



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 063/2025



Loja nº 02 – Bloco B
Rua Chile, nº 50 – Jardim Botânico
Porto Alegre/RS



DIVISÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS – DIAVA
MARÇO / 2025



18240000038334



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 063/2025

FICHA RESUMO

Objeto

Loja objeto da **matrícula nº 123.360** e **GPE nº 25.844**

Objetivo

Determinação do **valor de mercado** do imóvel

Finalidade

Instruir processo **PROA nº 18/2400-0003833-4** - Alienação

Localização¹

Rua Chile, nº 50 (Loja 02 – Bloco B)

Jardim Botânico - Porto Alegre/RS

Área avalianda²

Área da loja: 50,30 m²

Proprietário

Estado do Rio Grande do Sul

Resultado da avaliação

Valor de mercado do imóvel **R\$ 73.814,75**

Avaliadores

Arquiteta Urbanista Thaís Wöfle Danelon

Arquiteta Urbanista Marina Nobre Cerqueira

Porto Alegre – RS, março de 2025

¹ Conforme Certidão de Matrícula nº 123.360 da Comarca de Porto Alegre

² Conforme Certidão de Matrícula nº 123.360 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	7
8	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	9
9	METODOLOGIA.....	9
10	ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	9
11	AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS	9
12	CONCLUSÃO	11
13	RESPONSÁVEIS PELO LAUDO	11
14	ANEXOS.....	12





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

1 SOLICITANTE

SPGG/DEAPE/FT IPE

2 OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

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

3 FINALIDADE

Instruir processo **18/2400-0003833-4. (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 123.360**, referência livro 02, à fl 01, datada de 28/04/2023, obtida junto ao Ofício de Registro de Imóveis da 2ª Zona da Comarca de Porto Alegre - RS.
- na **Ficha cadastral GPE nº 25.844**;
- no **PROA**: 18/2400-0003833-4;
- 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 **17/03/2025**.

Considerando a sua finalidade, esta avaliação tem **prazo de validade limitado a dois anos** a partir de sua lavratura, conforme determinado pela Lei Nº 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

➤ **Situação do imóvel:**

Para o cálculo do valor do imóvel, foi considerada a área construída de 50,30 m², valor que consta na Certidão de Matrícula nº 123.360 do Livro nº 2, do Registro Geral da 2ª Zona da Comarca de Porto Alegre. Adicionalmente, de acordo com a matrícula, a esta loja corresponde uma fração ideal equivalente a 0,33100% no terreno e nas dependências de uso comum.

Durante a vistoria, verificou-se que o imóvel está localizado dentro do condomínio, sem acesso livre ao público, o que limita os serviços a serem oferecidos no local.

A loja encontra-se em estado de conservação razoável, necessitando de reparos simples a importantes. Foi observado também, que as placas de identificação das lojas estão incorretas, não correspondendo às informações registradas na matrícula.

➤ **Variáveis adotadas no modelo**

Conforme a ABNT NBR 14.653-2, para identificar o valor de um bem, durante a etapa de planejamento da pesquisa, deve-se caracterizar o mercado em análise. Essa identificação pode ser realizada com o auxílio de teorias e conceitos existentes ou através de hipóteses advindas de experiências adquiridas pelo avaliador sobre a formação do valor. Dessa forma, são estabelecidas variáveis relevantes para explicar a determinação do valor do objeto em estudo, descrito pela variável dependente. As variáveis independentes são definidas através de suas:

Características físicas (por exemplo, área, frente), de localização (como bairro, logradouro, distância ao polo de influência, entre outros) e econômicas (como oferta ou transação, época e condição do negócio -- à vista ou a prazo). As variáveis devem ser escolhidas com base em teorias existentes, conhecimentos adquiridos, senso comum e outros atributos que se revelem importantes no decorrer dos trabalhos, pois algumas variáveis consideradas no planejamento da pesquisa podem se mostrar pouco relevantes na explicação do comportamento da variável explicada e vice-versa (ABNT NBR 14.653-2:2011).

Nesta avaliação, foram utilizadas as seguintes variáveis:

- Área – m² (Variável independente - quantitativa);
- Padrão (Variável independente - quantitativa);
- Conservação (Variável independente - quantitativa);
- Localização (Variável independente - quantitativa);
- Valor unitário = R\$/m² (**Variável dependente**).





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

➤ **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

Rua Chile, nº 50 (Loja 02 – Bloco B)
Jardim Botânico - 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°03'14.6"S

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

Longitude: 51°11'26.3"W

Identificação
Descrição conforme a Matrícula nº 123.360: Um terreno medindo 174m00 de frente à Avenida Ipiranga, lado par, de forma irregular, por 74m70 de extensão da frente ao fundo, pelo lado que limita com a rua Chile, pelo outro lado, a divisa é irregular, formada por três linhas retas, a saber: a primeira partindo do alinhamento da Avenida Ipiranga, mede 30m00; a segunda formando ângulo com a primeira, no sentido de estreitar o terreno, mede 1m25 e, a terceira levemente oblíqua, no sentido de alargar o terreno, mede 37m00. A divisa dos fundos onde mede 172m00 entesta com o antigo leito do Arroio Dilúvio. Sobre dito terreno existe o EDIFÍCIO LUIZ EMANUEL DOMINGUES, do qual faz parte, a loja nº 02, Bloco B, sob nº 50 da rua Chile, entrada D, com a área útil de 50mq30, área global de 50mq30, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,33100% nas coisas de uso comum e no terreno, localizada no terreno, a segunda à direita de quem entra.

Características do imóvel
Formato do terreno: Regular
Situação de quadra: Mais de uma frente
Cota: No nível
Vegetação: Grande porte
Uso do solo: Mista
Acesso: Bom
Topografia: Plano
Tipo de cercamento: ☐ Arame, ☒ Gradil, ☐ Muro, ☐ Sem cerca, ☐ Tela
Superfície: ☐ Alagadiça, ☐ Arenoso, ☐ Argiloso, ☐ Com aterro, ☐ Com entulhos, ☐ Pantanosa, ☒ Seca
Área do terreno: 12.997,80 m²



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

Características da região e entorno
Atividade predominante: Mista
Padrão construtivo do entorno: Baixo/Normal
Zoneamento: Bairro
Tráfego de pedestres: Baixo
Tráfego de veículos: Alto
Pavimentação logradouro: Asfalto
Pavimentação passeio: Basalto
Infraestrutura: ☒ Acessibilidade, ☒ Água potável, ☒ Energia elétrica, ☒ Esgoto pluvial, ☒ Esgoto sanitário, ☐ Gás canalizado, ☒ Iluminação pública, ☒ Logradouro, ☒ Meio fio/sarjetas, ☒ Passeio público, ☒ Pavimentação, ☒ Telefone, ☐ Sem infraestrutura
Serviços públicos: ☒ Coleta de lixo, ☒ Comércio, ☒ Correios, ☒ Educação, ☒ Lazer, ☒ Rede bancária, ☐ Saúde, ☐ Segurança, ☒ Transporte coletivo, ☐ Sem serviços públicos
Influências valorizantes: ☐ Clubes, ☒ Comércio, ☒ Empreendimentos, ☒ Escolas, ☐ Estações, ☐ Hospital, ☒ Mercados e ou supermercados, ☒ Orla/praias/lagos, ☐ Parques/praças, ☐ Posto policial, ☐ Posto de saúde, ☒ Shopping, ☐ Universidades/faculdades, ☐ Zona incorporação, ☐ Sem influências valorizantes
Influências desvalorizantes: ☐ Aeroporto, ☐ Área inundável, ☐ Aterro sanitário, ☐ Estação tratamento esgoto, ☐ Indústria, ☐ Presídio, ☐ Sub-habitação, ☐ Unidades carentes, ☒ Sem influências desvalorizantes

Condição de ocupação*		
☐ Ocupado	☐ Ocupado (não autorizado)	☒ Desocupado

*Conforme verificado na data de vistoria

7.2 BENFEITORIAS

7.2.1 FICHA DE VISTORIA

Benfeitoria 01	Idade aparente: 35	Área = 50,30 m²	Nº de pav. 01		
Loja GPE 25844	Padrão	Conservação	Tipologia		
	☐ Rústico	☐ Novo	☐ Apartamento		
	☐ Proletário	☐ Entre novo e regular	☐ Box		
	☒ Econômico	☐ Regular	☐ Casa		
	☐ Simples	☐ Entre regular e reparos simples	☐ Galpão		
	☐ Médio	☐ Reparos simples	☒ Loja		
	☐ Superior	☒ Entre reparos simples e importantes	☐ Pavimento		
	☐ Fino	☐ Reparos importantes	☐ Prédio		
	☐ Luxo	☐ Entre reparos importantes e s/ valor	☐ Terreno		
☐ Outros	☐ Sem valor	☐ Outros			
Material utilizado:					
Piso	Forro	Telhado	Esquadrias	Rev. Fachadas	Estrutura
☐ Madeira	☐ Madeira	☐ Cerâmica	☐ Alumínio	☒ Pintura	☐ Portante
☐ Lajota	☐ Laje	☐ Fibro cim. ondulado	☒ Ferro	☐ Tijolo à vista	☒ Concreto
☐ Cerâmica	☐ Gesso	☐ Fibro cim. estrutural	☐ Madeira	☐ Fulget	☐ Madeira
☐ Basalto	☐ PVC	☐ Alumínio	☐ PVC	☐ Cerâmica	☐ Metálica
☒ Granitina	☐ Placas acústicas	☐ Galvanizado	☐ Outros	☐ Madeira	☐ N. identificada
☐ Vinílico	☐ Aglomerado	☒ Laje		☐ Vidro	
☐ Carpete	☒ Sforro	☐ Capim		☐ Pedra	
☐ Cimento		☐ Telha de zinco		☐ Reboco chapiscado	
☐ Outros		☐ Outros		☐ Outros	



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

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 misto, com disponibilidade de serviços públicos e infraestrutura urbana consolidada. Por conta disso, identificou-se as seguintes características de mercado:

Desempenho do mercado	☐ Desaquecido	☒ Normal	☐ Aquecido
Número de ofertas	☐ Baixo	☒ Médio	☐ Alto
Liquidez	☒ Baixa	☐ Média	☐ Alta
Absorção pelo mercado	☐ Demorada	☒ Normal	☐ Rápida

9 METODOLOGIA

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

- Tratamento dos dados:

☒ **Metodologia científica** – inferência estatística: dados utilizados **30/48**.

☐ 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 $\times 0,9 = 1633,0681 * e^{(28,905263 * 1/\text{Área}) * \text{Padrão}^{0,63077741}}$

*Conservação $^{ -0,19748076 * e^{(0,17264385 * \text{Localização})}}$

⁴ Fonte: IBGE, 2024. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/rs/>





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

11.1.2 DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Variáveis do modelo de cálculo	Parâmetros do imóvel
Área (m²)	50,30
Padrão (Padrão construtivo, sendo: 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)	33,20
Localização (Valorização em relação a localização, sendo: 1- Media/Baixa; 2- Media; 3- Media/Alta; 4- Alta)	1,00
Unitário (Valor unitário em R\$ do m² multiplicado pelo fator oferta)	1.467,49

11.1.3 RESULTADOS

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

	Intervalo de Confiança	Unitário (R\$/m²)	Total
Mínimo	-13,70%	1.489,98	R\$ 74.945,99
Calculado	-	1.726,46	R\$ 86.840,94
Máximo	15,87%	2.000,48	R\$ 100.624,14

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

	Amplitude	Unitário (R\$/m²)	Total
Mínimo	-15%	1.467,49	R\$ 73.814,75
Calculado	-	1.726,46	R\$ 86.840,94
Máximo	+15%	1.985,43	R\$ 99.867,13
Valor calculado R\$ 86.840,94			
Valor Atribuído R\$ 73.814,75			

De acordo com o item 8.2.1.5.2 da ABNT NBR 14.653 parte 2, o campo de arbítrio pode ser utilizado quando variáveis relevantes para a avaliação do imóvel não tiverem sido contempladas no modelo, por escassez de dados de mercado, por inexistência de fatores de homogeneização aplicáveis ou porque essas variáveis não se apresentaram estatisticamente significantes em modelos de regressão, desde que a amplitude de até mais ou menos 15 % seja suficiente para absorver as influências não consideradas e que os ajustes sejam justificados.

Considerando que o imóvel está localizado dentro de um condomínio, o que restringe a livre circulação e o acesso de pessoas; além de limitar os serviços que podem ser oferecidos no local, dificultando o pleno exercício de uma atividade comercial; optou-se por utilizar o campo de arbítrio mínimo, uma vez que tais características não foram identificadas nos dados amostrais pesquisados.





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

12 CONCLUSÃO

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

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 73.814,75

(setenta e três mil, oitocentos e quatorze reais com setenta e cinco centavos)

data de referência da avaliação: março/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, março de 2025





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

14 ANEXOS

14.1 DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

Figura 1: Acesso ao imóvel



Fonte: Vistoria (17/03/2025)

Figura 2: Entrada da Loja



Fonte: Vistoria (17/03/2025)

Figura 3: Interior



Fonte: Vistoria (17/03/2025)

Figura 4: Interior



Fonte: Vistoria (17/03/2025)





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

14.2 DOCUMENTAÇÃO DOS IMÓVEIS

-MATRÍCULA:



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

Página01

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:

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª ZONA — P. ALEGRE		PLS.	MATRÍCULA
123.360	LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL	1	123.360
PORTO ALEGRE, 30 de agosto de 2005			
PROPRIETÁRIO: Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul, - com sede n/capital, inscrito no CGC nº 92.829.100/001. Procedência: 3-CU fls. 30 n.ºs. 100.945 e 100.947 de 7-8-70 e 3-AH fls. 71 n.º 40.947 de 4-3-52. QUARTÉRIO: Av. Ipiranga, ruas Chile, Valparaíso e Buenos Aires, no BAIRRO JARDIM BOTÂNICO. Um terreno medindo 174m00 de frente à Avenida Ipiranga, lado par, de forma irregular, por 74m70 de extensão da frente ao fundo, pelo lado que limita com a rua Chile, pelo outro lado, a divisa é irregular, formada por três linhas retas, a saber: a primeira partindo do alinhamento da Avenida Ipiranga, mede 30m00; a segunda formando ângulo com a primeira, no sentido de estreitar o terreno, mede 1m25 e, a terceira levemente oblíqua, no sentido de alargar o terreno, mede 37m00. A divisa dos fundos onde mede 172m00 entesta com o antigo leito do Arroio Dilúvio. Sobre dito terreno existe o EDIFÍCIO LUIZ EMANUEL DOMINGUES, do qual faz parte, a loja nº 02, Bloco B, sob nº 50 da rua Chile, entrada D, com a área útil de 50mq30, área global de 50mq30, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,331001 nas coisas de uso comum e no terreno, localizada no térreo, a segunda à direita de quem entra. EMOLS: 0,50 URE, equivalente a R\$ 8,40 nesta data. <i>Bocrov.</i>			
R-1 - 123.360 - 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 <i>Bel. Raul Carneiro Neto</i> <i>2º Registrador Substituto</i>			
Usu. 43 Emolumentos: Nihil Selo: 0470.02.2200007 47624 (isento); Total: Nihil 12.56			



O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.
 Porto Alegre, 28 de abril de 2023.
Certidão Assinada Digitalmente
 Este documento foi assinado digitalmente por
 Bel. Raul Carneiro Neto
 2º Registrador Substituto

Emolumentos: Nihil Selo: 0470.02.2200007 47624 (isento); Total: Nihil 12.56

Registros de imóveis da 2ª zona - Registros de imóveis da 2ª zona - Registros de imóveis da 2ª zona - Registros de imóveis da 2ª zona - Registros de imóveis da 2ª zona - Registros de imóveis da 2ª zona - Registros de imóveis da 2ª zona - Registros de imóveis da 2ª zona - Registros de imóveis da 2ª zona - Registros de imóveis da 2ª zona

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

Este documento foi assinado digitalmente por RAUL CARNEIRO NETO - 28/04/2023 13:05 PROTOCOLO 2304013414
 www.registradores.onr.org.br
 Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

saec





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

-GPE:



**DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 25844**

DADOS GERAIS

Número do Cadastro:	25844	Classificação:	PROPRIO
Nome de Referência do Imóvel:	EDIFÍCIO LUIZ EMANUEL	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:	18/2400-0003833-4
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:	2721236	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	18240000038334	11/02/2021	Alienar Bens		Ativo
11/02/2021	19130000001882	11/02/2021	Programação Financeira		Arquivado
11/02/2021	20130000003899	11/02/2021	Programação Financeira		Arquivado
18/05/2021	21130000000933	18/05/2021	Programação Financeira		Ativo
24/06/2021	21130000002098	22/03/2021	Programação Financeira		Ativo
25/06/2021	201300000080150	22/12/2020	Programação Financeira		Ativo
06/01/2022	22130000001544	06/01/2022	Programação Financeira		Ativo
05/10/2022	22130000003903	13/01/2022	Imóveis	Transferência de Patrimônio	Ativo
13/06/2023	231300000043528	13/06/2023	Alienar Bens	Venda	Ativo
10/07/2023	231300000000381	03/01/2023	Programação Financeira	Programação de Pagamento	Ativo
25/01/2024	241300000004781	25/01/2024	Programação Financeira	Programação de Pagamento	Ativo
08/02/2024	241300000004668	25/01/2024	Programação Financeira	Programação de Pagamento	Ativo
19/09/2024	231300000069551	06/10/2023	Alienar Bens	Venda	Ativo
16/01/2025	251300000000480	03/01/2025	Programação Financeira	Programação de Pagamento	Ativo

LOCALIZAÇÃO

Zona:	Urbana
Unidade da Federação:	Rio Grande do Sul
Município:	PORTO ALEGRE
Bairro/Distrito:	JD BOTANICO
Logradouro/Localidade:	RUA CHILE
Numero/Lote:	50
Quadra:	
Complemento:	LOJA 02-BLOCO B
CEP:	90670140
Ponto Referência:	Endereço de correspondência - Rua Azevedo C Silva, 115 Edifício Luiz Emanuel Domingues - Arquivo - IPERGS Imóvel desocupado





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 25844

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: 123360

Livro: 2RG

Folha: 01

Cartório: RI DE PORTO ALEGRE

Comarca: PORTO ALEGRE

Data do Registro: 30/08/2006

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): 12.997,80
Frente (m): 174,00
Área com fração (m²): 43,0227
Fração Ideal (m²): 0,003310
Profundidade Equivalente (m):
Área Disponível (m²): 12.997,80

Situação terra rural:

TERRENO REGISTRADO

Frente/Lateral

174,00

Confrontação da Frente/Lateral Confrontante





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



DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 25844

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/BENFEITÓRIAS

Espécie	Nome referência	Área útil (m²)	Área total (m²)	Averbação	Nº pavimentos	Área disponível (m²)
LOJA		50,30	50,30	0		50,30

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
09/09/2024	AUTORIZAÇÃO DO	ATA EXTRAORDINARIA
04/03/2024	AUTORIZAÇÃO DO	ATA_03_2024_CGA_PUBLICADA.PD
04/03/2024	AUTORIZAÇÃO DO	RESOLUCAO_CGA_02_2024_PUBLI
28/04/2023	AUTORIZAÇÃO DO	ATA_03-2023-CGA_PUBLICADA.PDF
28/04/2023	AUTORIZAÇÃO DO	RESOLUCAO_02_2023_PUBLICADA
28/04/2023	MATRÍCULA	MAT 123360.PDF
27/04/2023	ATOS DO COMITÊ	ATA_03-2023-CGA_ASSINADA.PDF
27/04/2023	ATOS DO COMITÊ	RESOLUCAO_02_2023_CGA_ASSIN
18/04/2023	CERTIDAO	CND 25844.PDF
26/08/2022	ATOS DO COMITÊ	ATA_10-2022-CGA-PUBLICADA.PDF
26/08/2022	ATOS DO COMITÊ	RESOLUCAO_05-2022-CGA-
02/08/2022	MATRÍCULA	MAT 123360.PDF
28/02/2022	LAUDO DE	LAUDO 011 2022 GPE 25844 BL B LJ
15/12/2021	LEI / DECRETO /	LEI 15764-2021 - GESTAO DE
01/06/2021	LEI / DECRETO /	DECRETO ESTADUAL NA 55916-
11/02/2021	MATRÍCULA	MAT 123360.PDF
28/01/2021	LEI / DECRETO /	RESOLUCAO 01-2021.PDF





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



DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 25844

Data	Tipo Documento	Nome Documento
23/11/2020	LAUDO DE	LAUDO 97-2020.PDF
06/03/2019	HISTÓRICO	Ficha.pdf
21/11/2018	LEI / DECRETO /	RESOLUAAO 14-2018.PDF
13/11/2018	MATRÍCULA	MAT-123360.PDF
10/09/2018	LAUDO DE	Lauda 181-compressed.pdf
06/04/2018	LEI / DECRETO /	LEI COMPLEMENTAR NA 15144-
25/08/2014	MATRÍCULA	Matr 123360.pdf
30/08/2006	MATRÍCULA	MATR 123360.PDF
30/08/2006	MATRÍCULA	MAT 123360.PDF

IMAGENS

HISTÓRICO

Data	Tipo	Nº de Processo	Anexo
06/03/2019	Classificação	19130000001882	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:



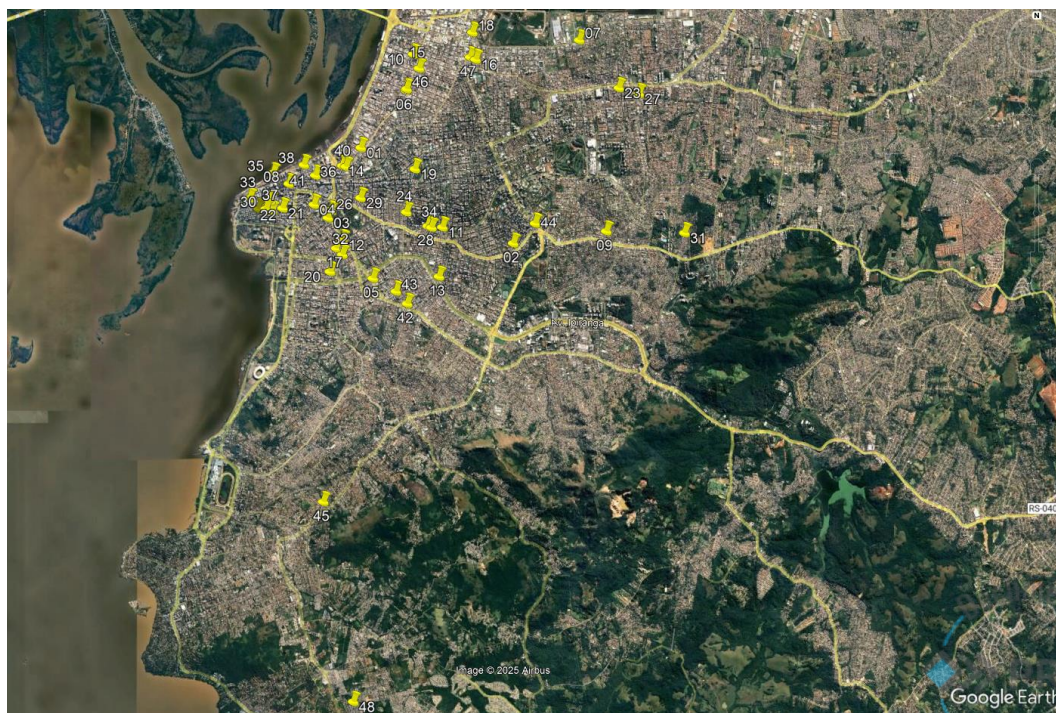


Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

14.3 MEMÓRIA DE CÁLCULO

-Dados:

Dador	Endereço	Observação	Área	Padrão	Conservação	Localização	Oferta	Unitário x O
1	Avenida Farrapos - Floresta (30°01'27.4"S 51°12'50.5"W)	Auxiliadora Predial. Cod.: 339965	101,06	1,00	8,09	2,00	220.000,00	1.959,23
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 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	500.000,00	13.106,80
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 Farrapos - 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 Marques 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°13'47.7"W)	Auxiliadora Predial. Cod.: 471741	71,00	2,00	8,09	2,00	221.239,00	2.804,44
9	Avenida Protásio Alves - Chacara 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	5.696,25
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	599.000,00	6.495,18
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 Ipiranga - Partenon (30°02'56.2"S 51°11'48.4"W)	Morano Imobiliaria. Cod.: L00319-AM0Y	69,00	2,00	8,09	2,00	270.000,00	3.521,74
14	Avenida Alberto Bins - Centro Histórico (30°01'39.9"S 51°12'05.2"W)	Auxiliadora Predial. Cod.: 491592	83,00	1,00	18,10	2,00	695.000,00	7.918,75
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°11'18.2"W)	Auxiliadora Predial. Cod.: 405620	129,00	2,00	8,09	3,00	340.000,00	1.912,50
17	Rua José do Patrocínio - Cidade Baixa (30°02'36.7"S 51°13'10.1"W)	Vitra Imobiliaria. Cod.: FE4685	107,14	2,00	2,52	3,00	590.000,00	4.956,13
18	Avenida Senften - São João (30°00'08.0"S 51°11'21.6"W)	Auxiliadora Predial. Cod.: 196744	42,30	1,00	18,10	2,00	198.000,00	4.153,55
19	Rua Montebello - Meninos de Santo (30°01'42.3"S 51°12'07.5"W)	Freire Imobiliaria. Cod.: IC3944	127,78	3,00	0,32	4,00	204.000,00	22.568,94
20	Avenida Ipiranga - Praia de Belas (30°02'52.8"S 51°13'15.1"W)	Freire Imobiliaria. Cod.: FE3544	39,34	2,00	18,10	3,00	179.000,00	4.095,07
21	Rua Demétrio Ribeiro - Centro Histórico (30°02'04.1"S 51°12'59.0"W)	Freire Imobiliaria. Cod.: 247490	16,58	2,50	52,50	2,00	150.000,00	7.256,50
22	Rua General Bento Martins - Centro Histórico (30°02'04.3"S 51°14'02.6"W)	Credito Real. Cod.: 9934451	29,20	2,00	8,09	1,00	230.000,00	7.089,04
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 Manantim - Rio Branco (30°02'11.9"S 51°12'14.3"W)	Luagge Imoveis. Cod.: PL5285	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 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.: L190878661	127,00	2,00	8,09	2,00	750.000,00	5.314,36
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	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
29	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	750.000,00	1.510,07
30	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
31	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
32	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	179.000,00	4.881,82
33	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	600.162,00	6.668,47
34	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
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)	Foster Imobiliaria. Cod.: 213949	279,27	1,00	33,20	2,00	568.600,00	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	1,00	0,32	4,00	200.000,00	2.764,48
42	Rua Doutor Voltaire Pires - Santo Antônio (30°03'14.9"S 51°12'13.6"W)	Auxiliadora Predial. Cod.: 616113	50,00	2,00	8,09	1,00	201.400,00	3.625,20
43	Praça Jayme Telles - Santana (30°03'06.4"S 51°12'22.6"W)	Auxiliadora Predial. Cod.: 656541	30,00	1,00	18,10	2,00	98.000,00	2.940,00
44	Avenida Protásio Alves, 3533 - Petrópolis (30°02'20.0"S 51°10'32.0"W)	Objetiva Imoveis. Cod.: L00735_OBJ	20,21	2,00	8,09	2,00	85.000,00	3.785,25
45	Avenida Nonoai - Nonoai (30°05'31.1"S 51°13'20.2"W)	Auxiliadora Predial. Cod.: 468605	39,75	1,00	8,09	2,00	280.000,00	6.339,62
46	Avenida Farrapos - Floresta (30°00'47.0"S 51°12'14.1"W)	Comelato Imoveis. Cod.: CM12453	60,39	1,00	18,10	2,00	149.000,00	2.220,57
47	Avenida Benjamin Constant, 443 - São João (30°00'25.1"S 51°11'23.6"W)	Domínio Imobiliária. Cod.: V648	59,00	2,00	2,52	2,00	130.000,00	1.983,05
48	Rua Erio Aveline da Rocha 123 - Cavalhada (30°07'48.9"S 51°12'56.6"W)	Bruck Imoveis. Cod.: LU439542	74,00	1,00	18,10	1,00	90.000,00	1.094,59





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

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS

Total da Amostra	: 48
Utilizados	: 30
Outlier	: 0

VARIÁVEIS

Total	: 6
Utilizadas	: 5
Grau Liberdade	: 25

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

COEFICIENTES

Correlação	: 0,87977
Determinação	: 0,77399
Ajustado	: 0,73783

VARIÇÃO

Total	: 6,03077
Residual	: 1,36300
Desvio Padrão	: 0,23350

F-SNEDECOR

F-Calculado	: 21,40394
Significância	: < 0,01000

D-WATSON

D-Calculado	: 2,38914
Resultado Teste	: Não auto-regressão 98%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	66
-1,64 a +1,64	90	93
-1,96 a +1,96	95	100

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)

$$Y = 1633,068062 * 2,718^{(28,905263 * 1/X_1)} * X_2^{0,630777} * X_3^{-0,197481} * 2,718^{(0,172644 * X_4)}$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

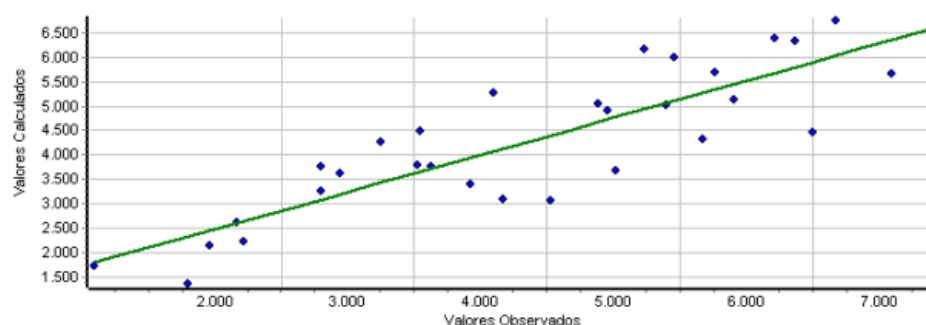
AMOSTRA

Média	: 4318,70
Variação Total	: 77621165,88
Variância	: 2587372,20
Desvio Padrão	: 1608,53

MODELO

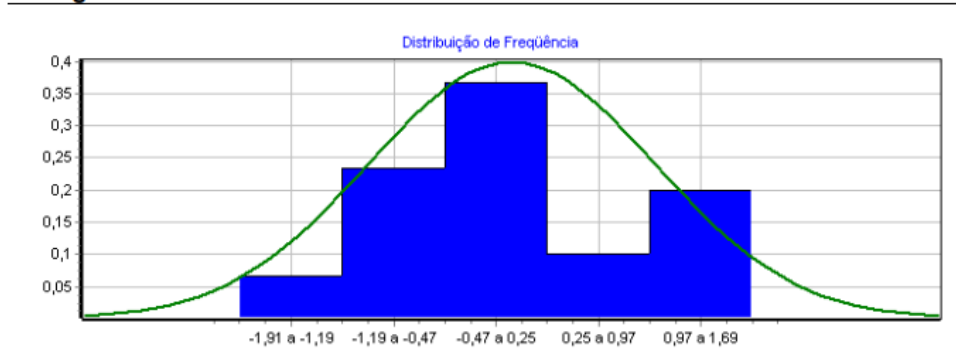
Coefic. Aderência	: 0,72761
Variação Residual	: 21143393,44
Variância	: 845735,74
Desvio Padrão	: 919,64

GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)

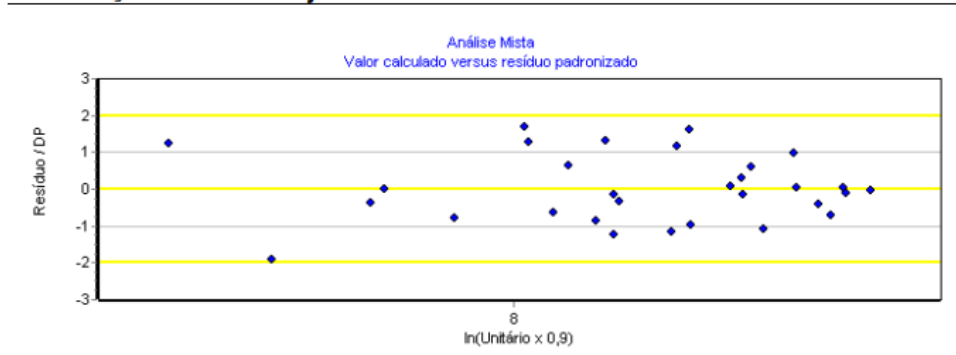




Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



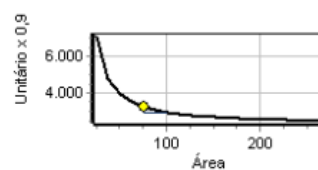
Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

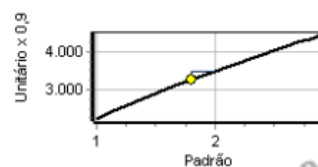
X₁ Área

Área privativa, em metros quadrados.
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 25,00 a 279,27
Impacto esperado na dependente: Negativo
10% da amplitude na média: -9,14 % 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: 6,87 % na estimativa





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

X₃ Conservação

Conservação de acordo com os Critérios de Heidecke, 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

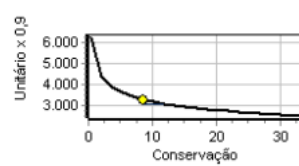
Sem valor = 100

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 0,32 a 33,20

Impacto esperado na dependente: Negativo

10% da amplitude na média: -6,27 % na estimativa



X₄ Localização

Valorização em relação a localização, sendo:

1- Média/Baixa

2- Média

3- Média/Alta

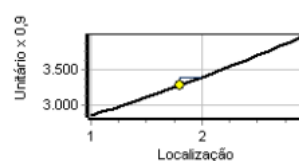
4- Alta

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 1,00 a 3,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 3,51 % na estimativa



Y Unitário x 0,9

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

Tipo: Dependente

Amplitude: 1094,59 a 7089,04

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,73783)
X ₁ Área	1/x	5,99	0,01	0,38555
X ₂ Padrão	ln(x)	3,85	0,07	0,59852
X ₃ Conservação	ln(x)	-3,51	0,17	0,62390
X ₄ Localização	x	2,34	2,77	0,69279

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	1/x		42	57	43	77
X ₂	ln(x)	-4		0	35	61
X ₃	ln(x)	26	-52		13	57
X ₄	x	-22	-4	-16		42
Y	ln(y)	43	62	-52	15	





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

1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Extp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Área	50,30			25,00	279,27
Padrão	1,00			1,00	3,00
Conservação	33,20			0,32	33,20
Localização	1,00			1,00	3,00
Unitário x 0,9	1.726,46			1.094,59	7.089,04

2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	1.489,98	1.726,46	2.000,48	-13,70%	15,87%	29,57%
Predição (80%)	1.227,91	1.726,46	2.427,45	-28,88%	40,60%	69,48%
Campo de Arbitrio	1.467,49	1.726,46	1.985,43	-15,00%	15,00%	30,00%

3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80 %)	74.945,99	86.840,94	100.624,14
Predição (80%)	61.763,87	86.840,94	122.100,73
Campo de Arbitrio	73.814,75	86.840,94	99.867,13

4. VALOR UNITÁRIO 1726,46

5. VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 86.840,94 (oitenta e seis mil, oitocentos e quarenta reais com noventa e quatro centavos)

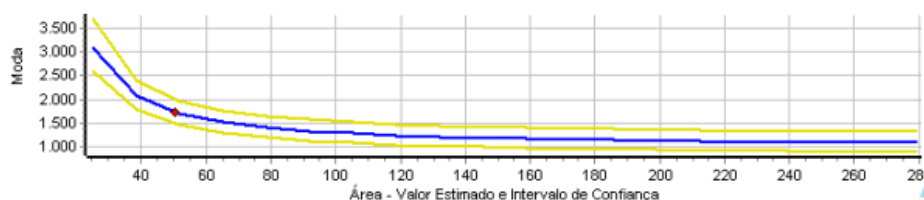
6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

Mínimo (R\$):	74.945,99
Arbitrado (R\$):	86.840,94
Máximo (R\$):	99.867,13

7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO

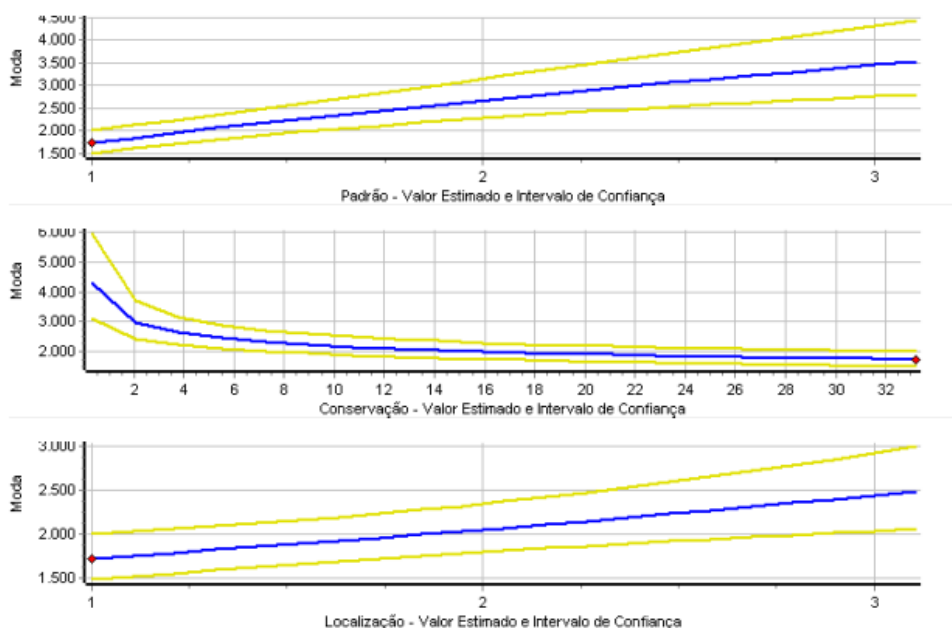
Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 29,57 %
Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão

8. COMPORTAMENTO DO MODELO NO PONTO DE ESTIMAÇÃO

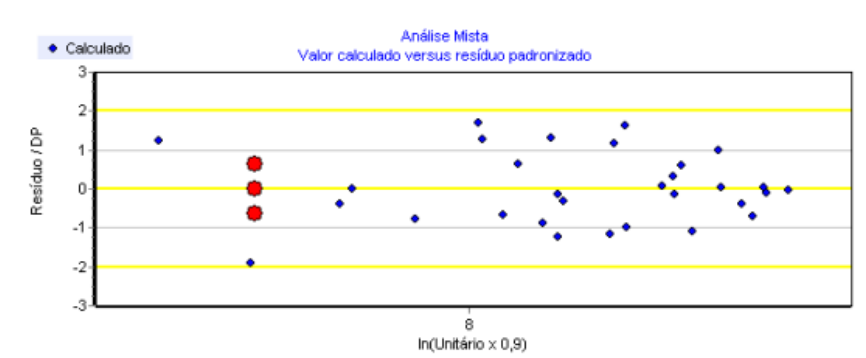




Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG



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.





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

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.						
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		1.726,46
Valores do intervalo de confiança	MAX	2.000,48
	MIN	1.489,98
Desvios relativos do Intervalo de confiança	MAX	15,87%
	MIN	-13,70%
Amplitude do intervalo de confiança		29,57%
GRAU DE PRECISÃO		GRAU III





18240000038334

Nome do documento: Laudo 063 GPE 25844 Loja POA.pdf

Documento assinado por

Marina Nobre Cerqueira
Thais Wolffe Danelon
Leandro Peixoto Maia

Órgão/Grupo/Matrícula

SPGG / DIAVA/DEAPE / 4860110
SPGG / DIAVA/DEAPE / 4819101
SPGG / DIAVA/DEAPE / 450607301

Data

20/03/2025 15:03:17
21/03/2025 08:37:57
21/03/2025 13:29:45

