



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 032/2025



Loja nº 226 – Edifício Pioneiro
Av. Benjamin Constant, 226 – São João
Porto Alegre/RS



DIVISÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS – DIAVA
FEVEREIRO / 2025



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 032/2025

FICHA RESUMO

Objeto

Loja nº 226, objeto da **Certidão de Matrícula nº 151.951 e GPE nº 25.816**

Objetivo

Determinação do **valor de mercado** do imóvel

Finalidade

Instruir processo **PROA nº 18/2400-0003820-2 - Alienação**

Localização¹

Av. Benjamin Constant (Loja 226)

São João, Porto Alegre/RS

Área avalianda²

Área do terreno: 968,00 m²

Área real privativa da loja: 113,40 m²

Proprietário

Estado do Rio Grande do Sul

Resultado da avaliação

Valor de mercado do imóvel **R\$ 285.000,00**

Avaliadores

Arquiteta Urbanista Thaís Wölfle Danelon

Arquiteta Urbanista Marina Nobre Cerqueira

Porto Alegre – RS, Fevereiro de 2025

¹ Conforme Certidão de Matrícula nº 151.951 da Comarca de Porto Alegre

² Conforme Certidão de Matrícula nº 151.951 da Comarca de Porto Alegre





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

SUMÁRIO

1	SOLICITANTE	4
2	OBJETIVO DA AVALIAÇÃO	4
3	FINALIDADE	4
4	PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	4
5	PROPRIETÁRIO	6
6	ENDEREÇO	6
7	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	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/FT IPE/DEAPE

2 OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinação do **valor de mercado** do imóvel

3 FINALIDADE

Instruir processo **PROA nº 18/2400-0003820-2 – Alienação**

4 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

4.1 FUNDAMENTAÇÃO TÉCNICA

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

- na **Certidão de Matrícula nº 151.951**, referência livro 02, às fls 01-01v, datada de 22/08/2022, obtida junto ao Ofício de Registro de Imóveis da 4ª Zona da Comarca de Porto Alegre – RS;
- na **Ficha cadastral GPE nº 25.816**;
- no **PROA: 18/2400-0003820-2**;
- 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 **18/02/2025**.

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;





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

- 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 real privativa de 113,40 m², valor que consta na **Certidão de Matrícula nº 151.951** do Livro nº 2, fls 01-01v do Registro Geral da 4ª Zona da Comarca de Porto Alegre, datada de 22/08/2022. Além disso, de acordo com a matrícula, a loja situa-se à extrema esquerda de quem de frente olha para o edifício e totaliza 119,3777 m² de área global de construção, cabendo a essa loja uma quota ideal equivalente a 0,04324.

➤ **Vistoria/ localização:**

Conforme vistoria e fotos dos laudos anteriores do presente PROA, verificou-se que o imóvel se encontra em condições precárias, apresentando múltiplas disfunções, dentre elas as seguintes: o forro está destruído, as esquadrias estão oxidadas e apresentam tendência à corrosão, os pisos e revestimentos estão danificados, a pintura das paredes está com descascamento em excesso; infiltrações, possivelmente causadas por água ou umidade.

➤ **Fator prévio:**

No setor imobiliário, durante as negociações de compra e venda, é comum que seja fornecido um desconto sobre o valor de oferta como forma de barganha entre comprador e vendedor. Segundo o Ibape/SP³, esse fator de fonte ou oferta pode ser aplicado a fim de atender a natural elasticidade dos negócios. Nesse sentido, a fim de ajustar os resultados dos estudos às práticas reais de mercado, o item 9.2.1.2 da NBR 14653-2:2011 permite que sejam realizados ajustes prévios nos atributos dos dados de mercado, sem prejuízo do grau de fundamentação, desde que devidamente justificados. Algumas das situações previstas pela NBR 14653-2:2011 para utilização desse fator de ajuste são: conversão de valores a prazo em valores à vista; adequação às taxas de desconto praticadas no mercado; conversão de valores para a moeda nacional na data de referência da avaliação; conversão de áreas reais de construção em áreas equivalentes, desde que com base em coeficientes publicados ou inferidos no mercado; incorporação de luvas ao aluguel, com a consideração do prazo remanescente do contrato e taxas de desconto praticadas no mercado financeiro. Neste estudo, por terem sido utilizados dados de oferta de mercado obtidos diretamente do site de imobiliárias, aplicou-se um fator prévio de **0,9** aos dados a fim de considerar a aplicação de taxas de desconto de mercado, e assim, adequar os preços de oferta e venda.

³ Fonte: Engenharia de avaliações. Ibape SP, 2014. Volume 1, pag.215.





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

5 PROPRIETÁRIO

Estado do Rio Grande do Sul

6 ENDEREÇO

Av. Benjamin Constant (Loja 226)
São João, Porto Alegre/RS

7 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

7.1 TERRENO



Latitude: 30°00'26.6" S

Fonte: Google Earth Junho/2024 (Acesso em Janeiro de 2025)

Longitude: 51°11'16.8" O





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

Identificação
<p>Descrição conforme a Certidão de Matrícula nº 151.951:</p> <p>IMÓVEL: A loja sob nº 226 da Rua Benjamin Constant, do Edifício Pioneiro, com frente para a Rua Benjamin Constant, à extrema esquerda de quem de frente olha para o edifício, constituída de loja propriamente dita, sobreloja, um lavatório com WC e um depósito, com área real privativa de 113,4000m² e área global de 119,3777m²; correspondendo-lhe uma quota ideal equivalente a 0,04324 nas coisas comuns e no terreno que mede 22,00m de frente, ao norte, à Rua Benjamin Constant, por 44,00m de extensão da frente ao fundo, ao sul, onde entesta com propriedades que são ou foram de Francisco Gastaldoni e da Sociedade Turnerbund, dividindo-se por um lado, ao leste, com propriedade que é ou foi de Provenzano e Cia. e, pelo outro lado, ao oeste, com propriedade que é ou foi de Oscar Sperb. TÍTULO AQUISITIVO transcrito sob nº 21735, às fls. 229, do livro 3-N, em data de 30.05.1970, desta Zona. PROPRIETÁRIO:</p>

Características do imóvel	
Formato do terreno: Regular	
Situação de quadra: Meio de quadra	
Cota: No nível	
Vegetação: Sem vegetação	
Uso do solo: Mista	
Acesso: Bom	
Topografia: Plano	
Tipo de cercamento: <input type="checkbox"/> Arame, <input checked="" type="checkbox"/> Gradil, <input type="checkbox"/> Muro, <input 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: 968,00 m²	
Medida da frente do terreno: 22,00 m	Confrontação da frente:Norte
Medida lateral 1 do terreno: 44,00 m	Confrontação da lateral 1:Leste
Medida lateral 2 do terreno: 44,00 m	Confrontação da lateral 2:Oeste
Medida dos fundos do terreno: 22,00 m	Confrontação dos fundos:Sul

Características da região e entorno	
Atividade predominante: Mista	
Padrão construtivo do entorno: Baixo/Normal	
Zoneamento: Bairro	
Tráfego de pedestres: Médio	
Tráfego de veículos: Alto	
Pavimentação logradouro: Asfalto	
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 checked="" 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 type="checkbox"/> Parques/praças, <input checked="" type="checkbox"/> Posto policial, <input type="checkbox"/> Posto de saúde, <input checked="" type="checkbox"/> Shopping, <input checked="" 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	

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: 55	Área = 113,40 m²	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 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 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 checked="" 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	

8 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O município de Porto Alegre, capital do estado do Rio Grande do Sul, localiza-se na região Sul do Brasil e possui população estimada de 1.332.845⁴. A região em que está situado o imóvel é caracterizada pelo uso comercial térreo e residencial nos andares superiores, possui disponibilidade de serviços públicos e infraestrutura urbana consolidada, além do tráfego de veículos ser intenso, principalmente de segunda à 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 |

⁴ Fonte: IBGE, 2025. 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: dados utilizados **32/41**.

() 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: 16

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 = 21036,084 * Área ^ -0,41793817 * e ^ (0,13755328 * Padrão) * Conservação ^ -0,10364409 * Localização ^ 0,18831274

11.1.2 DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Variáveis do modelo de cálculo	Parâmetros do imóvel
Área (Área privativa, em metros quadrados)	113,40
Padrão (Padrão construtivo: 1- Normal/Baixo; 2- Normal; 3 - Normal/Alto)	1,00
Conservação (Conservação de acordo com os Critérios de Heindecke: 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)	2.525,34

11.1.3 RESULTADOS

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

	Intervalo de Confiança	Unitário (R\$/m2)	Total
Mínimo	-12,85%	2.231,13	R\$ 253.010,09
Calculado	-	2.525,34	R\$ 286.373,56
Máximo	14,74%	2.858,35	R\$ 324.136,88





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

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

	Amplitude	Unitário (R\$/m2)	Total
Mínimo	-15%	2.146,54	R\$ 243.417,64
Calculado	-	2.525,34	R\$ 286.373,56
Máximo	+15%	2.904,14	R\$ 329.329,48
Valor calculado R\$ 286.373,56			

12 CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em estudo o seguinte valor (arredondado⁵) de mercado:

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 285.000,00

(Duzentos e oitenta e cinco mil reais)

data de referência da avaliação: Fevereiro/2025

13 RESPONSÁVEIS PELO LAUDO

THAÍS WÖLFLE DANELON

Arquiteta Urbanista – CAU(RS) A150365-0
Especialista em Infraestrutura DIAVA/DEAPE
ID 4819101/01

MARINA NOBRE CERQUEIRA

Arquiteta Urbanista – CAU (BA) A150907-1
Especialista em Infraestrutura DIAVA/DEAPE
ID 4860110/01

De acordo,

LEANDRO PEIXOTO MAIA

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

Porto Alegre, Fevereiro de 2025



⁵Conforme 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 (18/02/2025)

Figura 2: Interior



Fonte: Vistoria (18/02/2025)







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

14.2 DOCUMENTAÇÃO DOS IMÓVEIS
CERTIDÃO DE MATRÍCULA:

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL


Registro de Imóveis
4ª ZONA
 Porto Alegre-RS
GUILHERME PINHO MACHADO - REGISTRADOR DESIGNADO

Página 1 de 2

<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">151951 MATRÍCULA</p> 	<p>REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4ª ZONA - P. ALEGRE LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL</p> <p>Porto Alegre, 07 de maio de 2009</p>	<p>FLS. 1</p> <p>MATRÍCULA 151951</p>
---	---	---------------------------------------

BAIRRO: SÃO JOÃO QUARTEIRÃO 21
IMÓVEL: A loja sob nº 226 da Rua Benjamin Constant, do Edifício Pioneiro, com frente para a Rua Benjamin Constant, à extrema esquerda de quem de frente olha para o edifício, constituída de loja propriamente dita, sobreloja, um lavatório com WC e um depósito, com área real privativa de 113,4000m² e área global de 119,3777m²; correspondendo-lhe uma quota ideal equivalente a 0,04324 nas coisas comuns e no terreno que mede 22,00m de frente, ao norte, à Rua Benjamin Constant, por 44,00m de extensão da frente ao fundo, ao sul, onde entesta com propriedades que são ou foram de Francisco Gastaldoni e da Sociedade Turnerbund, dividindo-se por um lado, ao leste, com propriedade que é ou foi de Provenzano e Cia. e, pelo outro lado, ao oeste, com propriedade que é ou foi de Oscar Sperb. TÍTULO AQUISITIVO transcrito sob nº 21735, às fls. 229, do livro 3-N, em data de 30.05.1970, desta Zona. PROPRIETÁRIO: INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL - IPERGS, CNPJ nº 92.829.100/0001-43, com sede nesta Capital. Dat.7/1. Emolumentos: R\$10,70 + Processamento Eletrônico: R\$2,50. SELO - SDFNR: 0472.02.0800004.18356 R\$0,30; 0472.01.0900001.79094 R\$0,20.

Registradora Substituta: *Baculif*

Av.1.151951. Porto Alegre, 07.05.2009. Esta matrícula é aberta de acordo com requerimento datado de 29.04.2009, protocolado sob número 553649, em data de 30.04.2009, e nos termos do artigo 461 do Provimento 1/98 da Corregedoria Geral da Justiça. Dat.7/1.
 Emolumentos: R\$19,10 + Processamento Eletrônico: R\$2,50.
 SELO - SDFNR: 0472.03.0700025.28203 R\$0,40; 0472.01.0900001.79098 R\$0,20.

Registradora Substituta: *Baculif*

AV-2/151.951(AV-dois/cento e cinquenta e um mil e novecentos e cinquenta e um), em 19 de agosto de 2022.-
CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULAS - CNM - Procede-se a presente averbação para constar que a presente matrícula tem o seguinte Código Nacional de Matrículas - CNM **09921.2.0151951-15.**
 Registrador/Substituto(a)/Escrevente Autorizado(a): *[Assinatura]*
EMOLUMENTOS - NIHIL. -AGNR- Selo de Fiscalização 0472.00.2200002.27570 - FD
AV-3/151.951(AV-três/cento e cinquenta e um mil e novecentos e cinquenta e um), em 19 de agosto de 2022.-
INCORPORAÇÃO AO PATRIMÔNIO ESTADUAL - De acordo com o ofício nº 1274/2022/DEAPE/SPE/SPGG, datado de 12 de julho de 2022, da Subsecretaria de Patrimônio do Estado, da Secretaria de Planejamento, Governança e Gestão, e conforme a continua no verso

Continua na próxima página





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

Continuação da página anterior

	REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4ª ZONA - P. ALEGRE LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL	FLS. 1V	MATRÍCULA 151.951
<p>ordem de serviço nº 008/2019, de 23 de dezembro de 2019 e o Decreto nº 55.916, de 31 de maio de 2021, no qual foi regulamentada a transferência do acervo patrimonial imobiliário do Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul - IPE Prev, e em virtude disso o imóvel objeto desta matrícula, foi incorporado ao patrimônio estadual do ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, inscrito no CNPJ sob nº 87.934.675/0001-96. A presente transação é considerada imune, conforme o artigo 6º, inciso I, da Lei Complementar nº 197/89.-</p> <p>PROTOCOLO - Título apontado sob o número 828.671, em 13.07.2022, com retorno em 03.08.2022.-</p> <p>Registrador/Substituto(a)/Escrevente Autorizado(a): </p> <p>EMOLUMENTOS-NIHIL.SGDI. Selo de Fiscalização 0472.00.2200002.27571 - FD</p>			
ESPACO EM BRANCO			
CONTINUA A FICHA Nº _____			

Certifico, a pedido da parte interessada, que a presente certidão foi lavrada em inteiro teor e extraída em forma reprográfica nos termos do Art. 19, § 1º da Lei 6015/73. Nada mais consta. O referido é verdade e dou fé.

Porto Alegre, 22 de agosto de 2022.

José Danilo Couto de Vargas, Registrador Substituto

Certidão Matrícula 151.951 / 2 páginas: NIHIL (0472.00.2200002.27578 - NIHIL)
 Busca(s) em livros e arquivos: NIHIL (0472.00.2200002.27578 - NIHIL)
 Total ----->NIHIL ME - (11:05:08)
 D 2022 07 00550 - 1113458



A consulta estará disponível em até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS
<http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consult>
 Chave de autenticidade para consulta
099218 53 2022 00111451 28





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

FICHA GPE:



GOVERNO DO ESTADO
RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO,
GOVERNANÇA E GESTÃO

DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 25816

DADOS GERAIS

Número do Cadastro:	25816	Classificação:	PROPRIO
Nome de Referência do Imóvel:		Nome de Referência das Unidade Associada:	
Classificação do Bem Público:	DOMINIAL	Situação de Destinação:	NAO DESTINADO
Tipo do Imóvel:	LOJA COMERCIAL	Índice de Destinação (%):	0,000000
Situação de Regularização:	REGULARIZADO	Nº Incorporação PROA/SPI:	18/2400-0005779-7
Descrição:		Nº Alienação PROA/SPI:	18/2400-0003820-2
Em Alienação:	Sim	NIRF/CIB:	
Lei Autorizativa de Alienação:	15764	CCIR:	
Data Lei Autorizativa Alienação:	15/12/2021	CAR:	
Nº tomo antigo do imóvel:		VALOR DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL	
Uso irregular:		Tipo de Valor	Esfera Competente
Tombado Patr. Histórico:	Não	Legislação	Número/Ano
Nº Inscrição Municipal:	319589		

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
02/08/2023	23130000008781	08/02/2023	Programação	Programação	Ativo
08/12/2020	19240000006578	08/12/2020	Imóveis		Ativo
08/12/2020	20130000008335	08/12/2020	Programação		Ativo
05/10/2022	21130000105891	23/12/2021	Contratação de	Solicitação de	Ativo
25/06/2021	20130000080150	22/12/2020	Programação		Ativo
12/01/2024	24130000001855	12/01/2024	Programação	Programação	Ativo
08/12/2020	19130000015590	08/12/2020	Programação		Arquivado
05/10/2022	21130000106804	30/12/2021	Contratação de	Solicitação de	Ativo
03/08/2023	18240000038202	06/08/2018	Alienar Bens	Venda	Ativo
09/05/2022	22130000039517	09/05/2022	Alienar Bens		Ativo
06/01/2022	22130000001498	06/01/2022	Programação		Ativo
24/06/2021	21130000001735	07/01/2021	Programação		Ativo
17/08/2022	22130000003903	17/08/2022	Imóveis		Ativo
24/06/2021	21130000020098	22/03/2021	Programação		Ativo
25/01/2024	24130000004781	25/01/2024	Programação	Programação	Ativo

LOCALIZAÇÃO

Zona:	Urbana
Unidade da Federação:	Rio Grande do Sul
Município	PORTO ALEGRE
Bairro/Distrito:	SAO JOAO
Logradouro/Localidade:	AV BENJAMIN CONSTANT
Numero/Lote:	226
Quadra:	
Complemento:	Loja
CEP:	
Ponto Referência:	Edifício Pioneiro

09/10/2024





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 25816

GEORREFERÊNCIA

DATUM:

Fuso:

Meridiano Central:

Coordenadas Planas UTM do Marco

Altitude ortométrica:

Este:

Norte:

Coordenadas Geodésicas do Marco

Latitude grau:

Latitude minuto:

Latitude segundo:

Longitude grau:

Longitude minuto:

Longitude segundo:

PROPRIEDADE

Situação regularização Estado: REGULARIZADO

Tipo de Registro: Matrícula

Número do Registro: 151951

Livro: 2RG

Folha: 01

Cartório: RI DE PORTO ALEGRE

Comarca: PORTO ALEGRE

Data do Registro: 01/01/2000

Forma de Incorporação: INCORPORAÇÃO AO PATRIMÔNIO PÚBLICO

Valor de Incorporação: R\$ 1,00

Propriedade / Posse: ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Data registro patrimônio União:

Certidão autorizativa transf.:

TERRENO

Matriculada

Área Total (m²): 968,00
Frente (m): 22,00
Área com fração (m²): 41,8563
Fração Ideal (m²): 0,043240
Profundidade Equivalente (m):
Área Disponível (m²): 968,00

Situação terra rural:

TERRENO REGISTRADO

Frente/Lateral 22,00 Confrontação da Frente/Lateral Confrontante

09/10/2024

pag. 2 de 4





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 25816

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		113,40	119,37		0	119,37

VISTORIA

INFRAESTRUTURA

Serviços e Instalações

Pavimentação do logradouro:
Pavimentação passeio:
Zoneamento:
Largura logradouro (m):

Tráfego de pedestres:
Tráfego de veículos:
Atividade predominante:

DOCUMENTOS

Data	Tipo Documento	Nome Documento
18/04/2023	CERTIDAO	CND 25816.PDF
28/11/2022	ATOS DO COMITÊ	ATA 13-2022 - DOE.PDF
28/11/2022	ATOS DO COMITÊ	RESOLUCAO 07-2022 - DOE.PDF
11/11/2022	CERTIDAO	CND E AVERBACAO.PDF
22/08/2022	MATRÍCULA	MAT 151951.PDF
22/08/2022	VISTORIA /	VISTORIA 60_ GPE 25817_AV.PDF
22/07/2022	VISTORIA /	VISTORIA 59_ GPE 25816.DOCX
10/05/2022	MATRÍCULA	MAT 151951.PDF
29/03/2022	TERMO /	TERMO_RECEBIMENTO_CHAVES_I
17/03/2022	TERMO /	TERMO_ENTREGA_CHAVES_IBGE.
10/01/2022	PARECER	PARECER 008-2022 - GPE
30/12/2021	TERMO /	PRIMEIRO TERMO DE
15/12/2021	LEI / DECRETO /	LEI 15764-2021 - GESTAO DE
01/06/2021	LEI / DECRETO /	DECRETO ESTADUAL NA 55916-
24/02/2021	MATRÍCULA	MAT 151951.PDF
14/10/2020	MATRÍCULA	MAT 151951.PDF
30/09/2020	LEI / DECRETO /	RESOLUAAO 04-2020.PDF

09/10/2024

pag. 3 de 4





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 25816

Data	Tipo Documento	Nome Documento
30/09/2020	LAUDO DE	LAUDO 015 2020 GPE 25816 LJ POA
16/04/2019	HISTÓRICO	Ficha.pdf
27/02/2019	LEI / DECRETO /	RESOLUAAO 01-2019.PDF
12/12/2018	MATRÍCULA	MAT151951.PDF
10/10/2018	LAUDO DE	LAUDO LOJA 338 - 194.pdf
06/04/2018	LEI / DECRETO /	LEI COMPLEMENTAR NA 15144-
30/07/2014	MATRÍCULA	Matr 151951.pdf

IMAGENS

HISTÓRICO

Data	Tipo	Nº de Processo	Anexo
16/04/2019	Classificação	1824000038202	Ficha.pdf

HISTÓRICO DE SOLICITAÇÕES

VISTORIA

Data da vistoria:
Empresa vistoriadora:
Vistoriador (a):
Observações da vistoria:
Situação de localização:
Obstruído:
Motivo da obstrução:
Contato no local:
Telefone do contato:
Pertence ao Estado do RS:

09/10/2024





14.3 MEMÓRIA DE CÁLCULO

MODELO:

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS		VARIÁVEIS	
Total da Amostra	: 41	Total	: 6
Utilizados	: 32	Utilizadas	: 5
Outlier	: 0	Grau Liberdade	: 27

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

COEFICIENTES		VARIACÃO	
Correlação	: 0,86978	Total	: 3,96303
Determinação	: 0,75651	Residual	: 0,96495
Ajustado	: 0,72044	Desvio Padrão	: 0,18905

F-SNEDECOR		D-WATSON	
F-Calculado	: 20,97208	D-Calculado	: 2,19370
Significância	: < 0,01000	Resultado Teste	: Não auto-regressão 90%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	65
-1,64 a +1,64	90	87
-1,96 a +1,96	95	100

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)

$$Y = 21036,084440 * X_1^{-0,417938} * 2,718^{(0,137553 * X_2)} * X_3^{-0,103644} * X_4^{0,188313}$$

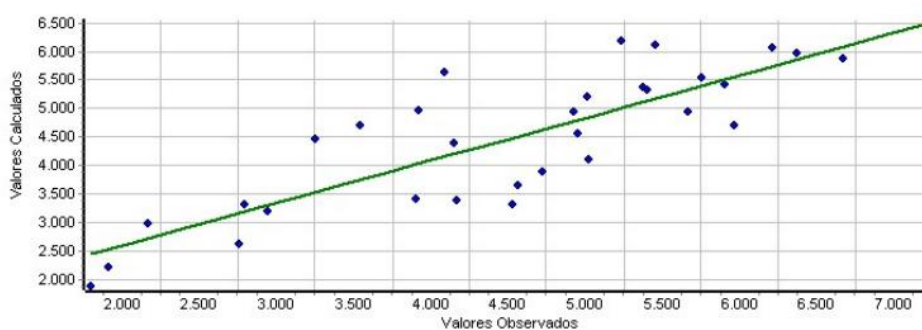
MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA		MODELO	
Média	: 4575,25	Coefic. Aderência	: 0,70917
Varição Total	: 60760218,67	Varição Residual	: 17670653,47
Variância	: 1898756,83	Variância	: 654468,65
Desvio Padrão	: 1377,95	Desvio Padrão	: 808,99

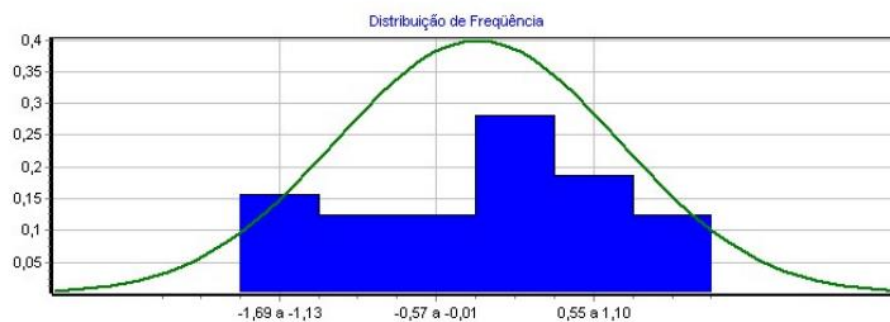




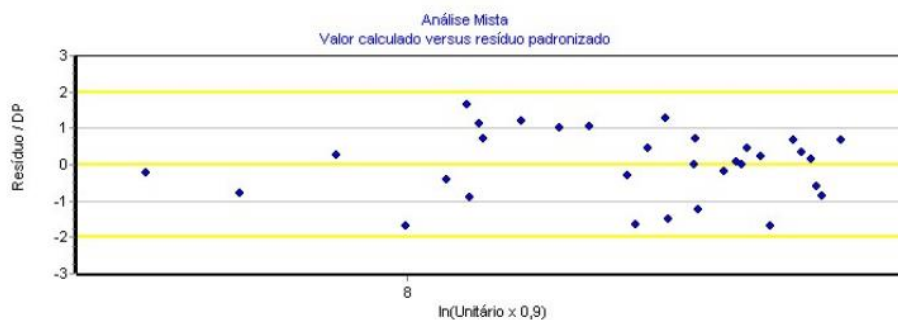
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados

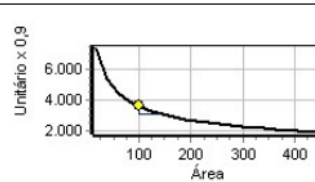




DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

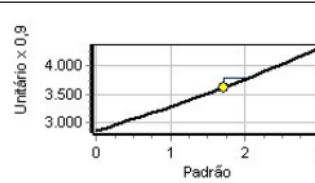
X₁ Área

Área privativa, em metros quadrados.
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 18,68 a 447,00
 Impacto esperado na dependente: Negativo
 10% da amplitude na média: -13,80 % na estimativa



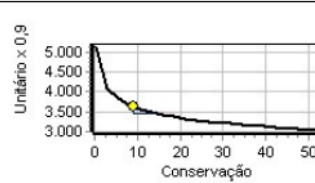
X₂ Padrão

Padrão construtivo, sendo:
 1- Normal/Baixo
 2- Normal
 3 - Normal/Alto
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 0,00 a 3,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: 4,21 % na estimativa



X₃ Conservação

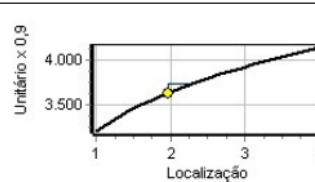
Conservação de acordo com os Critérios de Heindecke, sendo:
 Novo = 0
 Entre novo e regular = 0,32
 Regular = 2,52
 Entre regular e reparos simples = 8,09
 Reparos Simples = 18,10
 Entre reparos simples e importantes = 33,20
 Reparos Importantes = 52,60
 Entre reparos importantes e sem valor = 75,20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



Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 0,32 a 52,60
 Impacto esperado na dependente: Negativo
 10% da amplitude na média: -4,60 % na estimativa

X₄ Localização

Valorização em relação a localização, sendo:
 1- Média/Baixa
 2- Média
 3- Média/Alta
 4- Alta
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 1,00 a 4,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: 2,71 % na estimativa





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

Y Unitário x 0,9

Valor unitario em R\$ do m² multiplicado pelo fator oferta.

Tipo: Dependente

Amplitude: 1800,19 a 7226,98

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,72044)
X ₁ Área	ln(x)	-8,33	0,01	0,03711
X ₂ Padrão	x	2,20	3,66	0,68216
X ₃ Conservação	ln(x)	-3,24	0,32	0,62556
X ₄ Localização	ln(x)	1,87	7,25	0,69553

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)		25	59	38	85
X ₂	x	-21		10	38	39
X ₃	ln(x)	-34	-1		5	53
X ₄	ln(x)	31	-31	-22		34
Y	ln(y)	-76	35	-8	-7	





Avaliação

Endereço: Av. Benjamin Constant, 226
Município: São João, Porto Alegre/RS (Loja 226)

1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Extp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Área	113,40	113,40		18,68	447,00
Padrão	1,00	1,00		0,00	3,00
Conservação	52,60	52,60		0,32	52,60
Localização	2,00	2,00,		1,00	4,00
Unitário x 0,9	2.525,34	2.525,34		1.800,19	7.226,98

2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	2.231,13	2.525,34	2.858,35	-11,65%	13,19%	24,84%
Predição (80%)	1.913,24	2.525,34	3.333,27	-24,24%	31,99%	56,23%
Campo de Arbitrio	2.146,54	2.525,34	2.904,14	-15,00%	15,00%	30,00%

3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80 %)	253.010,14	286.373,56	324.136,89
Predição (80%)	216.961,42	286.373,56	377.992,82
Campo de Arbitrio	243.417,64	286.373,56	329.329,48

4. VALOR UNITÁRIO: 2525,34

5. VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 286.373,56 (duzentos e oitenta e seis mil, trezentos e setenta e três reais com cinquenta e seis centavos)

6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

Mínimo (R\$):	253.010,14
Arbitrado (R\$):	286.373,56
Máximo (R\$):	324.136,89

7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO

Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 24,84 %
 Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão

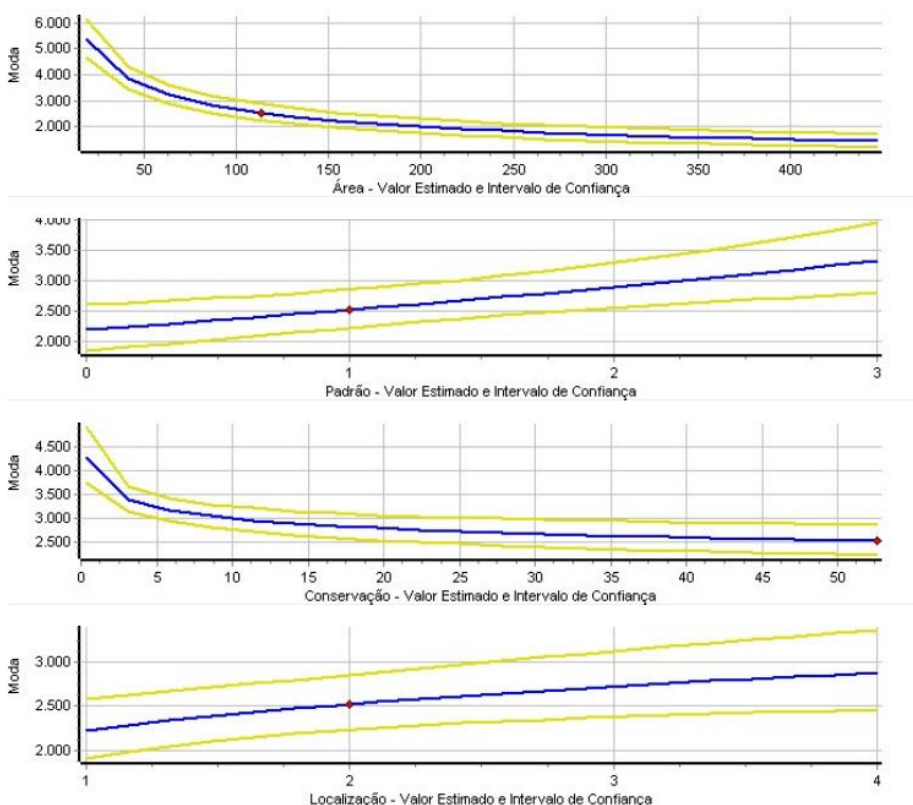




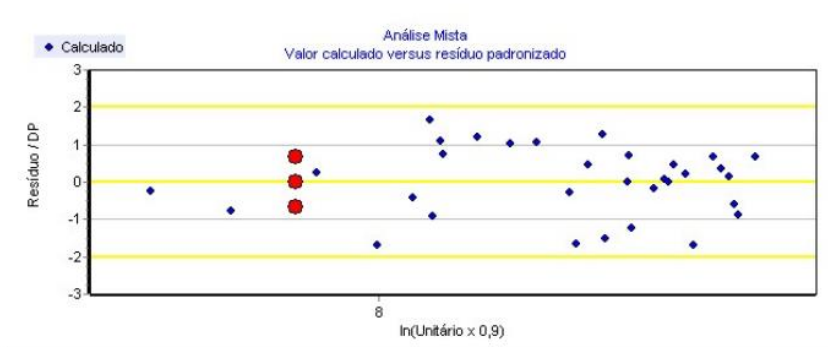
Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

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**

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.





14.4 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	X	Adoção de situação paradigma	
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		16 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 III			

PRECISÃO

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

Valor central estimado no modelo de regressão		2.525,34
Valores do intervalo de confiança	MAX	2.858,35
	MIN	2.231,13
Desvios relativos do Intervalo de confiança	MAX	13,19%
	MIN	-11,65%
Amplitude do intervalo de confiança		24,84%
GRAU DE PRECISÃO		GRAU III

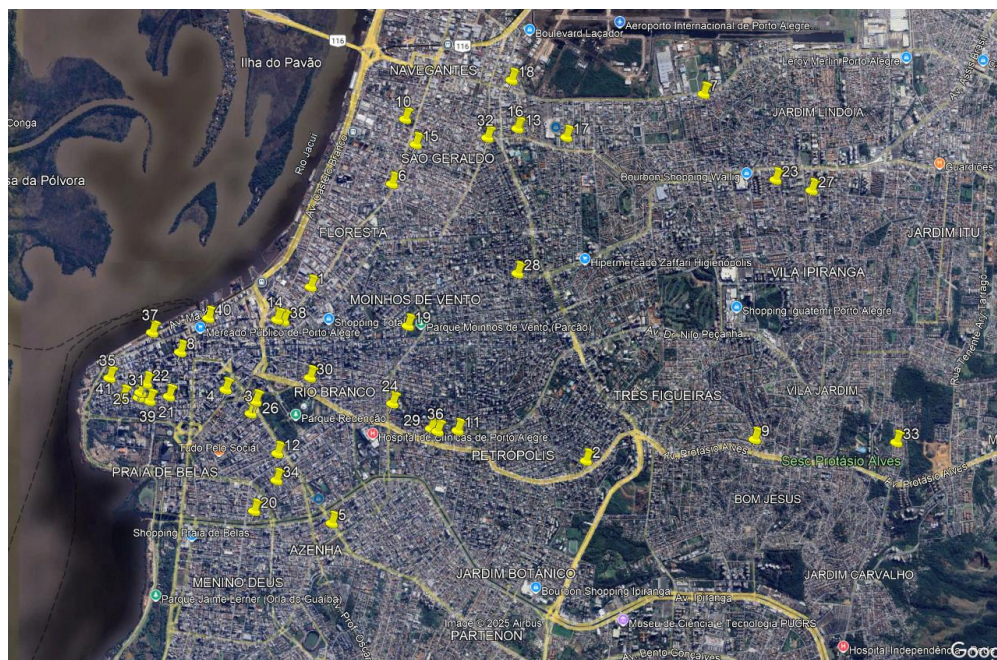




Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

14.5 DADOS DA AMOSTRA

Dador	Endereço	Observação	Área	Padrão	Conservac	Localizac	Orient	Unitário x 0
1	Avenida Farapos - Floresta (30°01'27.4"S 51°12'50.5"W)	Auxiliadora Predial. Cod.: 339965	101,00	1,00	8,09	2,00	220.000,00	1.359,25
2	Avenida Protásio Alves - Petrópolis (30°02'33.5"S 51°10'49.3"W)	Auxiliadora Predial. Cod.: 361098	59,00	2,00	2,52	2,00	387.000,00	5.903,39
3	Rua General Bento Manoel - Cidade Baixa (30°02'15.3"S 51°13'18.7"W)	Auxiliadora Predial. Cod.: 441695	103,00	3,00	0,32	4,00	1.500.000,00	12.736,69
4	Avenida Loureiro Da Silva - Cidade Baixa (30°02'06.6"S 51°13'27.8"W)	Auxiliadora Predial. Cod.: 438775	65,00	3,00	2,52	2,00	460.000,00	6.369,23
5	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	270.000,00	5.400,00
6	Avenida Farapos - Floresta (30°00'47.9"S 51°12'14.7"W)	Auxiliadora Predial. Cod.: 195931	35,00	1,00	8,09	2,00	195.000,00	5.014,29
7	Avenida Marquês De Souza - Jardim São 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°13'47.2"W)	Auxiliadora Predial. Cod.: 471743	71,00	2,00	8,09	2,00	221.239,00	2.894,44
9	Avenida Protásio Alves - Chácara Das Pedras (30°02'26.3"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 Fontoura - Petrópolis (30°02'22.2"S 51°11'45.6"W)	Auxiliadora Predial. Cod.: 185232	83,00	2,00	2,52	2,00	950.000,00	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 João (30°00'26.7"S 51°11'18.8"W)	Auxiliadora Predial. Cod.: 342599	149,52	1,00	2,52	2,00	490.000,00	2.949,44
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	Avenida Setúrio - São João (30°00'08.0"S 51°11'21.8"W)	Auxiliadora Predial. Cod.: 166744	42,90	1,00	18,10	2,00	198.000,00	4.153,85
19	Rua Mostardeiro - Moínhos de Vento (30°01'42.9"S 51°15'07.5"W)	Freire Imobiliária. Cod.: IL5944	127,79	3,00	0,32	4,00	3.204.000,00	22.566,91
20	Avenida Ipiranga - Praia de Belas (30°02'52.9"S 51°13'15.1"W)	Freire Imobiliária. Cod.: FE3544	39,34	2,00	18,10	3,00	179.000,00	4.055,07
21	Rua Demétrio Ribeiro - Centro Histórico (30°02'09.3"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 Manoel - Cidade Baixa (30°02'15.3"S 51°13'18.7"W)	Imobiliária Real. Cod.: 994481	93,00	3,00	0,32	1,00	220.000,00	2.389,23
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 Mariane - Rio Branco (30°02'11.9"S 51°12'14.3"W)	Luagge Imóveis. Cod.: PU3282	57,00	1,00	18,10	2,00	299.000,00	4.721,05
25	Rua Demétrio Ribeiro - Centro Histórico (30°02'07.7"S 51°14'05.3"W)	Luagge Imóveis. Cod.: CA50872539	40,00	2,00	8,09	1,00	252.000,00	5.670,00
26	Rua 15 República - Cidade Baixa (30°02'11.2"S 51°13'14.4"W)	Luagge Imóveis. Cod.: LUP079661	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 Imóveis. Cod.: 19735	33,00	2,00	8,09	2,00	200.000,00	5.454,55
28	Avenida Protásio Alves - Rio Branco (30°02'21.5"S 51°11'57.3"W)	Leindecker Imóveis. Cod.: 17920	67,00	1,00	18,10	2,00	340.000,00	4.567,16
29	Avenida Osvaldo Aranha - Bom Fim (30°02'02.0"S 51°12'50.7"W)	Dlegend Imóveis. Cod.: 31561	447,00	2,00	8,09	3,00	949.000,00	1.910,74
30	Rua Washington Luiz - Centro Histórico (30°02'09.6"S 51°14'06.1"W)	Guarida e Foster Imóveis. Cod.: 168896	114,00	2,00	2,52	2,00	636.000,00	5.021,05
31	Rua Franklin - Jardim Sabará (30°02'26.4"S 51°08'33.5"W)	Guarida e Foster Imóveis. Cod.: 217369	25,00	2,00	18,10	1,00	160.000,00	5.760,00
32	Rua José do Patrocínio - Cidade Baixa (30°02'41.1"S 51°13'05.3"W)	Guarida e Foster Imóveis. Cod.: 260522	33,00	2,00	8,09	1,00	197.000,00	5.372,73
33	Rua Riachuelo - Centro Histórico (30°02'02.1"S 51°14'18.9"W)	Guarida e Foster Imóveis. Cod.: 181476	81,00	2,00	0,32	2,00	630.162,00	6.668,47
34	Avenida Protásio Alves - Rio Branco (30°02'22.5"S 51°11'54.4"W)	Guarida e Foster Imóveis. Cod.: 225905	136,00	2,00	8,09	2,00	630.000,00	4.169,12
35	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	720.000,00	4.531,47
36	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
37	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	4.924,53
38	Praça Pereira Parobe - Centro Histórico (30°01'39.2"S 51°13'35.8"W)	Auxiliadora Predial. Cod.: 248506	39,00	1,00	8,09	2,00	170.000,00	3.923,08
39	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
40	Avenida Alberto Bins - Centro Histórico (30°01'40.5"S 51°13'03.5"W)	Foxler Imobiliária. Cod.: 213949	279,27	1,00	33,20	2,00	658.000,00	1.800,19
41	Rua dos Andrades - Centro Histórico (30°01'46.6"S 51°13'26.5"W)	Credito Real. Cod.: 74063197	390,67	0,00	0,32	4,00	1.200.000,00	2.764,48





1824000038202

Nome do documento: Laudo 032 2025 GPE 25816 Loja POA.pdf

Documento assinado por

Órgão/Grupo/Matrícula

Data

Marina Nobre Cerqueira

SPGG / DIAVA/DEAPE / 4860110

20/02/2025 08:49:04

Thais Wolffe Danelon

SPGG / DIAVA/DEAPE / 4819101

20/02/2025 09:04:49

Leandro Peixoto Maia

SPGG / DIAVA/DEAPE / 450607301

24/02/2025 09:19:55

