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 205/2026



Terreno Urbano com Benfeitorias

Av. Júlio de Castilhos, 292 – Centro Histórico

Porto Alegre/RS

Documento PROA Assinado

DIVISÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS – DIAVA
AGOSTO / 2026

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

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 205/2026

FICHA RESUMO

Objeto

Imóvel urbano objeto da matrícula nº 36.442 e GPE nº 23.978

Objetivo

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

Finalidade

Instruir processo **PROA n° 23/1300-0007221-8**.

Localização[1]

Av. Júlio de Castilhos, 292

Centro Histórico, Porto Alegre/RS

Área avalianda[2]

Área do terreno: 999,24m²

Área da edificação: 1.122,00[3] m²

Proprietário

Estado do Rio Grande do Sul

Resultado da avaliação

Valor de mercado do imóvel **R$ 3.521.429,28**

Avaliadores

Engenheiro Civil Hellyson Diego da Rocha Campelo

Arquiteto Kleber Rossi Belmonte Junior

Porto Alegre - RS, agosto de 2026

[1] Conforme consta na Matrícula 36.442
[2] Conforme consta no Cadastro GPE 23.978
[3] Conforme Certidão de Cadastro do Imóvel, constante nos anexos

Documento PROA Assinado

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 10
10 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO 10
11 AVALIAÇÃO DO IMÓVEL 11
12 VALOR DO IMÓVEL 12
13 CONCLUSÃO 13
14 RESPONSÁVEIS PELO LAUDO 13
15 ANEXOS 14

Documento PROA Assinado

1 SOLICITANTE

SPGG/SPE/DEAPE/FT IPERGS

2 OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinação do valor de mercado do imóvel para alienação

3 FINALIDADE

Instruir processo PROA n° 23/1300-0007221-8.

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 36.442**, referência livro 02, às fls 1, datada de 06/05/2025, obtida junto ao 1ª Zona de Registro de Imóveis da Comarca de Porto Alegre - RS.
- na **Ficha cadastral GPE nº 23.978**;
- 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 **07/08/2026 e 26/08/26.**

De acordo com o item 6.3.1 na Norma Brasileira ABNT NBR 14653-1:2019, nessas situações, a utilidade da avaliação é restrita a situação encontrada.

Considerando a sua finalidade, esta avaliação tem **prazo de validade limitado a dois anos** a partir de sua lavratura, conforme determinado pela Lei N° 15.764 de 15 de dezembro de 2021.

4.2 ESCOPO DE TRABALHO

Na presente análise considerou-se que toda a **documentação pertinente se encontrava correta e devidamente regularizada**, e que o imóvel objeto estaria **livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou gravames**. Eventuais divergências, se significativas, alteram os resultados deste trabalho. Ainda, as informações obtidas durante a pesquisa de mercado foram tomadas como de boa-fé.

Documento PROA Assinado

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 do terreno e da edificação que constam no Cadastro GPE 23.978.

➢ **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 pelas considerações hipotéticas do imóvel, considerando o terreno e a benfeitoria.

➢ **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);
- Frente - m - (Variável independente - quantitativa);
- IA - (Variável independente - quantitativa);
- Renda Bairro (Variável independente - proxy);
- Valor unitário = R$/m² (**Variável dependente**).

Documento PROA Assinado

- **Fator prévio:**

No setor imobiliário, durante as negociações de compra e venda, é comum que seja fornecido um desconto sobre o valor de oferta como forma de barganha entre comprador e vendedor. Segundo o Ibape/SP[4], esse fator de fonte ou oferta pode ser aplicado a fim de atender a natural elasticidade dos negócios. Nesse sentido, a fim de ajustar os resultados dos estudos às práticas reais de mercado, o item 9.2.1.2 da NBR 14653-2:2011 permite que sejam realizados ajustes prévios nos atributos dos dados de mercado, sem prejuízo do grau de fundamentação, desde que devidamente justificados. Algumas das situações previstas pela NBR 14653-2:2011 para utilização desse fator de ajuste são: conversão de valores a prazo em valores à vista; adequação às taxas de desconto praticadas no mercado; conversão de valores para a moeda nacional na data de referência da avaliação; conversão de áreas reais de construção em áreas equivalentes, desde que com base em coeficientes publicados ou inferidos no mercado; incorporação de luvas ao aluguel, com a consideração do prazo remanescente do contrato e taxas de desconto praticadas no mercado financeiro. Neste estudo, por terem sido utilizados dados de oferta de mercado obtidos diretamente do site de imobiliárias, aplicou-se um fator prévio de **0,9** aos dados a fim de considerar a aplicação de taxas de desconto de mercado, e assim, adequar os preços de oferta e venda.

5 PROPRIETÁRIO

Estado do Rio Grande do Sul

6 ENDEREÇO

Av. Júlio de Castilhos, 292
Centro Histórico, Porto Alegre/RS

[4] Fonte: Engenharia de avaliações. Ibape SP, 2014. Volume 1, pag.215.

Documento PROA Assinado

7 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

7.1 TERRENO

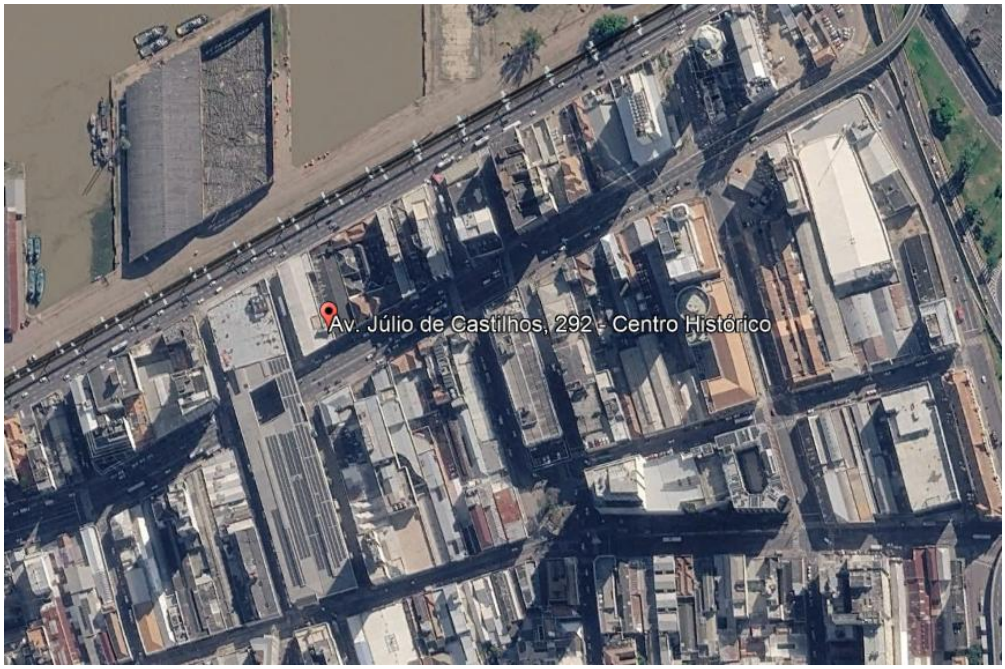


Imagem de localização (Google)

Latitude: 30° 1'31.17"S
Longitude: 51°13'27.26"O

Fonte: Google Earth 07/07/2026 (Acesso em agosto de 2026)

Identificação
Descrição conforme a Matrícula 36.442:

36.442 MATRÍCULA

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1.ª ZONA — P. ALEGRE

LIVRO N.° 2 — REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
1	36.442

PORTO ALEGRE, 29 de fevereiro de 19 80

Imóvel:O prédio nº 292 da Avenida Julio de Castilhos, compreendendo edificação de alvenaria, térrea, própria para armazem, com suas dependências, benfeitorias, instalações e o respectivo terreno medindo 16,50m de frente, ao sul, na dita avenida Julio de Castilhos, fazendo frente, na face oposta, ou seja, ao norte, para a Avenida Mauá, em cujo alinhamento também mede 16,50m, medindo de uma a outra frente, pelo lado oeste, 60,80m em divisa com propriedade de Auto - João Muratore, e pelo lado leste, 60,32m, em divisa com propriedade de C. Torres & Cia.- Bairro: Centro.-Quarteirão: Avenidas Julio de Castilhos e Mauá, e ruas Senhor dos Passos e Chaves Barcelos.-

Documento PROA Assinado

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

Características do imóvel	
Formato do terreno: Regular	
Situação de quadra: Meio de quadra	
Cota: Abaixo	
Vegetação: Sem vegetação	
Uso do solo: Mista	
Acesso: Ótimo	
Topografia: Plano	
Tipo de cercamento: ☐ Arame, ☐ Gradil, ☐ Muro, ☑ **Sem cerca**, ☐ Tela	
Superfície: ☐ Alagadiça, ☐ Arenoso, ☐ Argiloso, ☐ Com aterro, ☐ Com entulhos, ☐ Pantanosa, ☑ **Seca**	
Área do terreno: 999,24 m²	
Medida da frente do terreno: 16,50m	Confrontação da frente:Oeste
Medida lateral 1 do terreno: 60,80m	Confrontação da lateral 1:Norte
Medida lateral 2 do terreno: 60,32m	Confrontação da lateral 2:Sul
Medida dos fundos do terreno: 16,50m	Confrontação dos fundos:Leste

Características da região e entorno
Atividade predominante: Mista
Padrão construtivo do entorno: Normal
Zoneamento: Centro
Tráfego de pedestres: Médio
Tráfego de veículos: Alto
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**, ☑ 16,50m, ☐ Hospital, ☑ **Mercados e ou supermercados**, ☐ Orla/praias/lagos, ☑ **Parques/praças**, ☐ Posto policial, ☐ Posto de saúde, ☐ Shopping, ☐ Universidades/faculdades, ☐ Zona incorporação, ☐ Sem influências valorizantes
Influências desvaloriantes: ☐ 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**

*Conforme verificado na data de vistoria

Documento PROA Assinado

7.2 BENFEITORIAS

7.2.1 FICHA DE VISTORIA

Benfeitoria	**Idade aparente: 65**	**Área = 1.122,00 m²**	**Nº de pav. 02**
Descrição	**Padrão**	**Conservação**	**Tipologia**
	☐ Rústico	☐ Novo	☐ Apartamento
	☐ Proletário	☐ Entre novo e regular	☐ Box
	☑ **Econômico**	☐ Regular	☐ Casa
	☐ Simples	☐ Entre regular e reparos simples	☐ Galpão
	☐ Médio	☐ Reparos simples	☐ Loja
	☐ Superior	☐ Entre reparos simples e importantes	☐ Pavimento
	☐ Fino	☑ **Reparos importantes**	☑ **Prédio**
	☐ Luxo	☐ Entre reparos importantes e s/ valor	☐ Terreno
	☐ Outros	☐ Sem valor	☐ Outros

Material utilizado:					
Piso	**Forro**	**Telhado**	**Esquadrias**	**Rev. Fachadas**	**Estrutura**
☐ Madeira	☐ Madeira	☐ Cerâmica	☐ Alumínio	☑ **Pintura**	☐ Portante
☐ Lajota	☐ Laje	☑ **Fibro cim. ondulado**	☑ **Ferro**	☐ Tijolo à vista	☑ **Concreto**
☐ Cerâmica	☐ Gesso	☐ Fibro cim. estrutural	☐ Madeira	☐ Fulget	☐ Madeira
☐ Basalto	☑ **PVC**	☐ Alumínio	☐ PVC	☐ Cerâmica	☐ Metálica
☐ Granitina	☐ Placas acústicas	☐ Galvanizado	☐ Outros	☐ Madeira	☐ N. identificada
☐ Vinílico	☐ Aglomerado	☐ Laje		☐ Vidro	
☐ Carpete	☐ S/forro	☐ Capim		☐ Pedra	
☑ **Cimento**		☐ Telha de zinco		☐ Reboco chapiscado	
☐ Outros		☐ **Outros**		☐ Outros	

8 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O município de Porto Alegre, capital do Estado do Rio Grande do Sul e possui população estimada de 1.388.794[5] pessoas, com PIB per capta de R$ 78.586,94[6].

O mercado imobiliário de prédios e salas comerciais no Centro Histórico de Porto Alegre vive um período de forte estagnação e reconfiguração forçada. Enquanto o mercado residencial da região ganha tração, o segmento comercial enfrenta baixa procura, com preços subindo abaixo da inflação (alta de apenas 1,17% no primeiro semestre) e taxas de vacância historicamente elevadas. Considerando essas razões identificaram-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

[5] Fonte: IBGE, 2025. Disponível em: https://cidades.ibge.gov.br/brasil/rs/
[6] Fonte: IBGE, 2023. Disponível em: https://cidades.ibge.gov.br/brasil/rs/

Documento PROA Assinado

9 METODOLOGIA

MÉTODO EVOLUTIVO: identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes.

VI=(VT+CB)*FC

Onde:

VI – Valor do imóvel.

VT – Valor do Terreno: por meio do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

CB – Custo das Benfeitorias: por meio do Método da Quantificação do Custo, identificando o custo de reprodução das benfeitorias, considerada a respectiva depreciação através da aplicação do Critério de Ross-Heidecke, levando-se em consideração a idade aparente, o estado de conservação e a vida útil das edificações.

FC – Fator de Comercialização: ( ) calculado; (X) justificado; ( ) arbitrado.

- Tratamento dos dados:

(X) Metodologia científica – inferência estatística: dados utilizados **49/56**.

( ) Metodologia clássica – fatores de homogeneização.

9.1 FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO

De acordo com o item 3.20 da NBR 14.653-1:2011, o “Fator de Comercialização “é a razão entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reedição ou de substituição, que pode ser maior ou menor que 1 (um)”. Ainda, de acordo com o item 8.2.4 da NBR 14.653 1:2011 Parte 2, para determinação do Fator de Comercialização deve ser “levado em conta, admitindo se que pode ser maior ou menor que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação”. No caso em tela, o FC, é 0,95 pois embora o imóvel avaliando se localize na área central urbana do município, existem diversos imóveis disponíveis ao mercado para comercialização, segundo informações prestadas pelas corretoras de imóveis locais.

10 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Método comparativo direto de dados de mercado			
Grau de Fundamentação	☐ Grau I	☑ **Grau II**	☐ Grau III
Pontos obtidos: 15			
Grau de Precisão	☐ Grau I	☐ Grau II	☑ **Grau III**
Método da quantificação de custo			
Grau de Fundamentação	☐ Grau I	☑ **Grau II**	☐ Grau III
Pontuação obtida: 6			
Método Evolutivo			
Grau de Fundamentação	☐ Grau I	☑ **Grau II**	☐ Grau III
Pontuação obtida: 6			

Documento PROA Assinado

11 AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

11.1 AVALIAÇÃO DO TERRENO

11.1.1 EQUAÇÃO DE REGRESSÃO

Valor Unitário (R$/m²) =-1493,4718 +155308,57 * 1/ÁreaTerreno (m²) -8473,8406 * 1/Testada(m) +0,087492886 * RendaMédia (IBGE 2022) +1969,7018 * IA

11.1.2 DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Variáveis do modelo de cálculo	Parâmetros do imóvel
Área (m²)	999,24
Frente (m)	16,50
IA	2,4
Renda/bairro (Fonte: Renda média em reais dos responsáveis por domicílio – CENSO 2022 IBGE)	3.626,46
Unitário (R$/m² multiplicado pelo Fator Oferta)	3.192,96

11.1.3 RESULTADOS

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

	Intervalo de Confiança	Unitário (R$/m²)	Total
Mínimo	-7,64%	2.949,01	R$ 2.946.770,66
Calculado	-	**3.192,96**	**R$ 3.190.533,35**
Máximo	7,64%	3.436,91	R$ 3.434.301,17

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

	Amplitude	Unitário (R$/m²)	Total
Mínimo	-15%	2.714,02	R$ 2.711.957,34
Calculado	-	**3.192,96**	**R$ 3.190.533,35**
Máximo	+15%	3.671,90	R$ 3.669.109,36
Valor calculado R$ 3.190.533,35			

11.2 AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIA

O resumo do cálculo do custo de reprodução das benfeitorias é apresentado na tabela a seguir, os detalhes desse cálculo podem ser verificados no anexo Memória de Cálculo. Foi utilizada a publicação “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do IBAPE-SP, 2017. Devido à impossibilidade de entrada no imóvel, situação-paradigma, o estado de conservação foi arbitrado. O BDI foi utilizado conforme Decreto N° 19.224, de novembro de 2015, do município de Porto Alegre.

Documento PROA Assinado

CÁLCULO DE BENFEITORIAS

Parâmetros utilizados para Determinação do Custo da Construção.
Área Equivalente da Construção

Descrição dos Pavimentos	Área Construída	Equivalência Adotada	Coef.	Área
Casa	1.122,00	b) área privativa (unidade autônoma padrão)	1,00	**1122,00**
Total	**1.122,00**			**1122,00**

Determinação do Custo Unitário da Construção

CUB - Custo Unitário Básico, públicado pelo Sinduscon (Julho/2026) - (PP 4-B (Prédio Popular)	R$ 2.439,58
BDI - Conforme Decreto N° 19.224, de novembro de 2015, do município de Porto Alegre;	25,85%
C - Custo unitário de construção por metro quadrado de área equivalente de construção	**R$ 3.070,21**

Determinação da Depreciação ou Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação (Foc)

Descrição dos Parâmetros	Parâmetros Adotados	Índices
Idade da edificação na época de sua avaliação, definida em anos;		65
Depreciação decorrente do estado de conservação	**Reparos importantes**	g
Padrão Construtivo Adotado para Determinação da Vida Referencial (IR)	**Casa Econômico**	70
Valor residual corresponde ao padrão da edificação em decimal		0,10
Idade em % da vida referencial		93%
K - Coeficiente de Ross-Heidecke Adotado		0,0554
Depreciação ou Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação (Foc)		**0,1499**

Determinação dos Custo de Construção Total do Imóvel

Custo de Reprodução

Área Equivalente Cálculada (m²)	1122,00
Custo unitário de construção por metro quadrado de área equivalente de construção	R$ 3.070,21
Custo de Reprodução	**R$ 3.444.777,22**

Custo de Reedição

Área Equivalente Cálculada (m²)	1122,00
Custo unitário de construção por metro quadrado de área equivalente de construção de Reprodução	R$ 3.070,21
Depreciação ou Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação	0,1499
Custo de Reprodução	**R$ 516.234,31**

CUSTO TOTAL DE REEDIÇÃO ADOTADO

R$ 516.234,31

12 VALOR DO IMÓVEL

$$\mathrm{VI} = (\mathrm{VT} + \mathrm{CB}) \cdot \mathrm{FC}$$

VALOR DO TERRENO (R$)	BENFEITORIAS (R$)	FC[7]	VALOR DO IMÓVEL (R$)
3.190.533,35	516.234,31	0,95	3.521.429,28

[7]Justificado.

Documento PROA Assinado

13 CONCLUSÃO

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

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R$ 3.521.429,28

(Três milhões, quinhentos e vinte e um mil, quatrocentos e vinte e nove reais com vinte e oito centavos)

data de referência da avaliação: agosto/2026

14 RESPONSÁVEIS PELO LAUDO

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

KLEBER ROSSI BELMONTE JUNIOR
Arquiteto Urbanista – CAU A 1033921
Especialista em Infraestrutura DIAVA/DEAPE
ID 5076668/01

De acordo,

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

Porto Alegre, agosto de 2026

Documento PROA Assinado

15 ANEXOS

15.1 DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

Figura 1: Vista Geral da Edificação



Fonte: Vistoria (07/08/2026)

Figura 2: Frente da Edificação



Fonte: Vistoria (07/08/2026)

Figura 3: Vista da Rua



Fonte: Vistoria (07/08/2026)

Figura 4: Vista Interna



Fonte: Vistoria (26/08/2026)

Figura 5: Vista Interna



Fonte: Vistoria (26/08/2026)

Documento PROA Assinado

15.2 DOCUMENTAÇÃO DOS IMÓVEIS

GPE

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 23978

DADOS GERAIS

Número do Cadastro:	23978	**Classificação:**	PROPRIO
Nome de Referência do Imóvel:		**Nome de Referência das Unidade Associada:**	
Classificação do Bem Público:	DOMINIAL		
Tipo do Imóvel:	AREA/TERRENO/GLEBA	**Situação de Destinação:**	NAO DESTINADO
Situação de Regularização:	REGULARIZADO	**Índice de Destinação (%):**	0,000000
Descrição:			
Em Alienação:	Não	**Nº Incorporação PROA/SPI:**	18/2400-0005779-7
Lei Autorizativa de Alienação:		**Nº Alienaçao PROA/SPI:**	
Data Lei Autorizativa Alienação:		**CIB:**	
Nº tombo antigo do imóvel:		**CCIR:**	
Uso irregular:		**CAR:**	
Tombado Patr. Histórico:	Não	**Nº RIP União:**	
Nº Inscrição Municipal:	1305700		

PROCESSOS

Data Consulta	Nº Processo	Data Abertura	Assunto	Tipo Assunto	Situação
26/12/2025	19130000050980	23/08/2019	Imóveis	Afetação	Arquivado
26/12/2025	19300000007270	08/03/2019	Imóveis	Desafetação	Arquivado
26/12/2025	19300000007270	08/03/2019	Imóveis	Desafetação	Arquivado
26/12/2025	21130000051260	01/07/2021	Imóveis	Cobrança de Taxa	Arquivado
26/12/2025	23130000072218	19/10/2023	Alienar Bens	Venda	Ativo
28/07/2026	23130000086405	28/12/2023	Alienar Bens	Leilão	Arquivado
26/12/2025	24130000004790	25/01/2024	Programação Financeira	Programação de Pagamento	Arquivado
28/07/2026	25130000015754	14/03/2025	Alienar Bens	Venda	Ativo
26/12/2025	25300000009046	05/05/2025	Imóveis	Cessão de Uso	Ativo

LOCALIZAÇÃO

Zona:	Urbana
Unidade da Federação:	Rio Grande do Sul
Município	PORTO ALEGRE
Bairro/Distrito:	CENTRO
Logradouro/Localidade:	AV JULIO DE CASTILHOS
Numero/Lote:	292
Quadra:	
Complemento:	Tb faz frente para a Av Maua
CEP:	
Ponto Referência:	Caixa Econômica Federal e Shopping Rua da Praia.

31/07/2026 pag. 1 de 5

Documento PROA Assinado

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 23978

GEORREFERÊNCIA

DATUM:	SIRGAS 2000
Fuso:	22
Meridiano Central:	51

Coordenadas Planas UTM do Marco

Altitude ortométrica:	3,260
Este:	478.394,812
Norte:	6.678.374,834

Coordenadas Geodésicas do Marco

Latitude grau:	-30 °
Latitude minuto:	1 '
Latitude segundo:	31,574"
Longitude grau:	-51 °
Longitude minuto:	13 '
Longitude segundo:	26,638"

HISTÓRICO DE ENDEREÇOS

Data	UF	Município	Zona	Bairro/Distrito	Logradouro/	Número/Lote	Tipo	CEP
14/03/2022	Rio Grande	PORTO ALEGRE	Urbana	CENTRO	JULIO DE	292		

PROPRIEDADE

Situação regularização Estado:	REGULARIZADO
Tipo de Registro:	Matrícula
Número do Registro:	36442
Livro:	2RG
Folha:	01
Cartório:	Registro de imóveis - 1ª Zona
Comarca:	PORTO ALEGRE
Data do Registro:	11/11/2016
Forma de Incorporação:	HERANÇA JACENTE
Valor de Incorporação:	R$ 3.458.000,00
Propriedade / Posse:	RIO GRANDE DO SUL GOVERNO DO ESTADO
Data registro patrimônio União:	
Certidão autorizativa transf.:	

TERRENO

Matriculada

Área Total (m²):	999,24
Frente (m):	15,50
Área com fração (m²):	0,0000
Fração Ideal (m²):	0,000000
Profundidade Equivalente (m):	
Área Disponível (m²):	999,24

Situação terra rural:

TERRENO REGISTRADO

Frente/Lateral	Confrontação da Frente/Lateral	Confrontante
15,50		

31/07/2026 pag. 2 de 5

Documento PROA Assinado

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 23978

TERRENO VISTORIA

Informações complementares

Vegetação:	Sem vegetação
Uso do solo:	Serviços públicos
Situação de quadra	Meio de quadra

Levantada (Vistoria)

Área Total (m²):	978,99
Frente (m):	16,62

CONFRONTANTES VISTORIA

Leste:	Imóvel s/nº da Av. Mauá e Imóvel nº 310 da Av. Júlio de Castilhos.
Oeste:	
Norte:	Caixa Econômica Federal nº 276 da Av. Júlio de Castilhos.
Sul:	Av. Mauá. Av. Júlio de Castilhos.

EDIFICAÇÕES/BENFEITORIAS

Espécie	Nome referência	Área útil (m²)	Área total (m²)	Averbação	Nº pavimentos	Área disponível (m²)
PRÉDIO		1131,25	1131,25		0	1131,25

INFORMAÇÕES DE VISTORIA

Espécie de Edificação	Área Total Levantada (m²)	Idade Aparente	Pavimentos	Dependência	Padrão de Edificação	Estado de Conservação
Prédio	978,99	20	2		Normal	Reparos simples

VISTORIA

Data de Realização	Situação da Localização	Obstruíd	Pertence ao Estado	Tel. Contato	Observação Vistoria
28/05/2019	Localizado	Não	Pertence	(51) 32112-233	

INFRAESTRUTURA

Serviços e Instalações

- Água
- Correio
- Escola
- Esgoto Cloacal
- Esgoto Pluvial
- Shopping
- Iluminação publica
- Hospital
- Praça
- Telefone
- Supermercado
- Energia elétrica

Tráfego de pedestres:	Alto
Tráfego de veículos:	Alto
Atividade predominante:	Comercial

Pavimentação do logradouro:	Asfalto
Pavimentação passeio:	Basalto
Zoneamento:	Centro
Largura logradouro (m):	24,14

31/07/2026 pag. 3 de 5

Documento PROA Assinado

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 23978

ASPECTOS MERCADOLÓGICOS

Acessibilidade do imóvel: Fácil acesso
Perspectivas de mercado: Favorável/Aquecido
Diagnóstico de mercado:

DOCUMENTOS

Data	Tipo Documento	Nome Documento
29/02/1980	MATRÍCULA	MATRIC 36442.PDF
29/02/1980	MATRÍCULA	MATR 36442.PDF
03/06/2011	TERMO /	Termo de Desinção do Imovel nº
26/07/2012	TERMO /	Termo de Revogação de Destinação
24/01/2013	TERMO /	Termo de Destinação do Imovel nº
03/08/2016	ESCRITURA	Escritura - Permuta - BANRISUL.pdf
27/12/2016	MATRÍCULA	Mat 36.442.pdf
26/09/2017	PUBLICAÇÃO	desafetação-sedactel.pdf
26/09/2017	TERMO /	20171114055515681.pdf
26/09/2017	TERMO /	20171114055705348.pdf
06/10/2017	TERMO /	20171006151114834.pdf
11/10/2017	PUBLICAÇÃO	SGM-Relatorios-
11/04/2022	TERMO /	TERMODESAFETACAO-23978-
20/10/2023	MATRÍCULA	MAT 36442.PDF
27/11/2023	LAUDO DE	LAUDO 173-2023 - GPE 23978.PDF
28/12/2023	AUTORIZAÇÃO DO	ATA 15-2023 - DOE.PDF
28/12/2023	AUTORIZAÇÃO DO	RESOLUCAO 08-2023 - DOE.PDF
03/02/2025	PARECER	PARECER_029_2025_GPE_23978_V
06/05/2025	MATRÍCULA	MATR_36442.PDF

VISTORIA - AGENTE EXTERNO

Data	Tipo Documento	Nome Documento
03/06/2019	ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE	ART José Maria - David - Robson.pdf
03/06/2019	MATRÍCULA	Transc 36.442.pdf
03/06/2019	MONOGRAFIA DO MARCO	Monografia do marco GPE 23978.pdf
03/06/2019	MEMORIAL DESCRITIVO	GPE 23978 - Memorial Descritivo.pdf
03/06/2019	RELATORIO ARQUIVO FOTOGRÁFICO	GPE 23978 - Relatorio Fotografico.pdf
03/06/2019	LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO	Levantamento planialtimetrico GPE

IMAGENS

DECLARAÇÃO

HISTÓRICO DE SOLICITAÇÕES

Número Solicitação	Tipo Solicitação	Situação Solicitação	Situação Destinação
494	D	AUTORIZADA	
916	D	AUTORIZADA	
3517	D	AUTORIZADA	
21054	D	AUTORIZADA	
28739	D	AUTORIZADA	
29221	null	AUTORIZADA	
31157	null	AUTORIZADA	

31/07/2026 pag. 4 de 5

Documento PROA Assinado

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 23978

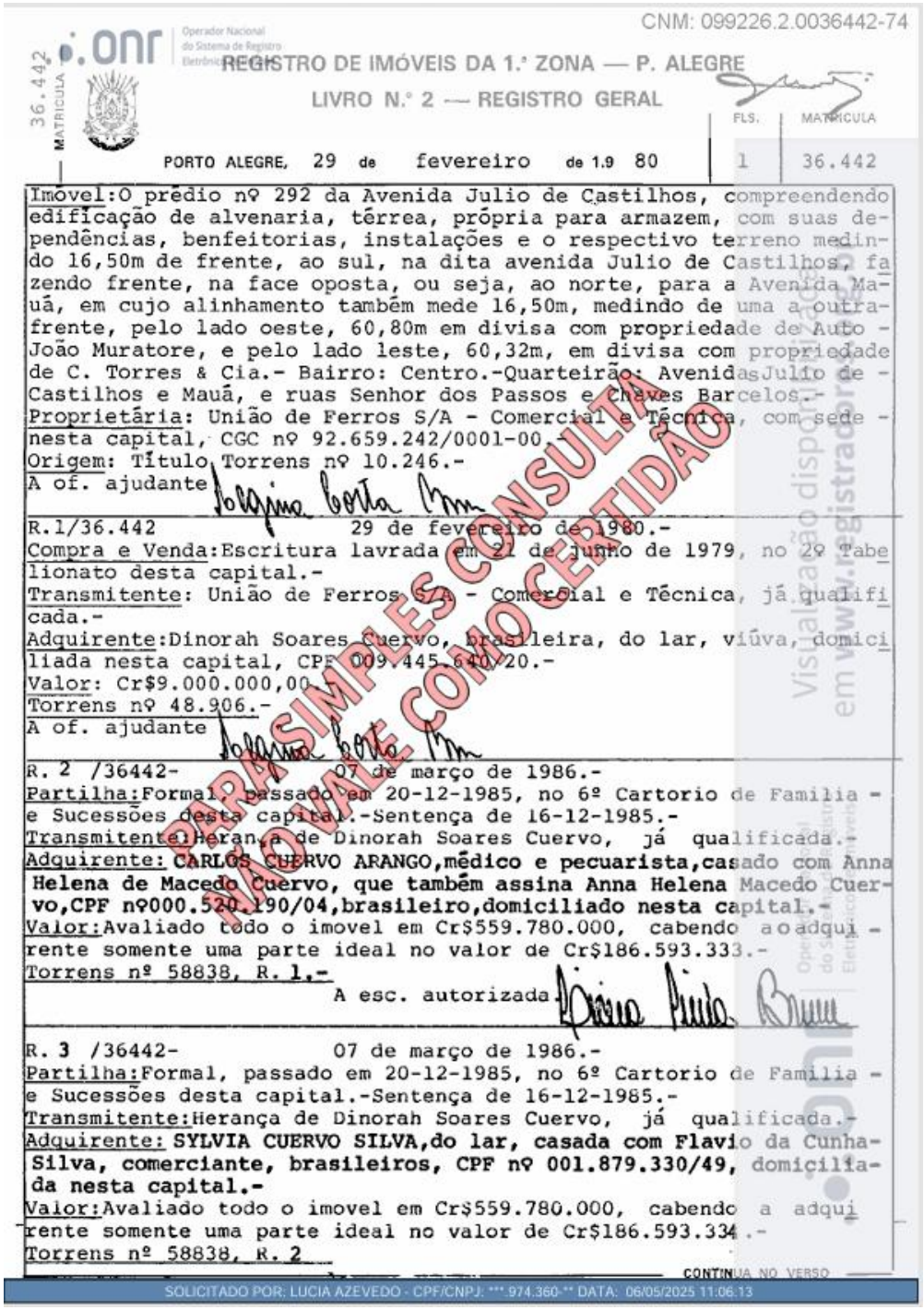
VISTORIA

Data da vistoria:	28/05/2019
Empresa vistoriadora:	EMPRESA 1
Vistoriador (a):	Fabio Gomes Portes
Observações da vistoria:	
Situação de localização:	Localizado
Obstruído:	Não
Motivo da obstrução:	
Contato no local:	Defensoria Pública
Telefone do contato:	(51) 32112-233
Pertence ao Estado do RS:	Pertence

31/07/2026 pag. 5 de 5

Documento PROA Assinado

Matrícula



CNM: 099226.2.0036442-74

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1.ª ZONA — P. ALEGRE

LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

36.442 MATRÍCULA

PORTO ALEGRE, 29 de fevereiro de 1.9 80	FLS. 1	MATRÍCULA 36.442

Imóvel:O prédio nº 292 da Avenida Julio de Castilhos, compreendendo edificação de alvenaria, térrea, própria para armazem, com suas dependências, benfeitorias, instalações e o respectivo terreno medindo 16,50m de frente, ao sul, na dita avenida Julio de Castilhos, fazendo frente, na face oposta, ou seja, ao norte, para a Avenida Mauá, em cujo alinhamento também mede 16,50m, medindo de uma a outra frente, pelo lado oeste, 60,80m em divisa com propriedade de Auto - João Muratore, e pelo lado leste, 60,32m, em divisa com propriedade de C. Torres & Cia.- Bairro: Centro.-Quarteirão: Avenidas Julio de - Castilhos e Mauá, e ruas Senhor dos Passos e Chaves Barcelos.- Proprietária: União de Ferros S/A - Comercial e Técnica, com sede - nesta capital, CGC nº 92.659.242/0001-00.- Origem: Título Torrens nº 10.246.- A of. ajudante

R.1/36.442 29 de fevereiro de 1980.- Compra e Venda:Escritura lavrada em 21 de junho de 1979, no 2º Tabelionato desta capital.- Transmitente: União de Ferros S/A - Comercial e Técnica, já qualificada.- Adquirente:Dinorah Soares Cuervo, brasileira, do lar, viúva, domiciliada nesta capital, CPF 009.445.640/20.- Valor: Cr$9.000.000,00.- Torrens nº 48.906.- A of. ajudante

R. 2 /36442- 07 de março de 1986.- Partilha:Formal, passado em 20-12-1985, no 6º Cartorio de Familia - e Sucessões desta capital.-Sentença de 16-12-1985.- Transmitente:Herança de Dinorah Soares Cuervo, já qualificada.- Adquirente: **CARLOS CUERVO ARANGO,médico e pecuarista,casado com Anna Helena de Macedo Cuervo, que também assina Anna Helena Macedo Cuervo,CPF nº000.520.190/04,brasileiro,domiciliado nesta capital.-** Valor:Avaliado todo o imovel em Cr$559.780.000, cabendo a o adqui - rente somente uma parte ideal no valor de Cr$186.593.333.- Torrens nº 58838, R. 1.- A esc. autorizada

R. 3 /36442- 07 de março de 1986.- Partilha:Formal, passado em 20-12-1985, no 6º Cartorio de Familia - e Sucessões desta capital.-Sentença de 16-12-1985.- Transmitente:Herança de Dinorah Soares Cuervo, já qualificada.- Adquirente: **SYLVIA CUERVO SILVA,do lar, casada com Flavio da Cunha-Silva, comerciante, brasileiros, CPF nº 001.879.330/49, domiciliada nesta capital.-** Valor:Avaliado todo o imovel em Cr$559.780.000, cabendo a adqui rente somente uma parte ideal no valor de Cr$186.593.334.- Torrens nº 58838, R. 2

CONTINUA NO VERSO

SOLICITADO POR: LUCIA AZEVEDO - CPF/CNPJ: ***.974.360-** DATA: 06/05/2025 11:06:13

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO
Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br

Documento PROA Assinado

CNM: 099226.2.0036442-74

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1.ª ZONA — P. ALEGRE

LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

FLS.	MATRICULA
1v	36442

Torrens nº 58838, R.2.-
A esc. autorizada.

R.4 /36442- 07 de março de 1986.-
Partilha:Formal, passado em 20-12-1985, no 6º Cartorio de Familia - e Sucessões desta capital.-Sentença de 16-12-1985.-
Transmitente:Herança de Dinorah Soares Cuervo, já qualificada.-
Adquirente: CARMEN CUERVO ARANGO, brasileira, solteira, maior, do- lar, com 52 anos de idade, residente e domiciliada nesta capital, CPF nº 000.421.530/34.-
Valor:Avaliado todo o imovel em Cr$559.780.000, cabendo a adqui rente somente uma parte ideal no valor de Cr$186.593.333.-
Torrens nº 58838, R. 3.-
A esc. autorizada.

Av.5/36.442 12 de maio de 1989.-
Renúncia ao Sistema Torrens: Conforme se verifica de averbação fei ta no Titulo Torrens nº 58.838, por requerimento datado de 18 de abril de 1989, os proprietários do imóvel da presente matrícula,re nunciaram aos direitos decorrentes do Sistema Torrens, com funda - mento ao disposto no Provimento 26/88 da Egrégia Corregedoria Ge ral da Justiça, declarando deixar de apresentá-lo por motivo de ex travio.-
A esc.autorizada:

R.6/36.442 12 de maio de 1989.-
Compra e Venda: Escritura pública lavrada em 18.04.1989, no 2º Ta belionato desta Capital.-
Transmitentes: Carlos Cuervo Arango, pecuarista, e sua esposa Anna Helena de Macedo Cuervo, que tambem assina Anna Helena Macedo Cuer vo, do lar, brasileiros, CPF nº 000.520.190-04, domiciliados nesta Capital; Sylvia Cuervo Silva e seu esposo Flávio da Cunha Silva, - brasileiros, ele comerciário,ela do lar, CPF nº 001.879.330-49, do miciliados nesta Capital, e Carmen Cuervo Arango, brasileira, sol teira, maior, do lar, CPF nº 000.421.530-34, domiciliada nesta Ca pital.-
Adquirente: Banco do Estado do Rio Grande do Sul S.A., com sede - nesta Capital, CGC nº 92.702.067/0001-96.-
Valor:NCz$550.000,00.-
OBS: Conforme Provimento nº 4/89 datado de 01.03.1989, da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça, o imposto de transmissão inter vi vos não foi recolhido por não estar ainda em vigor Lei Municipal - que instituiu o tributo.-
A esc.autorizada:

R.7/36.442 15 de fevereiro de 1996.-
Penhora: Mandado datado de 29.06.1995 da Exma. Sra. Dra. Juiza

CONTINUA A FICHA Nº

SOLICITADO POR: LUCIA AZEVEDO - CPF/CNPJ: ***.974.360-** DATA: 06/05/2025 11:06:13

PARA SIMPLES CONSULTA NO ALEGRETE SEM VALOR DE CERTIDÃO

Documento PROA Assinado



CNM: 099226.2.0036442-74

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1.ª ZONA — P. ALEGRE
LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

36.442 — MATRÍCULA

FLS. | MATRÍCULA
PORTO ALEGRE, 15 de fevereiro de 19 96 | 2 | 36.442

Continuação das fls. 1v da matricula nº 36.442.-

Federal da 1ª Vara das Execuções Fiscais- Justiça Federal - Seção Judiciária deste Estado; Ofício nº 1193/955 datado de 11.12.1995 Auto de Penhora e Depósito datado de 31.08.1995, processo nº 94.0000296-3, movida pela Fazenda Nacional contra Banco do Estado do Rio Grande do Sul S.A..-
Devedor: Banco do Estado do Rio Grande do Sul S.A., com sede nesta Capital, CGC nº 92.702.067/0001-96.-
Credora: FAZENDA NACIONAL.-
Valor: R$9.559.477,94, com outros imóveis.-
Protocolo nºs 450.968, 459.969 e 450.97[illegible] de 31.01.1996.-
URE:100,00 A escr.autorizada.-

Av.8/36.442 12 de maio de 2004.-
Correção: O número correto do Título Tortens nos Rs. 2, 3, 4 e da Av.5 da presente matricula, é 58.828 e não como constou.-
A escr. autorizada.-

AV-9/36.442(AV-nove/trinta e seis mil e quatrocentos e quarenta e dois), em 19 de junho de 2012.-
CANCELAMENTO DE REGISTRO DE PENHORA - Nos termos do Ofício número 8192038, datado de 23 de maio de 2012 e assinado pela Exma. Sra. Dra. Ingrid Schroder Sliwka, Juíza da 3ª Vara Federal de Execuções Fiscais desta Capital, extraído dos autos do processo de número **94.00.00296-3/RS** - Execução Fiscal, fica cancelada a **penhora** registrada sob **R-7**, desta matrícula a favor de Banco do Estado do Rio Grande do Sul S.A.-
PROTOCOLO - Título apontado sob o número **778.806**, em 19/6/2012.-
Porto Alegre, 21 de junho de 2012.-
Registrador/Escrevente Autorizado(a):
EMOLUMENTOS - Gratuito. Selo de Fiscalização 0469.00.1200001.00657 - efp
R-10/36.442(R-dez/trinta e seis mil e quatrocentos e quarenta e dois), em 11/10/2016.-
TÍTULO - Permuta -
TRANSMITENTE - BANCO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL S.A., já qualificado, representado por Suzana Flores Cogo.-
ADQUIRENTE - **ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**, com CNPJ sob nº 87.934.675/0001-96, representado pela Secretaria da Modernização Administrativa e dos Recursos Humanos e esta representada por Raffaele Marsiaj Quinto Di Cameli.-
FORMA DO TÍTULO - Escritura pública de 3 de agosto de 2016, lavrada no 3º Tabelionato de Notas desta Capital, sob número **030/7533**, folhas **100/105** do livro número **503**, extraída por certidão de 10 de agosto de 2016, escritura pública de aditivo de 30 de agosto de 2016, lavrada no mesmo Tabelionato, sob número **151/55.271**, folhas **180** do livro número **524**, extraída por certidão de 5 de

CONTINUA NO VERSO

SOLICITADO POR: LUCIA AZEVEDO - CPF/CNPJ: ***.974.360-** DATA: 06/05/2025 11:06:13

PARA SIMPLES CONSULTA
PODE SER COMO CERTIDÃO
Documento PROA Assinado

CNM: 099226.2.0036442-74

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1.ª ZONA — P. ALEGRE
LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
2v	36.442

setembro de 2016 e escritura pública de aditivo de 11 de outubro de 2016, lavrada no mesmo Tabelionato, sob número **033/55.466**, folhas **041** do livro número **526**.-

IMÓVEL - O constante desta matrícula.-

VALOR - Adquirido por **R$2.680.000,00** (dois milhões e seiscentos e oitenta mil reais) e avaliado para efeitos fiscais em **R$3.458.000,00** (três milhões e quatrocentos e cinquenta e oito mil reais), conforme guia número 003.2015.01844-8, expedida pela Secretaria Municipal da Fazenda, em 26/10/2015.-

CONDIÇÕES - Não constam.-

OBSERVAÇÕES - Permutado pelo imóvel objeto da matrícula **M-26.761**, Livro 2-Registro Geral, deste Ofício, M-3.285 do Livro 2-Registro Geral do Registro de Imóveis de Tapejara/RS e pelos imóveis das transcrições números 96.289, folha 163, do Livro 3-CQ/2 e 106.337, folha 218, do Livro 3-CZ/2 ambos da 2ª Zona de Registro de Imóveis desta Capital e transcrição número 84.397, folha 96, do Livro 3-BC do Registro de Imóveis de Erechim/RS, e com torna de **R$3.143.800,00** (três milhões, cento e quarenta e três mil e oitocentos reais), conforme o disposto na Lei Estadual nº 14.648 de 18/12/2014.-

EMISSÃO DA DOI - Foi emitida a DOI, nos termos da legislação vigente.-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número **859.529**, em 11/10/2016.-

Porto Alegre, 21 de outubro de 2016.-

Registrador/Substituto(a)/Escrevente Autorizado(a):_____.-

EMOLUMENTOS - R$3.069,90. Selo de Fiscalização 0469.00.16000020609609 - cbs

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Visualização disponibilizada em www.ridadosabertos.org.br

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

CONTINUA A FOLHAS N.º

SOLICITADO POR: LUCIA AZEVEDO - CPF/CNPJ: ***.974.360-** DATA: 06/05/2025 11:06:13

Documento PROA Assinado

Cadastro do Imóvel Prefeitura

PREFEITURA DE PORTO ALEGRE
Secretaria Municipal da Fazenda

Certidão de Cadastro do Imóvel
Nº 190.269/2026

Inscrição do Imóvel: **1305700**
CIB do Imóvel: CS1067EE
Endereço: Avenida JULIO DE CASTILHOS, 292 - CENTRO HISTORIC
Matrícula do Registro de Imóveis (de Porto Alegre) Nº 36442 Zona 1
Área Territorial: 979,00 m² Testada: 16,40 m
Uso: Não Residencial

Construções

Seq.	Área	Ano	Tipo	Obs.
1	979,00 m²	1964	35-ALVENARIA (C) - CASAS ATE 2 PAVIMENTOS	
2	143,00 m²	1989	35-ALVENARIA (C) - CASAS ATE 2 PAVIMENTOS	

Certificamos para os devidos fins que o(s) imóvel(eis) acima descrito(s) esta(ão) inscrito(s) no Cadastro Imobiliário da Secretaria Municipal da Fazenda, localizado(s) na zona urbana do Município de Porto Alegre, sendo que os dados informados refletem a situação cadastral do imóvel(eis) na data de emissão da presente certidão.

Certidão emitida em 22/09/2026 às 14:53:28

Esta certidão não tem validade para fins de averbação do registro de imóveis.

A autenticidade desta certidão ficará disponível para verificação até 22/09/2027 no sítio da Secretaria Municipal da Fazenda (https://siat.procempa.com.br/siat/LotEmitirCertidoes_Internet.do), informando o número da certidão **190.269/2026** e o código de autenticidade **58C907006CFD**.

Documento PROA Assinado

15.3 MEMÓRIA DE CÁLCULO

1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Extp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Área Terreno (m²)	999,24			84,00	18.500,00
Testada (m)	16,50			5,50	100,00
Renda Média (IBGE 2022)	3.626,46			1.449,34	14.077,46
IA	2,40			1,30	2,40
Valor Unitário (R$/m²)	**3.192,96**			448,59	4.658,02

2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	2.949,01	**3.192,96**	3.436,91	-7,64%	7,64%	15,28%
Predição (80%)	2.579,17	**3.192,96**	3.806,76	-19,22%	19,22%	38,45%
Campo de Arbítrio	2.714,02	**3.192,96**	3.671,90	-15,00%	15,00%	30,00%

3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

	Mínimo (R$)	Estimativa (R$)	Máximo (R$)
Confiança (80 %)	2.946.768,75	3.190.533,35	3.434.297,95
Predição (80%)	2.577.209,83	3.190.533,35	3.803.866,86
Campo de Arbítrio	2.711.957,34	3.190.533,35	3.669.109,36

4. VALOR UNITÁRIO ARBITRADO 3192,96

Justificativa:

5. VALOR DE AVALIAÇÃO

R$ 3.190.533,35 (três milhões, cento e noventa mil, quinhentos e trinta e três reais com trinta e cinco centavos)

6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

Mínimo (R$): 2.946.768,75
Arbitrado (R$): 3.190.533,35

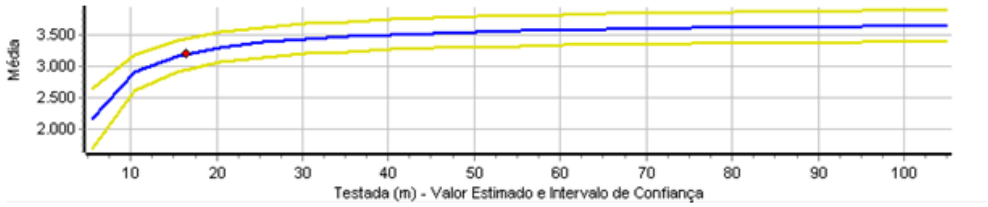
Documento PROA Assinado

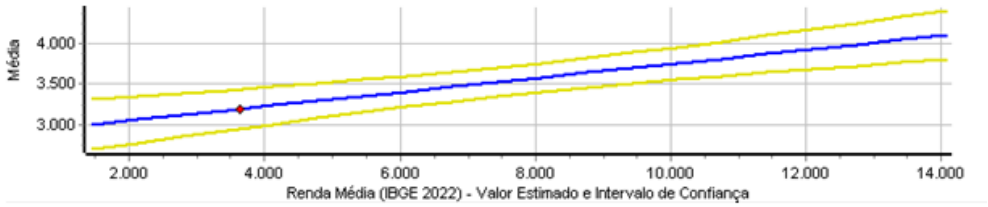
7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO

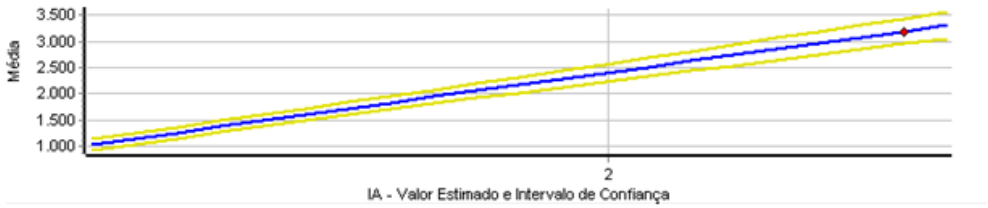
Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 15,28 %
Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão

8. COMPORTAMENTO DO MODELO NO PONTO DE ESTIMAÇÃO

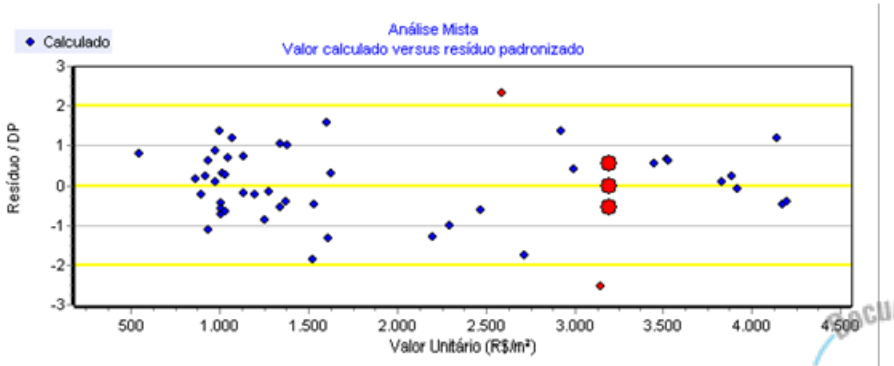








9. VALOR ESTIMADO PARA O IMÓVEL NO CONTEXTO DA AMOSTRA



Documento PROA Assinado

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS		VARIÁVEIS	
Total da Amostra	: 56	Total	: 5
Utilizados	: 49	Utilizadas	: 5
Outlier	: 2	Grau Liberdade	: 44

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: y

COEFICIENTES		VARIAÇÃO	
Correlação	: 0,93760	Total	: 69157701,63420
Determinação	: 0,87909	Residual	: 8361977,01364
Ajustado	: 0,86810	Desvio Padrão	: 435,94143

F-SNEDECOR		D-WATSON	
F-Calculado	: 79,97546	D-Calculado	: 2,61723
Significância	: < 0,01000	Resultado Teste	: Região não conclusiva 98%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	71
-1,64 a +1,64	90	91
-1,96 a +1,96	95	95

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

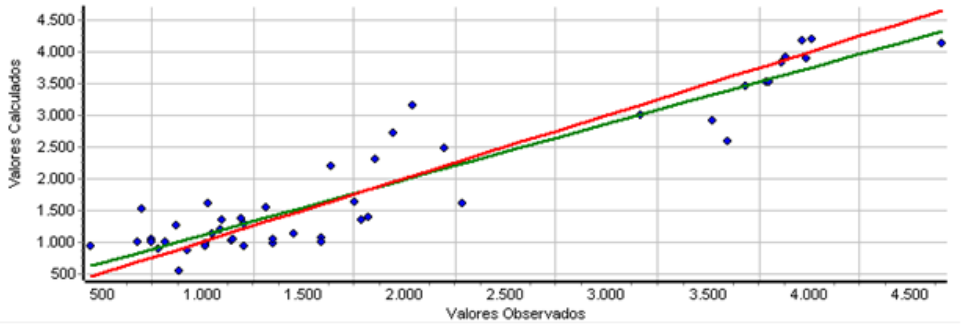
$Y = -1493,471752 + 155308,574408 * 1/X_1 + -8473,840586 * 1/X_2 + 0,087493 * X_3 + 1969,701776 * X_4$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

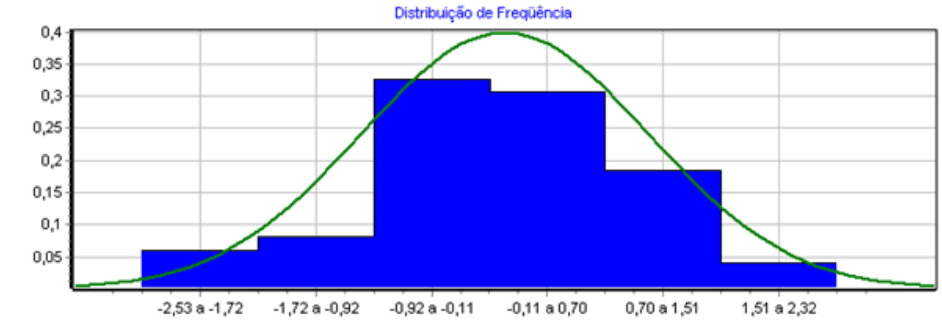
AMOSTRA		MODELO	
Média	: 1888,28	Coefic. Aderência	: 0,87909
Variação Total	: 69157701,63	Variação Residual	: 8361977,01
Variância	: 1411381,67	Variância	: 190044,93
Desvio Padrão	: 1188,02	Desvio Padrão	: 435,94

Documento PROA Assinado

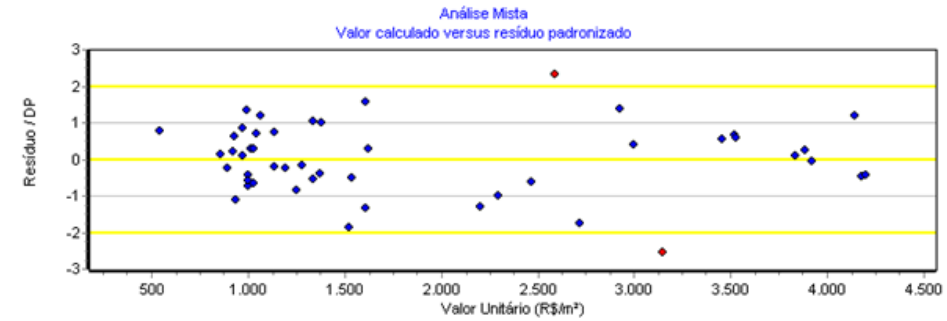
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados

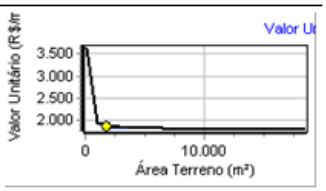


Documento PROA Assinado

DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

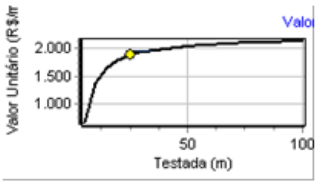
X_1 Área Terreno (m²)

Superfície total do lote medida em metros quadrados.
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 84,00 a 18500,00
Impacto esperado na dependente: Negativo
10% da amplitude na média: -2,26 % na estimativa



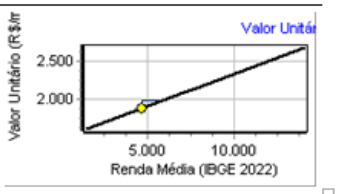
X_2 Testada (m)

Largura do terreno voltada para o logradouro.
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 5,50 a 100,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 4,85 % na estimativa



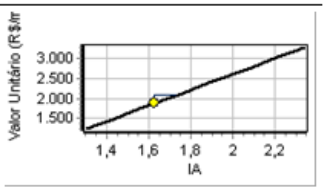
X_3 Renda Média (IBGE 2022)

Renda domiciliar média do setor censitário, conforme dados do IBGE 2022.
Tipo: Proxy
Amplitude: 1449,34 a 14077,46
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 5,90 % na estimativa



X_4 IA

Tipo: Quantitativa
Amplitude: 1,30 a 2,40
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 11,60 % na estimativa



Y Valor Unitário (R$/m²)

Preço por metro quadrado adotado para a amostra.
Tipo: Dependente
Amplitude: 448,59 a 4658,02

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,86810)
X_1 Área Terreno (m²)	1/x	3,25	0,22	0,84007
X_2 Testada (m)	1/x	-3,90	0,03	0,82638
X_3 Renda Média (IBGE 2022)	x	2,88	0,61	0,84668
X_4 IA	x	11,36	0,01	0,49295

Documento PROA Assinado

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- **MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS**
- **MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS**

Variável	Forma Linear	Área Terreno (m²)	Testada (m)	Renda Média (IBGE 2022)	IA	Valor Unitário (R$/m²)
X_1	1/x		81	37	25	44
X_2	1/x	76		26	37	51
X_3	x	-15	-13		6	40
X_4	x	11	0	58		86
Y	y	9	-14	63	90	

Documento PROA Assinado

15.4 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Segundo ABNT NBR 14.653-2:2011

FUNDAMENTAÇÃO

Item	Descrição	Pontos obtidos					
		III	Ptos	II	Ptos	I	Ptos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas		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%	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		**15 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		**3.192,96**
Valores do intervalo de confiança	MAX	3.436,91
	MÍN	2.949,01
Desvios relativos do Intervalo de confiança	MAX	7,64%
	MÍN	-7,64%
Amplitude do intervalo de confiança		15,28%
GRAU DE PRECISÃO		**GRAU III**

Documento PROA Assinado

Método da quantificação de custo

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Segundo ABNT NBR 14.653-2:2011

FUNDAMENTAÇÃO

Item	Descrição	Pontos obtidos					
		III	Ptos	II	Ptos	I	Ptos
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético		Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	x	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes	
2	BDI	Calculado		Justificado	x	Arbitrado	
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou casos de bens novos ou projetos hipotéticos		calculada por métodos técnicos consagrados considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	x	Arbitrada	
			PONTUAÇÃO	**6 Pontos**			

Item 9.3.1 da NBR 14.653-2:2011

(Assinalar com "x" caso o item seja atendido)

a)	Apresentação do laudo na modalidade completa.	x

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO — **GRAU II**

Método Evolutivo

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Segundo ABNT NBR 14.653-2:2011

FUNDAMENTAÇÃO

Item	Descrição	Pontos obtidos					
		III	Ptos	II	Ptos	I	Ptos
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo		Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	x	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo		Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	x	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo	
3	Fator de comerciallização	Inferido em mercado semelhante		Justificado	x	Arbitrado	
			PONTUAÇÃO	**6 Pontos**			

Item 9.3.1 da NBR 14.653-2:2011

(Assinalar com "x" caso o item seja atendido)

a)	Apresentação do laudo na modalidade completa.	x

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO — **GRAU II**

Documento PROA Assinado

15.5 DADOS DA AMOSTRA

Fonte de Pesquisa	Bairro	Endereço	Referência	Latitude	Longitude
Auxiliadora Predial	São Geraldo	Rua Buarque de Macedo, n° 70	103032	30° 0'40.86"S	51°12'7.50"O
Espansão imóveis	Navegantes	Avenida Madrid, 156	339	30° 0'12.11"S	51°11'39.58"O
Auxiliadora Predial	Floresta	Rua Conde De Porto Alegre, n° 362 x Tv. Azevedo, n° 53	388613	30° 0'56.05"S	51°12'17.86"O
Auxiliadora Predial	Navegantes	Rua Dona Margarida, n° 91	207814	29°59'53.71"S	51°12'6.91"O
Bona Imoveis	Menino Deus	Rua Silveiro, n° 68	V1439	30° 3'38.14"S	51°13'39.11"O
Auxiliadora Predial	Navegantes	Rua São Jorge, n° 75	393790	29°59'37.97"S	51°12'13.82"O
Luxton imóveis	Humaitá	Av. Amynthas Jacques de Moraes, n° 70	10952	29°59'20.52"S	51°11'26.22"O
Crédito Real	Centro Histórico	Rua Voluntários da Pátria, n° 4933	TE1035	29°59'32.57"S	51°12'13.25"O
Auxiliadora Predial	Navegantes	Rua São Jorge, ao lado 323	264003	29°59'40.21"S	51°12'3.61"O
Foxter Imobiliaria	Santa Maria Goretti	Rua Piauí, n° 414	379107	30° 0'15.71"S	51°10'31.40"O
Vila Rica	Humaitá	Av. A. J. Renner, n° 1283	9946735	29°59'10.35"S	51°11'37.07"O
Foxter Imobiliaria	Humaitá	Av. Ernesto Neugebauer, n° 770	150577	29°59'18.53"S	51°11'19.11"O
Auxiliadora Predial	Sarandi	Av. Assis Brasil, n° 7900	32564	29°59'6.00"S	51° 7'9.79"O
Panam Imóveis	Sarandi	Av. Assis Brasil, próx. n° 8085	16851	29°59'3.51"S	51° 7'4.14"O
Máffer Imóveis	Anchieta	Av. Severo Dullius, próx. n° 1788	50884916-LI	29°59'17.41"S	51°10'20.02"O
Imobiliária Nilo Uebel	São João	Rua Giuseppe Mandelli, 265	TE0264	29°59'2.00"S	51° 9'57.64"O
Máffer Imóveis	Navegantes	Av. Sertório, próx. n° 1251	12644-SC	30° 0'5.32"S	51°11'35.10"O
Crédito Real	Humaitá	a Barreto, próx. n° 179 x Av. A. J. Renner x Rua Prof. João de Souza	TE1042	29°59'7.02"S	51°11'34.44"O
Crédito Real	Humaitá	Avenida José Aloísio Filho, 459	9940194	29°59'3.91"S	51°11'15.16"O
Crédito Real	Humaitá	Avenida A. J. Renner, 1492	74187438	29°59'4.74"S	51°11'37.58"O
Crédito Real	Humaitá	Avenida Palmira Gobbi, 471	9941587	29°59'3.23"S	51°11'27.96"O
Crédito Real	Floresta	Rua Álvaro Chaves, 302	74155710	30° 0'54.23"S	51°12'31.74"O
Garcia Imóveis	Anchieta	Rua Vítor Valpírio, 815	17133	29°58'23.46"S	51°10'14.20"O
Central Imoveis	Praia de Belas	Avenida Praia de Belas, 586	V1471	30° 2'37.90"S	51°13'38.98"O
Auxiliadora Predial	Sarandi	Avenida Martins Bastos, 799	364179	29°59'16.32"S	51° 7'36.19"O
Crédito Real	Anchieta	Avenida Jaime Vignoli, 750	TE0279	29°58'24.04"S	51°10'23.06"O
Garcia Imóveis	Sarandi	Avenida Faria Lobato, 799	20417	29°59'4.29"S	51° 7'38.12"O
Garcia Imóveis	Sarandi	Avenida Toledo Piza, 578	21769	29°59'7.42"S	51° 8'1.07"O
Crédito Real	Sarandi	Rua Oliveira Lopes, 447	74161459	29°59'19.08"S	51° 7'42.30"O
Auxiliadora Predial	Sarandi	Rua Jackson de Figueiredo, 1473	429881	29°58'43.43"S	51° 7'42.29"O
Garcia Imóveis	Sarandi	Rua Oliveira Lopes, 1125	20035	29°58'57.74"S	51° 7'43.77"O
Garcia Imóveis	Sarandi	Rua Vieira da Cunha, 767	22126	29°58'58.27"S	51° 7'37.70"O
Garcia Imóveis	Sarandi	Avenida Minas Gerais, 225	11245	29°59'27.20"S	51° 7'47.15"O
Auxiliadora Predial	Sarandi	Avenida Alcides Maia, 455	148047	29°59'11.49"S	51° 7'34.00"O
Garcia Imóveis	Sarandi	Rua Pandiá Calógeras, 568	21533	29°59'6.21"S	51° 7'32.89"O
Vila Rica	Centro Histórico	Rua Demétrio Ribeiro, n° 618	22065-MF	30° 2'8.30"S	51°13'59.96"O
Berté Imóveis	Navegantes	Rua Dona Margarida, 1090	703-HM	30° 0'0.01"S	51°11'30.05"O
Berté Imóveis	Navegantes	Avenida Brasil, 161	18775-MF	30° 0'14.21"S	51°12'20.72"O
Imobiliária Farrapos	Navegantes	Rua Dezoito de Novembro, 78	V1412	29°59'51.89"S	51°11'43.97"O
Auxiliadora Predial	São Geraldo	Rua Olinda, 53	443864	30° 0'52.48"S	51°12'6.73"O
Mater Imóveis	Sarandi	Avenida Assis Brasil, 8152	4201-FO	29°59'0.28"S	51° 7'3.77"O
Crédito Real	Floresta	Rua São Carlos, 995	74165557	30° 1'5.71"S	51°12'28.84"O
Auxiliadora Predial	Sarandi	Avenida Martins Bastos, 775	408883	29°59'16.44"S	51° 7'37.21"O
Crédito Real	Praia de Belas	Avenida Padre Cacique, 1000	9951191	30° 4'1.55"S	51°14'7.65"O
Máffer Imóveis	Centro	Rua Washington Luiz, 530	10003627	30° 2'9.75"S	51°14'5.52"O
Crédito Real	Centro	Rua Riachuelo, 233	74146546	30° 2'3.38"S	51°14'21.19"O
Vila Rica	Floresta	Rua Santa Rita, n° 318	14205-SC	30° 0'59.08"S	51°12'11.60"O
Garcia Imóveis	Farrapos	Rua Dona Teodora, n° 1235	19886	29°59'38.96"S	51°11'32.88"O
Laudo	Centro	Av. Mauá, 2049 / Av. Júlio de Castilhos, 596	100/2026	30° 1'26.00"S	51°13'16.81"O
Laudo	Centro	Rua Gen. João Manoel Nos. 180 e 184	108/2026	30° 1'50.43"S	51°14'0.23"O
Laudo	Centro	Rua Caldas Junior, 20	110/2026	30° 1'42.99"S	51°13'57.77"O
Laudo	Centro	Rua Siqueira Campos, 866	125/2026	30° 1'43.90"S	51°13'59.80"O
Laudo	Centro	Rua Siqueira Campos, 852	126/2026	30° 1'44.46"S	51°14'0.21"O
Laudo	Centro	Rua Carlos Chagas, 200	127/2026	30° 1'32.38"S	51°13'21.52"O
Laudo	Centro	Sete de Setembro, 772	128/2026	30° 1'47.95"S	51°13'57.96"O
Laudo	Centro	Rua Siqueira Campos, 1184	137/2026	30° 1'40.01"S	51°13'48.34"O

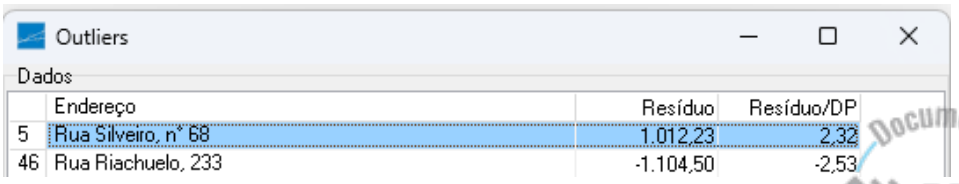
Documento PROA Assinado



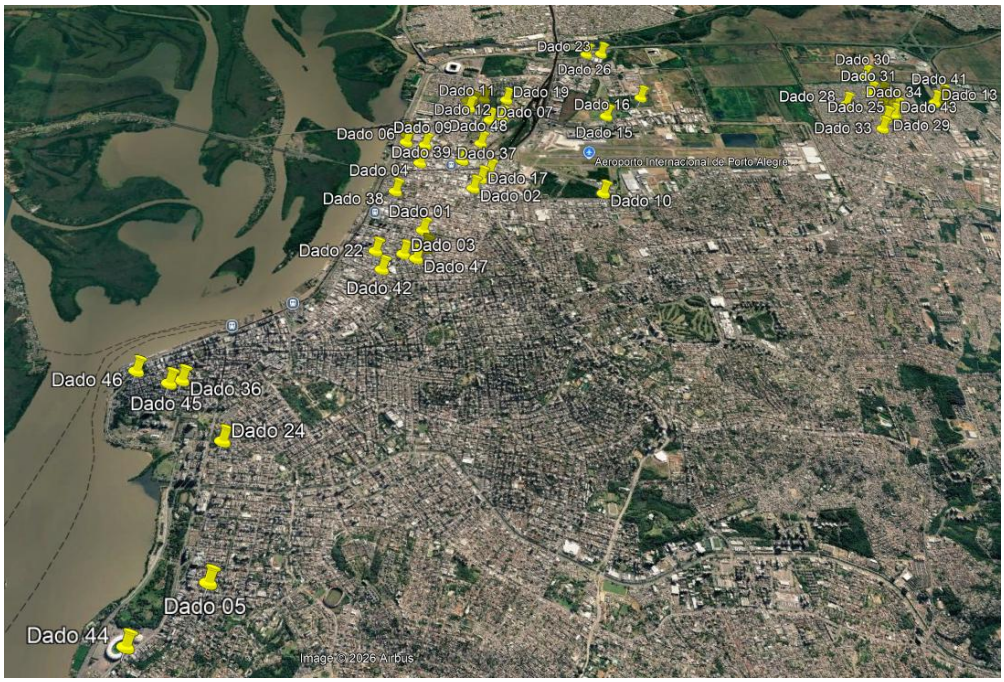
Fonte	Área Terreno (m²)	Testada (m)	IA	Renda Média (IBGE 2022	Valor Unitário (R$/m²)	ID	Valor Total (R$)
Auxiliadora Predial - 103032	306,90	9,30	1,60	3.218,86	1319,648094	1	450.000,00
Espansão imóveis - 339	314,00	11,00	1,30	2.585,05	1146,496815	2	400.000,00
Auxiliadora Predial - 388613	439,00	20,00	1,90	6.173,43	1947,6082	3	950.000,00
Auxiliadora Predial - 207814	851,00	18,50	1,30	3.145,08	1586,368978	4	1.500.000,00
Bona Imoveis - V1439	875,00	14,00	1,90	8.761,66	3600	5	3.500.000,00
Auxiliadora Predial - 393790	950,00	37,95	1,30	1.449,34	1450,894737	6	1.531.500,00
Luxton imóveis - 10952	3.113,00	38,91	1,30	1.687,98	1350,231288	7	4.670.300,00
Crédito Real - TE1035	3.117,40	22,00	1,30	1.449,34	923,8467954	8	3.200.000,00
Auxiliadora Predial - 264003	305,00	6,60	1,30	2867,74	885,2459016	9	R$ 300.000,00
Foxter Imobiliaria - 379107	380,00	7,92	1,30	6507,78	1012,5	10	R$ 427.500,00
Vila Rica - 9946735	7500,00	75,00	1,30	4133,58	1788	11	R$ 14.900.000,00
Foxter Imobiliaria - 150577	5340,00	45,00	1,30	8042,86	1028,089888	12	R$ 6.100.000,00
Auxiliadora Predial - 32564	100000,00	156,95	1,30	1.429,03	432	13	R$ 48.000.000,00
Panam Imóveis - 16851	27443,80	162,95	1,30	2.082,14	1246,183109	14	R$ 38.000.000,00
Máffer Imóveis - 50884916-LI	60000,00	66,00	1,30	564,00	240	15	R$ 16.000.000,00
Imobiliária Nilo Uebel - TE0264	18500,00	87,00	1,30	3.123,63	875,6756757	16	R$ 18.000.000,00
Máffer Imóveis - 12644-SC	6436,00	41,00	1,30	8.473,95	1756,370416	17	R$ 12.560.000,00
Crédito Real - TE1042	8200,00	100,00	1,30	3.869,35	1097,560976	18	R$ 10.000.000,00
Crédito Real - 9940194	6150,00	75,00	1,30	6180,92	702,2926829	19	R$ 4.799.000,00
Crédito Real - 74187438	434,00	12,30	1,30	2098,19	1016,129032	20	R$ 490.000,00
Crédito Real - 9941587	2152,00	49,00	1,30	3575,70	1208,643123	21	R$ 2.890.000,00
Crédito Real - 74155710	440,00	13,70	1,90	2475,09	1636,363636	22	R$ 800.000,00
Garcia Imóveis - 17133	150,00	11,00	1,30	3123,63	2289,6	23	R$ 381.600,00
Central Imoveis - V1471	1485,00	30,00	1,90	6710,80	4174,545455	24	R$ 6.888.000,00
Auxiliadora Predial - 364179	288,00	12,00	1,30	3364,90	1093,75	25	R$ 350.000,00
Crédito Real - TE0279	44055,00	428,00	1,30	4232,00	715,0153218	26	R$ 35.000.000,00
Garcia Imóveis - 20417	300,00	10,00	1,30	2702,26	1350	27	R$ 450.000,00
Garcia Imóveis - 21769	300,00	10,00	1,30	3027,48	750	28	R$ 250.000,00
Crédito Real - 74161459	300,00	10,00	1,30	3364,90	750	29	R$ 250.000,00
Auxiliadora Predial - 429881	319,00	10,00	1,30	2619,35	448,5893417	30	R$ 159.000,00
Garcia Imóveis - 20035	300,00	10,00	1,30	3048,30	750	31	R$ 250.000,00
Garcia Imóveis - 22126	150,00	6,00	1,30	2301,44	786	32	R$ 131.000,00
Garcia Imóveis - 11245	300,00	12,00	1,30	2914,11	1050	33	R$ 350.000,00
Auxiliadora Predial - 148047	330,00	11,00	1,30	2702,26	818,1818182	34	R$ 300.000,00
Garcia Imóveis - 21533	330,00	11,00	1,30	2702,26	681,8181818	35	R$ 250.000,00
Vila Rica - 22065-MF	84,00	5,98	2,40	6088,58	4017,857143	36	R$ 375.000,00
Berté Imóveis - 703-HM	484,00	22,00	1,30	4297,14	1822,31405	37	R$ 980.000,00
Berté Imóveis - 18775-MF	567,00	14,40	1,30	2789,16	1587,301587	38	R$ 1.000.000,00
Imobiliária Farrapos - V1412	335,00	10,60	1,30	2294,44	1208,955224	39	R$ 450.000,00
Auxiliadora Predial - 443864	1218,00	27,18	1,90	6187,24	1182,26601	40	R$ 1.600.000,00
Mater Imóveis - 4201-FO	27500,00	160,00	1,30	1429,03	1047,272727	41	R$ 32.000.000,00
Crédito Real - 74165557	573,00	13,20	1,90	6748,98	2198,95288	42	R$ 1.400.000,00
Auxiliadora Predial - 408883	300,00	10,00	1,30	3364,90	1155	56	R$ 385.000,00
Crédito Real - 9951191	1000,00	13,20	1,90	14077,46	3167,775	44	R$ 3.519.750,00
Máffer Imóveis - 10003627	217,00	5,50	2,40	5866,96	3525,345622	45	R$ 850.000,00
Crédito Real - 74146546	662,00	10,00	2,40	5974,67	2039,274924	46	R$ 1.500.000,00
Vila Rica - 14205-SC	218,00	6,60	1,90	7035,99	1857,798165	47	R$ 450.000,00
Garcia Imóveis - 19886	10500,00	76,00	1,30	4.557,33	1191,428571	48	R$ 13.900.000,00
Laudo - 100/2026	1087,00	35,00	2,40	3626,46	3691,03	49	R$ 4.012.149,61
Laudo - 108/2026	225,50	30,44	2,40	6074,26	3965,869978	50	R$ 894.303,68
Laudo - 110/2026	452,97	48,30	2,40	8462,29	4658,020001	51	R$ 2.109.943,32
Laudo - 125/2026	761,02	32,37	2,40	8462,29	3885,470001	52	R$ 2.956.920,38
Laudo - 126/2026	1004,33	34,68	2,40	8462,29	3985,369998	53	R$ 4.002.626,65
Laudo - 127/2026	613,40	30,67	2,40	3626,46	3792,220003	54	R$ 2.326.147,75
Laudo - 128/2026	1303,30	32,26	2,40	8462,29	3868,660002	55	R$ 5.042.024,58
Laudo - 137/2026	879,04	13,40	2,40	8462,29	3806,950002	56	R$ 3.346.461,33

Documento PROA Assinado

ID	Links:
1	https://www.auxiliadorapredial.com.br/imovel/venda/103032/lote-terreno-sao-geraldo-porto-alegre-rs
2	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-rs-porto-alegre-navegantes-0m2-RS400000/id-36236773/
3	https://www.auxiliadorapredial.com.br/imovel/venda/388613/terreno-floresta+porto-alegre+rio-grande-do-sul
4	https://www.auxiliadorapredial.com.br/imovel/venda/207814/terreno-navegantes+porto-alegre+rio-grande-do-sul
5	https://www.bonaimoveis.com.br/imovel/Venda/54/imovel-Terreno-em-Menino-Deus-Porto-Alegre-Cod-V1439
6	https://www.auxiliadorapredial.com.br/imovel/venda/393790/terreno-navegantes+porto-alegre+rio-grande-do-sul
7	https://www.luxtonimoveis.com.br/imovel/10952/terreno-com-3113m-no-bairro-humaita-em-porto-alegre_poa/venda/google/
8	https://www.creditoreal.com.br/vendas/imovel/terreno-em-centro-porto-alegre-ag-34-cod-te1035
9	https://www.auxiliadorapredial.com.br/imovel/venda/264003/lote-terreno-navegantes-porto-alegre-rs
10	https://www.foxterciaimobiliaria.com.br/imovel/379107
11	https://www.creditoreal.com.br/vendas/imovel/terreno-em-humaita-porto-alegre-ag-24-cod-9946735
12	https://www.foxterciaimobiliaria.com.br/imovel/150577
13	https://www.auxiliadorapredial.com.br/imovel/venda/32564/terreno-sarandi-porto-alegre-rio-grande-do-sul
14	https://panam-imoveis.com.br/interna/index/vista-16851
15	https://www.maffer.com.br/imovel/terreno--lote-a-venda-bairro-anchieta-em-porto-alegre/50884916-LI
16	https://nilouebel.com.br/imovel/terreno-sao-joao-porto-alegre-rs-TE0264
17	https://www.maffer.com.br/imovel/terreno--lote-a-venda-bairro-navegantes-em-porto-alegre/12644-SC
18	https://www.creditoreal.com.br/vendas/imovel/terreno-em-humaita-porto-alegre-ag-34-cod-te1042
19	https://www.creditoreal.com.br/vendas/imovel/terreno-em-humaita-porto-alegre-ag-24-cod-9940194
20	https://www.creditoreal.com.br/vendas/imovel/terreno-em-humaita-porto-alegre-ag-24-cod-74187438
21	https://www.creditoreal.com.br/vendas/imovel/terreno-em-humaita-porto-alegre-ag-24-cod-9941587
22	https://www.creditoreal.com.br/vendas/imovel/terreno-em-floresta-porto-alegre-ag-34-cod-74155710
23	https://www.garciaimoveisrs.com.br/imovel/17133/terreno-para-comprar-com-150m-no-bairro-anchieta-em-porto-alegre/
24	https://www.centraldeimoveisrs.com.br/pesquisa#codigo=V1471&tipo_negociacao=4&valor_completo=0&cidade=Porto+Alegre&estado=RS&
25	https://www.auxiliadorapredial.com.br/imovel/venda/364179/terreno+Porto+Alegre+Rio+Grande+do+Sul
26	https://www.creditoreal.com.br/vendas/imovel/terreno-em-anchieta-porto-alegre-ag-34-cod-te0279
27	https://www.garciaimoveisrs.com.br/imovel/20417/terreno-para-comprar-com-300m-no-bairro-sarandi-em-porto-alegre/
28	https://www.garciaimoveisrs.com.br/imovel/21769/terreno-para-comprar-com-300m-no-bairro-sarandi-em-porto-alegre/
29	https://www.creditoreal.com.br/vendas/imovel/terreno-em-sarandi-porto-alegre-ag-211-cod-74161459
30	https://www.auxiliadorapredial.com.br/imovel/venda/429881/terreno+Porto+Alegre+Rio+Grande+do+Sul
31	https://www.garciaimoveisrs.com.br/imovel/20035/terreno-para-comprar-com-300m-no-bairro-sarandi-em-porto-alegre/
32	https://www.garciaimoveisrs.com.br/imovel/22126/terreno-para-comprar-com-150m-no-bairro-sarandi-em-porto-alegre/
33	https://www.garciaimoveisrs.com.br/imovel/11245/terreno-para-comprar-com-300m-no-bairro-sarandi-em-porto-alegre/
34	https://www.auxiliadorapredial.com.br/imovel/venda/148047/terreno+Porto+Alegre+Rio+Grande+do+Sul
35	https://www.garciaimoveisrs.com.br/imovel/21533/terreno-para-comprar-com-330m-no-bairro-sarandi-em-porto-alegre/
36	https://www.vilarica.com.br/comprar/pronto/terreno-centro-historico-porto-alegre-rs/22065-MF
37	https://www.berteimoveis.com.br/imoveis/703-HM/terreno-no-bairro-navegantes-em-porto-alegre/venda/
38	https://www.berteimoveis.com.br/imoveis/18775-MF/terreno-no-bairro-navegantes-em-porto-alegre/venda/
39	https://farraposimobiliaria.com.br/imoveis/vendas#nt=2&tipo_negociacao=2&cidade=Porto%20Alegre&codigo=V1412
40	https://www.auxiliadorapredial.com.br/imovel/venda/443864/terreno+Porto+Alegre+Rio+Grande+do+Sul
41	https://www.materimoveis.com.br/imovel/terreno--lote-a-venda-bairro-sarandi-em-porto-alegre/4201-FO
42	https://www.creditoreal.com.br/vendas/imovel/terrenolote-comercial-em-floresta-porto-alegre-ag-29-cod-74165557
43	https://www.auxiliadorapredial.com.br/imovel/venda/408883/terreno+Porto+Alegre+Rio+Grande+do+Sul
44	https://www.creditoreal.com.br/vendas/imovel/terreno-em-praia-de-belas-porto-alegre-ag-5-cod-9951191
45	https://www.maffer.com.br/imovel/terreno--lote-a-venda-bairro-centro-historico-em-porto-alegre/413-LA
46	https://www.creditoreal.com.br/vendas/imovel/terreno-em-centro-historico-porto-alegre-ag-61-cod-74146546
47	https://www.vilarica.com.br/comprar/pronto/terreno-floresta-porto-alegre-rs/14205-SC
48	https://www.garciaimoveisrs.com.br/imovel/19886/terreno-para-comprar-com-10500m-no-bairro-farrapos-em-porto-alegre/
49	Laudo 100/2026 - DIAVA/DEAPE/SPE/SPGG
50	Laudo 108/2026 - DIAVA/DEAPE/SPE/SPGG
51	Laudo 110/2026 - DIAVA/DEAPE/SPE/SPGG
52	Laudo 125/2026 - DIAVA/DEAPE/SPE/SPGG
53	Laudo 126/2026 - DIAVA/DEAPE/SPE/SPGG
54	Laudo 127/2026 - DIAVA/DEAPE/SPE/SPGG
55	Laudo 128/2026 - DIAVA/DEAPE/SPE/SPGG
56	Laudo 137/2026 - DIAVA/DEAPE/SPE/SPGG



Documento PROA Assinado



,

CUB

PREÇOS E CUSTOS DA CONSTRUÇÃO

CUB/RS do mês de JULHO/2026- NBR 12.721- Versão 2006

PROJETOS	Padrão de acabamento	Código	Custo R$/m²	Variação %		
				Mensal	Anual	12 meses
RESIDENCIAIS						
R - 1 (Residência Unifamiliar)	Baixo	**R 1-B**	2.557,10	2,02	5,74	7,24
	Normal	**R 1-N**	3.433,48	1,89	7,49	9,15
	Alto	**R 1-A**	4.632,89	1,47	8,25	10,05
PP (Prédio Popular)	Baixo	**PP 4-B**	2.439,58	1,86	6,13	7,91
	Normal	**PP 4-N**	3.366,59	1,67	7,82	9,56
R - 8 (Residência Multifamiliar)	Baixo	**R 8-B**	2.315,87	1,79	6,09	7,80
	Normal	**R 8-N**	2.929,06	1,73	7,72	9,31
	Alto	**R 8-A**	3.766,77	1,42	8,28	10,19
R - 16 (Residência Multifamiliar)	Normal	**R 16-N**	2.873,04	1,68	7,89	9,56
	Alto	**R 16-A**	3.840,99	1,41	8,13	9,90
PIS (Projeto de Interesse Social)		**PIS**	1.855,91	2,03	5,27	7,56
RPQ1 (Residência Popular)		**RP1Q**	2.614,99	2,44	4,82	6,60
COMERCIAIS						
CAL- 8 (Comercial Andar Livres)	Normal	**CAL 8-N**	3.838,73	1,46	9,29	10,81
	Alto	**CAL 8-A**	4.472,71	1,29	10,34	12,17
CSL- 8 (Comercial Salas e Lojas)	Normal	**CSL 8-N**	2.909,57	1,73	7,39	8,85
	Alto	**CSL 8-A**	3.441,44	1,52	7,64	9,91
CSL- 16 (Comercial Salas e Lojas)	Normal	**CSL 16-N**	3.929,03	1,72	7,63	9,09
	Alto	**CSL 16-A**	4.639,53	1,51	7,90	10,14
GI (Galpão Industrial)		**GI**	1.405,29	1,92	4,85	6,06

Fonte: DEE – Sinduscon/RS

Documento PROA Assinado

-Composição do BDI:

Contratação de obras e serviços				
TIPO DE OBRA	BDI para serviços		BDI para materiais e equipamentos	
	EDIFICAÇÕES residenciais, comerciais e mistas e seus respectivos serviços de conservação e manutenção	INFRAESTRUTURA, incluindo pavimentação, iluminação pública, praças, saneamento, sistemas de água, esgoto cloacal e pluvial e seus respectivos serviços de conservação e manutenção	EDIFICAÇÕES residenciais, comerciais e mistas e seus respectivos serviços de conservação e manutenção	INFRAESTRUTURA, incluindo pavimentação, iluminação pública, praças, saneamento, sistemas de água, esgoto cloacal e pluvial e seus respectivos serviços de conservação e manutenção
Parcelas				
(AC) - Administração Central	4,03		1,00	
(S) + (G) - Seguro e Garantia	0,65		0,00	
(R) - Risco	1,33		0,50	
(DF) - Despesas Financeiras	1,52		1,52	
(L) - Lucro	8,00		5,00	
Impostos (I= I1+I2+I3+I4):				
(I1) - PIS	0,65		0,65	
(I2) - COFINS	3,00		3,00	
(I3) - ISSQN	4,00		0,00	
(I4) - Contribuição Previdenciária (CPRB)	4,50		4,50	
BDI com Desoneração (incluindo I4)	32,30%		17,79%	
BDI sem Desoneração (desconsiderando I4)	25,85%		12,29%	

Art. 5º Para fins deste Decreto, a contar de 1º de dezembro de 2015, os índices propostos pelo GT/BDI/PMPA, aplicáveis para a contratação de projetos e serviços técnicos, consideram-se:

Documento PROA Assinado

Nome do documento: Laudo 205_2026 GPE_23978 Porto Alegre.pdf

Documento assinado por	Órgão/Grupo/Matrícula	Data
Kleber Rossi Belmonte Junior	SPGG / DIAVA/DEAPE / 5076668	23/09/2026 10:47:41
Hellyson Diego Da Rocha Campelo	SPGG / DIAVA/DEAPE / 5075955	23/09/2026 10:51:02
Leandro Peixoto Maia	SPGG / DIAVA/DEAPE / 450607301	23/09/2026 15:34:24

Documento PROA Assinado