



**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 311/2024



**Loja 109 – Edifício Mattos Vanique
Praça Piratini, 109 – Santana
Porto Alegre/RS**



**DIVISÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS – DIAVA
DEZEMBRO / 2024**



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 311/2024

FICHA RESUMO

Objeto

Loja 109, objeto da **Certidão de Matrícula nº 125.502** e **GPE nº 25.895**

Objetivo

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

Finalidade

Instruir processo **PROA nº 18/2400-0003802-4 - Alienação**

Localização

Praça Piratini, 109
Santana, Porto Alegre/RS

Área avalianda¹

Área do terreno: 641,1970 m²
Área privativa: 29,40 m²

Proprietário

Estado do Rio Grande do Sul

Resultado da avaliação

Valor de mercado do imóvel **R\$ 98.000,00**

Avaliadores

Arquiteta Urbanista Thaís Wölfle Danelon
Arquiteta Urbanista Marina Nobre Cerqueira

Porto Alegre – RS, Dezembro de 2024

¹ Conforme Certidão de Matrícula nº 125.502





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	6
8	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	8
9	METODOLOGIA	9
10	ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	9
11	AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS	9
12	CONCLUSÃO	10
13	RESPONSÁVEIS PELO LAUDO	10
14	ANEXOS	11





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

1 SOLICITANTE

SPGG/DEAPE

2 OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

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

3 FINALIDADE

Instruir processo **PROA nº 18/2400-0003802-4 – Alienação**

4 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

4.1 FUNDAMENTAÇÃO TÉCNICA

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

- na **Certidão de Matrícula nº 125.502**, referência livro 02, às fls 01-01v, datada de 15/09/2023, obtida junto ao Ofício de Registro de Imóveis da 2ª Zona da Comarca de Porto Alegre – RS;
- na **Ficha cadastral GPE nº 25.895**;
- no **PROA: 18/2400-0003802-4**;
- 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 **18/12/2024**.

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.

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;





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

- 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 – Área Matriculada:**

Para o cálculo do valor do imóvel, foi considerada a área privativa de 29,40 m², valor que consta na **Certidão de Matrícula nº 125.502** do Livro nº 2, fls 01-01v do Registro Geral da 2ª Zona da Comarca de Porto Alegre, datada de 15/09/2023. Além disso, de acordo com a matrícula, o imóvel localiza-se à **esquerda da fachada** e totaliza 33,42 m² de área global de construção, cabendo a essa loja uma fração ideal de 0,42% do terreno.

➤ **Vistoria/ localização:**

Embora o imóvel esteja em boa localização, em frente à Praça Piratini e próximo ao Colégio Estadual Júlio de Castilhos, Hospital Ernesto Dornelles e Shopping João Pessoa, a benfeitoria existente é uma construção que necessita de reparos.

De forma que a vistoria foi realizada somente na condição de vistoria externa, analisou-se o estado de conservação da edificação externamente.

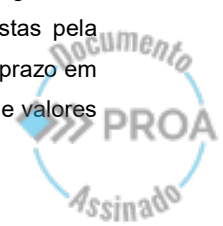
➤ **Situação paradigma:**

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

➤ **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/SP², 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

² Fonte: Engenharia de avaliações. Ibape SP, 2014. Volume 1, pag.215.





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

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

Praça Piratini, 109
Santana, Porto Alegre/RS

7 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

7.1 TERRENO



Latitude: 30°02'42.4" S
Longitude: 51°12'46.4" O

Fonte: Google Earth Junho/2024 (Acesso em Novembro de 2024)





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

Identificação
<p>Descrição conforme a Certidão de Matrícula nº 125.502:</p> <p>IMÓVEL: A LOJA Nº 109 do Edifício Mattos Vanique, localizada na Avenida João Pessoa, Bairro Santana, com acesso direto e independente pela Praça Piratini, localizada à esquerda da fachada para essa praça, com 33,42m² de área global e 29,40m² de área privativa, correspondendo a fração ideal de 0,42% no condomínio e terreno. O TERRENO mede 27,50m de frente, ao Sudoeste, na Avenida João Pessoa, e 20,70m de frente, ao Noroeste, na Praça Piratini, limitando-se ao Nordeste, fundos, com terreno de Flaviano Mattos Vanique, na extensão de 27,50m, e, ao Sudeste, com imóvel que é ou foi do Banco da Província do Rio Grande do Sul S/A., sendo que esta divisa tem a forma de arco e acompanha, em linha paralela, a curvatura do alinhamento da referida Praça, medindo em reta, de uma a outra extremidade desse arco 25,93m, tendo a área total de 641,1970m².</p>

Características da região e entorno
Atividade predominante: Comercial
Padrão construtivo do entorno: Normal
Zoneamento: Bairro
Tráfego de pedestres: Alto
Tráfego de veículos: Alto
Pavimentação logradouro: Pedra irregular
Pavimentação passeio: Basalto
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 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 checked="" type="checkbox"/> Telefone, <input type="checkbox"/> Sem infraestrutura
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 checked="" type="checkbox"/> Escolas, <input type="checkbox"/> Estações, <input checked="" type="checkbox"/> Hospital, <input type="checkbox"/> Mercados e ou supermercados, <input type="checkbox"/> Orla/praias/lagos, <input checked="" type="checkbox"/> Parques/praças, <input checked="" type="checkbox"/> Posto policial, <input checked="" type="checkbox"/> Posto de saúde, <input checked="" 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: Muito bom
Topografia: Plano
Tipo de cercamento: <input type="checkbox"/> Arame, <input type="checkbox"/> Gradil, <input type="checkbox"/> Muro, <input type="checkbox"/> Tela, <input checked="" type="checkbox"/> Sem cerca
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: 641,1970 m ²
Medida da frente 1 do terreno: 20,70 m (Praça Piratini) Confrontação da frente: Noroeste
Medida da frente 2 do terreno: 27,50 m (Av. João Pessoa) Confrontação da lateral 1: Sudoeste
Medida dos fundos 1 do terreno: 25,93 m Confrontação da lateral 2: Sudeste
Medida dos fundos do terreno: 27,50 m Confrontação dos fundos: Nordeste

Condição de ocupação*		
<input type="checkbox"/> Ocupado	<input type="checkbox"/> Ocupado (não autorizado)	<input checked="" type="checkbox"/> Desocupado

*Conforme verificado na data de vistoria





7.2 BENFEITORIAS

7.2.1 FICHA DE VISTORIA

Benfeitoria 01	Idade aparente: 50	Área = 29,40 m²	Nº de pav. 01		
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 type="checkbox"/> Entre reparos simples e importantes	<input type="checkbox"/> Pavimento		
	<input type="checkbox"/> Fino	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Pintura	<input type="checkbox"/> Portante
<input type="checkbox"/> Lajota	<input 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 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	

OBS: Vistoria realizada em **situação-paradigma**

8 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O município de Porto Alegre, capital do estado do Rio Grande do Sul, localiza-se na região Sul do Brasil possui população estimada de 1.332.845³. A região em que está situado o imóvel é caracterizada pelo uso comercial, com disponibilidade de serviços públicos e infraestrutura urbana consolidada, além do tráfego de pedestres e de veículos ser intenso, principalmente de segunda a sexta-feira.

- | | | | |
|------------------------------|--------------------------------------|---|-----------------------------------|
| 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 type="checkbox"/> Baixa | <input checked="" type="checkbox"/> Média | <input type="checkbox"/> Alta |
| Absorção pelo mercado | <input type="checkbox"/> Demorada | <input checked="" type="checkbox"/> Normal | <input type="checkbox"/> Rápida |

³ Fonte: IBGE, 2024. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/rs/>





9 METODOLOGIA

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO: identifica o valor do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

- Tratamento dos dados:

(X) **Metodologia científica** – inferência estatística: **34/41** dados utilizados.

() Metodologia clássica – fatores de homogeneização.

10 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Método comparativo direto de dados de mercado

Grau de Fundamentação

Grau I

Grau II

Grau III

Pontos obtidos: 15

Grau de Precisão

Grau I

Grau II

Grau III

11 AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

11.1 AVALIAÇÃO DO TERRENO

11.1.1 EQUAÇÃO DE REGRESSÃO

Unitário x 0,9 = 29084,496 * Área ^ -0,5250563 * Padrão ^ 0,39251656 * Conservação ^ -0,1816406 * e ^ (0,16258554 * Localização)

11.1.2 DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Variáveis do modelo de cálculo	Parâmetros do imóvel
Área (Área privativa, em metros quadrados)	29,40
Padrão (Padrão construtivo: 1- Normal/Baixo; 2- Normal; 3 - Normal/Alto)	1,00
Conservação (Conservação de acordo com os Critérios de Heindecke, sendo: Novo – 0; Entre novo e regular - 0,32; Regular - 2,52; Entre regular e reparos simples - 8,09; Reparos Simples - 18,10; Entre reparos simples e importantes - 33,20; Reparos Importantes - 52,60; Entre reparos importantes e sem valor - 75,20; Sem valor - 100)	52,60
Localização (Valorização em relação a localização: (1- Média/Baixa; 2- Média; 3- Média/Alta; 4- Alta)	2,00
Unitário x fonte (Valor unitário da unidade privativa x 0,9, em R\$/m²: aplicado um desconto de 10% referente ao Fator de Fonte ou Oferta)	3.321,36

11.1.3 RESULTADOS

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

	Intervalo de Confiança	Unitário (R\$/m2)	Total
Mínimo	-13,87%	2.829,46	R\$ 83.186,26
Calculado	-	3.321,36	R\$ 97.647,98
Máximo	16,11%	3.898,76	R\$ 114.623,69





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

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

	Amplitude	Unitário (R\$/m2)	Total
Mínimo	-15%	2.823,16	R\$ 83.000,90
Calculado	-	3.321,36	R\$ 97.647,98
Máximo	+15%	3.819,36	R\$ 112.289,18
Valor calculado R\$ 97.647,98			

12 CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em estudo o seguinte valor (arredondado⁴) de mercado:

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 98.000,00

(noventa e oito mil reais)

data de referência da avaliação: Dezembro/2024

13 RESPONSÁVEIS PELO LAUDO

THAÍS WÖLFLE DANELON

Arquiteta Urbanista – CAU(RS) A150365-0

Analista Arquiteta DIAVA/DEAPE

ID 4819101/01

MARINA NOBRE CERQUEIRA

Arquiteta Urbanista – CAU (BA) A150907-1

Analista Arquiteta DIAVA/DEAPE

ID 4860110/01

De acordo,

LEANDRO PEIXOTO MAIA

Engenheiro Civil – CREA(RS) 82.744

Analista Engenheiro DIAVA/DEAPE

ID 4506073/01

Porto Alegre, Dezembro de 2024



⁴Conforme item 6.8.1 na NBR 14.653-1:2019 o resultado final pode ser arredondado até 1%.





14 ANEXOS

14.1 DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

Figura 1: Fachada



Fonte: Vistoria (18/12/2024)

Figura 2: Interior



Fonte: Vistoria (18/12/2024)





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

14.2 DOCUMENTAÇÃO DOS IMÓVEIS

MATRÍCULA Nº 125.502:



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:

125.502 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, 09 de abril de 2008	1	125.502

IMÓVEL: A LOJA Nº 109 do Edifício Mattos Vanique, localizada na Avenida João Pessoa, Bairro Santana, com acesso direto e independente pela Praça Piratini, localizada à esquerda da fachada para essa praça, com 33,42m² de área global e 29,40m² de área privativa, correspondendo a fração ideal de 0,42% no condomínio e terreno. O TERRENO mede 27,50m de frente, ao Sudoeste, na Avenida João Pessoa, e 20,70m de frente, ao Noroeste, na Praça Piratini, limitando-se ao Nordeste, fundos, com terreno de Flaviano Mattos Vanique, na extensão de 27,50m, e, ao Sudeste, com imóvel que é ou foi do Banco da Província do Rio Grande do Sul S/A., sendo que esta divisa tem a forma de arco e acompanha, em linha paralela, a curvatura do alinhamento da referida Praça, medindo em reta, de uma a outra extremidade desse arco 25,93m, tendo a área total de 641,1970m².

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

PROCEDÊNCIA: Transcrição nº 90.580 (loja), à fl. 230 do Livro 3-CM/2, e Transcrição 82.744 (terreno), à fl. 270 do Livro 3-CG/2, deste Serviço Registral, em 05/08/1968 e 14/02/1967, respectivamente.

Protocolo nº 441999 do Livro 1, em 31/03/2008.
Usu: 9 Em 09/04/2008 Bel. Regina de Fátima Marques Fernandes Registradora

RS 9,80 + Processamento Eletrônico: RS 2,30 + SELO: 0470.02.0800001.01940 RS 0,30; 0470.01.0800005.05503 RS 0,20

Av.1 - 125.502 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO:
Registrada a Convenção de Condomínio do Edifício Mattos Vanique, sob nº 300, à fl. 141 do Livro 8-K/1 deste Serviço Registral, em 27/11/1968.
Protocolo nº 441999 do Livro 1, em 31/03/2008.
Usu: 9 Em 09/04/2008 Bel. Regina de Fátima Marques Fernandes Registradora

RS 17,50 + Processamento Eletrônico: RS 2,30 + SELO: 0470.03.0800004.01369 RS 0,40; 0470.01.0800005.05542 RS 0,20

Av.2 - 125.502 - 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 Bel. Raul Carneiro Neto 2º Registrador Substituto

Usu: 43
Emolumentos: Nihil - Selo: 0470.04.2100012.25296 (Isento)

Para verificar a autenticidade, acesse <https://regidores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 59744eaa-1cde-47b6-9803-d394a5eab9f4

Esse documento foi assinado digitalmente por RAUL CARNEIRO NETO - 15/09/2023 09:00 PROTOCOLO: 2309009935

www.regidores.onr.org.br

Certidão emitida pelo SREI

Serviço de Arquivamento Eletrônico Compartilhado

saec

Continua no verso.





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

...continuação

Para verificar a autenticidade, acesse <https://regisradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 59744eaa-1cde-47bc-9803-d394a5eab9f4

FICHA	MATRÍCULA
01	125.502
VERSO	

R-3 - 125.502 - 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.
Protocolo nº 614.131 do Livro 1, em 13/07/2022.
 Em 29/07/2022
 Usu: 43
 Emolumentos: Nihil - Selo: 0470.04.2100012.25319 (isento)

Bel. Raul Carneiro Neto
2º Registrador Substituto

CONTINUA NA FICHA Nº

www.onr.org.br
Certidão emitida pelo SREI
www.regisradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

Esse documento foi assinado digitalmente por RAUL CARNEIRO NETO - 15/09/2023 09:00 PROTOCOLO: 2309009935

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 2023 81551358 56

O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.
 Porto Alegre, 15 de setembro de 2023.
Certidão Assinada Digitalmente
 Este documento foi assinado digitalmente por
 Bel. Raul Carneiro Neto
 2º Registrador Substituto

Emolumentos: Nihil Selo: 0470.03.2200010.18675 (isento) ; Total: Nihil 08:50:33





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

GPE Nº 25.895:



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 25895

DADOS GERAIS			
Número do Cadastro:	25895	Classificação:	PROPRIO
Nome de Referência do Imóvel:		Nome de Referência das	
Classificação do Bem Público:	DOMINIAL	Unidade Associada:	
Tipo do Imóvel:	LOJA COMERCIAL	Situação de Destinação:	NAO DESTINADO
Situação de Regularização:	REGULARIZADO	Índice de Destinação (%):	0,000000
Descrição:		Nº Incorporação PROA/SPI:	18/2400-0005779-7
Em Alienação:	Sim	Nº Alienação PROA/SPI:	18/2400-0003802-4
Lei Autorizativa de Alienação:	15764	NIRF/CIB:	
Data Lei Autorizativa Alienação:	15/12/2021	CCIR:	
Nº tomo antigo do imóvel:		CAR:	
Uso irregular:		VALOR DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL	
Tombado Patr. Histórico:	Não	Tipo de Valor	Esfera Competente
Nº Inscrição Municipal:	276642	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
23/08/2022	22130000073359	23/08/2022	Alienar Bens		Ativo
24/06/2021	21130000020098	22/03/2021	Programação		Ativo
23/08/2022	22130000003903	13/01/2022	Imóveis		Ativo
09/10/2023	23130000069551	06/10/2023	Alienar Bens	Venda	Ativo
29/05/2023	23130000005707	27/01/2023	Programação	Programação	Ativo
02/04/2020	18240000057797	02/04/2020	Imóveis		Arquivad
07/02/2024	24130000006563	05/02/2024	Imóveis	Manutenção	Ativo
02/04/2020	18240000057797	02/04/2020	Imóveis		Arquivad
10/08/2023	23120400028596	24/02/2023	Imóveis	Acompanhame	Ativo
24/06/2021	21130000006095	27/01/2021	Programação		Ativo
09/08/2022	18240000038024	06/08/2018	Alienar Bens		Ativo
25/01/2024	24130000004781	25/01/2024	Programação	Programação	Ativo
23/06/2021	20130000068796	04/11/2020	Imóveis		Ativo
07/01/2022	22130000001846	07/01/2022	Programação		Ativo
25/06/2021	20130000080150	22/12/2020	Programação		Ativo
22/06/2021	20130000003872	23/01/2020	Programação		Arquivad
02/04/2020	19130000059155	02/04/2020	Participação em		Ativo
	23120400025896				
05/10/2022	21130000105891	23/12/2021	Contratação de	Solicitação de	Ativo
02/04/2020	19130000059155	02/04/2020	Participação em		Ativo
05/10/2022	21130000106804	30/12/2021	Contratação de	Solicitação de	Ativo

19/09/2024





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 25895

LOCALIZAÇÃO

Zona: Urbana
Unidade da Federação: Rio Grande do Sul
Município: PORTO ALEGRE
Bairro/Distrito: SANTANA
Logradouro/Localidade: PC PIRATINI
Número/Lote: 109
Quadra:
Complemento:
CEP: 90040170
Ponto Referência: esquina Av. João Pessoa, 1784.

GEORREFERÊNCIA

DATUM:
Fuso:
Meridiano Central:

Coordenadas Geodésicas do Marco

Latitude grau:
Latitude minuto:
Latitude segundo:

Coordenadas Planas UTM do Marco

Altitude ortométrica:
Este:
Norte:

Longitude grau:
Longitude minuto:
Longitude segundo:

PROPRIEDADE

Situação regularização Estado: REGULARIZADO
Tipo de Registro: Matrícula
Número do Registro: 125502
Livro: 2RG
Folha: 01
Cartório: RI DE PORTO ALEGRE 2ª ZONA
Comarca: PORTO ALEGRE
Data do Registro: 09/04/2008
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): 641,20
Frente (m): 20,70
Área com fração (m²): 17,2483
Fração Ideal (m²): 0,026900
Profundidade Equivalente (m):
Área Disponível (m²): 641,20

Situação terra rural:

19/09/2024





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 25895

TERRENO REGISTRADO						
Frente/Lateral	Confrontação da Frente/Lateral	Confrontante				
20,70						
TERRENO VISTORIA						
Informações complementares						
Vegetação:						
Uso do solo:						
Situação de quadra						
Levantada (Vistoria)						
Área Total (m²):						
Frente (m):						
CONFRONTANTES VISTORIA						
Leste:						
Oeste:						
Norte:						
Sul:						
EDIFICAÇÕES/BENFEITORIAS						
Espécie	Nome referência	Área útil (m²)	Área total (m²)	Averbação	Nº pavimentos	Área disponível (m²)
LOJA	Loja	29,40	29,40		0	29,40
VISTORIA						
INFRAESTRUTURA						
Serviços e Instalações						
Pavimentação do logradouro:			Tráfego de pedestres:			
Pavimentação passeio:			Tráfego de veículos:			
Zoneamento:			Atividade predominante:			
Largura logradouro (m):						
DOCUMENTOS						
Data	Tipo Documento	Nome Documento				
16/07/2024	VISTORIA /	VISTORIA 34 2024 GPE 25894 E				
15/09/2023	MATRÍCULA	MAT 125502.PDF				
25/08/2023	AUTORIZAÇÃO DO	ATA_08_2023_CGA_PUBLICADA.PD				
25/08/2023	AUTORIZAÇÃO DO	RESOLUCAO_04_2023_CGA_PUBLI				
24/08/2023	ATOS DO COMITÊ	ATA_CGA_08_2023_ASSINADA.PDF				
24/08/2023	ATOS DO COMITÊ	RESOLUCAO_CGA_04_2023_ASSIN				
12/04/2023	CERTIDAO	CND 25895.PDF				
02/12/2022	VISTORIA /	VISTORIA.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 125502.PDF				

19/09/2024





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 25895

Data	Tipo Documento	Nome Documento
30/12/2021	TERMO /	PRIMEIRO TERMO DE
15/12/2021	LEI / DECRETO /	LEI 15764-2021 - GESTAO DE
30/09/2021	LAUDO DE	LAUDO 059 2021 GPE 25895 LJ 109
01/06/2021	LEI / DECRETO /	DECRETO ESTADUAL NA 55916-
02/04/2020	HISTÓRICO	Ficha.pdf
02/04/2020	HISTÓRICO	Ficha.pdf
02/04/2020	HISTÓRICO	Ficha.pdf
02/04/2020	HISTÓRICO	Ficha.pdf
11/03/2020	MATRÍCULA	MAT125502.PDF
23/04/2019	HISTÓRICO	Ficha.pdf
07/03/2019	MATRÍCULA	MAT125502.PDF
27/02/2019	LEI / DECRETO /	RESOLUAAO 01-2019.PDF
06/04/2018	LEI / DECRETO /	LEI COMPLEMENTAR NA 15144-
25/08/2014	MATRÍCULA	Matr. 125502.pdf

IMAGENS

HISTÓRICO

Data	Tipo	Nº de Processo	Anexo
23/04/2019	Classificação	18240000038024	Ficha.pdf
02/04/2020	Classificação	18240000057797	Ficha.pdf
02/04/2020	Classificação	18240000057797	Ficha.pdf
02/04/2020	Classificação	19130000059155	Ficha.pdf
02/04/2020	Classificação	19130000059155	Ficha.pdf

HISTÓRICO DE SOLICITAÇÕES

Número Solicitação	Tipo Solicitação	Situação Solicitação	Situação Destinação
30786	null	REJEITADA	

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:

19/09/2024





14.3 MEMÓRIA DE CÁLCULO

MODELO:

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS

Total da Amostra	: 41
Utilizados	: 34
Outlier	: 0

VARIÁVEIS

Total	: 6
Utilizadas	: 5
Grau Liberdade	: 29

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

COEFICIENTES

Correlação	: 0,85828
Determinação	: 0,73664
Ajustado	: 0,70031

VARIACÃO

Total	: 6,57391
Residual	: 1,73132
Desvio Padrão	: 0,24434

F-SNEDECOR

F-Calculado	: 20,27863
Significância	: < 0,01000

D-WATSON

D-Calculado	: 2,32053
Resultado Teste	: Não auto-regressão 95%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	61
-1,64 a +1,64	90	94
-1,96 a +1,96	95	100

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)

$$Y = 29084,495580 * X_1^{-0,525056} * X_2^{0,392517} * X_3^{-0,181641} * 2,718^{(0,162586 * X_4)}$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA

Média	: 4895,19
Varição Total	: 152940863,77
Variância	: 4498260,70
Desvio Padrão	: 2120,91

MODELO

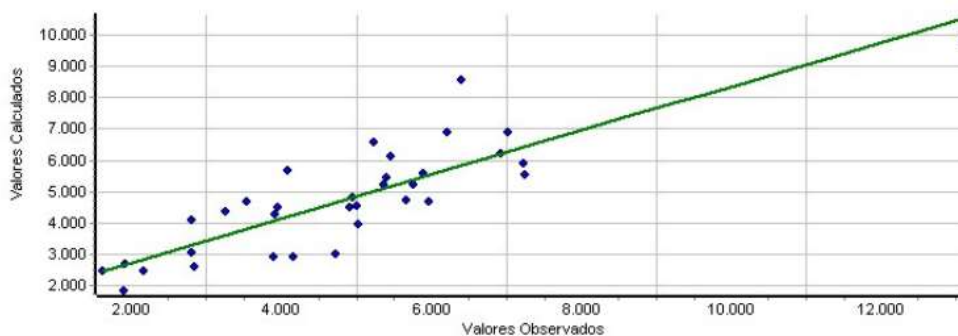
Coefic. Aderência	: 0,72429
Varição Residual	: 42167873,56
Variância	: 1454064,61
Desvio Padrão	: 1205,85



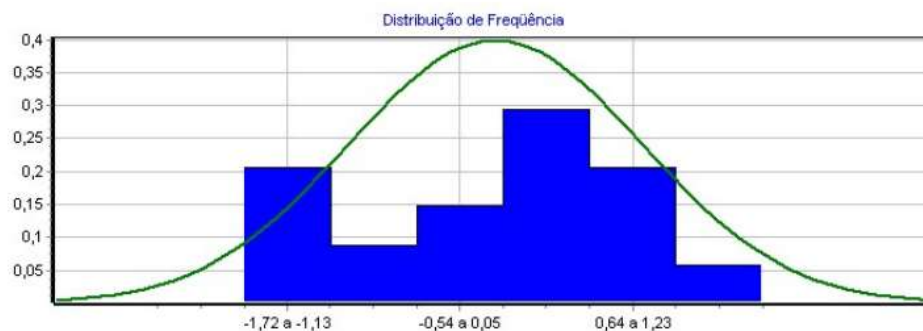


Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

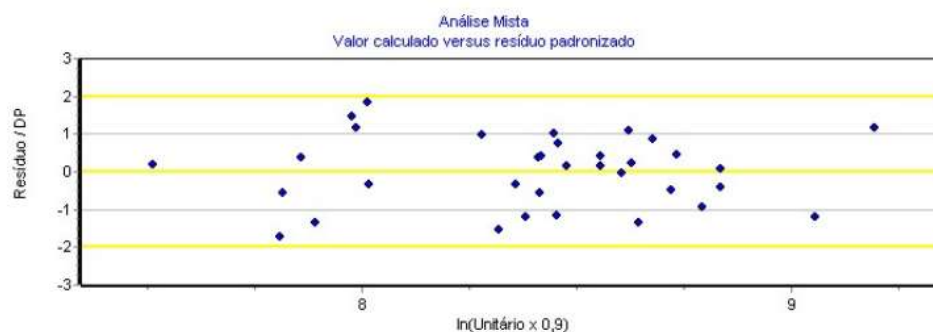
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados

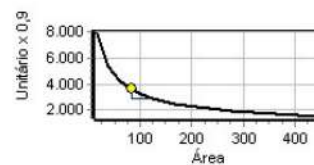




DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

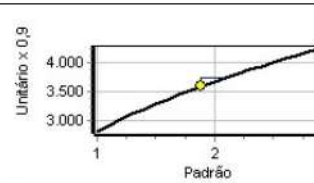
X₁ Área

Área privativa, em metros quadrados.
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 18,68 a 447,00
 Impacto esperado na dependente: Negativo
 10% da amplitude na média: -19,40 % na estimativa



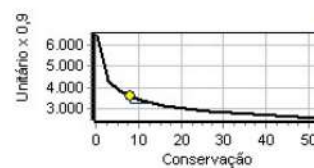
X₂ Padrão

Padrão construtivo, sendo:
 1- Normal/Baixo
 2- Normal
 3 - Normal/Alto
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 1,00 a 3,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: 4,04 % na estimativa



X₃ Conservação

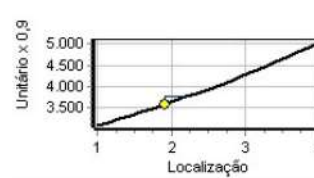
Conservação de acordo com os Critérios de Heindecke, sendo:
 Novo = 0
 Entre novo e regular = 0,32
 Regular = 2,52
 Entre regular e reparos simples = 8,09
 Reparos Simples = 18,10
 Entre reparos simples e importantes = 33,20
 Reparos Importantes = 52,60
 Entre reparos importantes e sem valor = 75,20
 Sem valor = 100



Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 0,32 a 52,60
 Impacto esperado na dependente: Negativo
 10% da amplitude na média: -8,56 % na estimativa

X₄ Localização

Valorização em relação a localização, sendo:
 1- Media/Baixa
 2- Media
 3- Media/Alta
 4- Alta
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 1,00 a 4,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: 5,00 % na estimativa





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

Y Unitário x 0,9

Valor unitário em R\$ do m² multiplicado pelo fator oferta.
 Tipo: Dependente
 Amplitude: 1620,00 a 13106,80

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,70031)
X ₁ Área	ln(x)	-7,65	0,01	0,12540
X ₂ Padrão	ln(x)	2,51	1,77	0,64712
X ₃ Conservação	ln(x)	-4,24	0,02	0,53080
X ₄ Localização	x	2,52	1,77	0,64709

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Área	Padrão	Conservação	Localização	Unitário x 0,9
X ₁	ln(x)		36	63	43	82
X ₂	ln(x)	17		3	14	42
X ₃	ln(x)	-37	-38		9	62
X ₄	x	27	17	-35		42
Y	ln(y)	-50	35	-37	25	





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

Avaliação

Endereço: Praça Piratini, 109
Município: Santana, Porto Alegre/RS

1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Extp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Área	29,40	29,40		18,68	447,00
Padrão	1,00	1,00		1,00	3,00
Conservação	52,60	52,60		0,32	52,60
Localização	2,00	2,00		1,00	4,00
Unitário x 0,9	3.321,36	3.321,36		1.620,00	13.106,80

2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	2.829,46	3.321,36	3.898,76	-14,81%	17,38%	32,19%
Predição (80%)	2.321,43	3.321,36	4.751,99	-30,11%	43,07%	73,18%
Campo de Arbitrio	2.823,16	3.321,36	3.819,56	-15,00%	15,00%	30,00%

3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80 %)	83.186,12	97.647,98	114.623,54
Predição (80%)	68.250,04	97.647,98	139.708,51
Campo de Arbitrio	83.000,90	97.647,98	112.295,06

4. VALOR UNITÁRIO: 3321,36

5. VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 97.647,98 (noventa e sete mil, seiscentos e quarenta e sete reais com noventa e oito centavos)

6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

Mínimo (R\$):	83.186,12
Arbitrado (R\$):	97.647,98
Máximo (R\$):	112.295,06

7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO

Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 32,19 %
Classificação para a estimativa: Grau II de Precisão

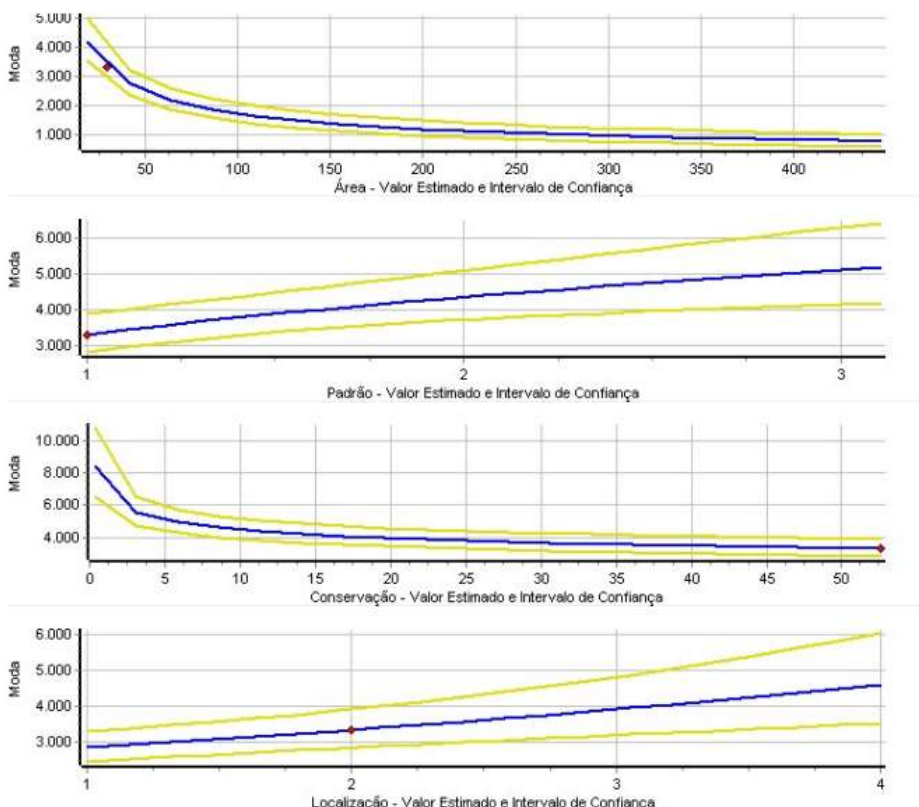




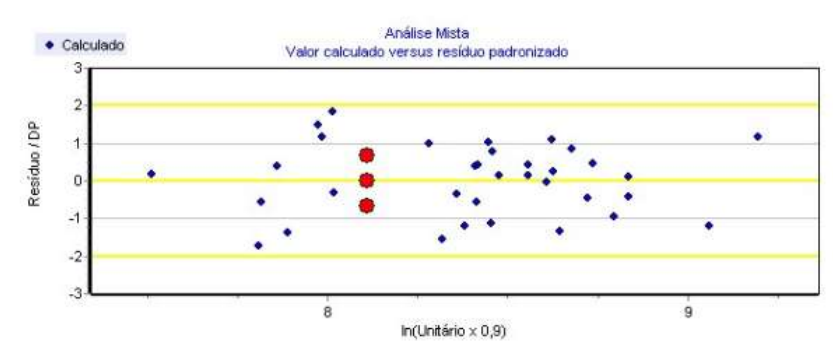
Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

Avaliação

8. COMPORTAMENTO DO MODELO NO PONTO DE ESTIMAÇÃO



9. VALOR ESTIMADO PARA O IMÓVEL NO CONTEXTO DA AMOSTRA





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

VIDA ÚTIL REFERENCIAL E O VALOR RESIDUAL DAS EDIFICAÇÕES. “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS” DO IBAPE-SP, 2017. PG 15

Tabela 1 – Vida referencial (IR) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo

CLASSE	TIPO	PADRÃO	Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	5	0
		1.1.2- Padrão Simples	10	0
	CASA	1.2.1- Padrão Rústico	60	20
		1.2.2- Padrão Proletário	60	20
		1.2.3- Padrão Econômico	70	20
		1.2.4- Padrão Simples	70	20
		1.2.5- Padrão Médio	70	20
		1.2.6 - Padrão Superior	70	20
		1.2.7- Padrão Fino	60	20
		1.2.8 - Padrão Luxo	60	20
	APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	60	20
		1.3.2- Padrão Simples	60	20
		1.3.3- Padrão Médio	60	20
		1.3.4- Padrão Superior	60	20
		1.3.5- Padrão Fino	50	20
1.3.6- Padrão Luxo		50	20	
COMERCIAL, SERVIÇO E INDUSTRIAL	ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	70	20
		2.1.2- Padrão Simples	70	20
		2.1.3- Padrão Médio	60	20
		2.1.4- Padrão Superior	60	20
		2.1.5- Padrão Fino	50	20
		2.1.6- Padrão Luxo	50	20
	GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	60	20
		2.2.2- Padrão Simples	60	20
		2.2.3- Padrão Médio	80	20
		2.2.4- Padrão Superior	80	20
ESPECIAL	COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	20	10
		3.1.2- Padrão Médio	20	10
		3.1.3- Padrão Superior	30	10

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 apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 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 e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.





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

F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, 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 da cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, 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 a substituição das 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 seja recuperado 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	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

NOTA: As características relativas aos estados de conservação supra explicitadas devem ser tomadas como referência geral, cabendo ao avaliador a ponderação das observações colhidas em vistoria.





14.4 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 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 variações 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		3.321,36
Valores do intervalo de confiança	MAX	3.898,76
	MÍN	2.829,46
Desvios relativos do Intervalo de confiança	MAX	17,36%
	MÍN	-14,81%
Amplitude do intervalo de confiança		32,19%
GRAU DE PRECISÃO		GRAU II

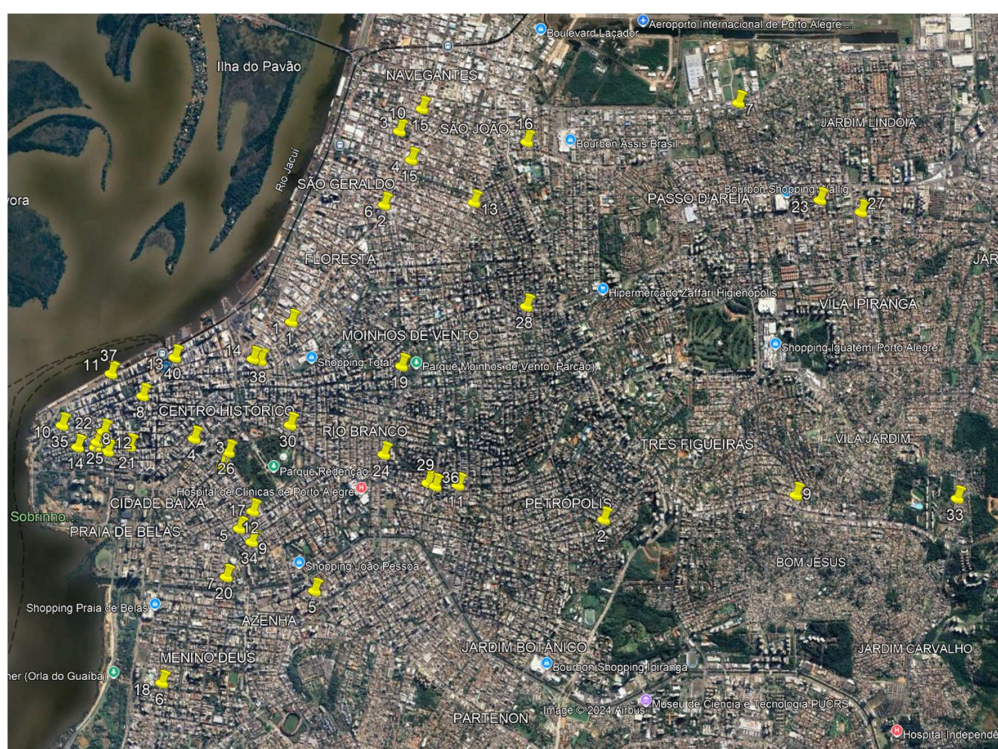




Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

14.5 DADOS DA AMOSTRA

< Dador	Endereço	Observação	Área	Padrão	Conservação	Localizaç	Oflerta	Unitário x U
1	Avenida Farrapos - Floresta (30°01'27.4"S 51°12'50.5"W)	Auxiliadora Predial. Cod.: 339565	101,06	1,00	8,09	2,00	320.000,00	2.849,79
2	Avenida Protásio Alves - Petrópolis (30°02'33.5"S 51°10'43.3"W)	Auxiliadora Predial. Cod.: 361098	59,00	2,00	2,52	2,00	387.000,00	5.903,39
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	1.500.000,00	13.106,80
4	Avenida Loureiro Da Silva - Cidade Baixa (30°02'06.6"S 51°13'27.6"W)	Auxiliadora Predial. Cod.: 438775	65,00	3,00	2,52	2,00	500.000,00	6.523,08
5	Rua Leopoldo Bier - Santiana (30°02'57.4"S 51°12'40.9"W)	Auxiliadora Predial. Cod.: 107306	45,00	2,00	2,52	1,00	275.000,00	5.400,00
6	Avenida Farrapos - Floresta (30°00'47.9"S 51°12'14.7"W)	Auxiliadora Predial. Cod.: 195931	35,00	1,00	8,09	2,00	190.000,00	5.014,29
7	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	425.000,00	3.903,06
8	Rua General Câmara - Centro Histórico (30°01'52.3"S 51°13'47.7"W)	Auxiliadora Predial. Cod.: 471741	71,00	2,00	8,09	2,00	221.239,00	2.804,44
* 9	Avenida Protásio Alves - Chácara Das Pedras (30°02'25.3"S 51°09'35.5"W)	Auxiliadora Predial. Cod.: 465131	48,00	3,00	0,32	2,00	299.000,00	5.606,25
10	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	323.000,00	3.545,12
11	Rua Vicente Da Fountoura - Petrópolis (30°02'22.2"S 51°11'45.6"W)	Auxiliadora Predial. Cod.: 185232	83,00	2,00	2,52	2,00	550.000,00	5.963,86
12	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	373.000,00	6.216,67
* 13	Avenida Benjamin Constant - São Geraldo (30°00'47.1"S 51°11'39.7"W)	Auxiliadora Predial. Cod.: 418636	44,00	1,00	33,20	2,00	495.990,00	10.145,25
* 14	Avenida Alberto Bins - Centro Histórico (30°01'39.9"S 51°13'05.2"W)	Auxiliadora Predial. Cod.: 491592	80,00	1,00	18,10	2,00	695.000,00	7.818,75
15	Avenida Polônia - São Geraldo (30°00'32.7"S 51°12'04.2"W)	Auxiliadora Predial. Cod.: 397628	135,00	2,00	8,09	1,00	325.000,00	2.166,67
16	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	340.000,00	1.912,50
17	Rua José do Patrocínio - Cidade Baixa (30°02'36.7"S 51°13'10.1"W)	Vitra Imobiliária. Cod.: FE4685	107,14	2,00	2,52	3,00	590.000,00	4.956,13
18	Rua Grão Pará - Menino Deus (30°03'28.0"S 51°13'39.6"W)	Vitra Imobiliária. Cod.: MI274611	180,00	2,00	0,32	2,00	789.900,00	3.949,50
* 19	Rua Manoel Martins - Vila Ipiranga (30°01'42.2"S 51°12'00.8"W)	Freire Imobiliária. Cod.: 163944	127,79	2,00	8,33	4,00	3.204.000,00	23.595,31
20	Avenida Ipiranga - Praia de Belas (30°02'52.8"S 51°13'15.1"W)	Freire Imobiliária. Cod.: FE3544	39,34	2,00	18,10	3,00	179.000,00	4.095,07
21	Rua Demetrio Ribeiro - Centro Histórico (30°02'09.1"S 51°13'52.8"W)	Freire Imobiliária. Cod.: FE7490	18,68	2,00	52,60	2,00	150.000,00	7.226,98
22	Rua General Bento Martins - Centro Histórico (30°02'04.3"S 51°14'02.6"W)	Credito Real. Cod.: 9994451	29,20	2,00	8,09	1,00	235.000,00	7.243,15
23	Rua Fernando Cortez - Cristo Redentor (30°00'46.4"S 51°09'25.3"W)	Credito Real. Cod.: 73857689	138,00	2,00	2,52	1,00	429.000,00	2.797,83
24	Rua Mariante - Rio Branco (30°02'11.9"S 51°12'14.3"W)	Luagge Imoveis. Cod.: PJ3282	57,00	1,00	18,10	2,00	299.000,00	4.721,05
25	Rua Demetrio Ribeiro - Centro Histórico (30°02'07.7"S 51°14'05.3"W)	Luagge Imoveis. Cod.: CA50872539	40,00	2,00	8,09	1,00	252.000,00	5.670,00
* 26	Rua da República - Cidade Baixa (30°02'11.2"S 51°13'14.4"W)	Luagge Imoveis. Cod.: LI50878661	127,00	2,00	8,09	2,00	750.000,00	5.314,96
27	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	200.000,00	5.454,55
28	Rua Plínio Brasil Milano - Higienópolis (30°01'22.3"S 51°11'19.3"W)	Leindecker Imoveis. Cod.: 20073	26,00	2,00	2,52	2,00	185.000,00	6.403,85
* 29	Avenida Protásio Alves - Rio Branco (30°02'21.5"S 51°11'57.3"W)	Leindecker Imoveis. Cod.: 17920	67,00	1,00	18,10	2,00	340.000,00	4.567,16
30	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	949.000,00	1.910,74
31	Rua Washington Luiz - Centro Histórico (30°02'09.6"S 51°14'06.1"W)	Guanda e Foster Imoveis. Cod.: 168896	114,00	2,00	2,52	2,00	636.000,00	5.021,05
32	Rua Énio Aveline da Rocha - Cavalhada (30°07'48.9"S 51°12'56.7"W)	Guanda e Foster Imoveis. Cod.: 254574	50,00	1,00	33,20	1,00	90.000,00	1.620,00
33	Rua Franklin - Jardim Sabará (30°02'26.4"S 51°08'33.5"W)	Guanda e Foster Imoveis. Cod.: 217369	25,00	2,00	18,10	1,00	160.000,00	5.760,00
34	Rua José do Patrocínio - Cidade Baixa (30°02'41.1"S 51°13'05.3"W)	Guanda e Foster Imoveis. Cod.: 260522	33,00	2,00	8,09	1,00	197.000,00	5.372,73
35	Rua Riachuelo - Centro Histórico (30°02'02.1"S 51°14'18.9"W)	Guanda e Foster Imoveis. Cod.: 181476	81,00	2,00	0,32	2,00	631.750,00	7.019,44
36	Avenida Protásio Alves - Rio Branco (30°02'22.5"S 51°11'54.4"W)	Guanda e Foster Imoveis. Cod.: 225905	136,00	2,00	8,09	2,00	630.000,00	4.169,12
* 37	Rua Manoel Martins - Vila Ipiranga (30°01'42.2"S 51°12'00.8"W)	Auxiliadora Predial. Cod.: 411571	127,79	2,00	8,33	4,00	3.204.000,00	4.534,71
38	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	340.000,00	3.255,32
39	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	290.000,00	4.524,53
40	Prapa Pereira Parobe - Centro Histórico (30°01'39.2"S 51°13'36.8"W)	Auxiliadora Predial. Cod.: 248906	39,00	1,00	8,09	2,00	170.000,00	3.923,08
41	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	250.000,00	5.232,56





1824000038024

Nome do documento: Laudo 311 2024 GPE 25895 Loja POA_.pdf

Documento assinado por	Órgão/Grupo/Matrícula	Data
Thais Wolffe Danelon	SPGG / DIAVA/DEAPE / 4819101	27/12/2024 13:48:16
Marina Nobre Cerqueira	SPGG / DIAVA/DEAPE / 4860110	27/12/2024 15:20:34
Leandro Peixoto Maia	SPGG / DIAVA/DEAPE / 450607301	22/01/2025 10:59:36

