



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 132/2025



Apartamento 308
Rua Honório Lemos, nº 67 – Vila João Pessoa
Porto Alegre/RS



DIVISÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS – DIAVA
ABRIL / 2025



24130000060312



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 132/2025

FICHA RESUMO

Objeto

Apartamento objeto da **matrícula nº 30.388** e **GPE nº 29331**

Objetivo

Determinação do **valor de mercado** do imóvel

Finalidade

Instruir processo **PROA nº 24/1300-0006031-2**.- Alienação

Localização¹

Rua Honório Lemos, nº 67 (Apt. 308)

Vila João Pessoa - Porto Alegre/RS

Área avalianda²

Área do apartamento: 45,30 m²

Proprietário

Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul - IPERGS

Resultado da avaliação

Valor de mercado do imóvel **R\$ 103.000,00**

Avaliadores

Arquiteta Urbanista Thaís Wöfle Danelon

Arquiteta Urbanista Marina Nobre Cerqueira

Porto Alegre – RS, abril de 2025

¹ Conforme Certidão de Matrícula nº 30.388 da Comarca de Porto Alegre

² Conforme Certidão de Matrícula nº 30.388 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	10
11	AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS	10
12	CONCLUSÃO	11
13	RESPONSÁVEIS PELO LAUDO	11
14	ANEXOS.....	12





24130000060312



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 **24/1300-0006031-2. (Alienação)**

4 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

4.1 FUNDAMENTAÇÃO TÉCNICA

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

- na **Certidão de Matrícula nº 30.388**, referência livro 02, às fls 01-01v, datada de 08/10/2024, obtida junto ao Ofício de Registro de Imóveis da 3ª Zona da Comarca de Porto Alegre - RS.
- na **Ficha cadastral GPE nº 29.331**;
- no **PROA**: 24/1300-0006031-2;
- nas informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, intermediários, agentes imobiliários, etc.).
- nas informações constatadas "in loco", conforme vistoria ao imóvel realizada no dia **30/04/2025**.

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

➤ **Vistoria/ localização:**

Durante a vistoria, constatou-se que o imóvel se encontra em péssimo estado de conservação, apresentando múltiplas disfunções, entre as quais se destacam: descolamento das cerâmicas das paredes, infiltrações, vidros das janelas quebrados, danos significativos no forro de gesso e ausência de algumas portas.

Tais condições comprometem a habitabilidade e a integridade do imóvel, sendo necessário reparos importantes.

➤ **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);
- Dormitórios (Variável independente - quantitativa);
- Conservação (Variável independente - quantitativa);
- Padrão (Variável independente - quantitativa);
- Vagas (Variável independente – dicotômica isolada);
- Banheiros (Variável independente - quantitativa);
- Valor unitário = R\$/m² (**Variável dependente**).





24130000060312



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

Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul - IPERGS

6 ENDEREÇO

Rua Honório Lemos, nº 67 (Apt. 308)
Vila João Pessoa - 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°03'48.0"S

Fonte: Google Earth 07/02/2025 (Acesso em abril de 2025)

Longitude: 51°10'32.9"W

Identificação
Descrição conforme a Matrícula nº 30.388: IMÓVEL: APARTAMENTO 308, do edifício MANOEL SERRA, situado à rua Honório Lemos nº 67, localizado no 2º andar ou 3º pavimento, de fundos à direita de quem da rua olha para o edifício, com área real privativa de 45,30m², área real total de 53,22m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,02101 no terreno e nas demais coisas de uso comum. O terreno onde se acha construído o edifício está situado no bairro Vila João Pessoa, dentro do quarteirão formado pelas ruas Honório Lemos, Angelo Barcelos e Lima, a saber: Um terreno medindo 29m70 de frente ao Noroeste, a rua Honório Lemos, por 39m60 de extensão da frente aos fundos em ambos os lados, dividindo-se ao Sudoeste com imóvel de Esther Libel, ao Nordeste com imóvel que é ou foi da Empresa Territorial Suburbana Ltda, com quem também ontesta nos fundos, ao Sudeste, na mesma largura da frente; dista pelo lado Nordeste 13m20 da esquina formada com a rua Lima.

Características do imóvel
Formato do terreno: Regular
Situação de quadra: Meio de quadra
Cota: No nível
Vegetação: Pequeno porte
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
Área do terreno: 1.176,12 m ²



24130000060312



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/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





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

7.2 BENFEITORIAS

7.2.1 FICHA DE VISTORIA

Benfeitoria 01		Idade aparente: 50	Área = 45,30 m²		Nº de pav. 04
Apt 308		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	

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.

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





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

- Tratamento dos dados:

(X) **Metodologia científica** – inferência estatística: dados utilizados **48/50**.

() 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 = $243396,8 * \text{Área} ^{-0,65586333} * \text{Dormitórios} ^{0,21394512} * \text{Conservação} ^{-0,11275096} * e ^{(-4,2119637 * 1/\text{Padrão})} * e ^{(0,12006562 * \text{Vagas})} * e ^{(-0,44234609 * 1/\text{Banheiros})}$

11.1.2 DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Variáveis do modelo de cálculo	Parâmetros do imóvel
Área (m²)	45,30
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)	52,60
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 (1- Não possui vagas de estacionamento, 2- Possui vagas)	1,00
Banheiros (un)	1,00
Unitário (Valor em R\$ do m² multiplicado pelo Fator Oferta)	2.271,90

11.1.3 RESULTADOS

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

	Intervalo de Confiança	Unitário (R\$/m²)	Total
Mínimo	-9,54%	2.055,11	R\$ 93.096,48
Calculado	-	2.271,90	R\$ 102.917,07
Máximo	10,55%	2.511,56	R\$ 113.773,67





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

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

	Amplitude	Unitário (R\$/m ²)	Total
Mínimo	-15%	1.931,12	R\$ 87.479,74
Calculado	-	2.271,90	R\$ 102.917,07
Máximo	+15%	2.612,69	R\$ 118.354,86
Valor calculado R\$ 102.917,07			

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\$ 103.000,00 (Cento e três mil reais) data de referência da avaliação: abril/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, abril de 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

14 ANEXOS

14.1 DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

Figura 1: Fachada do Edifício



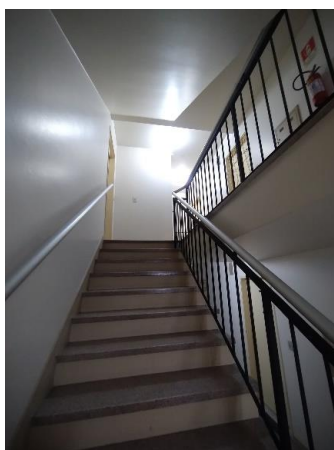
Fonte: Vistoria (30/04/2025)

Figura 2: Identificação



Fonte: Vistoria (30/04/2025)

Figura 3: Acesso ao imóvel



Fonte: Vistoria (30/04/2025)

Figura 4: Porta de entrada



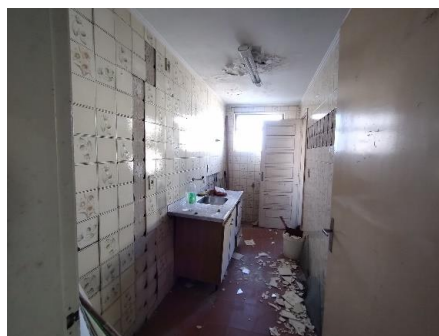
Fonte: Vistoria (30/04/2025)

Figura 5: Sala



Fonte: Vistoria (30/04/2025)

Figura 6: Cozinha



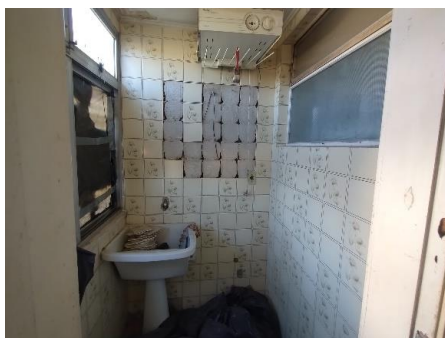
Fonte: Vistoria (30/04/2025)





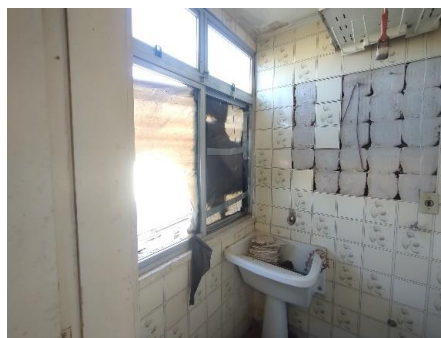
Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

Figura 7: Área de serviço



Fonte: Vistoria (30/04/2025)

Figura 8: Área de serviço



Fonte: Vistoria (30/04/2025)

Figura 9: Quarto



Fonte: Vistoria (30/04/2025)

Figura10: Banheiro



Fonte: Vistoria (30/04/2025)





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

14.2 DOCUMENTAÇÃO DOS IMÓVEIS
MATRÍCULA



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6U767-HXVEA-S06GM-8SXP7>

CNM: 099267.2.0030368-28

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª ZONA - P. ALEGRE
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

PORTO ALEGRE, 03 de setembro de 1981	FLS. 1	MATRÍCULA 30.388
--------------------------------------	--------	------------------

IMÓVEL: APARTAMENTO 308, do edifício MANOEL SERRA, situado à rua Honório Lemos nº 67, localizado no 2º andar ou 3º pavimento, de fundos à direita de quem de rua olha para o edifício, com área real privativa de 45,30m², área real total de 53,22m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,02101 no terreno e nas demais coisas de uso comum. O terreno onde se acha construído o edifício está situado no bairro Vila João Pessoa, dentro do quarteirão formado pelas ruas Honório Lemos, Angelo Barcelos e Lima, a saber: Um terreno medindo 29m70 de frente ao Noroeste, a rua Honório Lemos, por 39m60 de extensão da frente aos fundos em ambos os lados, dividindo-se ao Sudoeste com imóvel de Esther Libel, ao Nordeste com imóvel que é ou foi da Empresa Territorial Suburbana Ltda, com quem também conteste nos fundos, ao Sudeste, na mesma largura da frente; dista pelo lado Noroeste 13m20 da esquina formada com a rua Lima.

PROPRIETÁRIA: EDUSA S/A - EDIFICAÇÕES URBANAS, com sede n/c, CGC nº 87.139.119/0001-28.

REGISTRO ANTERIOR: Liv. 2, fls. 1, matrícula nº 30096, da 3ª Zona.

ORS: A presente matrícula foi aberta em virtude de individuação.

O OFICIAL: *quintal, J. J. J.*

R-1-30.388.-. 14 de Dezembro de 1981. COMPRA E VENDA.

Contrato de compra e venda, financiamento, constituição de hipoteca e de caução de crédito hipotecário, datado de 06/11/81. Valor: R\$ 2.400.965,07. Avaliação: R\$ 2.400.965,07. Transmittente: EDUSA S/A.-EDIFICAÇÕES URBANAS, CGC 87.139.119/0001-28, com sede n/c.

ADQUIRENTE: MARIA HELENA VARGAS DA SILVEIRA, brasileira, solteira, maior func.pública, CIC 122.538.200/91, domiciliada n/c.

PROTOCOLO: 95.370 **Escrevente:** *Arise*

O OFICIAL: *quintal, J. J. J.*

R-2-30.388.-. 14 de Dezembro de 1981. ONUS - HIPOTECA.

Contrato de compra e venda, financiamento, constituição de hipoteca e de caução de crédito hipotecário, datado de 06/11/81. Valor da dívida: R\$ 2.464.603,87. Avaliação: R\$ 2.781.277,20. Prazo: 240 meses, em prestações mensais no valor inicial de R\$ 29.206,91, vencendo-se a primeira delas 30 dias contados desta data. Juros: 10% a.a. Taxa efetiva: 10,472% a.a. Devedora: Maria Helena Vargas da Silveira, brasileira, solteira, maior, func.pública, CIC 122.538.200/91, domiciliada n/c.

" EM PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA "

CREDORES: INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, IPERGS, CGC 92.829.100/0001-43, com sede n/c.

PROTOCOLO: 95.370 **O OFICIAL:** *quintal, J. J. J.* **Escrevente:** *Arise*

Av.3-30.388.-. 14 de Dezembro de 1981. Conforme contrato de compra e venda, financiamento, constituição de hipoteca e de caução de crédito hipotecário, datado de 06/11/81, o INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, deu em caução ao BNH, os direitos creditórios que possui no R-2-30.388.

PROTOCOLO: 95.370 **O OFICIAL:** *quintal, J. J. J.* **Escrevente:** *Arise*

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br





24130000060312



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



Valide aqui este documento



CNM: 099267.2.0030388-28
REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª ZONA - P. ALEGRE
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
1v	30.388

AV-4-30388.-. 10 de dezembro de 1985.-. Conforme requerimento datado de 04.1.84, foi instituída a convenção de condomínio, registrada sob nº 782 do livro 3, da qual faz parte o imóvel acima.

Escrevente autorizada: *Yana C. P. P. P.*

Av.05 - 30.388 - 12 de abril de 2.000 - Conforme Termo de Liberação de caução, datada de 17.11.1999, a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, sucessora do BNH, autorizou o cancelamento da caução, objeto da Av. 03 supra, ficando cancelada a referida averbação.

PROTOCOLO: 376.458(03.4.2000)Escrevente autorizada(o) *Thaís Lima*

Ajudante do Oficial:

Registrador: emol. R\$ 21,00 A

Av.06 - 30.388 - 12 de abril de 2.000 - Conforme Carta de Adjudicação, datada de 05.09.1991, o INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL - IPERGS, autorizou o cancelamento da hipoteca, objeto do R.02 supra, ficando cancelada a referida averbação;

PROTOCOLO: 376.459(03.4.2000)Escrevente autorizada(o) *Thaís Lima*

Ajudante do Oficial:

Registrador: emol. R\$ 21,00 A

R.07 - 30.388 - 12 de abril de 2.000 - ADJUDICAÇÃO

Carta de adjudicação, extraída dos autos da execução hipotecária, nº 01190279875. Data da carta: 05.09.1991 Juiz: Wilson Carlos Rodycz, Escrivão: Tarso Antônio Chiminazzo. Valor: R\$ 25.000,00 Avaliação: R\$ 26.700,00 Transmitente: MARIA HELENA VARGAS DA SILVEIRA, brasileira, solteira, maior, funcionária pública, CIC 122.538.200-91, residente e domiciliada nesta capital.

ADQUIRENTE: INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL - IPERGS, CNPJ 92.829.100/0001-43, com sede n/Capital.

PROTOCOLO: 376.459(03.4.2000)Escrevente autorizada(o) *Thaís Lima*

Ajudante do Oficial:

Registrador: emol. R\$ 121,40 A

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL - REGISTRO DE IMÓVEIS 3ª ZONA DE PORTO ALEGRE

Certidão do conteúdo da Matrícula nº 30.388 do Livro 02-Reg. Geral, às 08:59h de 08 de outubro de 2024. (Conforme o disposto no art. 188 da Lei dos Registros Públicos). CNM: 099267.2.0030388-28.

Atos: Certidão: Nihil - 0471.04.2400029.11264 - (Isento). Busca: Nihil - 0471.03.2400038.04811 - (Isento). Proc. Eletrônico: Nihil - 0471.01.2400035.11748 - (Isento). Total: Nihil

Porto Alegre, 08/10/2024. Os dados pessoais são tratados de acordo com a Lei 13.709/2018.

Documento eletrônico assinado digitalmente por André Luis Araújo Soares - Escrevente autorizado, conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que instituiu a infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil.

A consulta estará disponível em até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS <http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta> Chave de autenticidade para consulta: 099267 53 2024 00112822 93



CONTINUA A FOLHAS

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6U767-HXVEA-SQ6GM-9SXP7>

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado





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

GPE



DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 29331

DADOS GERAIS

Número do Cadastro:	29331	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:	EM REGULARIZACAO	Índice de Destinação (%):	0,000000
Descrição:	EX-MUTUÁRIO: MARIA HELENA VARGAS DA SILVEIRA - CONTRATO Nº 777978 Desocupado conforme vistoria realizada em 2020 pela DIACO.		
Em Alienação:	Não	Nº Incorporação PROA/SPI:	17/2442-0001485-1
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:	5821428	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
15/06/2021	19130000059155	15/06/2021	Participação em Órgãos		Ativo
22/06/2021	19130000082718	12/12/2019	Programação Financeira		Ativo
23/06/2021	20130000045591	23/07/2020	Imóveis		Arquivado
23/06/2021	20130000057794	17/09/2020	Programação Financeira		Ativo
24/06/2021	21130000020098	22/03/2021	Programação Financeira		Ativo
25/06/2021	20130000080150	22/12/2020	Programação Financeira		Ativo
17/08/2022	22130000003903	17/08/2022	Imóveis		Ativo
24/10/2024	22144000146526	17/10/2022	Imóveis	Acompanhamento	Arquivado
22/06/2023	23130000043587	13/06/2023	Programação Financeira	Programação de Pagamento	Ativo
10/07/2023	23144000084992	16/06/2023	Imóveis	Acompanhamento	Ativo
25/01/2024	24130000004781	25/01/2024	Programação Financeira	Programação de Pagamento	Ativo
14/10/2024	24130000060312	14/10/2024	Alienar Bens	Venda	Ativo

LOCALIZAÇÃO

Zona:	Urbana
Unidade da Federação:	Rio Grande do Sul
Município	PORTO ALEGRE
Bairro/Distrito:	VL JOAO PESSOA
Logradouro/Localidade:	RUA HONORIO LEMOS
Numero/Lote:	67
Quadra:	
Complemento:	APTO 308
CEP:	91520080
Ponto Referência:	





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



**DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 29331**

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:

HISTÓRICO DE ENDEREÇOS

Data	UF	Município	Zona	Bairro/Distrito	Logradouro/	Número/Lote	Tipo	CEP
05/09/2024	Rio Grande	PORTO ALEGRE	Urbana	VL JOAO PESSOA	HONORIO LEMOS	67	RUA	
17/08/2022	Rio Grande	PORTO ALEGRE	Urbana	VL JOAO PESSOA	HONORIO LEMOS	67	RUA	91520080

PROPRIEDADE

Situação regularização Estado: EM REGULARIZACAO

Tipo de Registro: Matrícula

Número do Registro: 30388

Livro: 2RG

Folha: 01

Cartório: RI 2º ZONA DE PORTO ALEGRE

Comarca: PORTO ALEGRE

Data do Registro: 12/04/2000

Forma de Incorporação: INCORPORAÇÃO AO PATRIMÔNIO PÚBLICO

Valor de Incorporação: R\$ 1,00

Propriedade / Posse: ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Data registro patrimônio União:

Certidão autorizativa transf.:

TERRENO

Matriculada

Área Total (m²):	1.176,12
Frente (m):	39,60
Área com fração (m²):	24,7103
Fração Ideal (m²):	0,021010
Profundidade Equivalente (m):	
Área Disponível (m²):	1.176,12

Situação terra rural:

TERRENO REGISTRADO

Frente/Lateral	Confrontação da Frente/Lateral	Confrontante
39,60		





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



**DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 29331**

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)
APARTAMENTO		45,30	53,22		0	53,22

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
05/03/2025	VISTORIA /	VISTORIA_62-2024_-
04/07/2023	CERTIDAO	CND 29331.PDF
29/07/2022	VISTORIA /	VISTORIA_15- 2022 - GPE 29331.PDF
10/06/2022	VISTORIA /	VISTORIA_15_- 2022-
10/06/2022	NOTIFICAÇÃO	NOT_FTIPERGS_05_2022.PDF
15/12/2021	LEI / DECRETO /	LEI 15764-2021 - GESTAO DE
15/06/2021	HISTÓRICO	Ficha.pdf





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 29331

Data	Tipo Documento	Nome Documento
01/06/2021	LEI / DECRETO /	DECRETO ESTADUAL NA 55916-
24/09/2020	VISTORIA /	VISTORIA_REALIZADA.PDF
06/04/2018	LEI / DECRETO /	LEI COMPLEMENTAR NA 15144-
03/06/2003	MATRÍCULA	Matr 30388.pdf
03/09/1981	MATRÍCULA	MAT 30388.PDF

IMAGENS

DECLARAÇÃO

HISTÓRICO

Data	Tipo	Nº de Processo	Anexo
15/06/2021	Classificação	19130000059155	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:



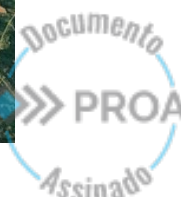
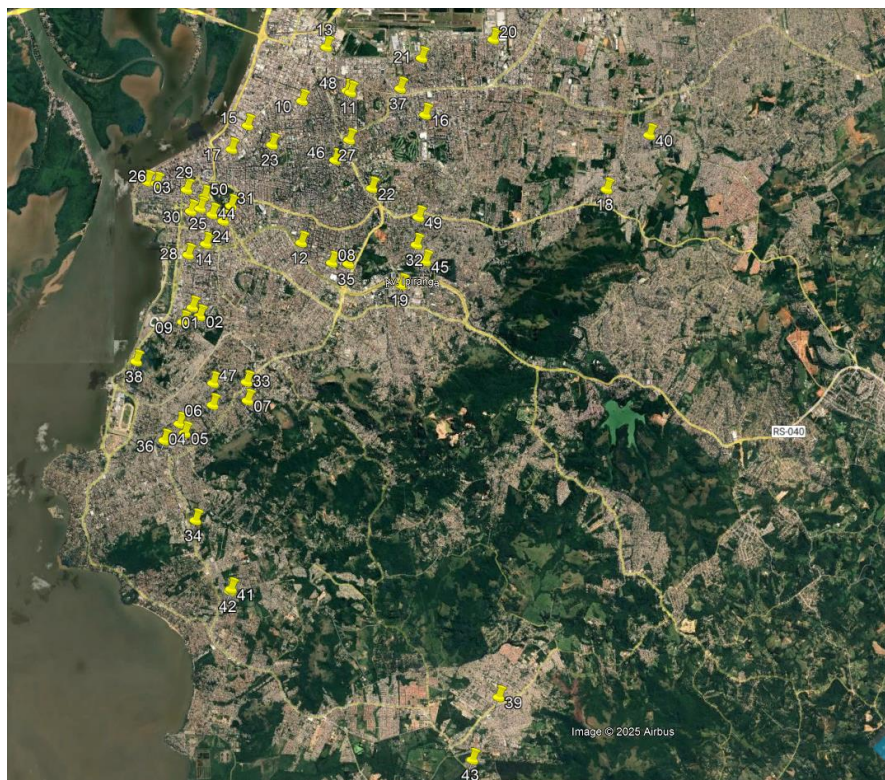


Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

14.3 MEMÓRIA DE CÁLCULO

Dados:

Dados	Endereço	Observação	Área	Dormitórios	Conservação	Padrão	Vagas	Banheiros	Oferta	Unitário
1	Rua Dona Ondina- Menino Deus (30°03'52.2"S 51°13'34.0"W)	Auxiliadora Predial, cód. 221614	91,00	3,00	0,32	5,00	2,00	3,00	638.000,00	6.903,30
2	Rua Correa Lima- Menino Deus (30°03'59.7"S 51°13'26.7"W)	Auxiliadora Predial, cód. 421001	184,00	3,00	0,32	5,00	2,00	5,00	940.000,00	5.086,96
3	Rua Duque De Caxias - Centro Histórico (30°02'06.5"S 51°14'18.7"W)	Auxiliadora Predial, cód. 441620	95,00	2,00	2,52	4,00	1,00	1,00	380.000,00	6.361,82
4	Rua Santa Flora - Nonoia (30°03'30.9"S 51°12'46.2"W)	Auxiliadora Predial, cód. 404949	77,00	1,00	8,09	4,00	2,00	2,00	110.000,00	3.623,38
5	Rua Doutor Campos Velho - Nonoia (30°05'38.7"S 51°13'40.9"W)	Auxiliadora Predial, cód. 197015	58,00	2,00	2,52	4,00	2,00	1,00	230.000,00	3.568,97
6	Avenida Queral - Nonoia (30°05'15.0"S 51°13'13.2"W)	Auxiliadora Predial, cód. 406608	60,00	2,00	33,20	3,00	2,00	1,00	195.000,00	2.925,00
7	Rua Costa Lima - Nonoia (30°05'11.2"S 51°12'38.5"W)	Auxiliadora Predial, cód. 379959	78,00	2,00	0,32	5,00	2,00	2,00	445.000,00	5.134,62
8	Rua Guilherme Alves - Partenon (30°03'14.6"S 51°11'17.0"W)	Auxiliadora Predial, cód. 485764	43,00	1,00	2,52	3,00	1,00	1,00	220.000,00	4.604,65
9	Rua Hipólito Da Costa - Santa Tereza (30°04'04.6"S 51°13'43.1"W)	Auxiliadora Predial, cód. 308794	46,00	2,00	8,09	3,00	1,00	1,00	146.000,00	2.856,52
10	Avenida Benjamin Constant - São João (30°00'57.0"S 51°11'46.8"W)	Auxiliadora Predial, cód. 429318	64,00	2,00	8,09	3,00	1,00	1,00	295.000,00	4.148,44
11	Rua Portugal - São João (30°00'49.9"S 51°10'59.1"W)	Auxiliadora Predial, cód. 478197	71,00	1,00	0,32	4,00	2,00	2,00	532.000,00	6.743,66
12	Avenida Ipiranga - Partenon (30°02'57.5"S 51°11'47.2"W)	Auxiliadora Predial, cód. 664655	58,00	2,00	2,52	3,00	1,00	1,00	250.000,00	3.879,00
13	Rua Doutor João Inácio - São João (30°00'11.2"S 51°11'23.0"W)	Auxiliadora Predial, cód. 690357	78,00	2,00	18,10	3,00	2,00	1,00	110.000,00	3.577,00
14	Rua Marçilo Dias - Menino Deus (30°02'58.3"S 51°13'20.9"W)	Auxiliadora Predial, cód. 704278	23,00	1,00	18,10	3,00	1,00	1,00	110.000,00	4.304,00
15	Rua Gaspar Martins - Floresta (30°01'17.7"S 51°12'40.3"W)	Auxiliadora Predial, cód. 698019	19,00	1,00	33,20	3,00	1,00	1,00	90.900,00	4.306,00
16	Rua Roque Calage - Passo Da Areia (30°01'09.2"S 51°09'45.8"W)	Credito Real, Cód. 74116552	60,00	2,00	0,32	5,00	2,00	1,00	497.900,00	7.468,00
17	Avenida Cristóvão Colombo - Floresta (30°01'37.9"S 51°12'56.0"W)	Credito Real, Cód. 74110553	35,00	1,00	2,52	4,00	1,00	1,00	200.000,00	5.143,00
18	Estrada Martin Félix Berta - Rubem Berta (30°02'12.5"S 51°06'48.2"W)	Credito Real, Cód. 74118371	43,00	2,00	8,09	3,00	2,00	1,00	169.000,00	3.537,00
19	Rua Professor Cristiano Fischer - Partenon (30°03'33.3"S 51°10'09.2"W)	Credito Real, Cód. 74135018	37,00	1,00	18,10	3,00	1,00	1,00	145.000,00	3.527,00
20	Rua José Juliano - Jardim Lindóia (30°00'05.3"S 51°08'39.2"W)	Credito Real, Cód. 74149818	82,62	3,00	0,32	4,00	2,00	2,00	549.000,00	5.980,00
21	Rua Fernando Abbott - Cristo Redentor (30°00'21.0"S 51°09'49.3"W)	Credito Real, Cód. 74034605	60,70	2,00	8,09	4,00	2,00	1,00	361.900,00	5.366,00
22	Rua João Caetano - Petrópolis (30°02'11.5"S 51°10'38.1"W)	Credito Real, Cód. 99759302	82,00	2,00	0,32	6,00	2,00	2,00	979.000,00	10.679,00
23	Rua Padre Chagas - Morinhos De Vento (30°01'34.2"S 51°12'16.2"W)	Credito Real, Cód. 74143498	38,00	1,00	0,32	7,00	2,00	2,00	290.000,00	10.010,00
24	Rua Lobo Da Costa - Cidade Baixa (30°02'38.9"S 51°13'03.9"W)	Credito Real, Cód. 9947486	65,77	2,00	8,09	4,00	2,00	2,00	480.000,00	6.568,00
25	Rua Luiz Afonso - Cidade Baixa (30°02'28.1"S 51°13'26.6"W)	Credito Real, Cód. 58362699	23,00	1,00	33,20	3,00	1,00	1,00	149.000,00	5.830,00
26	Rua Demétrio Ribeiro - Centro Histórico (30°02'07.0"S 51°14'09.6"W)	Credito Real, Cód. 74142335	96,32	1,00	18,10	4,00	1,00	2,00	299.900,00	2.802,00
27	Avenida Carlos Gomes - Auxiliadora (30°01'30.2"S 51°11'00.2"W)	Credito Real, Cód. 74032340	124,00	3,00	8,09	4,00	2,00	3,00	580.000,00	4.210,00
28	Rua Peri Machado - Menino Deus (30°03'07.5"S 51°13'38.5"W)	Republicare, Cód. 390226-RP	83,65	3,00	8,09	3,00	2,00	3,00	479.000,00	5.154,00
29	Rua Coronel Genuino - Centro Histórico (30°02'12.2"S 51°13'40.0"W)	Republicare, Cód. 390852-RP	25,00	1,00	18,10	4,00	1,00	1,00	154.000,00	5.544,00
30	Praça Conego Marcelino - Cidade Baixa (30°02'30.5"S 51°13'35.9"W)	Republicare, Cód. 390686-RP	95,00	3,00	8,09	4,00	1,00	2,00	270.000,00	2.958,00
31	Avenida Venâncio Aires - Santana (30°02'26.0"S 51°12'56.4"W)	Republicare, Cód. 390713-RP	55,00	2,00	8,09	3,00	1,00	2,00	330.000,00	5.400,00
32	Rua Valdomiro Souza - Jardim do Salto (30°02'59.4"S 51°09'54.2"W)	Republicare, Cód. 390804-RP	45,00	1,00	8,09	3,00	1,00	1,00	180.000,00	2.600,00
33	Avenida Clemenciano Barmasse - Teresópolis (30°04'55.6"S 51°12'39.8"W)	Republicare, Cód. 17782-RT	79,00	2,00	18,10	4,00	1,00	1,00	215.000,00	2.449,00
34	Avenida da Cavallhada - Cavallhada (30°06'52.8"S 51°13'31.2"W)	Republicare, Cód. 271464-MI	42,51	2,00	18,10	4,00	2,00	1,00	277.000,00	5.865,00
35	Rua Roque Gonzales - Jardim Botânico (30°03'15.6"S 51°11'00.8"W)	Republicare, Cód. 12762-LI	73,00	3,00	8,09	3,00	1,00	2,00	268.000,00	3.304,00
36	Rua Padre Angelo Corso - Cavallhada (30°05'45.0"S 51°14'01.6"W)	Republicare, Cód. 437995-LU	37,00	1,00	8,09	3,00	1,00	1,00	125.000,00	3.041,00
37	Rua Jari - Passo da Areia (30°04'46.8"S 51°10'10.3"W)	Republicare, Cód. 104-PN	50,00	1,00	2,52	4,00	2,00	1,00	280.000,00	5.040,00
38	Avenida Jacuí - Cristal (30°04'38.0"S 51°14'29.0"W)	Republicare, Cód. 444783-LU	79,00	3,00	8,09	3,00	1,00	1,00	269.000,00	3.065,00
39	Rua Carolina - Restinga (30°09'22.7"S 51°08'34.0"W)	Freire Imoveis, Cód. CL71297641	48,00	2,00	33,10	2,00	1,00	1,00	85.000,00	1.594,00
40	Rua Professor Augusto Osvaldo Thiesen - Rubem Berta (30°01'26.4"S 51°06'06.5"W)	Freire Imoveis, Cód. M19047	43,20	2,00	33,10	2,00	2,00	1,00	65.000,00	1.354,00
41	Rua Doutor Júlio Teixeira - Cavallhada (30°07'51.2"S 51°12'56.6"W)	Freire Imoveis, Cód. M114051	36,42	2,00	33,10	2,00	1,00	1,00	85.000,00	1.606,00
42	Rua Deputado Cunha Bueno - Cavallhada (30°07'52.8"S 51°12'57.6"W)	Freire Imoveis, Cód. CL71297828	36,42	2,00	52,60	2,00	1,00	1,00	50.000,00	1.236,00
43	Rua Edna Penna De Castro - Restinga (30°09'18.0"S 51°09'59.8"W)	Freire Imoveis, Cód. S011493	45,00	2,00	0,32	5,00	1,00	1,00	50.000,00	1.000,00
44	Rua José do Patrocínio - Cidade Baixa (30°02'33.2"S 51°13'14.9"W)	Freire Imoveis, Cód. PR1374	99,50	2,00	0,32	5,00	2,00	1,00	799.000,00	7.224,23
45	Rua José Albano Volkmer - Jardim do Salto (30°03'13.5"S 51°09'45.5"W)	Freire Imoveis, Cód. SC15240	112,10	1,00	0,32	6,00	2,00	3,00	800.000,00	6.425,13
46	Rua Carlos Trein Filho - Bela Vista (30°01'47.4"S 51°11'14.0"W)	Freire Imoveis, Cód. B06007	266,00	3,00	8,09	6,00	2,00	5,00	490.000,00	5.041,16
47	Rua Orfanotrófio - Santa Tereza (30°04'56.5"S 51°13'12.6"W)	Freire Imoveis, Cód. M113320	44,70	1,00	8,09	3,00	2,00	1,00	130.000,00	2.618,04
48	Rua Luzitana - Higienópolis (30°00'48.4"S 51°11'02.3"W)	Freire Imoveis, Cód. FR4438	55,45	1,00	52,60	4,00	1,00	1,00	130.000,00	2.110,01
49	Rua Santa Isabel - Bom Jesus (30°02'36.0"S 51°09'52.2"W)	Freire Imoveis, Cód. H1968	96,43	2,00	18,10	3,00	1,00	1,00	155.500,00	1.451,31
50	Rua Da Republica - Cidade Baixa (30°02'18.2"S 51°13'22.7"W)	Auxiliadora Predial, cód. 674354	72,00	2,00	2,52	5,00	2,00	3,00	560.000,00	7.000,00





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

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS

Total da Amostra	: 50
Utilizados	: 48
Outlier	: 0

VARIÁVEIS

Total	: 8
Utilizadas	: 7
Grau Liberdade	: 41

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

COEFICIENTES

Correlação	: 0,90212
Determinação	: 0,81382
Ajustado	: 0,78657

VARIÇÃO

Total	: 12,23977
Residual	: 2,27885
Desvio Padrão	: 0,23576

F-SNEDECOR

F-Calculado	: 29,86869
Significância	: < 0,01000

D-WATSON

D-Calculado	: 1,74917
Resultado Teste	: Não auto-regressão 95%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	68
-1,64 a +1,64	90	91
-1,96 a +1,96	95	97

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)

$$Y = 243396,802243 * X_1^{-0,655863} * X_2^{0,213945} * X_3^{-0,112751} * 2,718^{(-4,211964 * 1/X_4)} * 2,718^{(0,120066 * X_5)} * 2,718^{(-0,442346 * 1/X_6)}$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

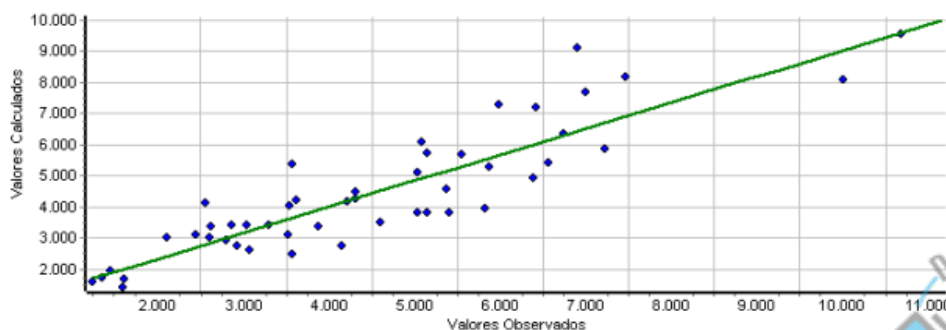
AMOSTRA

Média	: 4493,95
Variação Total	: 209833397,64
Variância	: 4371529,12
Desvio Padrão	: 2090,82

MODELO

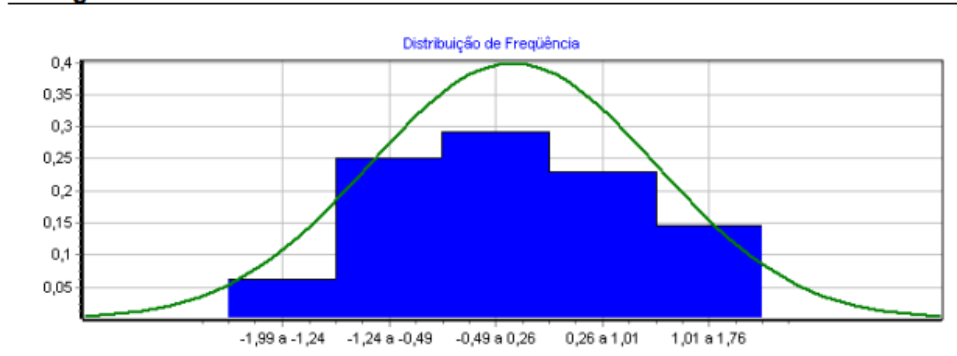
Coefic. Aderência	: 0,78764
Variação Residual	: 44560832,18
Variância	: 1086849,57
Desvio Padrão	: 1042,52

GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)

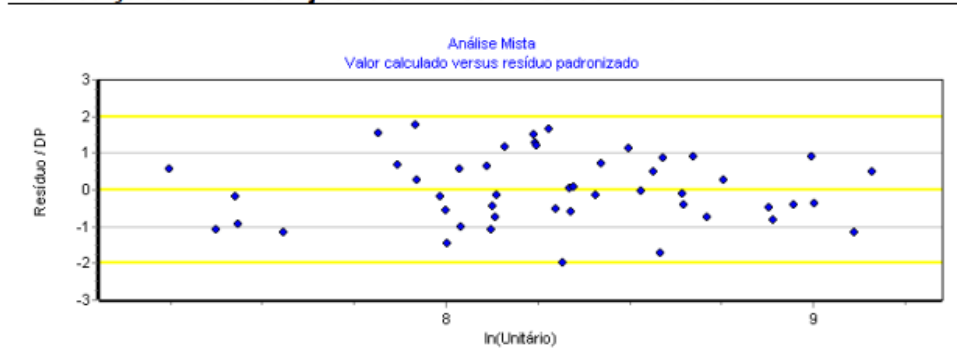




Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



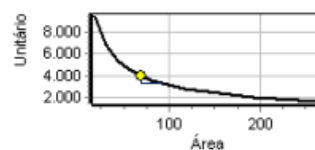
Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

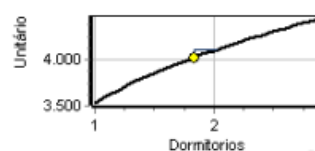
X₁ Área

Área do imóvel em m².
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 19,00 a 266,00
Impacto esperado na dependente: Negativo
10% da amplitude na média: -18,20 % 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: 2,24 % na estimativa





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

X₃ Conservação

Conservação de acordo com o critério de Heidecke, sendo:

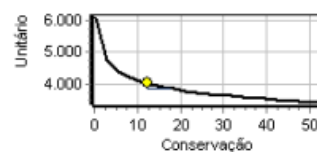
Novo = 0;
Entre novo e regular = 0,32;
Regular = 2,52;
Entre regular e reparos simples = 8,09;
Reparos Simples = 18,10;
Entre reparos simples e importantes = 33,20;
Reparos Importantes = 52,60;
Entre reparos importantes e sem valor = 75,20;
Sem valor = 100.

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 0,32 a 52,60

Impacto esperado na dependente: Negativo

10% da amplitude na média: -3,87 % na estimativa



X₄ Padrão

Padrão construtivo do imóvel, sendo:

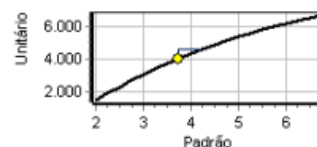
7 = luxos;
6 = alto;
5 = normal-alto;
4 = normal;
3 = normal-baixo;
2 = baixo;
1 = mínimo.

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 2,00 a 7,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 14,30 % na estimativa



X₅ Vagas

Vaga de garagem, sendo:

1- Não possui;
2- Possui.

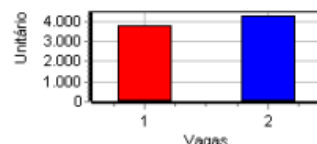
Tipo: Dicotômica Isolada

Amplitude: 1,00 a 2,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

Diferença entre extremos: 12,80 % na estimativa

Micronumerosidade: atendida.



X₆ Banheiros

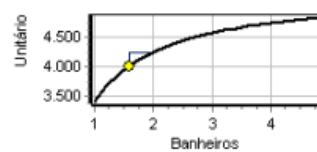
Número de sanitários do imóvel.

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 1,00 a 5,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 5,80 % na estimativa



Y Unitário

Valor em R\$ do m², multiplicado pelo Fator Oferta.

Tipo: Dependente

Amplitude: 1236,00 a 10679,00

Micronumerosidade para o modelo: atendida.





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

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,78657)
X ₁ Área	ln(x)	-5,57	0,01	0,63383
X ₂ Dormitórios	ln(x)	1,99	5,33	0,77153
X ₃ Conservação	ln(x)	-3,71	0,06	0,72172
X ₄ Padrão	1/x	-6,68	0,01	0,56508
X ₅ Vagas	x	1,44	15,81	0,78115
X ₆ Banheiros	1/x	-2,56	1,41	0,75823

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Área	Dormitórios	Conservação	Padrão	Vagas	Banheiros	Unitário
X ₁	ln(x)		58	34	65	21	57	66
X ₂	ln(x)	53		12	48	3	10	30
X ₃	ln(x)	-47	-11		8	9	13	50
X ₄	1/x	-53	2	67		8	19	72
X ₅	x	47	24	-50	-46		0	22
X ₆	1/x	-70	-33	45	51	-43		37
Y	ln(y)	21	-4	-71	-77	46	-42	





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	45,30			19,00	266,00
Dormitórios	1,00			1,00	3,00
Conservação	52,60			0,32	52,60
Padrão	3,00			2,00	7,00
Vagas	1,00			1,00	2,00
Banheiros	1,00			1,00	5,00
Unitário	2.271,90			1.236,00	10.679,00

2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	2.055,11	2.271,90	2.511,56	-9,54%	10,55%	20,09%
Predição (80%)	1.648,61	2.271,90	3.130,84	-27,43%	37,81%	65,24%
Campo de Arbítrio	1.931,12	2.271,90	2.612,69	-15,00%	15,00%	30,00%

3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80 %)	93.096,48	102.917,07	113.773,67
Predição (80%)	74.682,03	102.917,07	141.827,05
Campo de Arbítrio	87.479,74	102.917,07	118.354,86

4. VALOR UNITÁRIO 2271,90

5. VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 102.917,07 (cento e dois mil, novecentos e dezessete reais com sete centavos)

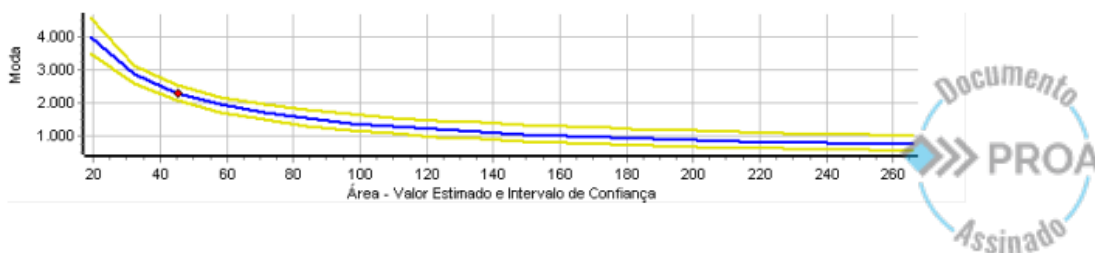
6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

Mínimo (R\$):	93.096,48
Arbitrado (R\$):	102.917,07
Máximo (R\$):	113.773,67

7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO

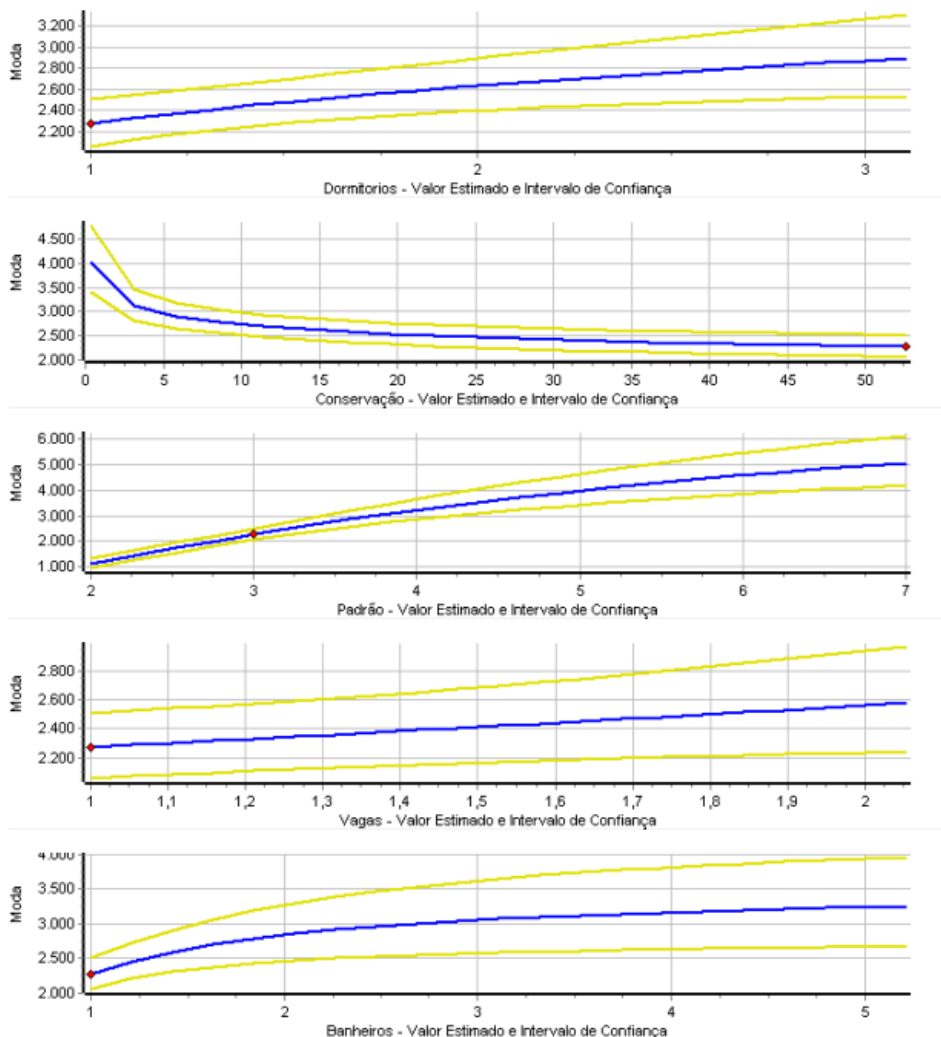
Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 20,09 %
Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão

8. COMPORTAMENTO DO MODELO NO PONTO DE ESTIMAÇÃO

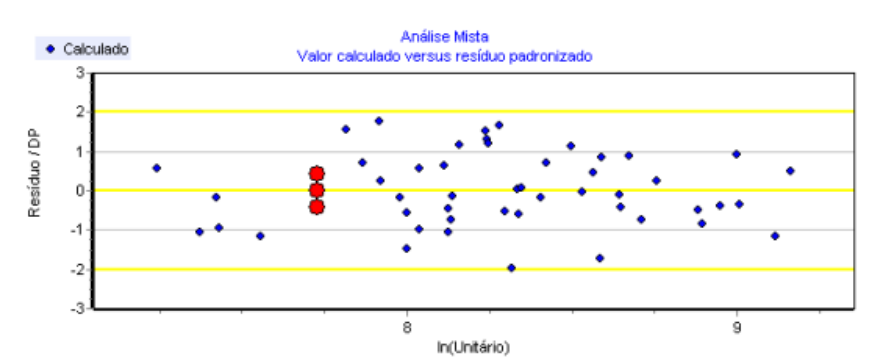




Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG



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	PONTUAÇÃO					
		III	Ptos	Pontos obtidos		I	Ptos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	X	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo		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%		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				16 Pontos			
Item 9.2.1.1 da NBR 14.653-2:2011 (Assinalar com "x" caso o item seja atendido)							
a)	Apresentação do laudo na modalidade completa.						X
b)	Apresentação da análise do modelo no laudo de avaliação, com verificação da coerência do comportamento das variações das variáveis em relação ao mercado, bem como suas elasticidades em torno do ponto de estimação.						X
c)	Identificação completa dos endereços dos dados de mercado usados no modelo, bem como das fontes de informação.						X
d)	Adoção da estimativa central.						X
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO				GRAU II			

PRECISÃO

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

Valor central estimado no modelo de regressão		2.271,90
Valores do intervalo de confiança	MAX	2.511,56
	MÍN	2.055,11
Desvios relativos do Intervalo de confiança	MAX	10,55%
	MÍN	-9,54%
Amplitude do intervalo de confiança		20,09%
GRAU DE PRECISÃO		GRAU III





24130000060312

Nome do documento: Laudo 132 2025 GPE 29331 Apt 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

02/05/2025 10:46:06
02/05/2025 10:52:25
05/05/2025 10:15:34

