



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 392/2025



Apartamento 204
Rua Barão de Tramandaí, nº 272 – Passo da Areia
Porto Alegre/RS



DIVISÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS – DIAVA
NOVEMBRO / 2025



25130000089758



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 392/2025

FICHA RESUMO

Objeto

Apartamento objeto da **matrícula nº 210.661** e **GPE nº 38123**

Objetivo

Determinação do **valor de mercado** do imóvel

Finalidade

Instruir processo **PROA nº 25/1300-0008975-8**. - Alienação

Localização¹

Rua Barão de Tramandaí, nº 272 (Apt. 204)

Passo da Areia - Porto Alegre/RS

Área avalianda²

Área do apartamento: 40,45 m²

Proprietário

Estado do Rio Grande do Sul

Resultado da avaliação

Valor de mercado do imóvel **R\$ 140.000,00**

Avaliadores

Engenheiro Civil Marcos Allan Santos Marian

Arquiteta Urbanista Denise Ferreira da Silva

Porto Alegre – RS, novembro de 2025

¹ Conforme Certidão de Matrícula nº 210.661 da Comarca de Porto Alegre

² Conforme Certidão de Matrícula nº 210.661 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	10
13	RESPONSÁVEIS PELO LAUDO	11
14	ANEXOS.....	12





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 **25/1300-0008975-8. (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 210.661**, referência livro 02, às fls 01-01v, datada de 27/08/2025, obtida junto ao Ofício de Registro de Imóveis da 4ª Zona da Comarca de Porto Alegre - RS.
- na **Ficha cadastral GPE nº 38.123**;
- no **PROA**: 25/1300-0008975-8;
- nas informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, intermediários, agentes imobiliários, etc.).
- nas informações constatadas "in loco", conforme vistoria ao imóvel realizada no dia **18/11/2025**.

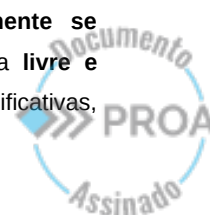
A vistoria foi realizada somente na condição de vistoria externa. Dessa forma, este laudo foi desenvolvido adotando uma **situação-paradigma**. De acordo com o item 6.3.1 na Norma Brasileira ABNT NBR 14653-1:2019, nessas situações, a utilidade da avaliação é restrita a situação encontrada.

As características da benfeitoria, essenciais para atribuir valor ao bem, **foram estimadas**, qualquer alteração, diferente ao atribuído no presente trabalho, tanto na descrição do imóvel, estado de conservação e padrão, **altera o valor do imóvel**;

Considerando a sua finalidade, esta avaliação tem **prazo de validade limitado a dois anos** a partir de sua lavratura, conforme determinado pela Lei N° 15.764 de 15 de dezembro de 2021.

4.2 ESCOPO DE TRABALHO

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





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

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

Não fez parte do escopo deste trabalho:

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

4.3 JUSTIFICATIVAS – PARÂMETROS ADOTADOS

➤ **Área utilizada:**

Para cálculo do valor do imóvel, foi considerada a área privativa do apartamento que consta **Certidão de Matrícula nº 210.661**, referência livro 02, às fls 01-01v, datada de 27/08/2025, obtida junto ao Ofício de Registro de Imóveis da 4ª Zona da Comarca de Porto Alegre – RS.

➤ **Situação paradigma:**

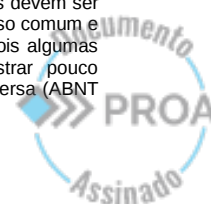
Conforme ABNT NBR 14.653-Parte 1, a situação paradigma configura-se como: “situação hipotética ou virtual, adotada como referencial para avaliação de um bem”. Sendo assim, conforme ABNT NBR 14.653-Parte 2, quando não for possível o acesso do avaliador ao interior do imóvel, os motivos devem ser elucidados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

➤ **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:





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

- Área – m² (Variável independente - quantitativa);
- Dormitórios (Variável independente - quantitativa);
- Conservação (Variável independente - quantitativa);
- Padrão (Variável independente - quantitativa);
- Vagas (Variável independente – quantitativa);
- Banheiros (Variável independente - quantitativa);
- Oferta (Variável independente- quantitativa);
- Renda Bairro IBGE 2022 (Variável Independente – Quantitativa);
- Estacionamento (Variável independente- dicotômica isolada)
- Valor unitário = R\$/m² (**Variável dependente**).

➤ **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 Barão de Tramandaí, nº 272 (Apt. 204)

Passo da Areia - Porto Alegre/RS

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





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

7 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

7.1 TERRENO



Latitude: 30° 0'30.65"S

Fonte: Google Earth 31/10/2025 (Acesso em novembro de 2025)

Longitude: 51°10'13.08"O

Identificação
Descrição conforme a Matrícula nº 210.661: IMÓVEL: O APARTAMENTO 204, do EDIFÍCIO BARÃO DO TRAMANDAÍ, localizado na Rua Barão de Tramandaí, nº 272, o único de centro a direita, de quem olha para o prédio, pela Rua Barão de Tramandaí, constituído de sala, dormitório, circulação, banheiro, cozinha e área de serviço. Tem área real privativa de 40,45 m², área real de uso comum de 15,67 m², totalizando uma área real total de 56 12 m². Possui um coeficiente de proporcionalidade igual a 0,057838, e o respectivo terreno, no Bairro Passo da Areia, com as seguintes medidas e confrontações: constituído dos lotes números 29 e 31, e de 0,80m do lote número 27, perfazendo o total de 18,20m de frente, ao sul, na dita rua Barão de Tramandaí, tendo nos fundos, ao norte, a largura de 15,80m, onde entesta com imóvel da Empresa Territorial Santana, dividindo-se pelo lado oeste, na extensão de 30,40m com imóvel que é ou foi de Pascoal Rodrigues e, pelo lado leste, na extensão de 30,50m, com dito que é ou foi de Domingos Barbieri; distando 129,60m da esquina da Avenida Assis Brasil.- CADASTRO

Características do imóvel
Formato do terreno: Regular
Situação de quadra: Meio de quadra
Cota: No nível
Vegetação: Rasteira
Uso do solo: Residencial
Acesso: Bom
Topografia: Plano
Tipo de cercamento: ☐ Arame, ☒ Gradil, ☐ Muro, ☐ Sem cerca, ☐ Tela
Superfície: ☐ Alagadiça, ☐ Arenoso, ☐ Argiloso, ☐ Com aterro, ☐ Com entulhos, ☐ Pantanosa, ☒ Seca



Laudo de Avaliação nº 392 / 2025

7



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

Características da região e entorno
Atividade predominante: Residencial
Padrão construtivo do entorno: Baixo/Normal
Zoneamento: Bairro
Tráfego de pedestres: Baixo
Tráfego de veículos: Baixo
Pavimentação logradouro: Pedra irregular
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/prças, ☐ 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: 50	Área = 40,45 m²	Nº de pav. 01		
Apt 204	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	☐ S/forro	☐ Capim		☐ Pedra	
☐ Cimento		☐ Telha de zinco		☐ Reboco chapiscado	
☐ Outros		☐ Outros		☐ Outros	

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





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 residencial, 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:

(X) **Metodologia científica** – inferência estatística: dados utilizados **25/25**.

() Metodologia clássica – fatores de homogeneização.

10 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Método comparativo direto de dados de mercado

Grau de Fundamentação

Pontos obtidos: 13

Grau de Precisão

☐ Grau I

☒ Grau II

☐ Grau III

☐ Grau I

☐ Grau II

☒ Grau III

11 AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

11.1 AVALIAÇÃO DO TERRENO

11.1.1 EQUAÇÃO DE REGRESSÃO

Unitário = -270,82318 + -35,462471 * Área + 898,60822 * ln(Dormitorios) + 982,67309

*1/Conservação +2910,849 * Padrão½ +6,4846314e-06 * RendaBairro IBGE 2022²

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)	40,45
Dormitórios (un)	1,00
Conservação (De acordo com o critério de Heidecke: 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
Padrão (Padrão construtivo do imóvel, sendo: 7 = luxos; 6 = alto; 5 = normal-alto; 4 = normal; 3 = normal-baixo; 2 = baixo; 1 = mínimo.)	3,00
*Vagas de estacionamento	0,00
*Banheiros (un)	1,00
Unitário (Valor em R\$ do m² multiplicado pelo Fator Oferta)	3.462,43

11.1.3 RESULTADOS

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

	Intervalo de Confiança	Unitário (R\$/m²)	Total
Mínimo	-13,48%	2.995,75	R\$ 121.178,09
Calculado	-	3.462,43	R\$ 140.055,29
Máximo	13,48%	3.929,12	R\$ 158.932,90

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

	Amplitude	Unitário (R\$/m²)	Total
Mínimo	-15%	2.943,07	R\$ 119.047,18
Calculado	-	3.462,43	R\$ 140.055,29
Máximo	+15%	3.981,79	R\$ 161.063,41
Valor calculado R\$ 140.055,29			

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\$ 140.000,00 (Cento e quarenta mil reais) data de referência da avaliação: novembro/2025

⁵Conforme item 6.8.1 na NBR 14.653-1:2019 o resultado final pode ser arredondado até 1%.





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

13 RESPONSÁVEIS PELO LAUDO

MARCOS ALLAN SANTOS MARIAN

Engenheiro Civil – CREA (PR) 128151

Especialista em Infraestrutura DIAVA/DEAPE

ID 5075610/01

DENISE FERREIRA DA SILVA

Arquiteta Urbanista – CAU(RS) A49857-2

Especialista em Infraestrutura DIAVA/DEAPE

ID 4933443/02

De acordo,

LEANDRO PEIXOTO MAIA

Engenheiro Civil – CREA(RS) 82.744

Especialista em Infraestrutura DIAVA/DEAPE

ID 4506073/01

Porto Alegre, novembro de 2025





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

14 ANEXOS

14.1 DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

Figura 1: Fachada do Edifício



Fonte: Vistoria (18/11/2025)

Figura 2: Identificação



Fonte: Vistoria (18/11/2025)





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

14.2 DOCUMENTAÇÃO DOS IMÓVEIS
MATRÍCULA

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Registro de Imóveis
4ª ZONA
 Porto Alegre-RS
 DR. MARCELO ARTUR MIRANDA CHADA - REGISTRADOR

Página 1 de 2

210.661 - Matrícula -

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4ª ZONA - P.ALEGRE
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 099218.2.0210661-57

Fis. 1	Matrícula 210.661
--------	-------------------

Porto Alegre, 26 de agosto de 2025

IMÓVEL: O APARTAMENTO 204, do EDIFÍCIO BARÃO DO TRAMANDAÍ, localizado na Rua Barão de Tramandaí, nº 272, o único de centro a direita, de quem olha para o prédio, pela Rua Barão de Tramandaí, constituído de sala, dormitório, circulação, banheiro, cozinha e área de serviço. Tem área real privativa de 40,45 m², área real de uso comum de 15,67 m², totalizando uma área real total de 56 12 m². Possui um coeficiente de proporcionalidade igual a 0,057838, e o respectivo terreno, no Bairro Passo da Areia, com as seguintes medidas e confrontações: constituído dos lotes números 29 e 31, e de 0,80m do lote número 27, perfazendo o total de 18,20m de frente, ao sul, na dita rua Barão de Tramandaí, tendo nos fundos, ao norte, a largura de 15,80m, onde entesta com imóvel da Empresa Territorial Santana, dividindo-se pelo lado oeste, na extensão de 30,40m com imóvel que é ou foi de Pascoal Rodrigues e, pelo lado leste, na extensão de 30,50m, com dito que é ou foi de Domingos Barbieri; distando 129,60m da esquina da Avenida Assis Brasil.- **CADASTRO MUNICIPAL - 6251013. QUARTEIRÃO: 07.- PROPRIETÁRIOS: CAETANO JOÃO CAPRA NETTO**, funcionário público, CPF nº 005.899.930-20 e sua esposa **JANDYRA DO VALLE CAPRA**, funcionária pública, CPF nº 004.094.480-87.- **TÍTULO AQUISITIVO:** Matrícula 36.963 do Livro 2-RG, em 19 de agosto de 2025, desta serventia.- **PROTOCOLO** - Título apontado sob o número 896419, em 19.08.2025, conforme Carta de Adjudicação, do processo nº 01184122495, de 02/06/1993, arquivado neste Ofício.- **EMOLUMENTOS - NIHIL. -EQLG18- Selo de Fiscalização 0472.00.2500001.37625 - GGM**

Abertura nato digital assinado pelo escrevente **Guilherme Gomes Meirelles** em 26/08/2025 às 16:53:00. O hash SHA256 do documento é **E0EE174A2BD11AEAC0DB4A93085C420A584252F388AE30B2E13FD3F47F9F285F.**

AV-1/210.661(AV-um/duzentos e dez mil e seiscentos e sessenta e um), em 26 de agosto de 2025.- TRANSPORTE/HIPOTECA- Procede-se a presente averbação para constar o transporte da Hipoteca constituída no R.21, da matrícula 36.963, do Livro 2-RG, desta serventia, de teor seguinte: o imóvel acima descrito acha-se hipotecado ao Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul - IPERGS, para garantia de um empréstimo de C\$ 1.666.710,24, pelo prazo de 288 meses, aos juros de 10,0% ao ano. **PROTOCOLO** - Título apontado sob o número 896.419, em 19.08.2025.- **EMOLUMENTOS - NIHIL. -EQLG18- Selo de Fiscalização 0472.00.2500001.37626 - GGM**

Averbação nato digital assinado pelo escrevente **Guilherme Gomes Meirelles** em 26/08/2025 às 16:53:07. O hash SHA256 do documento é **F109748F018C8D4AE171788AE4FB629AFA2BFF21F2B069DFEC1D88AC857E88F.**

R-2/210.661(R-dois/duzentos e dez mil e seiscentos e sessenta e um), em 26 de agosto de 2025.- ADJUDICAÇÃO JUDICIAL - Nos termos da carta de adjudicação passada em 2 de junho de 1993, pela 3ª Cartório dos Feitos da Fazenda Pública, extraída dos autos do processo número 01184122495 natureza - Execução Hipotecária, promovida pelo credor exequente **INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL** -

Continua no verso

-Continua na próxima página

Rua Coronel Gervasio, nº 421, 13º andar - Tel.: (51) 3079-8030 - Porto Alegre/RS - CEP 90010-350 - www.tripoa.com.br





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

Página 2 de 2

Continuação da página anterior

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4ª ZONA - P.ALEGRE	
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL	
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL	
CNM: 099218.2.0210661-57	
Fis. 1v	Matrícula 210.661
IPERGS, contra CAETANO JOÃO CAPRA NETTO, funcionário público, CPF nº 005.899.930-20 e sua esposa JANDYRA DO VALLE CAPRA, funcionária pública, CPF nº 004.094.480-87, fica constando que o imóvel objeto desta matrícula de propriedade dos executados, já qualificados, foi ADJUDICADO pelo INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL - IPERGS, com sede na Avenida Borges de Medeiros nº 1945, 11ª andar - ala norte, Bairro Praia de Belas, nesta Capital, inscrito no CNPJ sob nº 92.829.100/0001-43, pelo valor de Cr\$ 28.691.219,70 (vinte e oito milhões, seiscentos e noventa e um mil, duzentos e dezanove cruzeiros e setenta centavos). EMITIDA DOI.- CONDIÇÕES - Não constam.- PROTOCOLO - Título apontado sob o número 896.419, em 19.08.2025.- EMOLUMENTOS - NIHL. -EQLG18- Selo de Fiscalização 0472.00.2500001.37627 - GGM Registro nato digital assinado pelo escrevente Guilherme Gomes Meirelles em 26/08/2025 às 18:53:10. O hash SHA256 do documento é 71DE78D76F33D55CA06486433E5A882684F27AEDA2EE1F3E541161AF3B85F2C8. AV-3/210.661(AV-três/duzentos e dez mil e seiscentos e sessenta e um), em 26 de agosto de 2025.- INCORPORAÇÃO - Nos termos do Ofício nº 1464/2025/DEAPE/SPE/SPGG, datado de 18 de agosto de 2025 da Subsecretaria de Patrimônio do Estado, da Secretaria de Planejamento, Governança e Gestão e conforme a Lei Estadual nº 15.144 de 05 de abril de 2018, regulamentada pelo Decreto Estadual nº 55.918 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 nº 87.934.675/0001-96. A presente transação é considerada imune, conforme o artigo 6º, inciso I, da Lei Complementar nº 197/89.- EMISSION DA DOI - Foi emitida a DOI, nos termos da legislação vigente.- PROTOCOLO - Título apontado sob o número 896.419, em 19.08.2025.- EMOLUMENTOS - NIHL. -EQLG18- Selo de Fiscalização 0472.00.2500001.37628 - GGM Averbação nato digital assinado pelo escrevente Guilherme Gomes Meirelles em 26/08/2025 às 18:53:13. O hash SHA256 do documento é EB9D11DACF72836B4A829531F1C96DDA91BDBD0E80685C228E125B3D2242C6DB.	
ESPAÇO EM BRANCO	

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, 21 de agosto de 2025.

Matrícula Atualizada - Documento
Certidão Matrícula - D.661 - 5 Partidas: NIHL (0472.00.2500001.37625 - NIHL)
Substitui em livro e arquivos: NIHL (0472.00.2500001.37625 - NIHL)
Total: NIHL - EQLG18 - LPRN - (20:41:57)
D. 2025 08 20254 - 1287727

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 2025 00121799 31





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

GPE



DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 38123

DADOS GERAIS						
Número do Cadastro:	38123	Classificação:	PROPRIO			
Nome de Referência do Imóvel:			Nome de Referência das			
Classificação do Bem Público:	DOMINIAL	Unidade Associada:				
Tipo do Imóvel:	APARTAMENTO	Situação de Destinação:	NAO DESTINADO			
Situação de Regularização:	REGULARIZADO	Índice de Destinação (%):	0,000000			
Descrição:	Imóvel constante da matrícula 38963, foi hipotecado pelo IFERGS, no documento a hipoteca não foi cancelada. Instada a SEHAB fomos informados que foi retomado. A FT está pesquisando o documento de adjudicação. Ex Mutuário Caetano João Capra Netto					
Em Alienação:	Não	Nº Incorporação PROA/SPI:	23/1300-0008403-7			
Lei Autorizativa de Alienação:		Nº Alienação PROA/SPI:				
Data Lei Autorizativa Alienação:		CIB:				
Nº tomo antigo do imóvel:		CCIR:				
Uso irregular:		CAR:				
Tombado Patr. Histórico:	Não	VALOR DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL				
Nº Inscrição Municipal:		Tipo de Valor	Esfera Competente	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	
10/07/2025	23130000064037	12/09/2023	Imóveis	Regularização	Ativo	
06/11/2024	24100000206153	12/09/2024	Ação Judicial	Matéria de Responsabilidade	Ativo	
31/10/2025	25130000089758	31/10/2025	Alienar Bens	Venda	Ativo	
LOCALIZAÇÃO						
Zona:	Urbana					
Unidade da Federação:	Rio Grande do Sul					
Município	PORTO ALEGRE					
Bairro/Distrito:	PASSO DA AREIA					
Logradouro/Localidade:	RUA BARAO DE TRAMANDAI					
Numero/Lote:	272					
Quadra:						
Complemento:	Apartamento 204					
CEP:	91030380					
Ponto Referência:						
GEORREFERÊNCIA						
DATUM:	Coordenadas Geodésicas do Marco					
Fuso:	Latitude grau:					
Meridiano Central:	Latitude minuto:					
	Latitude segundo:					
Coordenadas Planas UTM do Marco			Longitude grau:			
Altitude ortométrica:			Longitude minuto:			
Este:			Longitude segundo:			
Norte:						

03/11/2025

pag. 1 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 38123

HISTÓRICO DE ENDEREÇOS

Data	UF	Município	Zona	Bairro/Distrito	Logradouro/	Número/Lote	Tipo	CEP
06/11/2024	Rio Grande	PORTO ALEGRE	Urbana	PASSO DA AREIA	BARAO DE	272	RUA	

PROPRIEDADE

Situação regularização Estado: REGULARIZADO
Tipo de Registro: Matrícula
Número do Registro: 210661
Livro: 2RG
Folha: 01
Cartório: 4ª Zona
Comarca: PORTO ALEGRE
Data do Registro: 02/06/1993
Forma de Incorporação: ADJUDICAÇÃO
Valor de Incorporação:
Propriedade / Posse: RIO GRANDE DO SUL GOVERNO DO ESTADO
Data registro patrimônio União:
Certidão autorizativa transf.:

TERRENO

Matriculada

Área Total (m²): 40,45
Frente (m):
Área com fração (m²): 2,3395
Fração Ideal (m²): 0,057838
Profundidade Equivalente (m):
Área Disponível (m²): 56,12

Situação terra rural:

TERRENO REGISTRADO

Frente/Lateral Confrontação da Frente/Lateral Confrontante

TERRENO VISTORIA

Informações complementares

Vegetação:
Uso do solo:
Situação de quadra

Levantada (Vistoria)

Área Total (m²):
Frente (m):

03/11/2025

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 38123

CONFRONTANTES VISTORIA

Leste:
Oeste:
Norte:
Sul:

EDIFICAÇÕES/BENFEITORIAS

INFORMAÇÕES DE VISTORIA

VISTORIA

INFRAESTRUTURA

Serviços e Instalações

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

Tráfego de pedestres:
Tráfego de veículos:
Atividade predominante:

ASPECTOS MERCADOLÓGICOS

Acessibilidade do imóvel:
Perspectivas de mercado:
Diagnóstico de mercado:

DOCUMENTOS

Data	Tipo Documento	Nome Documento
31/10/2025	HISTÓRICO	Ficha.pdf
31/10/2025	HISTÓRICO	Ficha.pdf
31/10/2025	HISTÓRICO	Ficha.pdf
27/08/2025	MATRÍCULA	MAT 210661.PDF
10/07/2025	MATRÍCULA	MATR_36963.PDF
25/10/2024	E-MAIL	E-MAIL SEHAB.PDF
11/10/2024	MATRÍCULA	Matrícula 36963.pdf
05/04/2018	LEI / DECRETO /	LEI 15144-2018 - IPE SAUDE.PDF

IMAGENS

DECLARAÇÃO

HISTÓRICO

Data	Tipo	Nº de Processo	Anexo
31/10/2025	Classificação	24100000206153	Ficha.pdf

03/11/2025

pag. 3 de 4





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



DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 38123

Data	Tipo	Nº de Processo	Anexo
31/10/2025	Classificação	24100000206153	Ficha.pdf
31/10/2025	Classificação	24100000206153	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:

03/11/2025

pag. 4 de 4

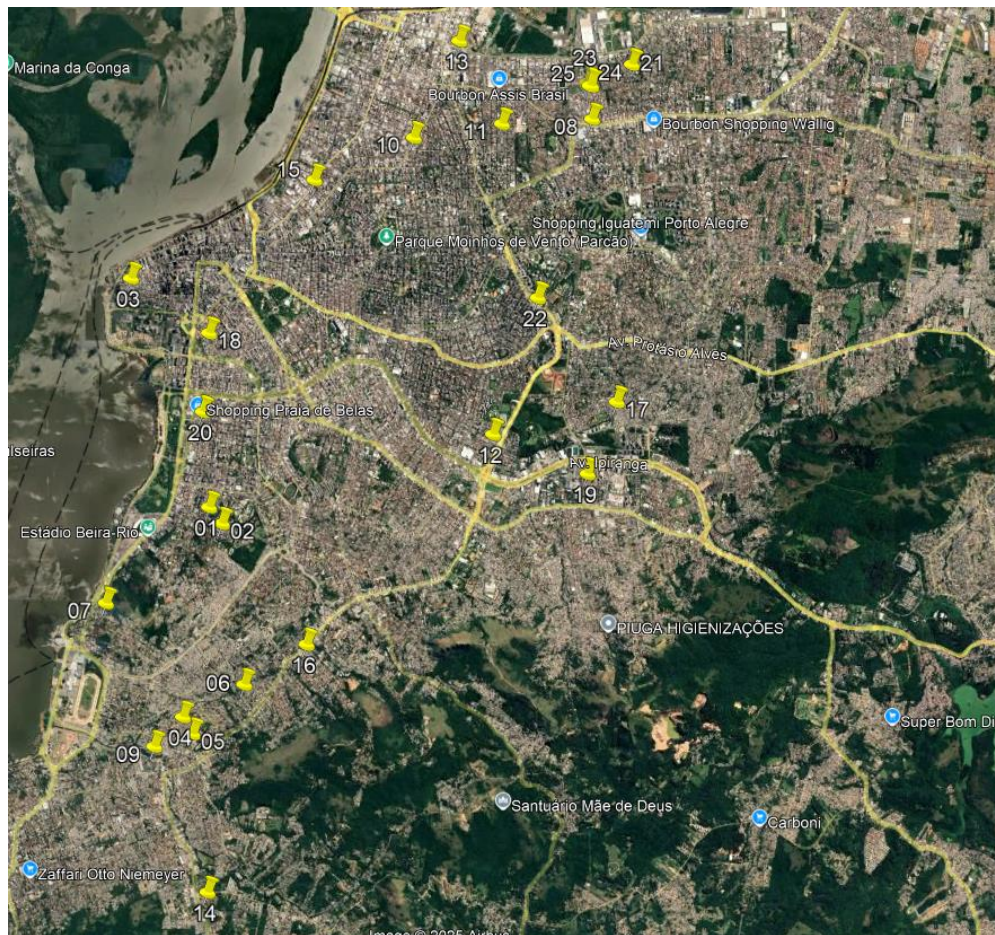




Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

14.3 MEMÓRIA DE CÁLCULO

Dados:



DADO	OBSERVAÇÃO	ÁREA	DORMITÓRIO	CONSERVAÇÃO	PADRÃO	VAGAS	BANHEIROS
1 Rua Dona Ondina- Menino Deus (30°03'52.2"S 51°13'34.0"W)	Auxiliadora Predial, cód.: 221614	91,00	3	0,32	5	2	3
2 Rua Correa Lima- Menino Deus (30°03'59.7"S 51°13'26.7"W)	Auxiliadora Predial, cód.: 421001	184,00	3	0,32	5	2	5
3 Rua Duque De Caxias - Centro Histórico (30°02'05.5"S 51°14'18.7"W)	Auxiliadora Predial, cód.: 441820	55,00	2	2,52	4	0	1
4 Rua Santa Flora - Nonoai (30°05'30.9"S 51°13'46.2"W)	Auxiliadora Predial, cód.: 404849	77,00	1	8,09	4	1	2
5 Rua Doutor Campos Velho - Nonoai (30°05'38.7"S 51°13'40.9"W)	Auxiliadora Predial, cód.: 197015	58,00	2	2,52	4	1	1
6 Avenida Quarai - Nonoai (30°05'15.0"S 51°13'13.2"W)	Auxiliadora Predial, cód.: 406608	60,00	2	33,20	3	1	1
7 Avenida Jacui - Cristal (30°04'38.0"S 51°14'29.0"W)	Republicare, Cód.: 444783-LU	79,00	3	8,09	3	1	1
8 Rua Jari - Passo da Areia (30°00'46.8"S 51°10'10.3"W)	Republicare, Cód.: 104-PN	50,00	1	2,52	4	1	1
9 Rua Padre Angelo Corso - Cavalhada (30°05'45.0"S 51°14'01.6"W)	Republicare, Cód.: 437995-LU	37,00	1	8,09	3	1	1
10 Avenida Benjamin Constant - São João (30°00'57.0"S 51°11'46.8"W)	Auxiliadora Predial, cód.: 429318	64,00	2	8,09	3	0	1
11 Rua Portugal - São João (30°00'49.9"S 51°10'59.1"W)	Auxiliadora Predial, cód.: 478197	71,00	1	0,32	4	1	2
12 Rua Roque Gonzales - Jardim Botânico (30°03'15.6"S 51°11'00.8"W)	Republicare, Cód.: 12762-LI	73,00	3	8,09	3	0	2
13 Rua Doutor Joao Inacio - São João (30°00'11.2"S 51°11'23.0"W)	Auxiliadora Predial, cód.: 698357	78,00	2	18,10	3	1	1
14 Avenida da Cavalhada - Cavalhada (30°06'52.8"S 51°13'31.2"W)	Republicare, Cód.: 271464-MI	42,51	2	18,10	4	1	1
15 Rua Gaspar Martins - Floresta (30°01'17.7"S 51°12'40.3"W)	Auxiliadora Predial, cód.: 698019	19,00	1	33,20	3	0	1
16 Avenida Clemenciano Barnasque - Teresópolis (30°04'55.6"S 51°12'39.8"W)	Republicare, Cód.: 17782-BT	79,00	2	18,10	4	0	1
17 Rua Waldomiro Souza - Jardim do Salso (30°02'59.4"S 51°09'54.2"W)	Republicare, Cód.: 390804-RP	45,00	1	8,09	3	0	1
18 Praça Conego Marcelino - Cidade Baixa (30°02'30.5"S 51°13'35.9"W)	Republicare, Cód.: 390686-RP	95,00	3	8,09	4	0	2
19 Rua Professor Cristiano Fischer - Partenon (30°03'33.3"S 51°10'09.2"W)	Credito Real, Cód.: 74135018	37,00	1	18,10	3	0	1
20 Rua Peri Machado - Menino Deus (30°03'07.5"S 51°13'38.5"W)	Republicare, Cód.: 390226-RP	83,65	3	8,09	3	1	3
21 Rua Fernando Abbott - Cristo Redentor (30°00'21.0"S 51°09'49.3"W)	Credito Real, Cód.: 74094605	60,70	2	8,09	4	1	1
22 Rua João Caetano - Petrópolis (30°02'11.5"S 51°10'38.1"W)	Credito Real, Cód.: 9975902	82,00	2	0,32	6	2	2
23 Rua Barao de Tramandai - Passo d'areia (30°0'30.65"S 51°10'13.08"W)	Auxiliadora Predial, cód.: 732242	44,00	1	33,20	3	0	1
24 Rua Barao de Tramandai 251 - Passo d'areia (30°0'30.65"S 51°10'13.08"W)	Auxiliadora Predial, cód.: 489739	74,00	3	2,52	4	1	2
25 Rua Leopoldo de Freitas 100, Passo da Areia (30°0'31.79"S 51°10'11.68"W)	Nobilitare, cód 719-HM	40,00	1	18,10	4	0	1



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

DADO	UN*0,9	RENDA BAIRRO 2022	FONTE
1	6903,30	11.532,40	https://www.auxiliadorapredial.com.br/imovel/venda/221614/apartamento-menino-deus-porto-alegre-rs
2	4793,48	11.532,40	https://www.auxiliadorapredial.com.br/imovel/venda/421001/apartamento-menino-deus-porto-alegre-rs
3	6381,82	5.547,14	https://www.auxiliadorapredial.com.br/imovel/venda/441820/apartamento-centro-hist%C3%B3rico-porto-alegre-rs
4	3442,21	4.703,85	https://www.auxiliadorapredial.com.br/imovel/venda/404849/apartamento-nonoai-porto-alegre-rs
5	3568,97	9.053,42	https://www.auxiliadorapredial.com.br/imovel/venda/197015/apartamento-cristal-porto-alegre-rio-grande-do-sul
6	2400,00	3.679,56	https://www.auxiliadorapredial.com.br/imovel/venda/406608/apartamento-nonoai-porto-alegre-rs
7	3065	8.007,56	https://www.republicare.com.br/imovel/apartamento-com-3-quartos-a-venda-bairro-cristal-em-porto-alegre/444783-LU
8	5040	6.275,66	https://www.republicare.com.br/imovel/apartamento-com-1-quarto-a-venda-e-1-vaga-bairro-passo-da-areia-em-porto-alegre/104-PN
9	3041	3.274,03	https://www.republicare.com.br/imovel/apartamento-com-1-quarto-a-venda-bairro-cavalhada-em-porto-alegre/437995-LU
10	4148,44	5.995,80	https://www.auxiliadorapredial.com.br/imovel/venda/429318/apartamento-sao-joao+porto-alegre+rio-grande-do-sul
11	6743,66	4.991,38	https://www.auxiliadorapredial.com.br/imovel/venda/478197/apartamento-garden-sao-joao+porto-alegre+rio-grande-do-sul
12	3156	5.814,34	https://www.republicare.com.br/imovel/apartamento-com-3-quartos-a-venda-bairro-jardim-botanico-em-porto-alegre/12762-LI
13	3577	5.130,58	https://www.republicare.com.br/imovel/apartamento-com-3-quartos-a-venda-bairro-teresopolis-em-porto-alegre/17782-BT
14	5865	6.902,97	https://www.republicare.com.br/imovel/apartamento-com-2-quartos-a-venda-e-1-vaga-bairro-cavalhada-em-porto-alegre/271464-MI
15	4306	4.056,60	https://www.auxiliadorapredial.com.br/imovel/venda/698019/apartamento-floresta+porto-alegre+rio-grande-do-sul
16	2905	7.765,77	https://www.republicare.com.br/imovel/apartamento-com-2-quartos-a-venda-bairro-teresopolis-em-porto-alegre/17782-BT
17	2500	3.593,72	https://www.republicare.com.br/imovel/apartamento-com-1-quarto-a-venda-bairro-jardim-do-salto-em-porto-alegre/390804-RP
18	2255	7.124,99	https://www.republicare.com.br/imovel/apartamento-com-4-quartos-a-venda-bairro-cidade-baixa-em-porto-alegre/390686-RP
19	3600	4.881,62	https://www.creditoreal.com.br/vendas/imovel/apartamento-garden-em-partenon-porto-alegre-ag-141-cod-74135018
20	5154	7.855,10	https://www.republicare.com.br/imovel/apartamento-com-3-quartos-a-venda-e-1-vaga-bairro-menino-deus-em-porto-alegre/390226-RP
21	5336	5.471,82	https://www.creditoreal.com.br/vendas/imovel/apartamento-em-cristo-redentor-porto-alegre-ag-48-cod-74094605
22	10667	20.543,42	https://www.creditoreal.com.br/vendas/imovel/apartamento-em-petropolis-porto-alegre-ag-48-cod-9975902
23	3066	3.855,15	https://auxiliadorapredial.com.br/imovel/venda/732242
24	4500	4.016,56	https://auxiliadorapredial.com.br/imovel/venda/489739
25	3960	4.016,56	https://www.nbkt.com.br/imovel/apartamento-com-1-quarto-a-venda-bairro-passo-da-areia-em-porto-alegre/719-HM

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS

Total da Amostra : 25
Utilizados : 25
Outlier : 0

VARIÁVEIS

Total : 9
Utilizadas : 6
Grau Liberdade : 19

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: y

COEFICIENTES

Correlação : 0,88668
Determinação : 0,78620
Ajustado : 0,72994

VARIAÇÃO

Total : 83715062,68642
Residual : 25271938167300160,00000
Desvio Padrão : 970,57215

F-SNEDECOR

F-Calculado : 13,97370
Significância : < 0,01000

D-WATSON

D-Calculado : 1,87487
Resultado Teste : Não auto-regressão 95%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	72
-1,64 a +1,64	90	96
-1,96 a +1,96	95	100

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

$$Y = -270,823176 + -35,462471 * X_1 + 898,608220 * \ln(X_2) + 982,673093 * 1/X_3 + 2910,849034 * X_4^{1/2} + 0,000006 * X_5^2$$



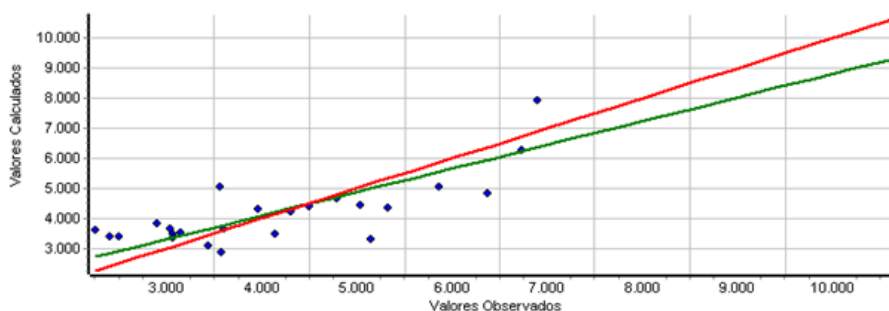


Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

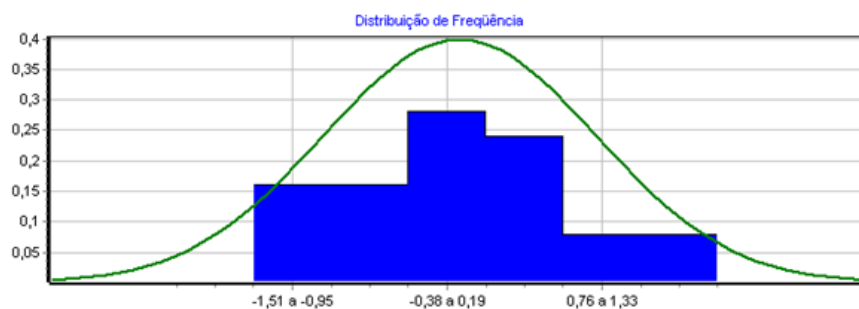
MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA	MODELO
Média : 4415,00	Coefic. Aderência : 0,78620
Variação Total : 83715062,69	Varição Residual : 17898195,80
Variância : 3348602,51	Variância : 942010,31
Desvio Padrão : 1829,92	Desvio Padrão : 970,57

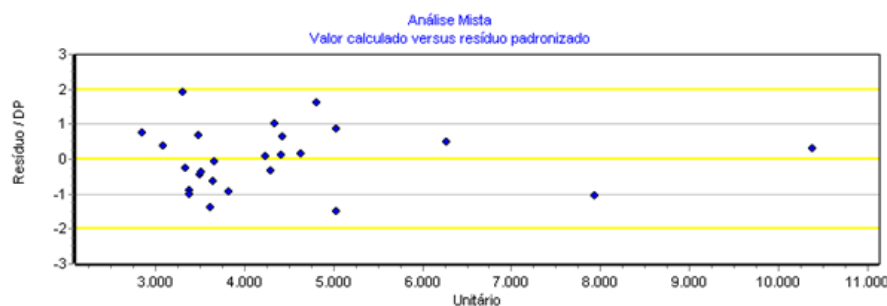
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados

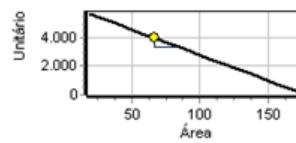




DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

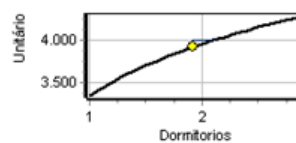
X₁ Área

Área do imóvel em m².
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 19,00 a 184,00
Impacto esperado na dependente: Negativo
10% da amplitude na média: -14,90 % na estimativa



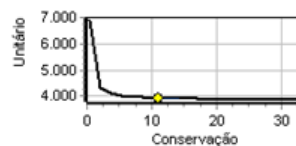
X₂ Dormitórios

Número de dormitórios.
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 1,00 a 3,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 2,27 % na estimativa



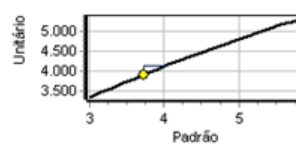
X₃ Conservação

Conservação de acordo com o critério 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: -0,53 % na estimativa



X₄ Padrão

Padrão construtivo do imóvel, sendo:
7 = luxos;
6 = alto;
5 = normal-alto;
4 = normal;
3 = normal-baixo;
2 = baixo;
1 = mínimo.
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 3,00 a 6,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 5,66 % na estimativa





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

*** Vagas**

Vaga de garagem
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 0,00 a 2,00
Impacto esperado na dependente: Positivo

*** Banheiros**

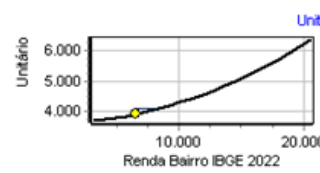
Número de sanitários do imóvel.
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 1,00 a 5,00
Impacto esperado na dependente: Positivo

*** Oferta**

Valor em R\$ de oferta.
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 90900,00 a 980000,00
Impacto esperado na dependente: Positivo

X₅ Renda Bairro IBGE 2022

Renda Bairro conforme IBGE Censo 2022
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 3274,03 a 20543,42
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 4,28 % na estimativa



Y Unitário

Valor em R\$ do m², multiplicado pelo Fator Oferta.
Tipo: Dependente
Amplitude: 2255,00 a 10667,00

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,72994)
X ₁ Área	x	-3,38	0,32	0,58952
X ₂ Dormitórios	ln(x)	1,48	15,56	0,71392
X ₃ Conservação	1/x	3,17	0,50	0,60774
X ₄ Padrão	x ^{1/2}	1,74	9,86	0,70271
X ₅ Renda Bairro IBGE 2022	x ²	1,74	9,87	0,70275





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

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Área	Dormitórios	Conservação	Padrão	Renda Bairro IBGE 2022	Unitário
X ₁	x		69	68	32	6	61
X ₂	ln(x)	62		46	15	14	32
X ₃	1/x	57	18		6	4	59
X ₄	x ^{1/2}	49	24	73		26	37
X ₅	x ²	38	29	65	72		37
Y	y	14	12	70	71	74	





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

1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Exp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Área	40,45			19,00	184,00
Dormitórios	1,00			1,00	3,00
Conservação	33,20			0,32	33,20
Padrão	3,00			3,00	6,00
Renda Bairro IBGE 2022	3.855,15			3.274,03	20.543,42
Unitário	3.462,43			2.255,00	10.667,00

2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	2.995,75	3.462,43	3.929,12	-13,48%	13,48%	26,96%
Predição (80%)	2.091,63	3.462,43	4.833,24	-39,59%	39,59%	79,18%
Campo de Arbitrio	2.943,07	3.462,43	3.981,79	-15,00%	15,00%	30,00%

3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80 %)	121.178,09	140.055,29	158.932,90
Predição (80%)	84.606,43	140.055,29	195.504,56
Campo de Arbitrio	119.047,18	140.055,29	161.063,41

4. VALOR UNITÁRIO ARBITRADO 3462,43

Justificativa:

5. VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 140.055,29 (cento e quarenta mil, cinquenta e cinco reais com vinte e nove centavos)

6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

Mínimo (R\$):	121.178,09
Arbitrado (R\$):	140.055,29
Máximo (R\$):	158.932,90

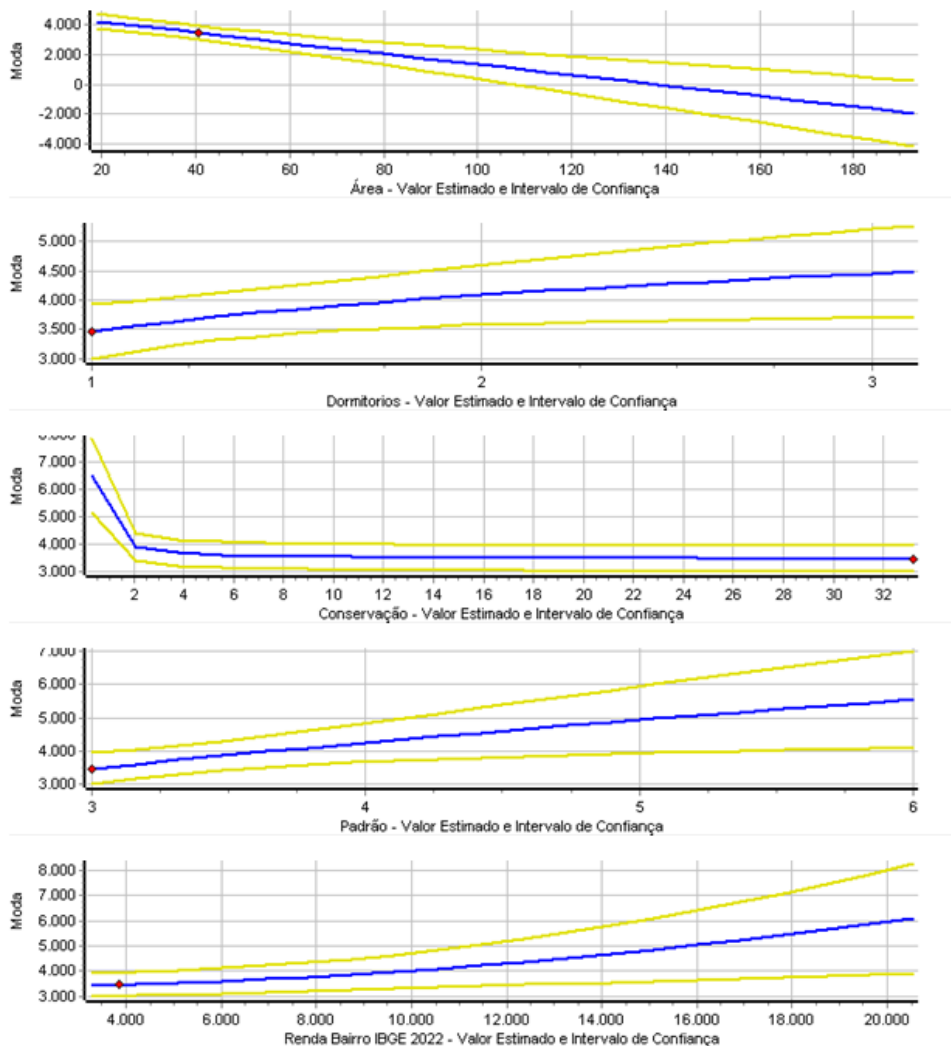




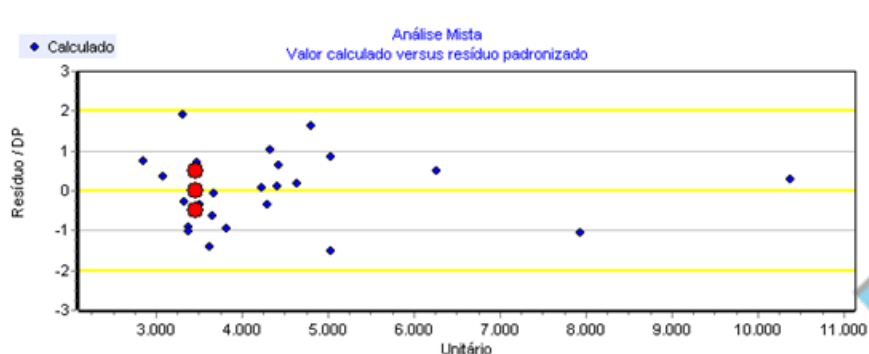
7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO

Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 26,96 %
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





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

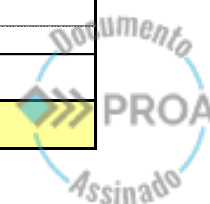
FUNDAMENTAÇÃO

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		Adoção de situação paradigma	x
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados.	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes		4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	x	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	Extrapoliação	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%		20%	x	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				13 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 II			

PRECISÃO

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

Valor central estimado no modelo de regressão		3.462,43
Valores do intervalo de confiança	MAX	3.929,12
	MÍN	2.995,75
Desvios relativos do Intervalo de confiança	MAX	13,48%
	MÍN	-13,48%
Amplitude do intervalo de confiança		26,96%
GRAU DE PRECISÃO		GRAU III





25130000089758

Nome do documento: Laudo 392 2025 GPE 38123 Apt POA.pdf

Documento assinado por

Marcos Allan Santos Marian
Denise Ferreira Da Silva
Leandro Peixoto Maia

Órgão/Grupo/Matrícula

SPGG / DIAVA/DEAPE / 5075610
SPGG / DIAVA/DEAPE / 4933443
SPGG / DIAVA/DEAPE / 450607301

Data

16/12/2025 17:06:16
18/12/2025 10:16:56
23/12/2025 15:23:55

