização 0472.00.2200002.27580-FD

CONTINUA A FICHA Nº

certificado, a pedido da parte interessada, que a presente certidão foi lavrada em inteiro teor e extraída em forma reprográfica nos termos do Art. 19, § 1º da Lei 6015/73. Nada mais consta. O referido documento eletrônico assinado digitalmente por Alexia Moch de Moraes, Escrevente, conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que instituiu a infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira-ICP Brasil.

Porto Alegre, 3 de novembro de 2025.

Matrícula Matrícula 151.956 - 2 páginas: NIREL (0472.00.2500001.81515 = NIREL)
Escritura em livro e arquivou: NIREL (0472.00.2500001.81515 = NIREL)
Total -----NIREL - RGSP - LHAS - (09:43:03)
2025 11 00001 - 1407399

A consulta estará disponível em até 24h
no site do Tribunal de Justiça do RS:
<http://go.tjrs.jus.br/seledigital/consulta>
Chave de autenticação para consulta:
099218.53.2025.00165622.90

Rua Coronel Genuino, nº 421, 13º andar - Tel.: (51) 3079-8030 - Porto Alegre/RS - CEP 90010-350 - www.tripoa.com.br



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

GPE 25913



DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 25913

DADOS GERAIS

Número do Cadastro:	25913	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:	18/2400-0003948-9
Lei Autorizativa de Alienação:	15784	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:	1961500		

BAIXA IMÓVEL

Motivo da Baixa:		Data da Baixa:	15/05/2023
Nº Processo da Baixa SPI:	22080000014560	Nº Processo da Baixa PROA:	22080000014560
Informações Adicionais Baixa:			

PROCESSOS

Data Consulta	Nº Processo	Data Abertura	Assunto	Tipo Assunto	Situação
15/10/2020	18240000008678	15/10/2020	Imóveis		Ativo
15/10/2020	19130000007180	15/10/2020	Programação Financeira		Arquivado
16/01/2025	20130000003163	20/01/2020	Programação Financeira	Programação de Pagamento	Arquivado
15/10/2020	182400000039489	15/10/2020	Alienar Bens		Ativo
16/01/2025	21130000003070	14/01/2021	Programação Financeira	Programação de Pagamento	Arquivado
22/08/2021	20130000000733	07/01/2020	Programação Financeira		Arquivado
24/08/2021	211300000020098	22/03/2021	Programação Financeira		Ativo
25/08/2021	201300000080150	22/12/2020	Programação Financeira		Ativo
25/08/2021	201300000080150	22/12/2020	Programação Financeira		Ativo
06/01/2022	22130000001315	06/01/2022	Programação Financeira		Ativo
16/01/2025	22130000005531	19/01/2022	Programação Financeira	Programação de Pagamento	Arquivado
26/08/2025	221300000039517	09/05/2022	Alienar Bens	Venda	Arquivado
17/08/2022	22130000003903	17/08/2022	Imóveis		Ativo
05/10/2022	21130000108804	30/12/2021	Contratação de Serviços	Solicitação de Contratação	Ativo
05/10/2022	21130000105891	23/12/2021	Contratação de Serviços	Solicitação de Contratação	Ativo
16/01/2025	23130000000730	04/01/2023	Programação Financeira	Programação de Pagamento	Arquivado
04/01/2024	24130000000344	02/01/2024	Programação Financeira	Programação de Pagamento	Ativo
25/01/2024	24130000004781	25/01/2024	Programação Financeira	Programação de Pagamento	Ativo
16/01/2025	25130000000102	02/01/2025	Programação Financeira	Programação de Pagamento	Ativo
31/10/2025	251300000089510	31/10/2025	Alienar Bens	Venda	Ativo

03/11/2025

pag. 1 de 5





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 25913

LOCALIZAÇÃO

Zona: Urbana
Unidade da Federação: Rio Grande do Sul
Município: PORTO ALEGRE
Bairro/Distrito: NAVEGANTES
Logradouro/Localidade: AV SERTORIO
Número/Lote: 1300
Quadra:
Complemento: Loja 02
CEP:
Ponto Referência: Edifício Bellum

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	Bairro/Distrito	Logradouro/	Número/Lote	Tipo	CEP
05/10/2022	Rio Grande	PORTO ALEGRE	Urbana	NAVEGANTES	SERTORIO	1300	AV	

PROPRIEDADE

Situação regularização Estado: REGULARIZADO
Tipo de Registro: Matrícula
Número do Registro: 151956
Livro: 2RG
Folha: 01
Cartório: RI DE PORTO ALEGRE 4ª ZONA
Comarca: PORTO ALEGRE
Data do Registro: 07/05/2009
Forma de Incorporação: INCORPORAÇÃO AO PATRIMÔNIO PÚBLICO
Valor de Incorporação: R\$ 1,00
Propriedade / Posse: RIO GRANDE DO SUL GOVERNO DO ESTADO
Data registro patrimônio União:
Certidão autorizativa transf.:

03/11/2025

pag. 2 de 5





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



DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 25913

TERRENO

Matriculada

Área Total (m²): 871,20
Frente (m): 26,40
Área com fração (m²): 5,2272
Fração Ideal (m²): 0,006000
Profundidade Equivalente (m):
Área Disponível (m²): 871,20

Situação terra rural:

TERRENO REGISTRADO

Frente/Lateral 26,40 Confrontação da Frente/Lateral Confrontante

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		144,71	144,71	0		144,71

INFORMAÇÕES DE VISTORIA

VISTORIA

03/11/2025

pag. 3 de 5





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 25913

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 151956.PDF
15/09/2023	MATRÍCULA	MAT 151956.PDF
24/05/2023	HISTÓRICO	Ficha.pdf
15/05/2023	HISTÓRICO	Ficha.pdf
12/04/2023	CERTIDÃO	CND 25913.PDF
28/11/2022	ATOS DO COMITÊ	ATA 13-2022 - DOE.PDF
28/11/2022	ATOS DO COMITÊ	RESOLUCAO 07-2022 - DOE.PDF
11/11/2022	CERTIDÃO	CND E AVERBACAO.PDF
22/08/2022	MATRÍCULA	MAT 151956.PDF
10/05/2022	MATRÍCULA	MAT 151956.PDF
10/02/2022	ATOS DO COMITÊ	ATA_01-2022-CGA_PUBLICADA.PDF
10/02/2022	ATOS DO COMITÊ	RESOLUCAO_01-2022_PUBLICADA.
07/01/2022	PARECER	PARECER 012-2022 - GPE
30/12/2021	TERMO /	PRIMEIRO TERMO DE
15/12/2021	LEI / DECRETO /	LEI 15764-2021 - GESTAO DE
01/08/2021	LEI / DECRETO /	DECRETO ESTADUAL NA 55918-
21/10/2020	MATRÍCULA	MAT 151956.PDF
30/09/2020	LEI / DECRETO /	RESOLUAAO 04-2020.PDF
30/09/2020	LAUDO DE	LAUDO 020 2020 GPE 25913 LJ POA
07/03/2019	HISTÓRICO	Ficha.pdf
27/02/2019	LEI / DECRETO /	RESOLUAAO 01-2019.PDF
12/12/2018	MATRÍCULA	MAT151956.PDF
06/04/2018	LEI / DECRETO /	LEI COMPLEMENTAR NA 15144-
30/07/2014	MATRÍCULA	Matr. 129896.pdf
07/05/2009	MATRÍCULA	Matricula 151956 - Porto Alegre -

IMAGENS

DECLARAÇÃO

HISTÓRICO

Data	Tipo	Nº de Processo	Anexo
07/03/2019	Classificação	19130000007180	Ficha.pdf
15/05/2023	Baixa	22060000014580	Ficha.pdf
24/05/2023	Estorno de baixa	22060000014580	Ficha.pdf

03/11/2025

pag. 4 de 5





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 25913

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. 5 de 5

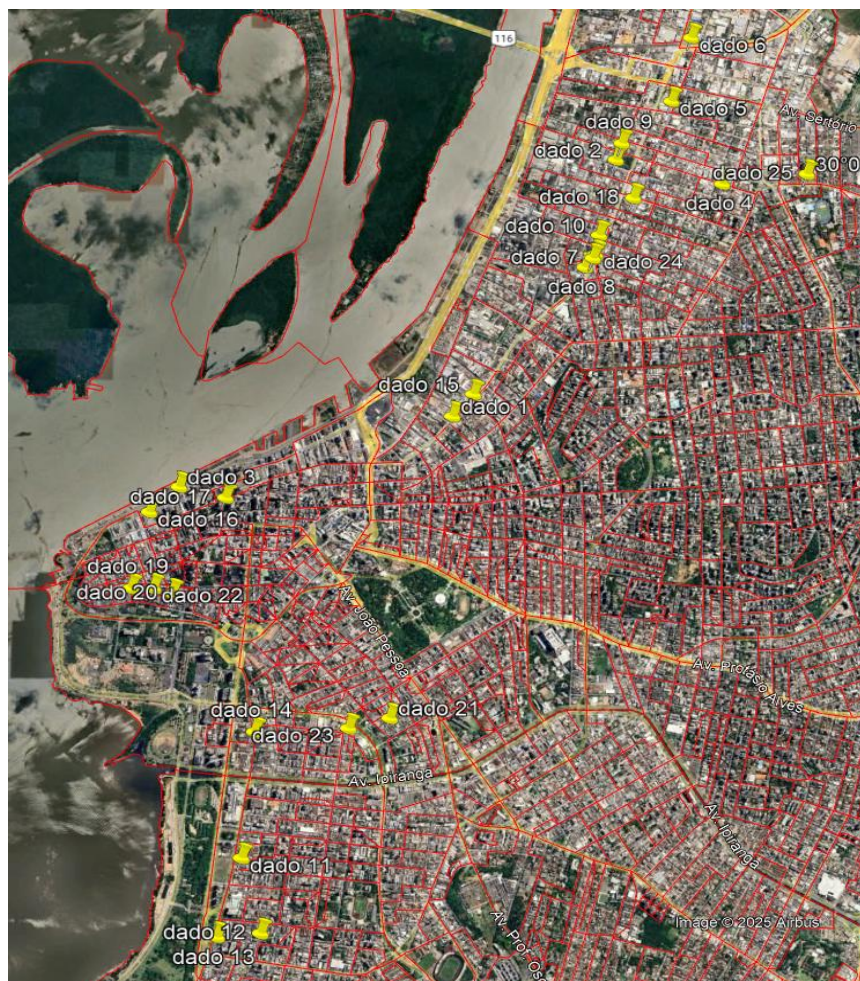




Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

14.3 DADOS:

Dado	Endereço	Observação	ÁREA (m²)	PADRÃO	CONSERV.	LOCALIZA	V. UNIT. X
1	Avenida Farrapos - Floresta (30°01'27.4	Auxiliadora Predial. Cod.: 339	101,06	1,00	8,09	2,00	1.959,23
2	Avenida Presidente Franklin Roosevelt,	Auxiliadora Predial. Cod.: 344	82,00	2,00	2,52	2,00	3.545,12
3	Rua Siqueira Campos - Centro Histórico	Auxiliadora Predial. Cod.: 411	143,00	2,00	8,09	2,00	4.279,72
4	Avenida Patria - São Geraldo (30°00'29,	Auxiliadora Predial. Cod.: 102	43,29	3,00	8,09	1,00	7.276,51
5	Rua Doutor Joao Inacio - Navegantes (	Auxiliadora Predial. Cod.: 222	328,00	3,00	2,52	2,00	4.939,02
6	Avenida Farrapos - São Geraldo (29°59'	Auxiliadora Predial. Cod.: 356	51,00	2,00	8,09	3,00	7.941,18
7	Avenida Farrapos - Floresta (30°00'47.9	Auxiliadora Predial. Cod.: 195	34,81	2,00	18,10	2,00	5.041,65
8	Avenida Farrapos - Floresta (30°00'50.2	Auxiliadora Predial. Cod.: 366	410,00	3,00	8,09	2,00	2.392,68
9	Avenida Presidente Franklin Roosevelt,	Yara Imoveis. Cod.: YA3543	115,00	2,00	8,09	2,00	3.153,91
10	Rua Moura Azevedo - São Geraldo (30°	Auxiliadora Predial. Cod.: 293	474,00	2,00	8,09	2,00	740,51
11	Rua Botafogo - Menino Deus (30°03'14	Auxiliadora Predial. Cod.: 674	233,00	2,00	2,52	3,00	3.051,50
12	Rua Itororó - Menino Deus (30°03'32.3"	Auxiliadora Predial. Cod.: 660	30,00	3,00	2,52	3,00	9.180,00
13	Avenida Praia De Belas - Menino Deus	Auxiliadora Predial. Cod.: 475	30,00	2,00	0,32	3,00	10.800,00
14	Avenida Praia De Belas - Menino Deus	Auxiliadora Predial. Cod.: 140	70,00	2,00	2,52	3,00	7.778,57
15	Avenida Farrapos - Floresta (30°01'21.9	Auxiliadora Predial. Cod.: 401	37,00	2,00	18,10	2,00	3.891,89
16	Rua General Bento Martins - Centro His	AMCardoso Imoveis. Cod.: 5	300,00	2,00	18,10	1,00	2.400,00
17	Rua Dos Andradas - Centro Histórico (3	Credito Real. Cod.: 9972994	358,00	2,00	2,52	4,00	16.667,60
18	Avenida Polônia - São Geraldo (30°00'3	Credito Real. Cod.: 9995874	135,00	2,00	18,10	1,00	2.000,00
19	Rua Washington Luiz - Centro Histórico	Auxiliadora Predial. Cod.: 365	43,00	2,00	2,52	2,00	4.102,33
20	Rua Washington Luiz - Centro Histórico	Auxiliadora Predial. Cod.: 477	53,00	1,00	2,52	2,00	4.924,53
21	Rua José do Patrocinio - Cidade Baixa (	Guarida e Foxter Imoveis. Co	33,00	2,00	8,09	1,00	4.881,82
22	Rua Washington Luiz - Centro Histórico	Guarida e Foxter Imoveis. Co	114,00	2,00	0,32	2,00	5.021,05
23	Avenida Getúlio Vargas - Menino Deus	Foxter Imobiliaria. Cod.: 2661	40,00	2,00	2,52	2,00	6.363,56
24	Avenida Farrapos - Floresta (30°00'47.0	Comerlatto Imoveis. Cod.: CM	60,39	1,00	18,10	2,00	2.217,59
25	Avenida Benjamin Constant - São João	Auxiliadora Predial. Cod.: 405	160,00	2,00	8,09	2,00	1.912,50





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

MEMÓRIA DE CÁLCULO

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS		VARIÁVEIS	
Total da Amostra	: 25	Total	: 5
Utilizados	: 24	Utilizadas	: 5
Outlier	: 0	Grau Liberdade	: 19

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: y

COEFICIENTES		VARIACÃO	
Correlação	: 0,91006	Total	: 149307397,03856
Determinação	: 0,82820	Residual	: 25650928,22055
Ajustado	: 0,79203	Desvio Padrão	: 1161,91603

F-SNEDECOR		D-WATSON	
F-Calculado	: 22,89852	D-Calculado	: 2,12406
Significância	: < 0,01000	Resultado Teste	: Não auto-regressão 90%

NORMALIDADE			
Intervalo	Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1		68	70
-1,64 a +1,64		90	95
-1,96 a +1,96		95	100

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

$$Y = 8049,763871 + -1776,767262 * \ln(X_1) + 1694,980694 * X_2 + -636,229067 * \ln(X_3) + 1062,040598 * X_4$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

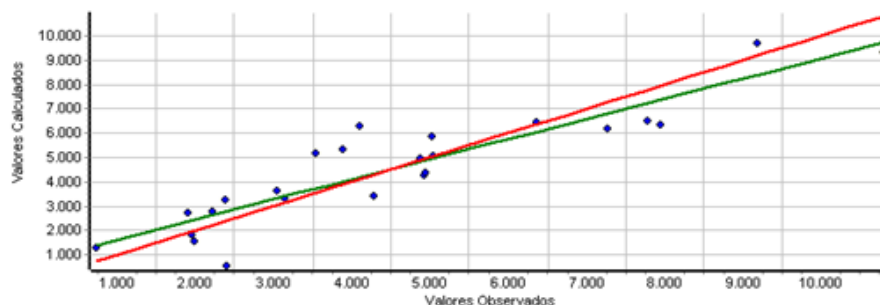
AMOSTRA		MODELO	
Média	: 4574,79	Coefic. Aderência	: 0,82820
Variacão Total	: 149307397,04	Variacão Residual	: 25650928,22
Variancia	: 6221141,54	Variancia	: 1350048,85
Desvio Padrão	: 2494,22	Desvio Padrão	: 1161,92



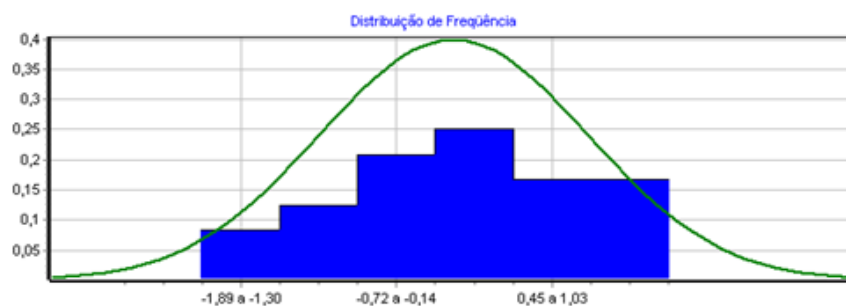


Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

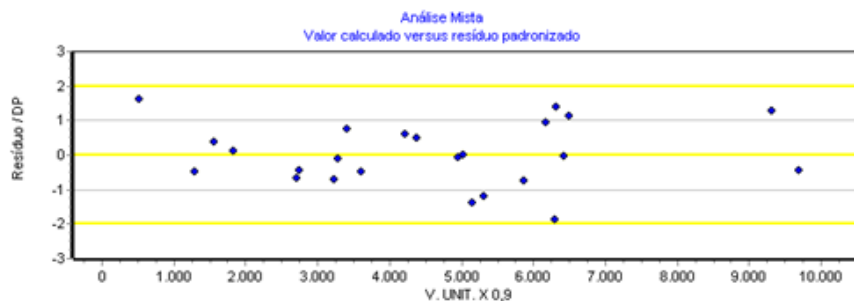
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



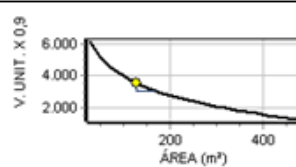


Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

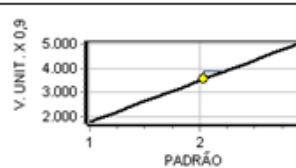
X₁ ÁREA (m²)

Importada do excel
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 30,00 a 474,00
Impacto esperado na dependente: Negativo
10% da amplitude na média: -14,70 % na estimativa



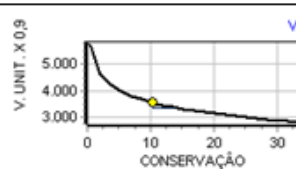
X₂ PADRÃO

Importada do excel
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 1,00 a 3,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 9,58 % na estimativa



X₃ CONSERVAÇÃO

Importada do excel
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 0,32 a 33,20
Impacto esperado na dependente: Negativo
10% da amplitude na média: -4,93 % na estimativa



X₄ Valorização da Área

Importada do excel
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 1,00 a 3,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 6,00 % na estimativa



Y V. UNIT. X 0,9

Importada do excel
Tipo: Dependente
Amplitude: 740,51 a 10800,00

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 = 0.79203)
X ₁ ÁREA (m²)	ln(x)	-6,14	0,01	0,41063
X ₂ PADRÃO	x	3,71	0,15	0,65898
X ₃ CONSERVAÇÃO	ln(x)	-2,90	0,92	0,71510
X ₄ Valorização da Área	x	2,48	2,29	0,73869

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	ÁREA (m²)	PADRÃO	CONSERVAÇÃO	Valorização da Área	V. UNIT. X 0,9
X ₁	ln(x)	62	36	37	82	
X ₂	x	16	23	36	65	
X ₃	ln(x)	20	-16	2	55	
X ₄	x	-15	-1	-42	49	
Y	y	-65	31	-60	48	





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 (m²)	144,71			30,00	474,00
PADRÃO	2,00			1,00	3,00
CONSERVAÇÃO	33,20			0,32	33,20
Valorização da Área	1,00			1,00	3,00
V. UNIT. X 0,9	1.434,40			740,51	10.800,00

2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	765,99	1.434,40	2.102,81	-46,60%	46,60%	93,20%
Predição (80%)	-247,18	1.434,40	3.115,98	-117,23%	117,23%	234,46%
Campo de Arbitrio	1.219,24	1.434,40	1.649,56	-15,00%	15,00%	30,00%

3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80 %)	110.846,41	207.572,02	304.297,64
Predição (80%)	-35.769,42	207.572,02	450.913,47
Campo de Arbitrio	176.436,22	207.572,02	238.707,83

4. VALOR UNITÁRIO ARBITRADO 1434,40

Justificativa:

5. VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 207.572,02 (duzentos e sete mil, quinhentos e setenta e dois reais com dois centavos)

6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

Mínimo (R\$): 176.436,22
Arbitrado (R\$): 207.572,02
Máximo (R\$): 238.707,83

7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO

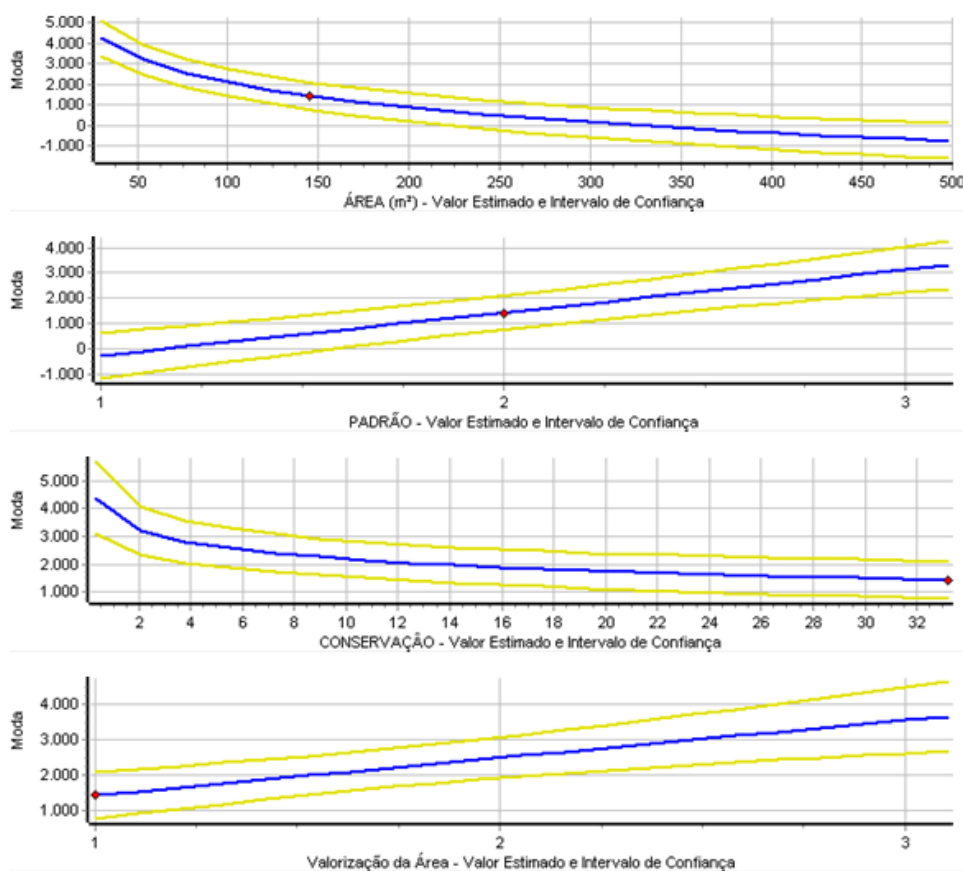
Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 93,20 %
Classificação para a estimativa: Grau de Precisão



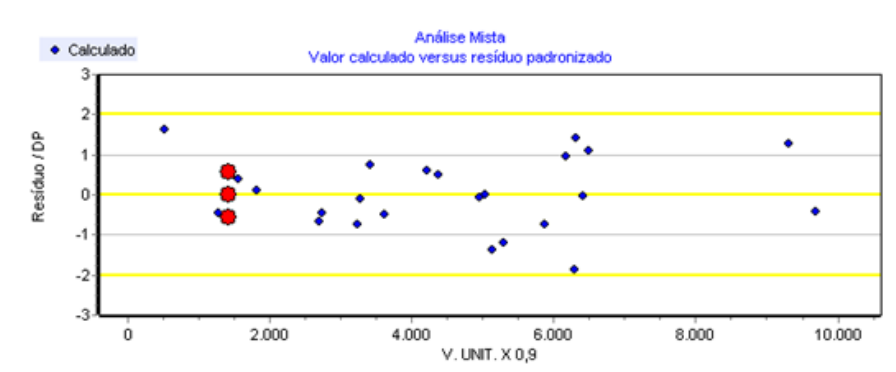


Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

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

14.4 ESTADO DE CONSERVAÇÃO DAS BENFEITORIAS. “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS” DO IBAPE-SP, 2017. PG16

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 sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco 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 ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna 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 de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, 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 substituição de 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 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	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.





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	x	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes		3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo		Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	x	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	
4	Extrapolação	Não admitida	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%		20%	x	30%	
6	Nível de Significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	x	2%		5%	
PONTUAÇÃO				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.						
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		1.434,40
Valores do intervalo de confiança	MAX	2.102,81
	MIN	765,99
Desvios relativos do Intervalo de confiança	MAX	46,60%
	MIN	-46,60%
Amplitude do intervalo de confiança		93,20%
GRAU DE PRECISÃO		JUSTIFICAR COM BASE NO DIAGNÓSTICO DE MERCADO





25130000089510

Nome do documento: Laudo 375 2025 GPE 25913 Loja POA_01_.pdf

Documento assinado por

Órgão/Grupo/Matrícula

Data

Denise Ferreira Da Silva
Amaury do Espirito Santo
Marcos Allan Santos Marian
Leandro Peixoto Maia

SPGG / DIAVA/DEAPE / 4933443
SPGG / DIAVA/DEAPE / 5121124
SPGG / DIAVA/DEAPE / 5075610
SPGG / DIAVA/DEAPE / 450607301

14/01/2026 16:40:18
15/01/2026 07:08:32
15/01/2026 09:44:10
16/01/2026 11:54:14

