



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 034/2025



Loja nº 01 (Bloco A)
Av. Benjamim Constant, 338 – 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 034/2025

FICHA RESUMO

Objeto

Loja nº 01, objeto da **Certidão de Matrícula nº 151.953 e GPE nº 25.818**

Objetivo

Determinação do **valor de mercado** do imóvel

Finalidade

Instruir processo **PROA nº 18/2400-0004107-6** - Alienação

Localização¹

Av. Benjamim Constant, 338

São João - Porto Alegre/RS

Área avalianda²

Área do terreno: 1.109,67 m²

Área da Loja: 142,49 m²

Proprietário

Estado do Rio Grande do Sul

Resultado da avaliação

Valor de mercado do imóvel **R\$ 355.000,00**

Avaliadores

Arquiteta Urbanista Thaís Wölfle Danelon

Arquiteta Urbanista Marina Nobre Cerqueira

Porto Alegre – RS, Fevereiro de 2025

¹ Conforme Certidão de Matrícula nº 151.953 da 4ª Zona da Comarca de Porto Alegre
² Conforme Certidão de Matrícula nº 151.953 e GPE 25.818





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	5
6	ENDEREÇO	5
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





1 SOLICITANTE

SPGG/FT IPE/DEAPE

2 OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

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

3 FINALIDADE

Instruir processo **18/2400-0004107-6 – 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 151.953**, 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 25.818**;
- no **PROA: 18/2400-0004107-6**;
- 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 construída de 142,49 m², valor que consta na **Certidão de Matrícula nº 151.953** 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 esta loja corresponde o uso exclusivo da área lateral, cabendo a ela uma quota ideal equivalente a 1/32 no terreno e nas dependências de uso comum.

➤ **Vistoria/ localização:**

Conforme vistoria, verificou-se que o imóvel necessita de reparos simples.

➤ **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.

5 PROPRIETÁRIO

Estado do Rio Grande do Sul

6 ENDEREÇO

Av. Benjamim Constant, 338
São João - Porto Alegre/RS

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





7 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

7.1 TERRENO



Latitude: 30°00'26.7"S

Fonte: Google Earth 05/06/2024 (Acesso em Janeiro de 2025)

Longitude: 51°11'20.6"W

Identificação

Descrição conforme a Matrícula nº 151.953:

IMÓVEL: A loja número 01 do edifício sito à **Rua Benjamin Constant, nº 338**, bloco A, no andar térreo, com a área construída de 142,49m², constituída de um amplo salão, uma galeria, dois vestiários, dois quartos de banho com box e mais um corredor de circulação, tendo ainda o uso exclusivo da área lateral; a esta economia corresponde a quota ideal de 1/32 nas dependências de uso comum e fim proveitoso do edifício, bem como no terreno, o qual mede 23,54m de frente, por 47,14m da frente ao fundo, onde se divide com o prédio nº 370 da mesma rua, de Avelino Scarparo, e 43,70m pelo outro lado, onde limita com imóvel de José Miranda Garcia, entestando nos fundos, onde mede 23,50m, com imóvel de Breno Giovannini e outros. TÍTULO AQUISITIVO transcrito





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

Características do imóvel	
Formato do terreno: Irregular	
Situação de quadra: Meio de quadra	
Cota: Acima	
Vegetação: Sem vegetação	
Uso do solo: Mista	
Acesso: Bom	
Topografia: Plano	
Tipo de cercamento: <input type="checkbox"/> Arame, <input type="checkbox"/> Gradil, <input type="checkbox"/> Muro, <input checked="" type="checkbox"/> Sem cerca, <input type="checkbox"/> Tela	
Superfície: <input type="checkbox"/> Alagadiça, <input type="checkbox"/> Arenoso, <input type="checkbox"/> Argiloso, <input type="checkbox"/> Com aterro, <input type="checkbox"/> Com entulhos, <input type="checkbox"/> Pantanosa, <input checked="" type="checkbox"/> Seca	
Medidas e confrontações do terreno⁴:	
Medida da frente do terreno: 23,54 m	Confrontação da frente:Norte
Medida lateral 1 do terreno: 47,14 m	Confrontação da lateral 1:Leste
Medida lateral 2 do terreno: 34,70 m	Confrontação da lateral 2:Oeste
Medida dos fundos do terreno: 23,50 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

⁴ Conforme Certidão de Matrícula 151.953 da Comarca de Porto Alegre





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

7.2 BENFEITORIAS

7.2.1 FICHA DE VISTORIA

Benfeitoria 01	Idade aparente: 55	Área = 142,49 m ²	Nº de pav. 02		
Descrição	Padrão	Conservação	Tipologia		
	<input type="checkbox"/> Rústico	<input type="checkbox"/> Novo	<input type="checkbox"/> Apartamento		
	<input type="checkbox"/> Proletário	<input type="checkbox"/> Entre novo e regular	<input type="checkbox"/> Box		
	<input checked="" type="checkbox"/> Econômico	<input type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/> Casa		
	<input type="checkbox"/> Simples	<input type="checkbox"/> Entre regular e reparos simples	<input type="checkbox"/> Galpão		
	<input type="checkbox"/> Médio	<input checked="" 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 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 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 checked="" 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 1.332.845⁵. 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 type="checkbox"/> Normal | <input type="checkbox"/> Aquecido |
| Número de ofertas | <input type="checkbox"/> Baixo | <input type="checkbox"/> Médio | <input type="checkbox"/> Alto |
| Liquidez | <input type="checkbox"/> Baixa | <input type="checkbox"/> Média | <input type="checkbox"/> Alta |
| Absorção pelo mercado | <input type="checkbox"/> Demorada | <input type="checkbox"/> Normal | <input type="checkbox"/> Rápida |

⁵ 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: **32/41** 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: 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

$$\text{Unitário} \times 0,9 = 21591,319 * \text{Área}^{-0,42382481} * e^{(0,1528715 * \text{Padrão})}$$

$$\text{Conservação}^{-0,11244991} * \text{Localização}^{0,1650459}$$

11.1.2 DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Variáveis do modelo de cálculo	Parâmetros do imóvel
Área (Área privativa, em metros quadrados)	142,49
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)	18,10
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)	2.489,44

11.1.3 RESULTADOS

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

	Intervalo de Confiança	Unitário (R\$/m2)	Total
Mínimo	-12,56%	2.249,65	R\$ 320.552,35
Calculado	-	2.489,44	R\$ 354.720,31
Máximo	14,37%	2.754,78	R\$ 392.529,20





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%	2.116,02	R\$ 301.511,69
Calculado	-	2.489,44	R\$ 354.720,31
Máximo	+15%	2.862,86	R\$ 407.928,92
Valor calculado R\$ 354.720,31			

12 CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em estudo o seguinte valor (arredondado⁶) de mercado:

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 355.000,00

(Trezentos e cinquenta e cinco mil reais)

data de referência da avaliação: Fevereiro/2025

13 RESPONSÁVEIS PELO LAUDO

MARINA NOBRE CERQUEIRA

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

THAÍS WÖLFLE DANELON

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

De acordo,

LEANDRO PEIXOTO MAIA

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

Porto Alegre, Fevereiro de 2025

⁶Conforme 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)

Figura 3: Interior



Fonte: Vistoria (18/02/2025)

Figura 4: Acesso Lateral



Fonte: Vistoria (18/02/2025)





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

14.2 DOCUMENTAÇÃO DOS IMÓVEIS

-Certidão de Matrícula nº 151.953:

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Registro de Imóveis
4ª ZONA
Porto Alegre-RS

GUILHERME PINHO MACHADO - REGISTRADOR DESIGNADO

Página 1 de 2

151953 MATRÍCULA	<p>REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4ª ZONA - P. ALEGRE LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL</p> <p>Porto Alegre, 07 de maio de 2009</p>	FLS. 1	MATRÍCULA 151953 <i>Escarp</i>
---------------------	---	-----------	--------------------------------------

BAIRRO: SÃO JOÃO QUARTEIRÃO 21
IMÓVEL: A loja número 01 do edifício sito à **Rua Benjamim Constant, nº 338**, bloco A, no andar térreo, com a área construída de 142,49m², constituída de um amplo salão, uma galeria, dois vestiários, dois quartos de banho com box e mais um corredor de circulação, tendo ainda o uso exclusivo da área lateral; a esta economia corresponde a quota ideal de 1/32 nas dependências de uso comum e fim proveitoso do edifício, bem como no terreno, o qual mede 23,54m de frente, por 47,14m da frente ao fundo, onde se divide com o prédio nº 370 da mesma rua, de Avelino Scarparo, e 43,70m pelo outro lado, onde limita com imóvel de José Miranda Garcia, entestando nos fundos, onde mede 23,50m, com imóvel de Breno Giovannini e outros. **TÍTULO AQUISITIVO** transcrito sob nº 13408, às fls. 86 do livro 3-I, em data de 07.02.1968, 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: 0472.02.0800004.18358 R\$0,30; 0472.01.0900001.79147 R\$0,20.

Registradora Substituta: *Escarp*

Av.1.151953. 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: 0472.03.0700025.28205 R\$0,40; 0472.01.0900001.79171 R\$0,20.

Registradora Substituta: *Escarp*

AV-2/151.953(AV-dois/cento e cinquenta e um mil e novecentos e cinquenta e três), em 19 de agosto de 2022.-
CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULAS - CNM - Procedê-se a presente averbação para constar que a presente matrícula tem o seguinte Código Nacional de Matrículas - CNM **09921.2.0151953-09**.-
 Registrador/Substituto(a)/Escrevente Autorizado(a): *[Assinatura]*
EMOLUMENTOS - NIHIL. -AGNR- Selo de Fiscalização 0472.00.2200002.27575 - FD
AV-3/151.953(AV-três/cento e cinquenta e um mil e novecentos e cinquenta e três), 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 ordem de serviço nº 008/2019, de 23 de dezembro de 2019 e o Decreto nº 55.916, de 21 de _____ 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 151.953

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 87.934.875/0001-96. A presente transação é considerada imune, conforme o artigo 6º, inciso I, da Lei Complementar nº 197/89.

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

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

EMOLUMENTOS-NIHIL. SGDL. Selo de Fiscalização 0472.00.2200002.27880 - FD

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 151.953 e páginas: Nihil (0472.00.2200002.27880 = Nihil)
 Busca(s) em Livros e arquivos: Nihil (0472.00.2200002.27880 = Nihil)
 Total ----->Nihil = 0 - (11:05:43)
 D 2022 07 00550 - 111346

A consulta estará disponível em até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS <http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consult> Chave de autenticação para consulta **099218 53 2022 00111449 03**





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

-GPE 25.818:



**DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 25818**

DADOS GERAIS			
Número do Cadastro:	25818	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:	18/2400-0004107-6
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:	320676	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
11/02/2021	20130000001179	11/02/2021	Programação		Arquivad
11/02/2021	19130000018190	11/02/2021	Programação		Arquivad
25/01/2024	24130000004781	25/01/2024	Programação	Programação	Ativo
17/02/2023	23130000012614	16/02/2023	Imóveis	Manutenção	Ativo
05/10/2022	21130000106804	30/12/2021	Contratação de	Solicitação de	Ativo
24/06/2021	21130000001042	06/01/2021	Programação		Ativo
12/11/2023	18240000041076	15/08/2018	Alienar Bens	Leilão	Ativo
25/06/2021	20130000080150	22/12/2020	Programação		Ativo
11/02/2021	19240000006578	11/02/2021	Imóveis		Ativo
05/10/2022	21130000105891	23/12/2021	Contratação de	Solicitação de	Ativo
12/11/2023	22130000039517	09/05/2022	Alienar Bens	Venda	Arquivad
26/07/2023	23130000000756	04/01/2023	Programação	Programação	Ativo
04/01/2024	24130000000190	02/01/2024	Programação	Programação	Ativo
06/01/2022	22130000001692	06/01/2022	Programação		Ativo
17/08/2022	22130000003903	17/08/2022	Imóveis		Ativo
24/06/2021	21130000002098	22/03/2021	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:	338
Quadra:	
Complemento:	Loja nº 1
CEP:	
Ponto Referência:	Edifício Unidos - BLOCO A





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 25818

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: 151953
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: RIO GRANDE DO SUL GOVERNO DO ESTADO
Data registro patrimônio União:
Certidão autorizativa transf.:

TERRENO

Matriculada

Área Total (m²): 1.109,67
Frente (m): 23,54
Área com fração (m²): 34,7327
Fração Ideal (m²): 0,031300
Profundidade Equivalente (m):
Área Disponível (m²): 1.109,67

Situação terra rural:

TERRENO REGISTRADO

Frente/Lateral 23,54 Confrontação da Frente/Lateral Confrontante





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 25818

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		142,49	142,49		0	142,49

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
18/09/2023	VISTORIA /	VISTORIA 63-2023 - GPE -
18/04/2023	CERTIDAO	CND 25818.PDF
28/03/2023	DOCUMENTO	MENSAGEM ELETRONICA.PDF
28/11/2022	ATOS DO COMITÉ	ATA 13-2022 - DOE.PDF
28/11/2022	ATOS DO COMITÉ	RESOLUCAO 07-2022 - DOE.PDF
11/11/2022	CERTIDAO	CND E AVERBACAO.PDF
22/08/2022	MATRÍCULA	MAT 151953.PDF
10/05/2022	MATRÍCULA	MAT 151953.PDF
08/04/2022	ATOS DO COMITÉ	ATA_03-2022-CGA-PUBLICADA.PDF
29/03/2022	TERMO /	TERMO_RECEBIMENTO_CHAVES_I
17/03/2022	TERMO /	TERMO_ENTREGA_CHAVES_IBGE.
04/03/2022	ATOS DO COMITÉ	ATA_02-2022-CGA_PUBLICADA.PDF
04/03/2022	ATOS DO COMITÉ	RESOLUCAO_02-2022_PUBLICADA.
10/01/2022	PARECER	PARECER 004-2022 - 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-





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 25818

Data	Tipo Documento	Nome Documento
24/02/2021	MATRÍCULA	MAT 151953.PDF
11/02/2021	MATRÍCULA	MAT 151953.PDF
28/01/2021	LEI / DECRETO /	RESOLUCAO 01-2021.PDF
31/12/2020	LAUDO DE	LAUDO 21-2020.PDF
16/04/2019	HISTÓRICO	Ficha.pdf
27/02/2019	LEI / DECRETO /	RESOLUAAO 01-2019.PDF
12/12/2018	MATRÍCULA	MAT151953.PDF
06/04/2018	LEI / DECRETO /	LEI COMPLEMENTAR NA 15144-
30/06/2014	MATRÍCULA	Matr 151953.pdf

IMAGENS

HISTÓRICO

Data	Tipo	Nº de Processo	Anexo
16/04/2019	Classificação	1824000041076	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:





14.3 MEMÓRIA DE CÁLCULO

MODELO:

Data: 18/02/2025

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	: 0,87990	Total	: 4,15656
Determinação	: 0,77422	Residual	: 0,93848
Ajustado	: 0,74077	Desvio Padrão	: 0,18644

F-SNEDECOR		D-WATSON	
F-Calculado	: 23,14608	D-Calculado	: 1,89944
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	90
-1,96 a +1,96	95	100

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)

$$Y = 21591,318664 * X_1^{-0,423825} * 2,718^{(0,152871 * X_2)} * X_3^{-0,112450} * X_4^{0,165046}$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

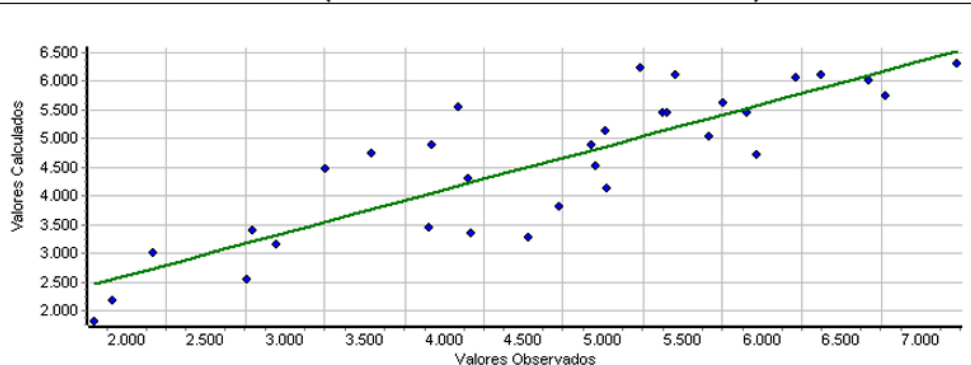
AMOSTRA		MODELO	
Média	: 4644,43	Coefic. Aderência	: 0,73176
Varição Total	: 65471545,71	Varição Residual	: 17561977,14
Variância	: 2045985,80	Variância	: 650443,60
Desvio Padrão	: 1430,38	Desvio Padrão	: 806,50



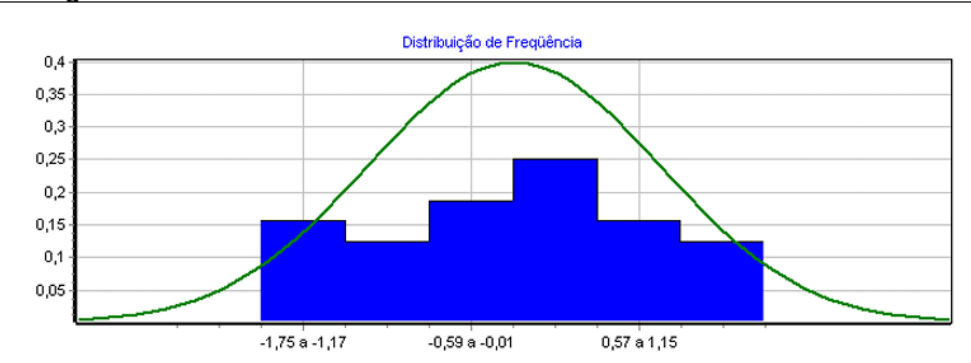


Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

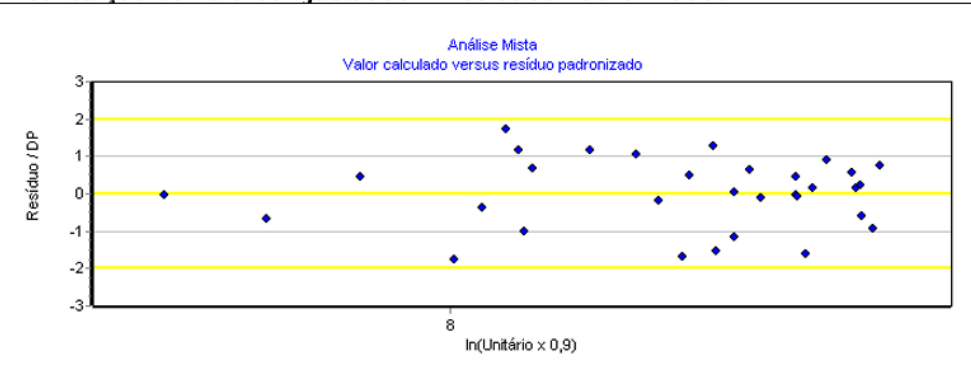
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados

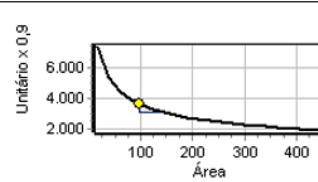




DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

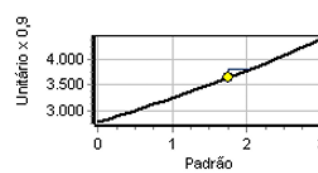
X₁ Área

Área privativa, em metros quadrados.
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 18,68 a 447,00
 Impacto esperado na dependente: Negativo
 10% da amplitude na média: -14,10 % na estimativa



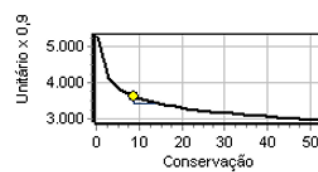
X₂ Padrão

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: 4,69 % na estimativa



X₃ Conservação

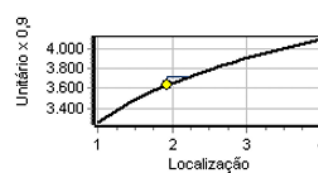
Conservação de acordo com os Critérios de Heindecke, sendo:
 Novo = 0
 Entre novo e regular = 0,32
 Regular = 2,52
 Entre regular e reparos simples = 8,09
 Reparos Simples = 18,10
 Entre reparos simples e importantes = 33,20
 Reparos Importantes = 52,60
 Entre reparos importantes e sem valor = 75,20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



Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 0,32 a 52,60
 Impacto esperado na dependente: Negativo
 10% da amplitude na média: -5,12 % 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: 2,40 % na estimativa





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

*** Oferta**

Valor de oferta em R\$.
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 150000,00 a 1200000,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo

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 = 0,74077)
X ₁ Área	ln(x)	-8,65	0,01	0,05763
X ₂ Padrão	x	2,42	2,24	0,69566
X ₃ Conservação	ln(x)	-3,50	0,16	0,63637
X ₄ Localização	ln(x)	1,70	9,97	0,72312

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)		29	61	38	86
X ₂	x	-23		17	37	42
X ₃	ln(x)	-35	4		5	56
X ₄	ln(x)	35	-32	-25		31
Y	ln(y)	-77	38	-7	-13	





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

Endereço: Av. Benjamim Constant, 338 – São João
Município: Porto Alegre/RS

1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Extp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Área	142,49	142,49		18,68	447,00
Padrão	1,00	1,00		0,00	3,00
Conservação	18,10	18,10		0,32	52,60
Localização	2,00	2,00		1,00	4,00
Unitário x 0,9	2.489,44	2.489,44		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 %)	2.249,65	2.489,44	2.754,78	-9,63%	10,66%	20,29%
Predição (80%)	1.909,74	2.489,44	3.245,10	-23,29%	30,35%	53,64%
Campo de Arbitrio	2.116,02	2.489,44	2.862,86	-15,00%	15,00%	30,00%

3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80 %)	320.552,63	354.720,31	392.528,60
Predição (80%)	272.118,85	354.720,31	462.394,30
Campo de Arbitrio	301.511,69	354.720,31	407.928,92

4. VALOR UNITÁRIO: 2489,44

5. VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 354.720,31 (trezentos e cinquenta e quatro mil, setecentos e vinte reais com trinta e um centavos)

6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

Mínimo (R\$):	320.552,63
Arbitrado (R\$):	354.720,31
Máximo (R\$):	392.528,60

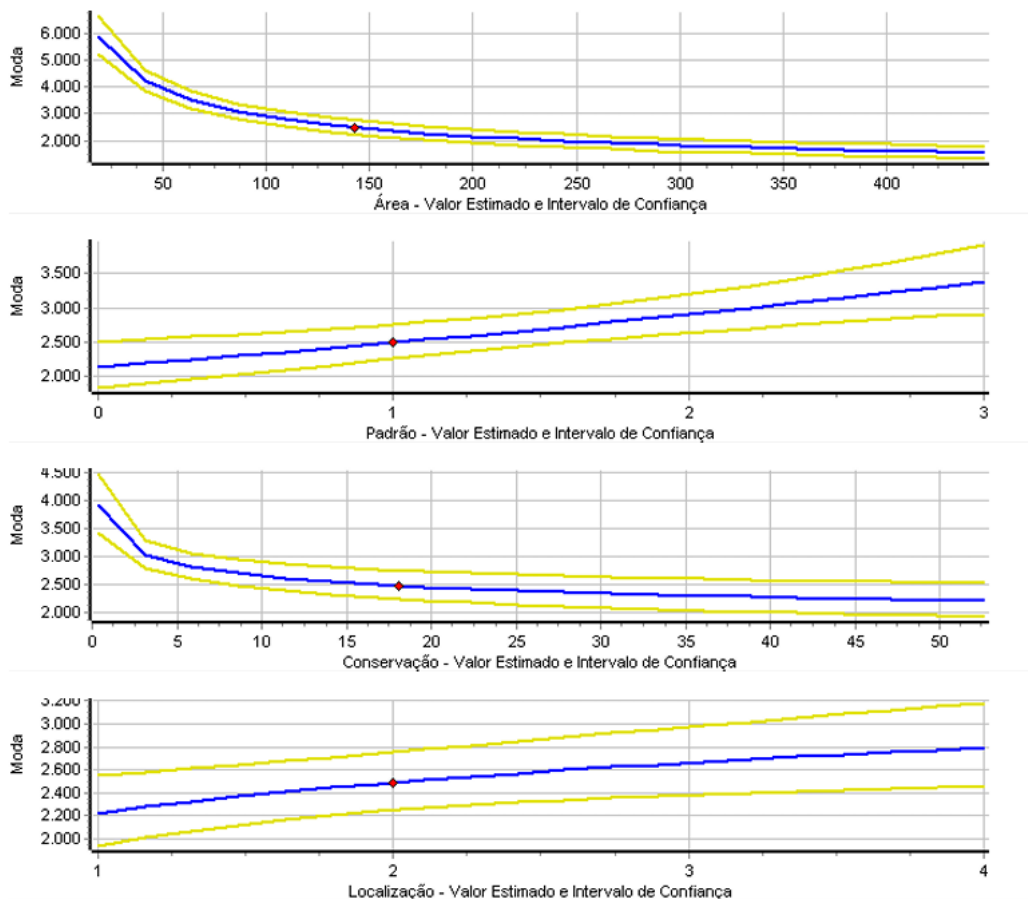
7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO

Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 20,29 %
Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão

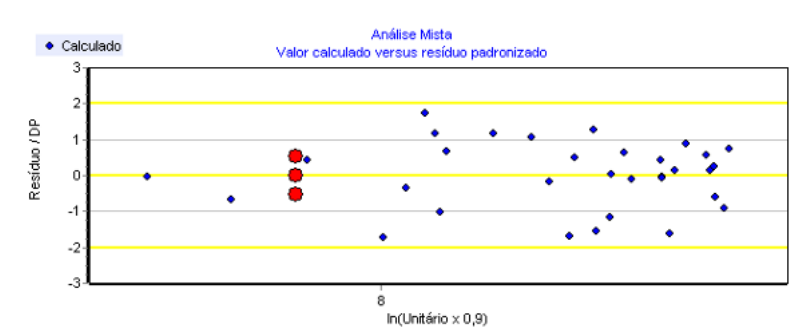




8. COMPORTAMENTO DO MODELO NO PONTO DE ESTIMAÇÃO



9. VALOR ESTIMADO PARA O IMÓVEL NO CONTEXTO DA AMOSTRA





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 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 variação das variáveis em relação ao mercado, bem como suas elasticidades em torno do ponto de estimação.						X
c)	Identificação completa dos endereços dos dados de mercado usados no modelo, bem como das fontes de informação.						X
d)	Adoção da estimativa central.						X
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO				GRAU III			

PRECISÃO

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

Valor central estimado no modelo de regressão		2.489,44
Valores do intervalo de confiança	MAX	2.754,78
	MÍN	2.249,65
Desvios relativos do Intervalo de confiança	MAX	10,66%
	MÍN	-9,63%
Amplitude do intervalo de confiança		20,29%
GRAU DE PRECISÃO		GRAU III





Nome do documento: Laudo 034 2025 GPE 25818 Loja POA.pdf

Documento assinado por	Órgão/Grupo/Matrícula	Data
Marina Nobre Cerqueira	SPGG / DIAVA/DEAPE / 4860110	20/02/2025 09:09:18
Thais Wolffe Danelon	SPGG / DIAVA/DEAPE / 4819101	20/02/2025 09:15:32
Leandro Peixoto Maia	SPGG / DIAVA/DEAPE / 450607301	24/02/2025 09:28:21

