



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 377/2025



Av. Bento Gonçalves, 709 – Bairro Santo Antônio
Porto Alegre/RS



DIVISÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS – DIAVA
NOVEMBRO/ 2025



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 377/2025

FICHA RESUMO

Objeto

Loja de **Certidão de Matrícula nº 129.909** e **GPE nº 25822**

Objetivo

Determinação do **valor de mercado** do imóvel próprio do estado

Finalidade

Instruir processo **PROA nº 18/2400-0003830-0- alienação**.

Localização

Avenida Bento Gonçalves, 709- Edifício Juliana¹
Bairro Santo Antônio – Porto Alegre/RS

Área avalianda²

Área útil (privativa) do imóvel = 84,60m²

Proprietário³

Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul

Resultado da avaliação

Valor de mercado do imóvel: **R\$ 137.400,00**

Avaliadores

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

Porto Alegre – RS, novembro de 2025.

¹Conforme matrícula nº 129.909 (descrição do imóvel e Av.3).

²Conforme matrícula nº 129.909.

³Conforme matrícula nº 129.909.





SUMÁRIO

1	SOLICITANTE	4
2	OBJETIVO DA AVALIAÇÃO	4
3	FINALIDADE	4
4	PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	4
5	PROPRIETÁRIO	5
6	ENDEREÇO	5
7	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	6
8	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	8
9	METODOLOGIA	8
10	ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	9
11	AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS	9
12	CONCLUSÃO	15
13	RESPONSÁVEIS PELO LAUDO	15
14	ANEXOS	16





1 SOLICITANTE

FT IPERGS/DEAPE

2 OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinação do **valor do ônus anual** próprio do estado.

3 FINALIDADE

Instruir processo nº **18/2400-0003830-0**– 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 129.909**, referência livro nº 2, às fls. 1, datada de 03 de novembro de 2025, obtida junto ao Ofício de Registro de Imóveis da 2ª zona da Comarca de Porto Alegre/RS.
- Na **Ficha cadastral GPE nº 25822**;
- No **PROA: 18/2400-0003830-0**;
- 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**.

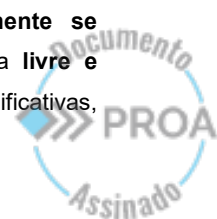
A vistoria foi realizada somente na condição de vistoria externa. Dessa forma, este laudo foi desenvolvido adotando uma **situação-paradigma**. De acordo com o item 6.3.1 na Norma Brasileira ABNT NBR 14653-1:2019, nessas situações, a utilidade da avaliação é restrita a situação encontrada.

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 N° 15.764 de 15 de dezembro de 2021.

4.2 ESCOPO DE TRABALHO

Na presente análise considerou-se que toda a **documentação pertinente se encontrava correta e devidamente regularizada**, e que o imóvel objeto estaria **livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou gravames**. Eventuais divergências, se significativas,





alteram os resultados deste trabalho. Ainda, as informações obtidas durante a pesquisa de mercado foram tomadas como de boa-fé.

Não fez parte do escopo deste trabalho:

- Investigações quanto à correção dos documentos analisados;
- Investigações envolvendo aspectos legais;
- Levantamento de áreas e de confrontações através de instrumentos de medição;
- Avaliação de máquinas e/ou equipamentos, as quais não estão contempladas nos valores calculados;

4.3 JUSTIFICATIVAS – PARÂMETROS ADOTADOS

➤ **Área utilizada**

Foi considerada como área utilizada do próprio estadual, a área privativa de 84,60m², constante na matrícula nº 129.909.

➤ **Vistoria/ localização:**

Considerando que o imóvel está fechado desde a última vistoria, foram consideradas, para o interior, as mesmas condições de material e estado de conservação consideradas no Laudo 87/2022, datado de junho de 2022.

➤ **Idade aparente das benfeitorias:**

Verificou-se na vistoria externa, que a benfeitoria possui uma idade aparente de quarenta anos e encontra-se em condições precárias, necessitando de reparos importantes.

➤ **Avaliação por tratamento por fatores:**

Devido às características do Imóvel avaliando, e ao porte da cidade o método adotado para a avaliação do imóvel foi tratamento por fatores. Afinal, no mercado existe uma escassez de dados amostrais com características e localização semelhantes ao imóvel a ser avaliado.

5 PROPRIETÁRIO⁴

Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul

6 ENDEREÇO⁵

Avenida Bento Gonçalves, 709. Edifício Juliana
Bairro Santo Antônio, Porto Alegre/RS.

⁴Conforme matrícula nº 129.909.

⁵Conforme matrícula nº 129.909 (descrição do imóvel e Av.3).





7 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

7.1 TERRENO

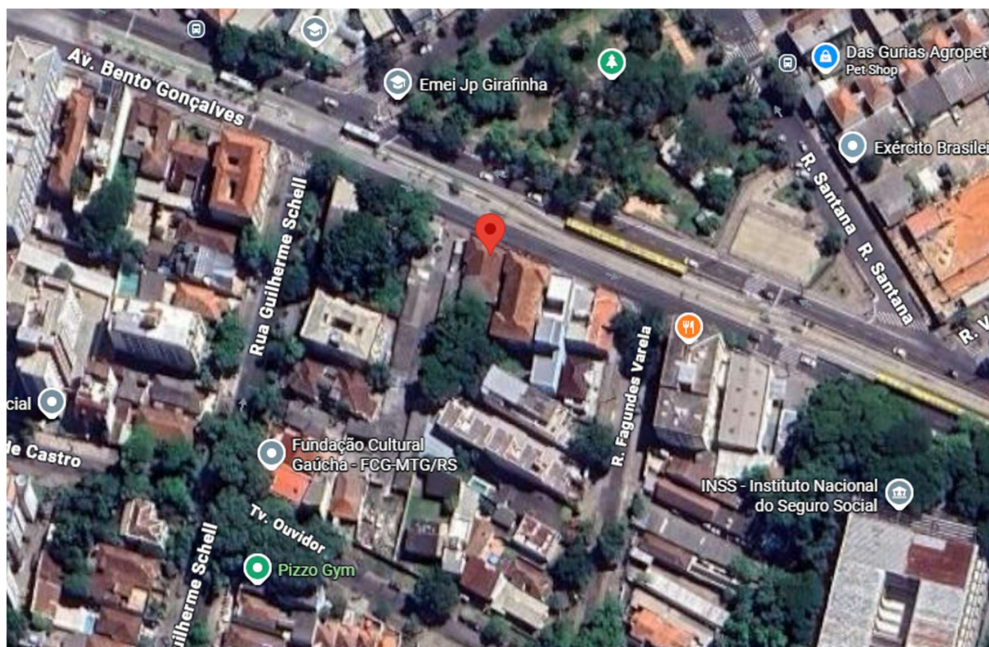


Imagem de localização (Google)

Latitude: 30° 3'8.64"S

Fonte: Google Earth (Acesso em novembro de 2025)

Longitude: 51° 12'21.80"O

Identificação
<p>Descrição conforme a Certidão de Transcrição nº 129.909:</p> <p>IMÓVEL: LOJA-APARTAMENTO nº 709, situada no andar térreo e a direita do edifício à Avenida Bento Gonçalves, Bairro Santo Antônio, com a área construída inclusive paredes de 84,60m², constituída de loja propriamente dita, comedor, 1 dormitório, corredor de ligação, banheiro, cozinha e terraço descoberto. É de uso exclusivo desta economia uma área descoberta existente ao lado da mesma. Corresponde-lhe uma parte ideal de 22,0890m² nas coisas de uso comum e no terreno. O TERRENO, que mede 13,54m de frente ao Norte, para a Avenida Bento Gonçalves, distante 36,52m da Rua Fagundes Varela, lado ímpar, por 20,00m de extensão da frente ao fundo, onde entesta com imóvel de Szlama Loks, dividindo-se por um lado, com imóvel de sucessores de Guilherme Schell e, pelo outro lado, com imóvel que é ou foi de Gastão de Oliveira.</p>





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: Centro	
Tráfego de pedestres: Médio	
Tráfego de veículos: Alto	
Pavimentação logradouro: Asfalto	
Pavimentação passeio: Pedra grês	
Infraestrutura: <input checked="" type="checkbox"/> Acessibilidade, <input checked="" type="checkbox"/> Água potável, <input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica, <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto pluvial, <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto sanitário, <input checked="" type="checkbox"/> Gás canalizado, <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública, <input checked="" type="checkbox"/> Logradouro, <input checked="" type="checkbox"/> Meio fio/sarjetas, <input checked="" type="checkbox"/> Passeio público, <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação, <input type="checkbox"/> Sem infraestrutura, <input checked="" type="checkbox"/> Telefone	
Serviços públicos: <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de lixo, <input checked="" type="checkbox"/> Comércio, <input checked="" type="checkbox"/> Correios, <input checked="" type="checkbox"/> Educação, <input checked="" type="checkbox"/> Lazer, <input checked="" type="checkbox"/> Rede bancária, <input checked="" type="checkbox"/> Saúde, <input checked="" type="checkbox"/> Segurança, <input checked="" type="checkbox"/> Transporte coletivo, <input type="checkbox"/> Sem serviços públicos,	
Influências valorizantes: <input type="checkbox"/> Clubes, <input checked="" type="checkbox"/> Comércio, <input type="checkbox"/> Empreendimentos, <input type="checkbox"/> Escolas, <input checked="" type="checkbox"/> Estações, <input checked="" type="checkbox"/> Hospital, <input checked="" type="checkbox"/> Mercados e ou supermercados, <input checked="" type="checkbox"/> Orla/praias/lagos, <input checked="" type="checkbox"/> Parques/praças, <input checked="" type="checkbox"/> Posto policial, <input type="checkbox"/> Posto de saúde, <input type="checkbox"/> Shopping, <input type="checkbox"/> Universidades/faculdades, <input type="checkbox"/> Zona incorporação, <input type="checkbox"/> Sem influências valorizantes	
Influências desvalorizantes: <input type="checkbox"/> Aeroporto, <input type="checkbox"/> Área inundável, <input type="checkbox"/> Aterro sanitário, <input type="checkbox"/> Estação tratamento esgoto, <input type="checkbox"/> Indústria, <input type="checkbox"/> Presídio, <input type="checkbox"/> Sub-habitação, <input type="checkbox"/> Unidades carentes, <input checked="" type="checkbox"/> Sem influências desvalorizantes	
Características do imóvel	
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: <input type="checkbox"/> Arame, <input type="checkbox"/> Gradil, <input type="checkbox"/> Muro, <input checked="" type="checkbox"/> Sem cerca, <input type="checkbox"/> Tela	
Superfície: <input type="checkbox"/> Alagadiça, <input type="checkbox"/> Arenoso, <input type="checkbox"/> Argiloso, <input type="checkbox"/> Com aterro, <input type="checkbox"/> Com entulhos, <input type="checkbox"/> Pantanosa, <input checked="" type="checkbox"/> Seca	
Área do terreno: ⁶ 297,88 m ²	
Medida da frente do terreno: 13,54 m	Confrontação da frente: Norte
Medida lateral 1 do terreno: 20,00 m	Confrontação da lateral 1: Leste
Medida lateral 2 do terreno: 20,00 m	Confrontação da lateral 2: Oeste
Medida dos fundos do terreno: 13,54 m	Confrontação dos fundos: Sul
Condição de ocupação*	
<input type="checkbox"/> Ocupado	<input type="checkbox"/> Ocupado (não autorizado)
<input checked="" type="checkbox"/> Desocupado	

*Conforme verificado na data de vistoria

⁶Área do terreno conforme ficha GPE 25822





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

7.2 BENFEITORIAS

7.2.1 FICHA DE VISTORIA

Benfeitoria	Idade aparente: 40	Área ⁷ = 84,60 m ²	Nº de pav. 02		
Descrição	Padrão	Conservação	Tipologia		
	<input type="checkbox"/> Rústico	<input type="checkbox"/> Novo	<input type="checkbox"/> Apartamento		
	<input type="checkbox"/> Proletário	<input type="checkbox"/> Entre novo e regular	<input type="checkbox"/> Box		
	<input checked="" type="checkbox"/> Econômico	<input type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/> Casa		
	<input type="checkbox"/> Simples	<input type="checkbox"/> Entre regular e reparos simples	<input type="checkbox"/> Galpão		
	<input type="checkbox"/> Médio	<input type="checkbox"/> Reparos simples	<input checked="" type="checkbox"/> Loja		
	<input type="checkbox"/> Superior	<input checked="" type="checkbox"/> Entre reparos simples e importantes	<input type="checkbox"/> Pavimento		
	<input type="checkbox"/> Fino	<input type="checkbox"/> Reparos importantes	<input type="checkbox"/> Prédio		
	<input type="checkbox"/> Luxo	<input type="checkbox"/> Entre reparos importantes e s/ valor	<input type="checkbox"/> Terreno		
	<input type="checkbox"/> Outros	<input type="checkbox"/> Sem valor	<input type="checkbox"/> Outros		
Material utilizado:					
Piso	Forro	Telhado	Esquadrias	Rev. Fachadas	Estrutura
<input type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> Cerâmica	<input type="checkbox"/> Alumínio	<input type="checkbox"/> Pintura	<input type="checkbox"/> Portante
<input checked="" type="checkbox"/> Lajota	<input checked="" type="checkbox"/> Laje	<input type="checkbox"/> Fibro cim. ondulado	<input checked="" type="checkbox"/> Ferro	<input type="checkbox"/> Tijolo à vista	<input checked="" type="checkbox"/> Concreto
<input type="checkbox"/> Cerâmica	<input type="checkbox"/> Gesso	<input type="checkbox"/> Fibro cim. estrutural	<input type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> Fulget	<input type="checkbox"/> Madeira
<input type="checkbox"/> Basalto	<input type="checkbox"/> PVC	<input type="checkbox"/> Alumínio	<input type="checkbox"/> PVC	<input checked="" type="checkbox"/> Cerâmica	<input type="checkbox"/> Metálica
<input type="checkbox"/> Granitina	<input type="checkbox"/> Placas acústicas	<input type="checkbox"/> Galvanizado	<input type="checkbox"/> Outros	<input type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> N. identificada
<input type="checkbox"/> Vinílico	<input type="checkbox"/> Aglomerado	<input checked="" type="checkbox"/> Laje		<input type="checkbox"/> Vidro	
<input type="checkbox"/> Carpete	<input type="checkbox"/> S/forro	<input type="checkbox"/> Capim		<input type="checkbox"/> Pedra	
<input type="checkbox"/> Cimento		<input type="checkbox"/> Telha de zinco		<input type="checkbox"/> Reboco chapiscado	
<input type="checkbox"/> Outros		<input type="checkbox"/> Outros		<input type="checkbox"/> Outros	

8 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

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

() metodologia científica – inferência estatística:

(**x**) metodologia clássica – fatores de homogeneização

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

⁷Conforme matrícula nº 129.909.





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

Conforme disposto na ABNT NBR 12653-2:2011 – Parte 2: Imóveis Urbanos - Subitem 8.2.1.4.2: “O tratamento por fatores é aplicável a uma amostra composta por dados de mercado com as características mais próximas possíveis do imóvel avaliando”. Além disso, os fatores devem ser calculados por metodologia científica, sendo justificados de forma prática e teórica. Ainda, a aplicação dos fatores deve ser restrita a tipologia do imóvel avaliando, a abrangência regional e o campo de aplicação.

10 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Método comparativo direto de dados de mercado

Grau de Fundamentação

Grau I

Grau II

Grau III

Pontos obtidos: **09**

Grau de Precisão

Grau I

Grau II

Grau III

11 AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

11.1.1 DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Segundo Júnior (2019)⁸, a técnica de homogeneização por meio de fatores consiste em modificar os preços dos elementos da amostra, com base em seus diversos atributos, de modo que, ao final do tratamento, os preços homogeneizados se refiram a um imóvel de características padronizadas (paradigma). Para o cálculo dessas relações, realiza-se a análise através da regressão linear simples das variáveis. O uso da regressão possibilita obter uma homogeneização dos dados de forma científica evitando o uso de fatores predeterminados.

		Intervalo Adm
		Item 2 - NBR 14653
Número de Elementos	14	Grau III
Número de Variáveis Independentes	3	

⁸ JÚNIOR, R. N.: **Avaliação de Bens, Princípios Básicos e Aplicações**. 3ª ed. Leud, 2019.





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

Elem	VARIÁVEIS				VU R\$/m ²
	VALOR	Área	Conservação	Localização	
1	323000,00	82,00	2,52	2,00	3545,12
2	380000,00	94,00	2,52	2,00	3638,30
3	220000,00	101,06	8,09	2,00	1959,23
4	195000,00	35,00	8,09	2,00	5014,29
5	425000,00	98,00	8,09	1,00	3903,06
6	300000,00	135,00	8,09	1,00	2000,00
7	340000,00	160,00	8,09	2,00	1912,50
8	630000,00	136,00	8,09	2,00	4169,12
9	680000,00	143,00	8,09	2,00	4279,72
10	201400,00	50,00	8,09	1,00	3625,20
11	90000,00	20,21	8,09	2,00	4007,92
12	198000,00	42,90	18,10	2,00	4153,85
13	149000,00	60,39	18,10	2,00	2220,57
14	390000,00	279,27	33,20	2,00	1256,85
Avaliando		84,60	33,2	2,000	

Média	3263,27
S (Desv. Padrão)	1152,31
CV (Coef. De Variação)	35,31%

Intervalo Adm Item 4 - NBR 14653	
Grau III	0,80 a 1,25
Grau II	0,50 a 2,00
Grau I	0,40 a 2,50

Elem	VU	F Área	F Conservação	Localização	Fatores em Conjunto	Intervalo Adm Item 4
1	3545,12	0,992066273	0,448161111	1	0,44	Grau I
2	3638,30	1,029773705	0,448161111	1	0,46	Grau I
3	1959,23	1,05332818	0,498060374	1	0,52	Grau II
4	5014,29	0,867632672	0,498060374	1	0,43	Grau I
5	3903,06	1,04298801	0,498060374	1,034934	0,54	Grau II
6	2000,00	1,183462978	0,498060374	1,034934	0,61	Grau II
7	1912,50	1,301944428	0,498060374	1	0,65	Grau II
8	4169,12	1,187786686	0,498060374	1	0,59	Grau II
9	4279,72	1,218960457	0,498060374	1	0,61	Grau II
10	3625,20	0,903812694	0,498060374	1,034934	0,47	Grau I
11	4007,92	0,834687542	0,498060374	1	0,42	Grau I
12	4153,85	0,886318662	0,622650343	1	0,55	Grau II
13	2220,57	0,930694877	0,622650343	1	0,58	Grau II
14	1256,85	2,492355102	1	1	2,49	Grau I

11.1.2 VERIFICAÇÃO PELO CRITÉRIO DE CHAUVENET

O Critério de Chauvenet é um Método estatístico desenvolvido para a detecção de outliers. Através desse critério supõe-se que uma medição arbitrária pode ser rejeitada se a probabilidade de obter o desvio da média para esse valor é menor do que o inverso do dobro do número de medições (TAYLOR, 2012)⁹. Nesse método, o tamanho da amostra é significativo na

⁹ TAYLOR, J. R. **Introdução à Análise de Erros: O Estudo de Incertezas em Medições Físicas**. University of Colorado: Bookman, 2012. 329 ISBN 8540701367.





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

sua utilização. Afinal, em uma amostra grande, são poucas as chances de que um dos valores afetem a média de forma significativa, já que o valor divergente deve estar muito longe da média para “mover” a distribuição. Isso faz com que a utilização de poucos dados tenha exigências mais rígidas.

Tabela de Chauvenet		V Hom Mult	V Hom Ad	Teste Ch Mult	Teste Ch Ad	Resultado Mult	Resultado Ad
2,1	crítico	1	1576,18	0,46	0,51	Ok	Ok
n	d/s	2	1679,09	0,26	0,25	Ok	Ok
5	1,65	3	1027,85	1,53	1,22	Ok	Ok
6	1,73	4	2166,84	0,70	0,11	Ok	Ok
7	1,8	5	2098,36	0,56	0,50	Ok	Ok
8	1,86	6	1220,06	1,15	0,70	Ok	Ok
9	1,92	7	1240,15	1,11	0,56	Ok	Ok
10	1,96	8	2466,41	1,28	1,40	Ok	Ok
12	2,03	9	2598,29	1,54	1,70	Ok	Ok
14	2,1	10	1688,90	0,24	0,48	Ok	Ok
16	2,16	11	1666,19	0,28	0,85	Ok	Ok
18	2,2	12	2292,37	0,94	0,30	Ok	Ok
20	2,24	13	1286,81	1,02	1,00	Ok	Ok
22	2,28	14	3132,51	2,58	1,80	Revisar	Ok
24	2,31	15					
26	2,35	16					
30	2,39	17					
40	2,5	18					
50	2,58	19					

11.1.3 CÁLCULO DO INTERVALO DE CONFIANÇA E DO INTERVALO DE PREDIÇÃO

➤ Intervalo de Confiança: intervalo de valores dentro do qual está contido o parâmetro populacional com determinada confiança (ABNT NBR 14653-2:2011)¹⁰;

INTERVALOS		
INTERVALO DE CONFIANÇA		
t crítico =	1,35	
Limites	L = Xm ± tcrit * S/√n	
	V Hom mult	V Hom aditivo
L inferior =	1.625,21	1.664,95
L superior =	1.994,90	2.155,79
IC = (Ls-Li)/M	20,42%	25,69%
Grau de Precisão	III	III

➤ Intervalo de Predição: estimativa de um intervalo de valores, a partir de dados de mercado observados, dentro do qual novos dados do mesmo contexto estarão contidos, com determinada probabilidade (ABNT NBR 14653-2:2011).

¹⁰ ABNT NBR 14653-2: Avaliação de Bens, Parte 2 – Imóveis Urbanos, Rio de Janeiro, 2011.





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

INTERVALO DE PREDIÇÃO		
t crítico =	1,35	
Limites	Lsi = Xm ± tcrít * S/(v(1+1/n))	
	V Hom mult	V Hom aditivo
L. inferior =	1.625,68	1.665,57
L. superior =	1.994,43	2.155,16
IC = (Ls-Li)/M	20,37%	25,63%
Grau de Precisão	III	III

➤ Distribuição Normal¹¹: A probabilidade através da curva normal padrão é obtida por meio das áreas sob o gráfico da função densidade, as quais são encontradas em tabelas. Em geral, essas tabelas fornecem a probabilidade de que a variável normal padrão Z esteja entre zero e um valor z, isto é, P (0<Z<z), e Z= (X -μ) / σ, onde:

μ : Ponto de máximo da distribuição;

σ: Desvio Padrão

➤ Distribuição t de Student¹²: Aproxima-se da distribuição normal N(0,1) quando v (graus de liberdade) é significativamente grande. Para v pequeno, a curva da função densidade de probabilidade da distribuição t possui a mesma forma da normal padrão, sendo diferente somente no aspecto do achatamento. Ou seja, a curva da distribuição t é um pouco mais achatada, significando que essa distribuição possui maior variabilidade que a normal padrão, onde:

T crítico: valor tabelado obtido através dos graus de liberdade e grau de confiança desejado;

Graus de liberdade	DISTRIBUIÇÃO DE STUDENT: St(n) VALORES CRÍTICOS DE t tais que P(-tc < t < tc) = 1 - p													Graus de liberdade		
	p = 90%	80%	70%	60%	50%	40%	30%	20%	10%	5%	4%	2%	1%		0,2%	0,1%
1	0,158	0,325	0,510	0,727	1,000	1,376	1,983	3,078	6,314	12,706	15,894	31,821	63,657	318,309	636,619	1
2	0,142	0,289	0,445	0,617	0,816	1,061	1,386	1,888	2,920	4,303	4,849	6,985	9,925	22,327	31,598	2
3	0,137	0,277	0,424	0,584	0,765	0,978	1,260	1,638	2,353	3,182	3,482	4,541	5,841	10,214	12,924	3
4	0,134	0,271	0,414	0,569	0,741	0,941	1,190	1,533	2,132	2,736	2,988	3,747	4,604	7,173	8,610	4
5	0,132	0,267	0,408	0,559	0,727	0,920	1,156	1,476	2,015	2,571	2,756	3,365	4,032	5,893	6,889	5
6	0,131	0,265	0,404	0,553	0,718	0,906	1,134	1,440	1,943	2,447	2,612	3,143	3,707	5,208	5,959	6
7	0,130	0,263	0,402	0,549	0,711	0,896	1,119	1,415	1,895	2,365	2,517	2,998	3,499	4,785	5,408	7
8	0,130	0,262	0,399	0,546	0,706	0,889	1,108	1,397	1,860	2,306	2,449	2,896	3,355	4,501	5,041	8
9	0,129	0,261	0,398	0,543	0,703	0,883	1,100	1,383	1,833	2,252	2,398	2,821	3,250	4,297	4,781	9
10	0,129	0,260	0,397	0,542	0,700	0,879	1,093	1,372	1,812	2,228	2,359	2,764	3,169	4,144	4,587	10
11	0,129	0,260	0,396	0,540	0,697	0,876	1,088	1,363	1,796	2,201	2,328	2,718	3,106	3,925	4,437	11
12	0,128	0,259	0,395	0,539	0,695	0,873	1,083	1,356	1,782	2,179	2,303	2,681	3,055	3,930	4,318	12
13	0,128	0,259	0,394	0,538	0,694	0,870	1,079	1,350	1,771	2,160	2,282	2,650	3,012	3,852	4,221	13
14	0,128	0,258	0,393	0,537	0,692	0,868	1,076	1,345	1,761	2,145	2,264	2,624	2,977	3,787	4,140	14
15	0,128	0,258	0,393	0,536	0,691	0,866	1,074	1,341	1,753	2,131	2,248	2,602	2,947	3,733	4,073	15
16	0,128	0,258	0,392	0,535	0,690	0,865	1,071	1,337	1,746	2,120	2,235	2,583	2,921	3,688	4,015	16
17	0,128	0,257	0,392	0,534	0,689	0,863	1,069	1,333	1,740	2,110	2,224	2,567	2,898	3,646	3,965	17
18	0,127	0,257	0,392	0,534	0,688	0,862	1,067	1,330	1,734	2,101	2,214	2,552	2,878	3,610	3,922	18
19	0,127	0,257	0,391	0,533	0,688	0,861	1,066	1,328	1,729	2,093	2,205	2,539	2,861	3,579	3,883	19
20	0,127	0,257	0,391	0,533	0,687	0,860	1,064	1,325	1,725	2,086	2,197	2,528	2,845	3,552	3,850	20
21	0,127	0,257	0,391	0,532	0,686	0,859	1,063	1,323	1,721	2,080	2,189	2,518	2,831	3,527	3,819	21
22	0,127	0,256	0,390	0,532	0,686	0,858	1,061	1,321	1,717	2,074	2,183	2,508	2,819	3,505	3,965	22
23	0,127	0,256	0,390	0,532	0,685	0,858	1,060	1,319	1,714	2,069	2,177	2,500	2,807	3,485	3,922	23
24	0,127	0,256	0,390	0,531	0,685	0,857	1,059	1,318	1,711	2,064	2,172	2,492	2,797	3,467	3,883	24
25	0,127	0,256	0,390	0,531	0,684	0,856	1,058	1,316	1,708	2,060	2,166	2,485	2,787	3,450	3,850	25
26	0,127	0,256	0,390	0,531	0,684	0,856	1,058	1,315	1,706	2,056	2,162	2,479	2,779	3,435	3,819	26
27	0,127	0,256	0,389	0,531	0,684	0,855	1,057	1,314	1,703	2,052	2,158	2,473	2,771	3,421	3,792	27
28	0,127	0,256	0,389	0,530	0,684	0,855	1,056	1,313	1,701	2,048	2,154	2,467	2,763	3,408	3,768	28
29	0,127	0,256	0,389	0,530	0,683	0,854	1,055	1,311	1,699	2,045	2,150	2,462	2,756	3,396	3,745	29
30	0,127	0,256	0,389	0,530	0,683	0,854	1,055	1,310	1,697	2,042	2,147	2,457	2,750	3,385	3,725	30
35	0,126	0,255	0,388	0,529	0,682	0,852	1,052	1,306	1,690	2,030	2,133	2,438	2,724	3,340	3,707	35
40	0,126	0,255	0,388	0,529	0,681	0,851	1,050	1,303	1,684	2,021	2,123	2,423	2,704	3,307	3,690	40
50	0,126	0,254	0,387	0,528	0,679	0,849	1,047	1,299	1,676	2,009	2,109	2,403	2,678	3,261	3,674	50
60	0,126	0,254	0,387	0,527	0,679	0,848	1,045	1,296	1,671	2,000	2,099	2,390	2,660	3,232	3,659	60
120	0,126	0,254	0,386	0,526	0,677	0,845	1,041	1,289	1,658	1,980	2,076	2,358	2,617	3,160	3,646	120
-	0,126	0,253	0,524	0,524	0,674	0,842	1,036	1,282	1,645	1,960	2,054	2,326	2,576	3,090	3,291	-

Fonte: AZEVEDO, P. R. M.: **Introdução à Estatística**. 3ª ed. Natal, RN: EDUFRRN, 2016

¹¹ AZEVEDO, P. R. M.: **Introdução à Estatística**. 3ª ed. Natal, RN: EDUFRRN, 2016.

¹² AZEVEDO, P. R. M.: **Introdução à Estatística**. 3ª ed. Natal, RN: EDUFRRN, 2016.



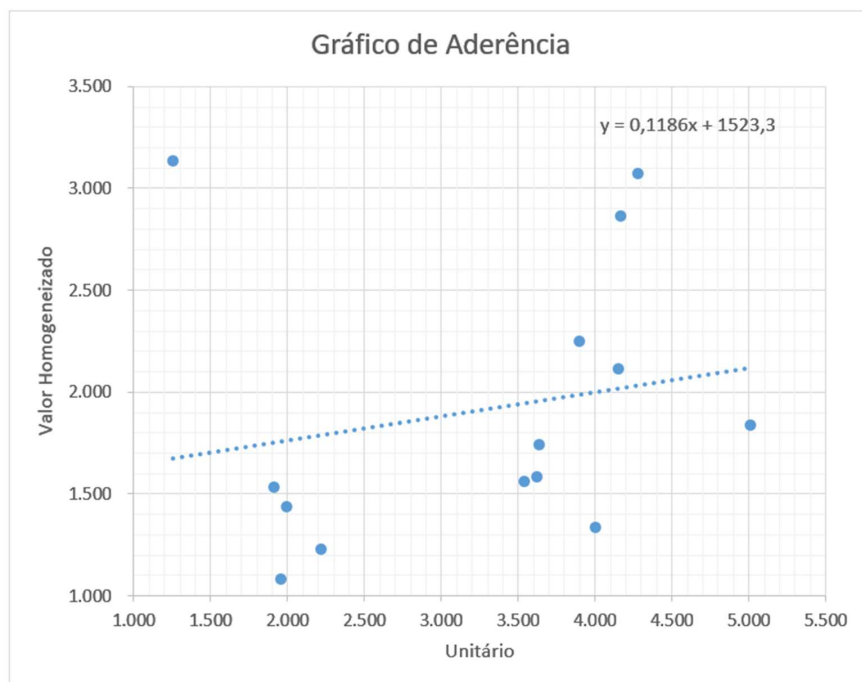


Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

11.1.4 VALORES HOMOGENEIZADOS

A seguir, apresenta-se a tabela que compara o valor unitário dos dados e seu respectivo valor homogeneizado. Além disso, apresenta-se o gráfico de aderência do modelo.

Elem	Valor Unitário Original	V. Homog.
1	3.545,12	1.560,66
2	3.638,30	1.738,87
3	1.959,23	1.080,30
4	5.014,29	1.833,69
5	3.903,06	2.248,10
6	2.000,00	1.432,92
7	1.912,50	1.530,01
8	4.169,12	2.859,38
9	4.279,72	3.068,65
10	3.625,20	1.583,51
11	4.007,92	1.333,63
12	4.153,85	2.114,18
13	2.220,57	1.228,74
14	1.256,85	3.132,51





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

11.1.5 RESULTADOS

Amplitude Intervalo de Confiança 80%				
	V Hom Multiplicativo		V Hom Aditivo	
Mínimo	1.625,21	137.493,12	1.664,95	140.854,57
Máximo	1.994,90	168.768,61	2.155,79	182.379,46

Campo de arbítrio: +- 15% NBR 14653:2				
	V Hom Multiplicativo		V Hom Aditivo	
Mínimo	1.538,55	130.161,24	1.623,81	137.374,46
Máximo	2.081,57	176.100,50	2.196,92	185.859,57

Marcar com X Valor Homogeneizado escolhido:	
Valor Homogeneizado Multiplicativo	
Valor Homogeneizado Aditivo	x

Intervalo de Confiança de 80%			
Valor Final do Avaliando (R\$)			
	Mínimo	Médio	Máximo
Valor Unitário =	1.664,95	1.910,37	2.155,79
Valor Total =	140.854,57	161.617,01	182.379,46

Campo de arbítrio: +- 15% NBR 14653:2			
Valor Final do Avaliando (R\$)			
	Mínimo	Médio	Máximo
Valor Unitário =	1.623,81	1.910,37	2.196,92
Valor Total =	137.374,46	161.617,01	185.859,57

NBR 14653 - Parte 2 - Anexo A.10 - **Avaliação Intervalar** - Quando for adotada a estimativa de tendência central, o intervalo de valores admissíveis deve estar limitado simultaneamente:

a) ao intervalo de predição ou ao intervalo de confiança de 80% para a estimativa de tendência central(9);

b) ao campo de arbítrio

9) O intervalo de confiança será utilizado se o objetivo for estimar o valor de mercado. Se o objetivo for estimar preços, utiliza-se o intervalo de predição.





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

12 CONCLUSÃO

Justificativa para não adoção da tendência central: O valor atribuído para o imóvel, foi baseado no valor mínimo do intervalo do campo de arbítrio, pois entendemos que o imóvel já foi ofertado no edital de concorrência nº 0034/2022, processo 22/1300-0007335-9 e restou deserto, bem como foi submetido ao crivo da CGA, que autorizou a venda por desconto, consoante Ata de Reunião nº 03/2023 e Resolução nº 02/2023.

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em estudo o seguinte valor arredondado¹³) de mercado:

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 137.400,00

(Cento e trinta e sete mil e quatrocentos reais)

data de referência da avaliação: novembro/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, novembro de 2025.

¹³Conforme item 6.8.1 na NBR 14.653-1:2019 o resultado final pode ser arredondado até 1%.





14 ANEXOS

Foto 1 Fachada



Fonte: Vistoria em 18/11/2025

Foto 2- Vista



Fonte: Vistoria em 18/11/2025





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

14.1 DOCUMENTAÇÃO DOS IMÓVEIS

MATRÍCULA Nº 129.909



Valide aqui este documento



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

Página 01

CERTIDÃO

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

CNM: 099242.2.0129909-92

129.909 MATRÍCULA		ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL	FICHA	MATRÍCULA
		COMARCA DE PORTO ALEGRE		
		REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª ZONA		
		LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		
		Porto Alegre, 03 de agosto de 2009	01	129.909

IMÓVEL: LOJA-APARTAMENTO nº 709, situada no andar térreo e a direita do edifício à Avenida Bento Gonçalves, Bairro Santo Antônio, com a área construída inclusive paredes de 84,60m², constituída de loja propriamente dita, comedor, 1 dormitório, corredor de ligação, banheiro, cozinha e terraço descoberto. É de uso exclusivo desta economia uma área descoberta existente ao lado da mesma. Corresponde-lhe uma parte ideal de 22,0890m² nas coisas de uso comum e no terreno. O TERRENO, que mede 13,54m de frente ao Norte, para a Avenida Bento Gonçalves, distante 36,52m da Rua Fagundes Varela, lado ímpar, por 20,00m de extensão da frente ao fundo, onde entesta com imóvel de Szlama Loks, dividindo-se por um lado, com imóvel de sucessores de Guilherme Schell e, pelo outro lado, com imóvel que é ou foi de Gastão de Oliveira.

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

PROCEDÊNCIA: Transcrição do Livro 3-CM/1, fl. 29, sob nº 89.547, datada de 30/05/1968, (loja-apartamento), Transcrição do Livro 3-AE/2, fl. 241, sob nº 38.266, datada de 07/05/1951, ambas deste Serviço Registral.

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

Em 03/08/2009 *Bel. Regina de Fátima Marques Fernandes Registradora*

Usa: 23

Emplacamento: RS 10.70 - Solo: 0470.01.0000005.01720 - (RS 0.40) - Processamento: Eletrônico: RS 2.50 Solo: 0470.01.0000005.01448 - (RS 0.70)

Av.1 - 129.909 - SERVIDÃO DE PASSAGEM:
Consta da coluna das averbações do Livro 3-CM/1, fl. 29, sob nº 89.547, que conforme a inscrição nº 19.794, fl. 293, Livro 4-AB, foi instituída servidão de passagem de acordo com a Escritura de Compra e Venda e Instituição de Servidão de Passagem, lavrada no 5º Tabelionato de Notas da cidade de Porto Alegre/RS, em 17/06/1966, servidão esta localizada no hall do andar térreo ou corredor central do edifício, com 1,00m de largura, por 16,00m de comprimento, em favor do terreno existente nos fundos do edifício.

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

Em 03/08/2009 *Bel. Regina de Fátima Marques Fernandes Registradora*

Usa: 23

Emplacamento: RS 10.10 - Solo: 0470.01.0000005.01150 - (RS 0.40) - Processamento: Eletrônico: RS 2.50 Solo: 0470.01.0000005.01448 - (RS 0.70)

Av.2 - 129.909 - QUARTEIRÃO:
De acordo com o Requerimento datado de 13/04/2009 e Certidão nº 084/09, expedida pela Secretaria do Planejamento Municipal da cidade de Porto Alegre/RS, em 05/05/2009, procedo

CONTINUA NO VERSO

Continua no verso.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/77RRTY-VF26R-2JMPU-2YDX>





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



Valide aqui este documento

Página 02

...continuação

CNM: 099242.2.0129909-92

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/77RTY-VF26R-2JMPU-2YDXY

FICHA	MATRÍCULA
01	129.909
VERSO	

esta averbação para fazer constar que o imóvel objeto desta Matrícula está localizado no quarteirão formado por: Avenida Bento Gonçalves, Rua Fagundes Varela, Travessa Ouvidor e Rua Guilherme Schell.

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

Em 03/08/2009

Usu: 23

Bel. Regina de Fátima Marques Fernandes
Registradora

Emolumentos: R\$ 12,20 - Selo: 0470.04.0900005.01630 (R\$ 9,50); Processamento Eletrônico: R\$ 2,50 Selo: 0470.01.0900008.01484 (R\$ 6,20)

Av.3 - 129.909 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO:
O edifício do qual faz parte a unidade autônoma desta matrícula, recebeu a denominação de **Edifício Juliana** e sua Convenção de Condomínio foi registrada sob nº 3.107 do Livro 3 - Registro Auxiliar deste Serviço Registral, em 21/07/2000.

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

Em 03/08/2009

Usu: 23

Bel. Regina de Fátima Marques Fernandes
Registradora

Emolumentos: R\$ 12,10 - Selo: 0470.04.0900005.01167 (R\$ 9,40); Processamento Eletrônico: R\$ 2,50 Selo: 0470.01.0900008.01484 (R\$ 6,20)

Av.4 - 129.909 - CNPJ:
De acordo com ofício nº 1272/2022/DEAPE/SPE/SPGG, datado de 12/07/2022, oriundo do Expediente Administrativo nº 22/1300-0000390-3, e comprovante de inscrição e de situação cadastral no CNPJ, arquivados neste Serviço, procedo esta averbação para constar que o Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul, está inscrito no CNPJ nº 92.829.100/0001-43.

Protocolo nº 614.131 do Livro 1, em 13/07/2022.

Em 29/07/2022

Usu: 43

Bel. Raul Carmo Neto
2º Registrador Substituto

Emolumentos: Abnl - Selo: 0470.04.2100012.25301 (Isento)

R.5 - 129.909 - TRANSMISSÃO DA PROPRIEDADE:
Transmitente: Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul, já qualificado.
Adquirente: ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, CNPJ/MF nº 87.934.675/0001-96.
Objeto: A totalidade do imóvel desta matrícula.
Valor: Não consta.
Valor Fiscal: Não consta.
ITBI: Exonerado nos termos do artigo 6º, inciso I, da Lei Complementar Municipal nº 197/89.
Forma: Ofício nº 1272/2022/DEAPE/SPE/SPGG, datado de 12/07/2022, oriundo do Expediente Administrativo nº 22/1300-0000390-3, instruído pela Lei Estadual nº 15.144, de 05/04/2018, regulamentada pelo Decreto Estadual nº 55.916, de 31/05/2021, arquivados neste Serviço.

CONTINUA NA FICHA Nº 2

Continua na página 03

registro de imóveis do 2º grau • registro de imóveis do 2º grau • registro de imóveis do 2º grau • registro de imóveis do 2º grau • registro de imóveis do 2º grau • registro de imóveis do 2º grau • registro de imóveis do 2º grau • registro de imóveis do 2º grau

Rua Siqueira Campos, 1163, Sala 301 - Tel. (51) 3013-4660 - www.risegundazonapoa.com





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



Valide aqui este documento

...continuação

CNM: 099242.2.0129909-92

129.909 MATRÍCULA

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE PORTO ALEGRE
REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª ZONA
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Porto Alegre, 29 de julho de 2022.

FICHA 02 MATRÍCULA 129.909

Protocolo nº 614.131 do Livro 1, em 13/07/2022.
Em 29/07/2022

Uso: 43
Emolumentos: MNT - Selo: 0470.04.2100012-25318 (isento)

Bel. Raul Carneiro Neto
2º Registrador Substituto

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.orr.org.br/docs/77RTY-VF26R-2.JMPU-2YDX>

A consulta estará disponível em até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS <http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta>
Chave de autenticidade para consulta 099242 53 2025 81634644 72

O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.
Porto Alegre, 03 de novembro de 2025.
Certidão Assinada Digitalmente
Este documento foi assinado digitalmente por
Bel. Raul Carneiro Neto
2º Registrador Substituto

Emolumentos: R\$ 25,60 Selo: 0470.03.2500006.02664 (isento) ; 2025 - Busca R\$ 13,20 Selo: 0470.03.2500006.02665 (isento) ; Total: R\$ 38,80 14:43

Registro de imóveis da 2ª zona • Registro de imóveis da 2ª zona • Registro de imóveis da 2ª zona • Registro de imóveis da 2ª zona • Registro de imóveis da 2ª zona • Registro de imóveis da 2ª zona • Registro de imóveis da 2ª zona • Rua Siqueira Campos, 1163, Sala 301 - Tel. (51) 3013-4660 - www.risegundazonapoa.com





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

FICHA GPE 25822



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 25822

DADOS GERAIS			
Número do Cadastro:	25822	Classificação:	PROPRIO
Nome de Referência do Imóvel:	EDIFÍCIO JULIANA	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:	Não	Nº Alienação PROA/SPI:	
Lei Autorizativa de Alienação:		CIB:	
Data Lei Autorizativa Alienação:		CCIR:	
Nº tomo antigo do imóvel:		CAR:	
Uso irregular:		VALOR DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL	
Tombado Patr. Histórico:	Não	Tipo de Valor	Esfera Competente
Nº Inscrição Municipal:	334804	Legislação	Número/Ano

BAIXA IMÓVEL	
Motivo da Baixa:	Data da Baixa:
Nº Processo da Baixa SPI:	Nº Processo da Baixa PROA:
Informações Adicionais Baixa:	

PROCESSOS					
Data Consulta	Nº Processo	Data Abertura	Assunto	Tipo Assunto	Situação
22/02/2021	18240000038300	22/02/2021	Alienar Bens		Ativo
11/12/2023	19240000006578	08/02/2019	Imóveis	Regularização	Ativo
11/12/2023	21130000020098	22/03/2021	Programação Financeira	Realização de Pagamento	Arquivado
11/12/2023	20130000080150	22/12/2020	Programação Financeira	Realização de Pagamento	Arquivado
11/12/2023	21130000093001	11/11/2021	Imóveis	Manutenção	Arquivado
22/07/2022	22130000003903	22/07/2022	Imóveis		Ativo
11/12/2023	22130000073359	23/08/2022	Alienar Bens	Venda	Ativo
11/12/2023	23120300111670	12/05/2023	Imóveis	Regularização	Ativo
04/10/2023	20120300223455	12/11/2020	Contratação de Serviços	Licitação	Ativo
26/02/2025	25130000011937	24/02/2025	Contratação de Serviços	Acompanhamento de	Ativo
03/09/2025	25130000073916	03/09/2025	Imóveis	Acompanhamento	Ativo

LOCALIZAÇÃO	
Zona:	Urbana
Unidade da Federação:	Rio Grande do Sul
Município:	PORTO ALEGRE
Bairro/Distrito:	SANTO ANTONIO
Logradouro/Localidade:	AV BENTO GONCALVES
Número/Lote:	705
Quadra:	
Complemento:	Loja 709
CEP:	
Ponto Referência:	





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



DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 25822

COORDENADA

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

PROPRIEDADE

Situação regularização Estado: **REGULARIZADO**
 Tipo de Registro: Matrícula
 Número do Registro: 129909
 Livro: 2RG
 Folha: 01
 Cartório: RI DE PORTO ALEGRE
 Comarca: PORTO ALEGRE
 Data do Registro: 03/08/2009
 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.:

TERRENO

Matriculada

Área Total (m²): 297,88
 Frente (m): 13,54
 Área com fração (m²): 65,7719
 Fração Ideal (m²): 0,220800
 Profundidade Equivalente (m):
 Área Disponível (m²): 297,88

Situação terra rural:

TERRENO REGISTRADO

Frente/Lateral 13,54 Confrontação da Frente/Lateral Confrontante





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



DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 25822

Data	Tipo Documento	Nome Documento
24/11/2023	PUBLICAÇÃO	DOE 2023-11-24 - TERMO DE
02/10/2023	AUTORIZAÇÃO DO	ATA 10-2023 - DOE.PDF
29/09/2023	ATOS DO COMITÊ	ATA_CGA_10_2023_ASSINADA.PDF
28/04/2023	AUTORIZAÇÃO DO	ATA_03-2023-CGA_PUBLICADA.PDF
28/04/2023	AUTORIZAÇÃO DO	RESOLUCAO_02_2023_PUBLICADA.
28/04/2023	MATRÍCULA	MAT 129909.PDF
27/04/2023	ATOS DO COMITÊ	ATA_03-2023-CGA_ASSINADA.PDF
27/04/2023	ATOS DO COMITÊ	RESOLUCAO_02_2023_CGA_ASSIN
08/03/2023	CERTIDÃO	CND 25822.PDF
03/03/2023	VISTORIA /	VISTORIA_GPE_25822.PDF
24/08/2022	TERMO /	TERMO RECEBIMENTO
22/08/2022	VISTORIA /	VISTORIA_66_GPE_25822_AV.PDF
09/08/2022	ATOS DO COMITÊ	ATA_08-2022-CGA-PUBLICADA.PDF
09/08/2022	ATOS DO COMITÊ	RESOLUCAO_04-2022_CGA-
02/08/2022	MATRÍCULA	MAT 129909.PDF
30/06/2022	LAUDO DE	LAUDO 087-2022 - GPE 25822.PDF
30/06/2022	PARECER	PARECER_134_2024_GPE_25822_R
07/03/2022	LAUDO DE	LAUDO AV BENTO GONCALVES
30/12/2021	TERMO /	PRIMEIRO TERMO DE
15/12/2021	LEI / DECRETO /	LEI 15764-2021 - GESTAO DE
26/08/2021	MATRÍCULA	MAT 129909.PDF
01/06/2021	LEI / DECRETO /	DECRETO ESTADUAL NA 55916-
22/04/2019	HISTÓRICO	Ficha.pdf
11/03/2019	MATRÍCULA	MAT129909.PDF
27/02/2019	LEI / DECRETO /	RESOLUAAO 01-2019.PDF
06/04/2018	LEI / DECRETO /	LEI COMPLEMENTAR NA 15144-
25/08/2014	MATRÍCULA	Matr 129909.pdf

IMAGENS

DECLARAÇÃO

HISTÓRICO

Data	Tipo	Nº de Processo	Anexo
22/04/2019	Classificação	19130000019250	Ficha.pdf

HISTÓRICO DE SOLICITAÇÕES

Número Solicitação	Tipo Solicitação	Situação Solicitação	Situação Destinação
30812	nuil	AUTORIZADA	





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 25822

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:

10/11/2025

pag. 5 de 5



Laudo de Avaliação nº 377/2025

24





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

14.2 MEMÓRIA DE CÁLCULO

Dados

TERRENO	BAIRRO	ÁREA (m²)	PADRÃO	CONSERVAÇÃO	Localização
1 Avenida Farrapos - Floresta (30°01'27.4"S 51°12'50.5"W)	Auxiliadora Predial. Cod.: 339965	101,06	1,00	2,52	2,00
2 Avenida Protásio Alves - Petrópolis (30°02'33.5"S 51°10'49.3"W)	Auxiliadora Predial. Cod.: 361098	59,00	2,00	18,10	2,00
3 Rua General Lima E Silva - Cidade Baixa (30°02'15.7"S 51°13'16.7"W)	Auxiliadora Predial. Cod.: 414566	103,00	3,00	0,32	4,00
4 Rua Leopoldo Bier - Santana (30°02'57.4"S 51°12'40.9"W)	Auxiliadora Predial. Cod.: 107306	45,00	2,00	2,52	1,00
5 Avenida Farrapos - Floresta (30°00'47.9"S 51°12'14.7"W)	Auxiliadora Predial. Cod.: 195931	35,00	1,00	33,20	2,00
6 Avenida Marquês De Souza - Jardim Sao Pedro (30°00'13.4"S 51°09'56.8"W)	Auxiliadora Predial. Cod.: 470274	98,00	2,00	8,09	1,00
7 Avenida Protásio Alves - Chácara Das Pedras (30°02'25.3"S 51°09'35.5"W)	Auxiliadora Predial. Cod.: 465131	48,00	3,00	2,52	2,00
8 Avenida Presidente Franklin Roosevelt, Navegantes (30°00'23.0"S 51°12'08.9"W)	Auxiliadora Predial. Cod.: 344558	82,00	2,00	2,52	2,00
9 Rua Vicente Da Fontoura - Petrópolis (30°02'22.2"S 51°11'45.6"W)	Auxiliadora Predial. Cod.: 185232	83,00	2,00	2,52	2,00
10 Avenida Venancio Aires - Cidade Baixa (30°02'30.9"S 51°13'05.0"W)	Auxiliadora Predial. Cod.: 193911	54,00	2,00	2,52	3,00
11 Avenida Polonia - São Geraldo (30°00'32.7"S 51°12'04.2"W)	Auxiliadora Predial. Cod.: 397628	135,00	2,00	8,09	1,00
12 Avenida Benjamin Constant - São João (30°00'26.7"S 51°11'19.2"W)	Auxiliadora Predial. Cod.: 409631	160,00	2,00	8,09	2,00
13 Avenida Sertório - São João (30°00'08.0"S 51°11'21.8"W)	Auxiliadora Predial. Cod.: 166744	42,90	1,00	18,10	2,00
14 Avenida Do Forte - Vila Ipiranga (30°00'50.5"S 51°09'09.4"W)	Leindecker Imoveis. Cod.: 19735	33,00	2,00	8,09	2,00
15 Avenida Osvaldo Aranha - Bom Fim (30°02'02.0"S 51°12'50.7"W)	Dlegend Imoveis. Cod.: 31561	447,00	2,00	8,09	3,00
16 Rua Washington Luiz - Centro Histórico (30°02'09.6"S 51°14'06.1"W)	Guarida e Foxter Imoveis. Cod.: 16	114,00	2,00	2,52	2,00
17 Rua Franklin - Jardim Sabará (30°02'26.4"S 51°08'33.5"W)	Guarida e Foxter Imoveis. Cod.: 21	25,00	2,00	18,10	1,00
18 Rua José do Patrocínio - Cidade Baixa (30°02'41.1"S 51°13'05.3"W)	Guarida e Foxter Imoveis. Cod.: 26	33,00	2,00	8,09	1,00
19 Rua Riachuelo - Centro Histórico (30°02'02.1"S 51°14'18.9"W)	Guarida e Foxter Imoveis. Cod.: 18	81,00	2,00	0,32	2,00
20 Avenida Protásio Alves - Rio Branco (30°02'22.5"S 51°11'54.4"W)	Guarida e Foxter Imoveis. Cod.: 22	136,00	2,00	8,09	2,00
21 Rua Siqueira Campos - Centro Histórico (30°01'44.8"S 51°14'00.3"W)	Auxiliadora Predial. Cod.: 411573	143,00	2,00	8,09	2,00
22 Avenida Alberto Bins - Centro Histórico (30°01'40.5"S 51°13'02.4"W)	Auxiliadora Predial. Cod.: 413936	94,00	2,00	2,52	2,00
23 Rua Washington Luiz - Centro Histórico (30°02'10.9"S 51°14'01.3"W)	Auxiliadora Predial. Cod.: 477172	53,00	1,00	2,52	2,00
24 Rua Washington Luiz - Centro Histórico (30°02'09.6"S 51°14'11.8"W)	Auxiliadora Predial. Cod.: 369798	43,00	2,00	2,52	2,00
25 Avenida Alberto Bins - Centro Histórico (30°01'40.5"S 51°13'03.5"W)	Foxter Imobiliária. Cod.: 213949	279,27	1,00	33,20	2,00
26 Rua dos Andrades - Centro Histórico (30°01'46.6"S 51°13'26.5"W)	Credito Real. Cod.: 74063197	390,67	1,00	0,32	4,00
27 Rua Doutor Voltaire Pires - Santo Antônio (30°03'14.9"S 51°12'13.6"W)	Auxiliadora Predial. Cod.: 616113	50,00	2,00	8,09	1,00
28 Avenida Protásio Alves, 3533 - Petrópolis (30°02'20.0"S 51°10'32.0"W)	Objetiva Imoveis. Cod.: L00735_OB	20,21	2,00	8,09	2,00
29 Avenida Nonoai - Nonoai (30°05'31.1"S 51°13'20.2"W)	Auxiliadora Predial. Cod.: 468605	39,75	1,00	8,09	2,00
30 Avenida Farrapos - Floresta (30°00'47.0"S 51°12'14.1"W)	Comerlatto Imoveis. Cod.: CM12453/	60,39	1,00	18,1	2,00
31 Rua Demétrio Ribeiro, 814, Centro Histórico	Freire Imóveis. Cod.: 7490-FE	18,68	1,00	75,2	2,00

V. UNIT. X 0,9	V.UNIT.(RS/m²)	VALOR(R\$)	Fonte
1 1.959,23	2.176,92	220.000,00	https://www.auxiliadorapredial.com.br/imovel/venda/339965/loja-floresta-porto-alegre-rio-grande-do-sul
2 5.903,39	6.559,32	387.000,00	https://www.auxiliadorapredial.com.br/imovel/venda/361098/loja-petropolis-porto-alegre-rio-grande-do-sul
3 13.945,63	15.495,15	1.596.000,00	https://www.auxiliadorapredial.com.br/imovel/venda/414566/loja-cidade-baixa-porto-alegre-rio-grande-do-sul
4 5.400,00	6.000,00	270.000,00	https://www.auxiliadorapredial.com.br/imovel/venda/107306/loja-santana-porto-alegre-rio-grande-do-sul
5 5.014,29	5.571,43	195.000,00	https://www.auxiliadorapredial.com.br/imovel/venda/195931/loja-floresta-porto-alegre-rio-grande-do-sul
6 3.903,06	4.336,73	425.000,00	https://www.auxiliadorapredial.com.br/imovel/venda/470930/loja-jardim-sao-pedro-porto-alegre-rio-grande-do-sul
7 5.606,25	6.229,17	299.000,00	https://www.auxiliadorapredial.com.br/imovel/venda/465131/loja-chacara-das-pedras-porto-alegre-rio-grande-do-sul
8 3.545,12	3.939,02	323.000,00	https://www.auxiliadorapredial.com.br/imovel/venda/344558/loja-navegantes-porto-alegre-rio-grande-do-sul/mosaico
9 6.495,18	7.216,87	599.000,00	https://www.auxiliadorapredial.com.br/imovel/venda/185232/loja-petropolis-porto-alegre-rio-grande-do-sul
10 5.816,67	6.462,96	349.000,00	https://www.auxiliadorapredial.com.br/imovel/venda/193911/loja-cidade-baixa-porto-alegre-rio-grande-do-sul
11 2.000,00	2.222,22	300.000,00	https://www.auxiliadorapredial.com.br/imovel/venda/397628/loja-sao-geraldo-porto-alegre-rio-grande-do-sul
12 1.912,50	2.125,00	340.000,00	https://www.auxiliadorapredial.com.br/imovel/venda/409631/loja-sao-joao-porto-alegre-rio-grande-do-sul
13 4.153,85	4.615,38	198.000,00	https://www.auxiliadorapredial.com.br/imovel/venda/166744/loja-sao-joao-porto-alegre-rio-grande-do-sul
14 5.454,55	6.060,61	200.000,00	https://www.leindecker.com.br/imovel/venda/loja-no-balneario-vila-ipuranga-em-porto-alegre-33-m2_19735/
15 1.510,07	1.677,85	750.000,00	https://www.dlegend.com.br/comprar/loja-bom-fim-osvaldo-aranha/31561/
16 5.021,05	5.578,95	636.000,00	https://www.guarida.com.br/imovel/comprar/centro-historico-porto-alegre-rs/loja-ponto-comercial/168896
17 5.760,00	6.400,00	160.000,00	https://www.guarida.com.br/imovel/comprar/jardim-sabara-porto-alegre-rs/loja-ponto-comercial/217369
18 4.881,82	5.424,24	179.000,00	https://www.guarida.com.br/imovel/comprar/cidade-baixa-porto-alegre-rs/loja-ponto-comercial/260522
19 6.666,67	7.407,41	600.000,00	https://www.guarida.com.br/imovel/comprar/centro-historico-porto-alegre-rs/loja-ponto-comercial/181476
20 4.169,12	4.632,35	650.000,00	https://www.guarida.com.br/imovel/comprar/rio-branco-porto-alegre-rs/loja-ponto-comercial/225905
21 4.279,72	4.735,24	680.000,00	https://www.auxiliadorapredial.com.br/imovel/venda/411573/loja-centro-historico-porto-alegre-rio-grande-do-sul/detalhe
22 3.638,30	4.042,55	380.000,00	https://www.auxiliadorapredial.com.br/imovel/venda/413936/loja-centro-historico-porto-alegre-rio-grande-do-sul/detalhe
23 4.924,53	5.471,70	290.000,00	https://www.auxiliadorapredial.com.br/imovel/venda/477172/loja-centro-historico-porto-alegre-rio-grande-do-sul/detalhe
24 4.102,33	4.558,14	196.000,00	https://www.auxiliadorapredial.com.br/imovel/venda/369798/loja-centro-historico-porto-alegre-rio-grande-do-sul/detalhe
25 1256,85	1396,50	390.000,00	https://www.foxterimobiliaria.com.br/imovel/213949
26 2764,48	3071,65	1.200.000,00	https://www.creditoareal.com.br/ventas/imovel/loja-em-centro-porto-alegre-ag-44-cod-74063197
27 3625,20	4028,00	201.400,00	https://www.auxiliadorapredial.com.br/imovel/venda/616113/loja-santo-antonio-porto-alegre-rio-grande-do-sul/detalhe
28 4.007,92	4.453,24	90.000,00	https://www.objetivaimovel.com.br/imovel/loja-salao-ponto-comercial-de-20-21-m-petropolis-porto-alegre-a-venda-por-85000/L00735_OB/
29 6.339,62	7.044,03	280.000,00	https://www.auxiliadorapredial.com.br/imovel/venda/468605/loja-nonoai-porto-alegre-rio-grande-do-sul
30 2.220,57	2.467,30	149.000,00	https://www.comerlatto.com.br/detalhe/venda/loja-com-50m-2-floresta-em-porto-alegre/CM12453/
31 7.226,98	8.029,98	150.000,00	https://www.freireimoveis.com.br/imovel/Venda/196210/imovel-loja-em-centro-hist%C3%B3rico-Porto-Alegre-Cod-7490-FE





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

Fator Área

RESUMO DOS RESULTADOS						
Estatística de regressão						
R múltiplo	0,61755					
R-Quadrado	0,38137					
R-quadrado ajustado	0,32982					
Erro padrão	943,335					
Observações	14					
ANOVA						
	<i>gl</i>	<i>SQ</i>	<i>MQ</i>	<i>F</i>	<i>e significação</i>	
Regressão	1	6583163	6583163	7,39781	0,01861	
Resíduo	12	1,1E+07	889881			
Total	13	1,7E+07				
	<i>Coefficiente</i>	<i>erro padrão</i>	<i>Stat t</i>	<i>valor-P</i>	<i>5% inferiores</i>	<i>% superiores</i>
Interseção	4353,88	473,652	9,19215	8,8E-07	3321,88	5385,88
Variável X 1	-10,6266	3,907	-2,71989	0,01861	-19,1392	-2,11399
	84,6					
RESULTADOS DE RESÍDUOS						
<i>Observação</i>	<i>Y previsto</i>	<i>Resíduos</i>	<i>t</i>			
1	3482,5	62,6219	0,99207			
2	3354,98	283,317	1,02977			
3	3279,96	-1320,72	1,05333			
4	3981,95	1032,33	0,86763			
5	3312,47	590,587	1,04299			
6	2919,29	-919,289	1,18346			
7	2653,62	-741,124	1,30194			
8	2908,66	1260,45	1,18779			
9	2834,28	1445,44	1,21896			
10	3822,55	-197,352	0,90381			
11	4139,12	-131,202	0,83469			
12	3898	255,845	0,88632			
13	3712,14	-1491,57	0,93069			
14	1386,19	-129,339	2,49236			





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

Fator Conservação

RESUMO DOS RESULTADOS						
Estatística de regressão						
R múltiplo	0,46977					
R-Quadrado	0,22068					
R-quadrado ε	0,15574					
Erro padrão	1058,79					
Observações	14					
ANOVA						
	<i>gl</i>	<i>SQ</i>	<i>MQ</i>	<i>F</i>	<i>e significação</i>	
Regressão	1	3809310	3809310	3,39803	0,0901	
Resíduo	12	1,3E+07	1121035			
Total	13	1,7E+07				
	<i>Coefficiente</i>	<i>erro padrãc</i>	<i>Stat t</i>	<i>valor-P</i>	<i>5% inferior</i>	<i>% superiores</i>
Interseção	3984,36	482,8	8,25261	2,7E-06	2932,43	5036,29
Variável X 1	-68,5588	37,192	-1,84337	0,0901	-149,593	12,4756
	33,2					
RESULTADOS DE RESÍDUOS						
Observação	Y previsto	Resíduos	1708,21			
1	3811,59	-266,467	0,44816			
2	3811,59	-173,291	0,44816			
3	3429,72	-1470,48	0,49806			
4	3429,72	1584,57	0,49806			
5	3429,72	473,345	0,49806			
6	3429,72	-1429,72	0,49806			
7	3429,72	-1517,22	0,49806			
8	3429,72	739,401	0,49806			
9	3429,72	850,004	0,49806			
10	3429,72	195,484	0,49806			
11	3429,72	578,201	0,49806			
12	2743,44	1410,4	0,62265			
13	2743,44	-522,877	0,62265			
14	1708,21	-451,358	1			





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

Fator Localização

RESUMO DOS RESULTADOS						
Estadística de regressão						
R múltiplo	0,041					
R-Quadrado	0,00168					
R-quadrado ajustado	-0,08151					
Erro padrão	1198,36					
Observações	14					
ANOVA						
	<i>gl</i>	<i>SQ</i>	<i>MQ</i>	<i>F</i>	<i>e significação</i>	
Regressão	1	29018,4	29018,4	0,02021	0,88932	
Resíduo	12	1,7E+07	1436059			
Total	13	1,7E+07				
	<i>Coefficiente</i>	<i>erro padrão</i>	<i>Stat t</i>	<i>valor-P</i>	<i>5% inferiores</i>	<i>% superiores</i>
Interseção	3065,13	1430,14	2,14324	0,05328	-50,8714	6181,14
Variável X 1	110,954	780,537	0,14215	0,88932	-1589,69	1811,6
	2					
RESULTADOS DE RESÍDUOS						
<i>Observação</i>	<i>Y previsto</i>	<i>Resíduos</i>	3287,04			
1	3287,04	258,081	1			
2	3287,04	351,257	1			
3	3287,04	-1327,81	1			
4	3287,04	1727,24	1			
5	3176,09	726,974	1,03493			
6	3176,09	-1176,09	1,03493			
7	3287,04	-1374,54	1			
8	3287,04	882,076	1			
9	3287,04	992,679	1			
10	3176,09	449,113	1,03493			
11	3287,04	720,876	1			
12	3287,04	866,805	1			
13	3287,04	-1066,47	1			
14	3287,04	-2030,19	1			





14.3 TIPOLOGIA CONSTRUTIVA ESCRITÓRIO, DO IBAPE-SP, 2019. PG 22

GRUPO 2.1 – ESCRITÓRIO

2.1.1 PADRÃO ECONOMICO

Edificações térreas ou com mais pavimentos, executadas obedecendo à estrutura convencional e sem preocupação com a funcionalidade ou o estilo arquitetônico. Não possuem elevador e normalmente não dispõem de espaço para estacionamento. Os andares usualmente são subdivididos em salas com dimensões reduzidas, geralmente dotadas de banheiros coletivos no andar, com instalações sumárias e com aparelhos sanitários básico, de modelos simples. O térreo pode apresentar destinações diversas, tais como salões, oficinas ou lojas, sendo o acesso aos andares superiores feito através de escadas e corredores estreitos, geralmente sem portaria. Fachadas sem tratamento arquitetônico, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, combinadas com caixilhos do tipo econômico, fabricados com material de qualidade inferior.

Caracterizam-se pela utilização de poucos acabamentos, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

- **Pisos:** cerâmica comum, taco, forração, caco de cerâmica ou até cimentado liso.
- **Paredes:** pintura látex sobre emboço ou reboco, podendo dispor de barra impermeável nas áreas molhadas e, eventualmente, nas áreas de circulação e escadarias.
- **Forros:** pintura sobre emboço e reboco na própria laje.
- **Instalações elétricas:** sumárias, com número mínimo de pontos de luz, interruptores e tomadas, utilizando componentes comuns.





14.4 ESTADO DE CONSERVAÇÃO DAS BENFEITORIAS. “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS” DO IBAPE-SP, 2017. PG 16

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.





14.5 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

FUNDAMENTAÇÃO

Item	Descrição	Pontos obtidos					
		III	Ptos	II	Ptos	I	Ptos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	x	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento		Adoção de situação paradigma	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados.	12	x	5		3	
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo		Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	x	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados.	
4	Intervalo Admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25		0,50 a 2,00		0,40 2,50 *	x
<small>a - no caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea</small>							
PONTUAÇÃO				9 Pontos			
Item 9.2.2.1 da NBR 14.653-2:2011							
<small>(Assinalar com "x" caso o item seja atendido)</small>							
a)	Apresentação do laudo na modalidade completa.						x
b)	Identificação completa dos endereços dos dados de mercado usados no modelo, bem como das fontes de informação.						x
c)	Valor final adotado coincidente com a estimativa pontual de tendência central.						
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO				GRAU I			

PRECISÃO

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

Valor central estimado no modelo de regressão	1.910,37
Valores do intervalo de confiança	MAX 2.155,79
	MÍN 1.664,95
Desvios relativos do Intervalo de confiança	MAX 12,85%
	MÍN -12,85%
Amplitude do intervalo de confiança	25,69%
GRAU DE PRECISÃO	GRAU III





1824000038300

Nome do documento: LAUDO 377 2025 GPE 25822 Loja POA.pdf

Documento assinado por	Órgão/Grupo/Matrícula	Data
Leandro Peixoto Maia	SPGG / DIAVA/DEAPE / 450607301	09/12/2025 13:13:32
Amaury do Espírito Santo	SPGG / DIAVA/DEAPE / 5121124	09/12/2025 13:59:57
Marcos Allan Santos Marian	SPGG / DIAVA/DEAPE / 5075610	09/12/2025 14:05:07
Denise Ferreira Da Silva	SPGG / DIAVA/DEAPE / 4933443	10/12/2025 09:36:28

