



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 376/2025



Loja Comercial
Rua José do Patrocínio, nº 124. Edifício Concórdia- Bloco A
Bairro Cidade Baixa- Porto Alegre/RS



DIVISÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS – DIAVA
NOVEMBRO / 2025



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO 376/2025

FICHA RESUMO

Objeto

Loja de **Matrícula nº 129.919** e **GPE nº 25.886**

Objetivo

Determinação do valor de mercado para alienação do imóvel

Finalidade

Instruir **PROA nº 25/1300-0008954-5- Alienação**

Localização¹

Rua José do Patrocínio, nº124. Edifício Concórdia- Bloco A- Bairro Cidade Baixa
Porto Alegre /RS

Área privativa avalianda²

Área útil (privativa) do imóvel = 79,64 m²

Proprietário³

Estado do Rio Grande do Sul

Resultados da avaliação⁴

Valor de mercado do imóvel: R\$ 367.000,00

Avaliadores

Engenheiro Civil Amaury do Espírito Santo
Engenheiro Civil Marcos Allan Santos Marian
Arquiteta Urbanista Denise Ferreira da Silva

Porto Alegre/RS, novembro de 2025

¹Conforme certidão de matrícula 129.919 da Comarca de Porto Alegre

²Conforme certidão de matrícula 129.919 da Comarca de Porto Alegre

³Conforme certidão de matrícula 129.919 da Comarca de Porto Alegre

⁴Conforme item 6.8.1 na NBR 14.653-1: 2019 o resultado pode ser arredondado em até 1%.





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





25130000089545



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

1 SOLICITANTE

FT IPERGS/DEAPE.

2 OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinação do valor de mercado para alienação do imóvel

3 FINALIDADE

Instruir **PROA nº 25/1300-0008954-5- 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 129.919**, referência livro 02, às fls. 1 e 1V, datada de 03/11/2025, obtida junto ao Ofício de Registro de Imóveis da 2ª Zona da Comarca de Porto Alegre/RS.
- Na ficha cadastral **GPE nº 25.886**;
- No **PROA: 25/1300-0008954-5**;
- 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**.

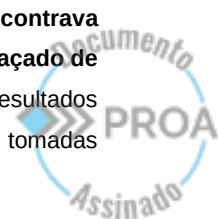
A vistoria foi realizada somente na condição de vistoria externa. Dessa forma, este laudo foi desenvolvido adotando uma **situação-paradigma**. De acordo com o item 6.3.1 na Norma Brasileira ABNT NBR 14653-1:2019, nessas situações, a utilidade da avaliação é restrita a situação encontrada.

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 DO 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.





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

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 da loja que consta na Certidão de Matrícula nº 129.919 do Livro nº 2, fl. 01 do Registro Geral da Comarca de Porto Alegre, datada de 03/11/2025.

Embora o imóvel esteja situado em um dos bairros mais movimentados da cidade de Porto Alegre, possuindo uma ampla rede comercial às suas margens, a região está sujeita a alagamentos. Dessa forma, para o cálculo, foram utilizados somente dados amostrais que se encontram na mesma situação, lojas suscetíveis a alagamentos.

➤ **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:

- Área – m² (Variável independente - quantitativa);





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

- Padrão (Variável independente - quantitativa);
- Conservação (Variável independente – quantitativa);
- Localização (Variável independente – quantitativa);
- 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/SP⁵, 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.

5 PROPRIETÁRIO

Estado do Rio Grande do Sul

6 ENDEREÇO

Rua José do Patrocínio, nº124. Edifício Concórdia- Bloco A- Bairro Cidade Baixa
Porto Alegre /RS.

⁵ Fonte: Engenharia de avaliações. Ibape SP, 2014. Volume 1, pag.215.





7 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

7.1 TERRENO



Latitude: 30° 2'12.39"S

Longitude: 51°13'34.68"O

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

Identificação
Descrição conforme a Matrícula nº 129.919: IMÓVEL: LOJA nº 124 do Edifício Concórdia, situada na Rua José do Patrocínio, Bairro Cidade Baixa, bloco A, com entrada pelo nº 124, a direita de quem entra no edifício, com a área própria de 79,64m, mais 13,83 de condomínio, perfazendo a área total de 93,47m²; correspondendo-lhe a fração ideal de 10,19m² no terreno. O TERRENO, que mede 13,20m de frente a Sudoeste para a Rua José do Patrocínio, por 67,00m de extensão da frente aos fundos, a entestar com imóvel que é ou foi de Francisca Totta Gonçalves da Silva e outros; dividindo-se por um lado, com imóvel, que é ou foi de propriedade de Pedro Pelágio Peruviano Paes, e pelo outro lado, com imóvel de propriedade de Otilia Leolinda Rodrigues da Silva.

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



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

Área do terreno: 884,40 m²	
Medida da frente do terreno: 13,20 m	Confrontação da frente:Sudoeste
Medida lateral 1 do terreno: 67,00 m	Confrontação da lateral 1:Noroeste
Medida lateral 2 do terreno: 67,00 m	Confrontação da lateral 2:Sudeste
Medida dos fundos do terreno: 13,20 m	Confrontação dos fundos:Nordeste

Características da região e entorno
Atividade predominante: Mista
Padrão construtivo do entorno: Normal
Zoneamento: Bairro
Tráfego de pedestres: Médio
Tráfego de veículos: Médio
Pavimentação logradouro: Asfalto
Pavimentação passeio: Basalto irregular
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

*De acordo com vistoria.





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

7.2 BENFEITORIAS

7.2.1 FICHA DE VISTORIA

Benfeitoria	Idade aparente: 60	Área = 79,64 m²	Nº de pav. 01		
Loja	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 realizada em **situação-paradigma**

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 1.332.845 pessoas⁶. A região em que está situado o imóvel é caracterizada pelo uso misto, com disponibilidade de serviços públicos e infraestrutura urbana consolidada. Por conta disso, identificou-se as seguintes características de mercado:

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

9 METODOLOGIA

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

⁶ Fonte: IBGE, 2022. 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 **26/30**.

() 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: 15

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 = $5728,379681 + -16,169315 * \text{Área} + -1800,183647 * 1/\text{Padrão} + 479,359159 *$

$1/\text{Conservação} + 219,566043 * \text{Localização}$

11.1.2 DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Variáveis do modelo de cálculo	Parâmetros do imóvel
Área (m²)	79,64
Padrão (Padrão construtivo do imóvel, sendo: 1- Normal/Baixo; 2- Normal; 3- Normal/Alto)	2,00
Conservação (Estado de 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.)	2,52
Localização (Valorização da área, sendo: 1= Media-Baixa; 2= Media; 3= Media-Alta; 4= Alta)	2,00
Oferta*	*
Unitário (Valor em R\$ do m² multiplicado pelo Fator Oferta)	4.609,05

Obs: *= variável não utilizada

11.1.3 RESULTADOS

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

	Intervalo de Confiança	Unitário (R\$/m²)	Total
Mínimo	-6,91%	4.290,67	R\$ 341.708,96
Calculado	-	4.609,05	R\$ 367.064,74
Máximo	6,91%	4.927,43	R\$ 392.420,53

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

	Amplitude	Unitário (R\$/m²)	Total
Mínimo	-15%	3.917,69	R\$ 312.004,83
Calculado	-	4.609,05	R\$ 367.064,74
Máximo	+15%	5.300,41	R\$ 422.124,65



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

Valor calculado R\$ 367.064,74

12 CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em estudo o seguinte valor (arredondado⁷) de mercado:

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 367.000,00

(trezentos e sessenta e sete mil reais)

data de referência da avaliação: novembro/2025

13 RESPONSÁVEIS PELO LAUDO

DENISE FERREIRA DA SILVA

Arquiteta Urbanista – CAU(RS) A49857-2
Especialista em Infraestrutura DIAVA/DEAPE
ID 4933443/02

AMAURY DO ESPIRITO SANTO

Engenheiro Civil – CREA(RS) 54474
Especialista em Infraestrutura DIAVA/DEAPE
ID 5121124/01

MARCOS ALLAN SANTOS MARIAN

Engenheiro Civil – CREA(PR) 128.151
Especialista em Infraestrutura DIAVA/DEAPE
ID 5075610/01

De acordo,

LEANDRO PEIXOTO MAIA

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

Porto Alegre, novembro de 2025.

⁷Conforme 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: Vista Fachada



Fonte: Vistoria (18/11/2025)

Figura 2: Vista



Fonte: Vistoria (18/11/2025)





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

14.2 DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

MATRÍCULA 129.919



Valide aqui este documento



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

Página 01

CERTIDÃO

CERTIFICO, a pedido da parte interessada, que a imagem digitalizada foi extraída nos termos do Art. 19, § 1º da Lei 6.015/73 e corresponde à reprodução autêntica da ficha a que se refere:
CNM: 099242.2.0129919-62

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HGLPM-UZS-JT-RL-7WB-6589Y>

129.919 MATRÍCULA	ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL COMARCA DE PORTO ALEGRE REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª ZONA LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL	FICHA	MATRÍCULA
	Porto Alegre, 03 de agosto de 2009	01	129.919
IMÓVEL: LOJA nº 124 do Edifício Concórdia, situada na Rua José do Patrocínio, Bairro Cidade Baixa, bloco A, com entrada pelo nº 124, a direita de quem entra no edifício, com a área própria de 79,64m, mais 13,83 de condomínio, perfazendo a área total de 93,47m²; correspondendo-lhe a fração ideal de 10,19m² no terreno. O TERRENO, que mede 13,20m de frente a Sudoeste para a Rua José do Patrocínio, por 67,00m de extensão da frente aos fundos, a entestar com imóvel que é ou foi de Francisca Totta Gonçalves da Silva e outros; dividindo-se por um lado, com imóvel, que é ou foi de propriedade de Pedro Pelágio Peruviano Paes, e pelo outro lado, com imóvel de propriedade de Otília Leolinda Rodrigues da Silva. PROPRIETÁRIO: INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL. PROCEDÊNCIA: Transcrições do Livro 3-CT/2, fl. 176, sob nº 100.355, datada de 26/06/1970, (loja), e Transcrição do Livro 3-O/1, fl. 121, sob nº 8.746, datada de 21/08/1939, (terreno), ambas deste Serviço Registral. Protocolo nº 459.490 do Livro 1, em 28/07/2009. Em 03/08/2009 Unu: 23 <i>Bel. Regina de Fátima Marques Fernandes</i> Registradora Emendamentos: RS 19.70 - Subs: 0470.01.0900003.03730 (RS 0.30); Processamento Eletrônico: RS 2.30 Subs: 0470.01.0900008.01438 (RS 0.20) Av.1 - 129.919 - QUARTEIRÃO E RETIFICAÇÃO DE BAIRRO: De acordo com o Requerimento datado de 13/04/2009 e Certidão nº 073/09, expedida pela Secretaria do Planejamento Municipal da cidade de Porto Alegre/RS, em 30/04/2009, procedo esta averbação para fazer constar que o imóvel objeto desta Matrícula está localizado no quarteirão formado por: Rua José do Patrocínio, Rua Coronel Genuíno, Rua General Lima e Silva, Rua Ofredy Strenge Torgo e Avenida Loureiro da Silva, no Bairro Centro Histórico. Protocolo nº 459.490 do Livro 1, em 28/07/2009. Em 03/08/2009 Unu: 23 <i>Bel. Regina de Fátima Marques Fernandes</i> Registradora Emendamentos: RS 19.70 - Subs: 0470.01.0900003.01627 (RS 0.30); Processamento Eletrônico: RS 2.30 Subs: 0470.01.0900008.01474 (RS 0.20) Av.2 - 129.919 - CNPJ: De acordo com ofício nº 1272/2022/DEAPE/SPE/SPGG, datado de 12/07/2022, oriundo do Expediente Administrativo nº 22/1300-0000390-3, e comprovante de inscrição e de situação cadastral no CNPJ, arquivados neste Serviço, procedo esta averbação para constar que o Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul, está inscrito no CNPJ nº 92.829.100/0001-43. CONTINUA NO VERSO			

Continua no verso.

registro de imóveis da 2ª zona • registro de imóveis da 2ª zona • registro de imóveis da 2ª zona • registradora de imóveis da 2ª zona • registro de imóveis da 2ª zona • registro de imóveis da 2ª zona • registro de imóveis da 2ª zona • registro de imóveis da 2ª zona
Rua Siqueira Campos, 1163, Sala 301 - Tel. (51) 3013-4660 • www.risegundazonapoa.com

onr

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital





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

...continuação

CNM: 099242.2.0129919-62

FICHA	MATRÍCULA
01	129.919
Protocolo nº 614.131 do Livro 1, em 13/07/2022. Em 29/07/2022 Uso: 43 Emolumentos: Nihil - Selo: 0470.04.2100012.25292 (isento). R.3 - 129.919 - TRANSMISSÃO DA PROPRIEDADE: Transmitente: Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul, já qualificado. Adquirente: ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, CNPJ/MF nº 87.934.675/0001-96. Objeto: A totalidade do imóvel desta matrícula. Valor: Não consta. Valor Fiscal: Não consta. ITBI: Exonerado nos termos do artigo 6º, inciso I, da Lei Complementar Municipal nº 197/89. Forma: Ofício nº 1272/2022/DEAPE/SPE/SPGG, datado de 12/07/2022, oriundo do Expediente Administrativo nº 22/1300-0000390-3, instruído pela Lei Estadual nº 15.144, de 05/04/2018, regulamentada pelo Decreto Estadual nº 55.916, de 31/05/2021, arquivados neste Serviço. Protocolo nº 614.131 do Livro 1, em 13/07/2022. Em 29/07/2022 Uso: 43 Emolumentos: Nihil - Selo: 0470.04.2100012.25307 (isento).	

CONTINUA NA FICHA Nº



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
099242 53 2025 81634644 72

Emolumentos: R\$ 19,20 Selo: 0470.03.2500006.02660 (isento) ; 2025 - Busca R\$ 13,20 Selo: 0470.03.2500006.02662 (isento) ; Total: R\$ 32,40 14:43

registro de imóveis da 2ª zona • registro de imóveis da 2ª zona • registro de imóveis da 2ª zona • registro de imóveis da 2ª zona • registro de imóveis da 2ª zona • registro de imóveis da 2ª zona • registro de imóveis da 2ª zona • registro de imóveis da 2ª zona •
Rua Siqueira Campos, 1163, Sala 301 - Tel. (51) 3013-4660 - www.r1segundazonapoa.com

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.
Porto Alegre, 03 de novembro de 2025.
Certidão Assinada Digitalmente
Este documento foi assinado digitalmente por
Bel. Raul Carneiro Neto
2º Registrador Substituto





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

GPE 25886



DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 25886

DADOS GERAIS

Número do Cadastro:	25886	Classificação:	PROPRIO
Nome de Referência do Imóvel:		Nome de Referência das	
Classificação do Bem Público:	DOMINIAL	Unidade Associada:	
Tipo do Imóvel:	LOJA COMERCIAL	Situação de Destinação:	NAO DESTINADO
Situação de Regularização:	REGULARIZADO	Índice de Destinação (%):	0,000000
Descrição:		Nº Incorporação PROA/SPI:	18/2400-0005779-7
Em Alienação:	Sim	Nº Alienação PROA/SPI:	18/2400-0003807-5
Lei Autorizativa de Alienação:	15784	CIB:	
Data Lei Autorizativa Alienação:	15/12/2021	CCIR:	
Nº tombo antigo do imóvel:		CAR:	
Uso irregular:		VALOR DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL	
Tombado Patr. Histórico:	Não	Tipo de Valor	Esfera Competente Legislação Número/Ano
Nº Inscrição Municipal:	1294172		

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
27/04/2025	18240000038075	06/08/2018	Alienar Bens	Venda	Ativo
04/12/2020	19130000020399	04/12/2020	Programação Financeira		Arquivado
16/01/2025	20130000023121	24/04/2020	Programação Financeira	Programação de Pagamento	Arquivado
04/12/2020	19240000008560	04/12/2020	Imóveis		Ativo
16/01/2025	21130000005084	22/01/2021	Programação Financeira	Programação de Pagamento	Arquivado
24/06/2021	21130000020098	22/03/2021	Programação Financeira		Ativo
25/06/2021	20130000080150	22/12/2020	Programação Financeira		Ativo
16/01/2025	22130000001439	06/01/2022	Programação Financeira	Programação de Pagamento	Arquivado
30/10/2024	22130000039517	09/05/2022	Alienar Bens	Venda	Arquivado
04/10/2022	211300000108804	30/12/2021	Contratação de Serviços	Solicitação de Contratação	Ativo
04/10/2022	211300000105891	23/12/2021	Contratação de Serviços	Solicitação de Contratação	Ativo
05/10/2022	22130000003903	13/01/2022	Imóveis	Transferência de Patrimônio	Ativo
22/06/2023	23130000043587	13/06/2023	Programação Financeira	Programação de Pagamento	Ativo
16/01/2025	23130000000810	04/01/2023	Programação Financeira	Programação de Pagamento	Arquivado
25/01/2024	24130000004781	25/01/2024	Programação Financeira	Programação de Pagamento	Ativo
07/02/2024	24130000004641	25/01/2024	Programação Financeira	Programação de Pagamento	Ativo
16/01/2025	25130000000870	03/01/2025	Programação Financeira	Programação de Pagamento	Ativo
31/10/2025	25130000089545	31/10/2025	Alienar Bens	Venda	Ativo

LOCALIZAÇÃO

Zona:	Urbana
Unidade da Federação:	Rio Grande do Sul
Município:	PORTO ALEGRE
Bairro/Distrito:	CENTRO
Logradouro/Localidade:	RUA JOSE DO PATROCINIO
Numero/Lote:	124
Quadra:	
Complemento:	
CEP:	
Ponto Referência:	Edifício Concórdia

26/11/2025

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 25886

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

PROPRIEDADE

Situação regularização Estado: REGULARIZADO
Tipo de Registro: Matrícula
Número do Registro: 129919
Livro: 2RG
Folha: 01
Cartório: RI DE PORTO ALEGRE 2ª ZONA
Comarca: PORTO ALEGRE
Data do Registro: 03/08/2009
Forma de Incorporação: INCORPORAÇÃO AO PATRIMÔNIO PÚBLICO
Valor de Incorporação: R\$ 1,00
Propriedade / Posse: RIO GRANDE DO SUL GOVERNO DO ESTADO
Data registro patrimônio União:
Certidão autorizativa transf.:

TERRENO

Matriculada

Área Total (m²): 884,40
Frente (m): 13,20
Área com fração (m²): 10,1706
Fração Ideal (m²): 0,011500
Profundidade Equivalente (m):
Área Disponível (m²): 884,40

Situação terra rural:

TERRENO REGISTRADO

Frente/Lateral 13,20 Confrontação da Frente/Lateral Confrontante

26/11/2025

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 25886

TERRENO VISTORIA

Informações complementares

Vegetação:
Uso do solo:
Situação de quadra

Levantada (Vistoria)

Área Total (m²):
Frente (m):

CONFRONTANTES VISTORIA

Leste:
Oeste:
Norte:
Sul:

EDIFICAÇÕES/BENFEITORIAS

Espécie	Nome referência	Área útil (m²)	Área total (m²)	Averbação	Nº pavimentos	Área disponível (m²)
LOJA		79,64	93,64		0	93,64

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
03/11/2025	MATRÍCULA	MAT 129919.PDF
04/07/2023	CERTIDAO	CND 25886.PDF
28/11/2022	ATOS DO COMITÊ	ATA 13-2022 - DOE.PDF
28/11/2022	ATOS DO COMITÊ	RESOLUCAO 07-2022 - DOE.PDF
02/08/2022	MATRÍCULA	MAT 129919.PDF
10/05/2022	MATRÍCULA	MAT 129919.PDF
10/02/2022	ATOS DO COMITÊ	ATA_01-2022-CGA_PUBLICADA.PDF

26/11/2025

pag. 3 de 4





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



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

DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 25886

Data	Tipo Documento	Nome Documento
10/02/2022	ATOS DO COMITÊ	RESOLUCAO_01-2022_PUBLICADA.
10/01/2022	PARECER	PARECER 005-2022 - GPE
30/12/2021	TERMO /	PRIMEIRO TERMO DE
15/12/2021	LEI / DECRETO /	LEI 15784-2021 - GESTAO DE
01/08/2021	LEI / DECRETO /	DECRETO ESTADUAL NA 55916-
04/12/2020	MATRÍCULA	MAT 129919.PDF
26/11/2020	LEI / DECRETO /	RESOLUAAO 08-2020.PDF
30/10/2020	LAUDO DE	LAUDO 075 2020 GPE 25886 LJ J DO
29/03/2019	HISTÓRICO	Ficha.pdf
21/11/2018	LEI / DECRETO /	RESOLUAAO 14-2018.PDF
16/11/2018	MATRÍCULA	MAT-129919.PDF
10/10/2018	LAUDO DE	laudo OS22538_08A_160.pdf
10/10/2018	LAUDO DE	capa OS 22538_08A_160.pdf
06/04/2018	LEI / DECRETO /	LEI COMPLEMENTAR NA 15144-
25/08/2014	MATRÍCULA	Matr. 129919.pdf

IMAGENS

DECLARAÇÃO

HISTÓRICO

Data	Tipo Classificação	Nº de Processo	Anexo
29/03/2019		18240000038075	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:

26/11/2025

pag. 4 de 4

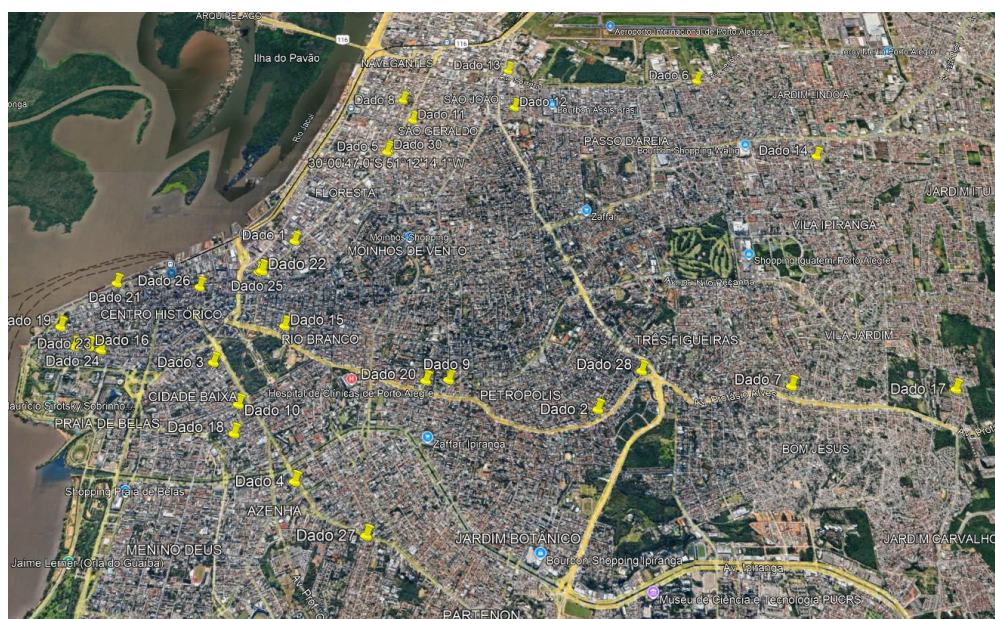




Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

14.3 DADOS:

Dado	Endereço	Observação	Área	Padrão	Conservação	Localização	Oferta	Unitário
1	Avenida Farrapos - Floresta [30°01'27.4	Auxiliadora Predial. Cod.: 335	101,06	1,00	8,09	2,00	220.000,00	1.959,23
2	Avenida Protásio Alves - Petrópolis [30°	Auxiliadora Predial. Cod.: 361	59,00	2,00	2,52	2,00	387.000,00	5.903,39
3	Rua General Lima E Silva - Cidade Baixa	Auxiliadora Predial. Cod.: 414	103,00	3,00	0,32	4,00	596.000,00	13.945,63
4	Rua Leopoldo Bier - Santana [30°02'57	Auxiliadora Predial. Cod.: 107	45,00	2,00	2,52	1,00	270.000,00	5.400,00
5	Avenida Farrapos - Floresta [30°00'47.9	Auxiliadora Predial. Cod.: 195	35,00	1,00	8,09	2,00	195.000,00	5.014,29
6	Avenida Marquês De Souza - Jardim S	Auxiliadora Predial. Cod.: 470	98,00	2,00	8,09	1,00	425.000,00	3.903,06
7	Avenida Protásio Alves - Chácara Das F	Auxiliadora Predial. Cod.: 465	48,00	3,00	0,32	2,00	299.000,00	5.606,25
8	Avenida Presidente Franklin Roosevelt,	Auxiliadora Predial. Cod.: 344	82,00	2,00	2,52	2,00	323.000,00	3.545,12
9	Rua Vicente Da Fontoura - Petrópolis [3	Auxiliadora Predial. Cod.: 185	83,00	2,00	2,52	2,00	599.000,00	6.495,18
10	Avenida Venancio Aires - Cidade Baixa	Auxiliadora Predial. Cod.: 193	54,00	2,00	2,52	3,00	349.000,00	5.816,67
11	Avenida Polônia - São Geraldo [30°00'3	Auxiliadora Predial. Cod.: 397	135,00	2,00	8,09	1,00	300.000,00	2.000,00
12	Avenida Benjamin Constant - São João	Auxiliadora Predial. Cod.: 405	160,00	2,00	8,09	2,00	340.000,00	1.912,50
13	Avenida Setúrio - São João [30°00'08.0	Auxiliadora Predial. Cod.: 166	42,90	1,00	18,10	2,00	198.000,00	4.153,85
14	Avenida Do Forte - Vila Ipiranga [30°00'	Leindecker Imoveis. Cod.: 15	33,00	2,00	8,09	2,00	200.000,00	5.454,55
15	Avenida Osvaldo Aranha - Bom Fim [30°	Dlegend Imoveis. Cod.: 3158	447,00	2,00	8,09	3,00	750.000,00	1.510,07
16	Rua Washington Luiz - Centro Histórico	Guarida e Foster Imoveis. Co	114,00	2,00	2,52	2,00	636.000,00	5.021,05
17	Rua Franklin - Jardim Sabará [30°02'26	Guarida e Foster Imoveis. Co	25,00	2,00	18,10	1,00	160.000,00	5.760,00
18	Rua José do Patrocínio - Cidade Baixa (	Guarida e Foster Imoveis. Co	33,00	2,00	8,09	1,00	179.000,00	4.881,82
19	Rua Riachuelo - Centro Histórico [30°02	Guarida e Foster Imoveis. Co	81,00	2,00	0,32	2,00	600.000,00	6.666,67
20	Avenida Protásio Alves - Rio Branco [30°	Guarida e Foster Imoveis. Co	136,00	2,00	8,09	2,00	630.000,00	4.169,12
21	Rua Siqueira Campos - Centro Histórico	Auxiliadora Predial. Cod.: 411	143,00	2,00	8,09	2,00	680.000,00	4.279,72
22	Avenida Alberto Bins - Centro Histórico	Auxiliadora Predial. Cod.: 413	94,00	2,00	2,52	2,00	380.000,00	3.638,30
23	Rua Washington Luiz - Centro Histórico	Auxiliadora Predial. Cod.: 477	53,00	1,00	2,52	2,00	290.000,00	4.924,53
24	Rua Washington Luiz - Centro Histórico	Auxiliadora Predial. Cod.: 365	43,00	2,00	2,52	2,00	196.000,00	4.102,33
25	Avenida Alberto Bins - Centro Histórico	Foster Imobiliaria. Cod.: 2139	279,27	1,00	33,20	2,00	390.000,00	1.256,85
26	Rua dos Andradas - Centro Histórico [30°	Credito Real. Cod.: 7406319	390,67	1,00	0,32	4,00	200.000,00	2.764,48
27	Rua Doutor Voltaire Pires - Santo Antônio	Auxiliadora Predial. Cod.: 616	50,00	2,00	8,09	1,00	201.400,00	3.625,20
28	Avenida Protásio Alves, 3533 - Petrópolis	Objetiva Imoveis. Cod.: L007	20,21	2,00	8,09	2,00	90.000,00	4.007,92
29	Avenida Nonoai - Nonoai [30°05'31.1"S	Auxiliadora Predial. Cod.: 468	39,75	1,00	8,09	2,00	280.000,00	6.339,62
30	Avenida Farrapos - Floresta [30°00'47.0	Comerlatto Imoveis. Cod.: CM	60,39	1,00	18,10	0,00	149.000,00	2.220,57





14.4 MEMÓRIA DE CÁLCULO

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS	VARIÁVEIS
Total da Amostra : 30	Total : 6
Utilizados : 26	Utilizadas : 5
Outlier : 0	Grau Liberdade : 21

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: y

COEFICIENTES	VARIACÃO
Correlação : 0,73796	Total : 48287554,30554
Determinação : 0,54458	Residual : 21990946,70938
Ajustado : 0,45784	Desvio Padrão : 1023,32201

F-SNEDECOR	D-WATSON
F-Calculado : 6,27791	D-Calculado : 2,01167
Significância : < 0,01000	Resultado Teste : Não auto-regressão 90%

NORMALIDADE			
Intervalo	Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1		68	69
-1,64 a +1,64		90	96
-1,96 a +1,96		95	100

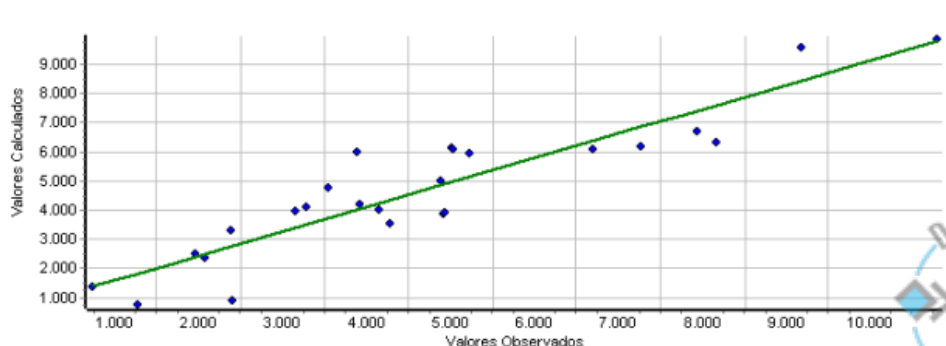
MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

$$Y = 5728,379681 + -16,169315 * X_1 + -1800,183647 * 1/X_2 + 479,359159 * 1/X_3 + 219,566043 * X_4^2$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA	MODELO
Média : 4354,84	Coefic. Aderência : 0,54458
Varição Total : 48287554,31	Varição Residual : 21990946,71
Variância : 1857213,63	Variância : 1047187,94
Desvio Padrão : 1362,80	Desvio Padrão : 1023,32

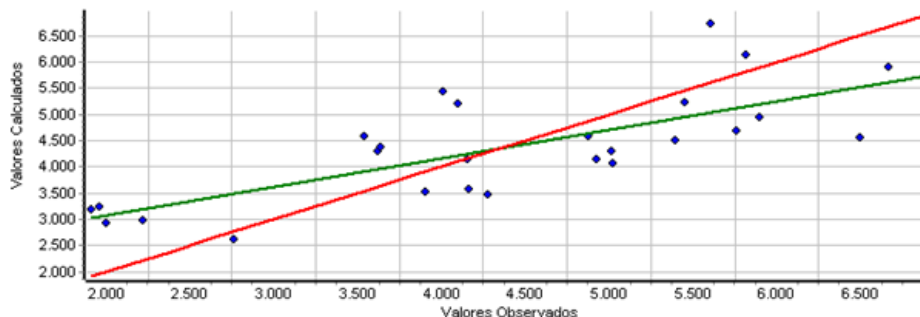
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



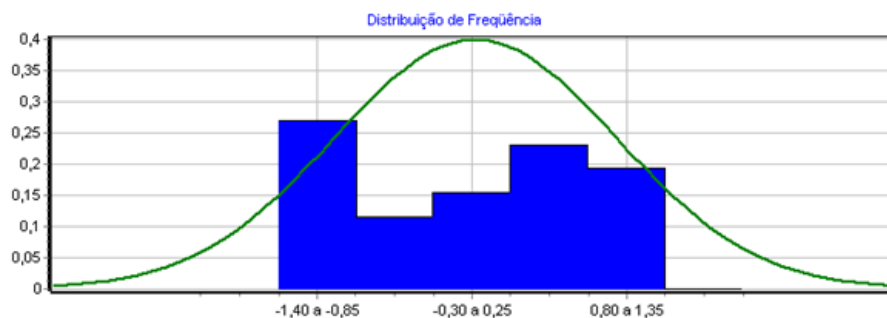


Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

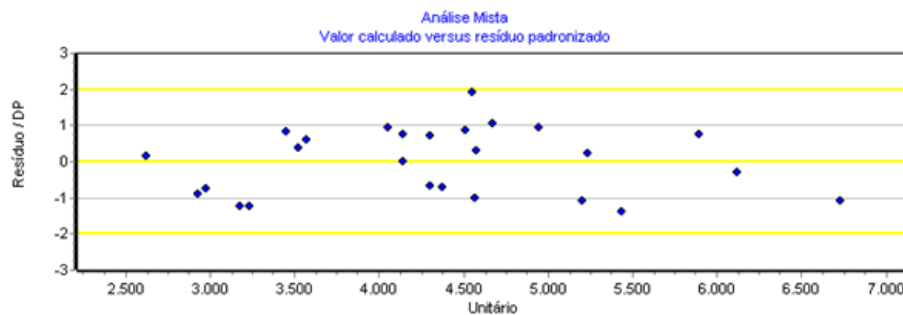
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados

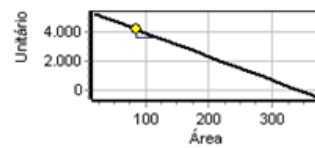




DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

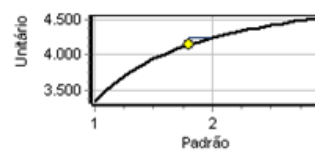
X₁ Área

Área do imóvel em m².
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 20,21 a 390,67
Impacto esperado na dependente: Negativo
10% da amplitude na média: -14,50 % na estimativa



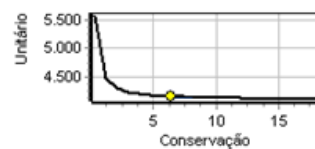
X₂ Padrão

Padrão construtivo do imóvel, sendo:
1- Normal/Baixo
2- Normal
3- Normal/Alto
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 1,00 a 3,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 2,39 % na estimativa



X₃ Conservação

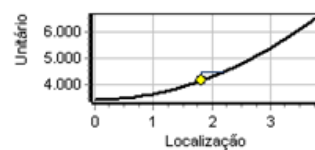
Estado de conservação de acordo com o Critério de Heidecke, sendo:
Novo = 0;
Entre novo e regular = 0,32;
Regular = 2,52;
Entre regular e reparos simples = 8,09;
Reparos Simples = 18,10;
Entre reparos simples e importantes = 33,20;
Reparos Importantes = 52,60;
Entre reparos importantes e sem valor = 75,20;
Sem valor = 100.



Tipo: Quantitativa
Amplitude: 0,32 a 18,10
Impacto esperado na dependente: Negativo
10% da amplitude na média: -0,39 % na estimativa

X₄ Localização

Valorização da área, sendo:
1= Média-Baixa;
2= Média;
3= Média-Alta;
4= Alta



Tipo: Quantitativa
Amplitude: 0,00 a 4,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 8,51 % na estimativa





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

*** Oferta**

Valor em R\$ de oferta do imóvel:
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 90000,00 a 1200000,00
Impacto esperado na dependente: Positivo

Y Unitário

Tipo: Dependente
Amplitude: 1912,50 a 6666,67

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,45784)
X ₁ Área	x	-4,11	0,05	0,06542
X ₂ Padrão	1/x	-1,82	8,24	0,40047
X ₃ Conservação	1/x	1,84	7,97	0,39893
X ₄ Localização	x ²	2,15	4,35	0,36868

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Área	Padrão	Conservação	Localização	Unitário
X ₁	x		19	33	68	67
X ₂	1/x	23		5	35	37
X ₃	1/x	43	-3		17	37
X ₄	x ²	70	27	53		42
Y	y	-44	-36	23	-1	





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

1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Ext. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Área	79,64			20,21	390,67
Padrão	2,00			1,00	3,00
Conservação	2,52			0,32	18,10
Localização	2,00			0,00	4,00
Unitário	4.609,05			1.912,50	6.666,67

2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	4.290,67	4.609,05	4.927,43	-6,91%	6,91%	13,82%
Predição (80%)	3.218,26	4.609,05	5.999,84	-30,18%	30,18%	60,35%
Campo de Arbitrio	3.917,69	4.609,05	5.300,41	-15,00%	15,00%	30,00%

3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80 %)	341.708,96	367.064,74	392.420,53
Predição (80%)	256.302,23	367.064,74	477.827,26
Campo de Arbitrio	312.004,83	367.064,74	422.124,65

4. VALOR UNITÁRIO ARBITRADO 4609,05

Justificativa:

5. VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 367.064,74 (trezentos e sessenta e sete mil, sessenta e quatro reais com setenta e quatro centavos)

6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

Mínimo (R\$):	341.708,96
Arbitrado (R\$):	367.064,74
Máximo (R\$):	392.420,53

7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO

Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 13,82 %
Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão

6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

Mínimo (R\$):	364.819,07
Arbitrado (R\$):	395.699,50
Máximo (R\$):	426.579,01

7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO

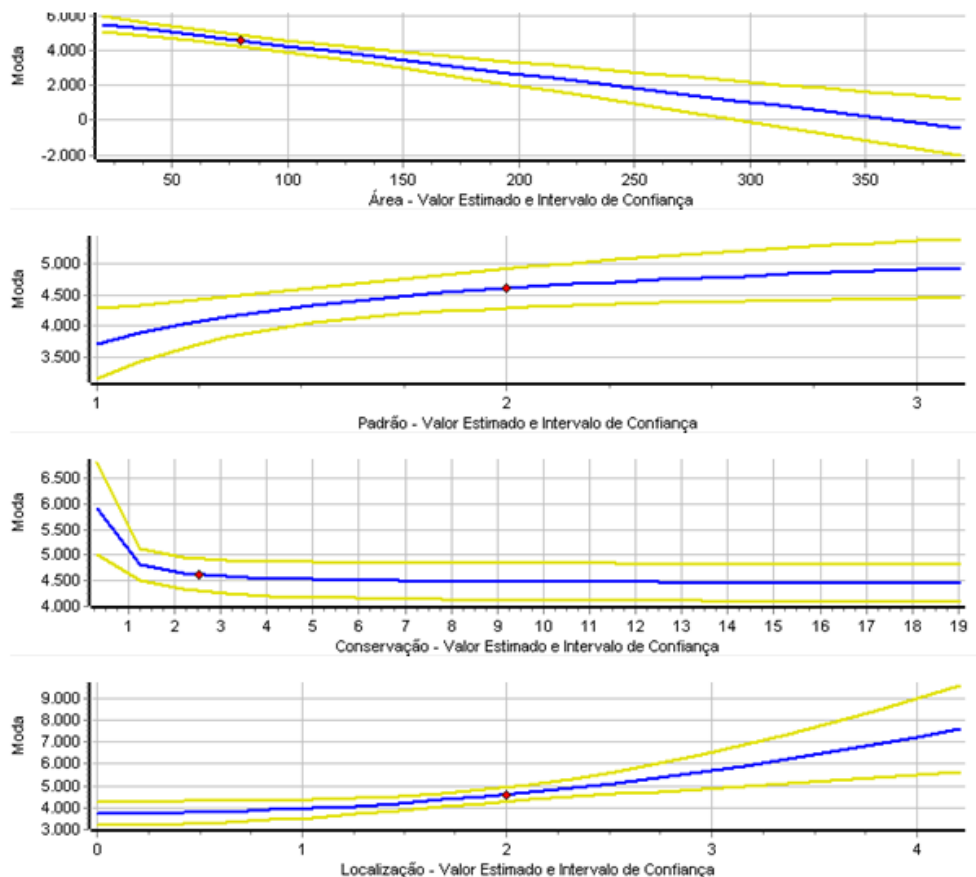
Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 15,61 %
Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão



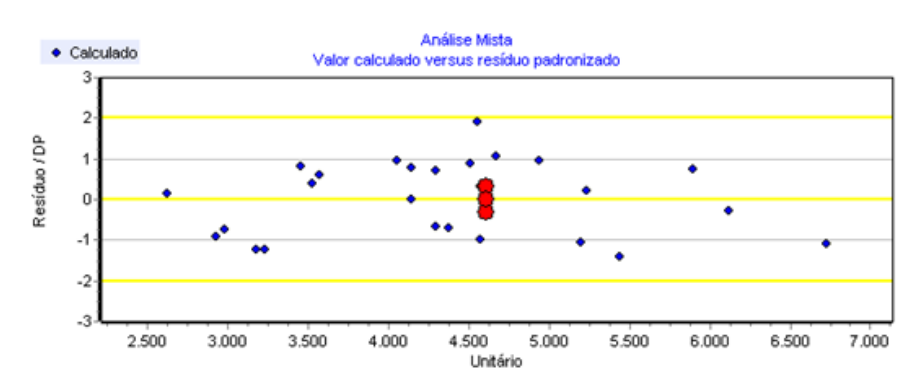


Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

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

14.5 ESTADO DE CONSERVAÇÃO DAS BENFEITORIAS. “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS” DO IBAPE-SP, 2017. PG16

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

14.6 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	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	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 cada regressor (teste bicaudal)	10%	x	20%		30%	
6	Nível de Significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	x	2%		5%	
PONTUAÇÃO				15 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		4.609,05
Valores do intervalo de confiança	MAX	4.927,43
	MÍN	4.290,67
Desvios relativos do Intervalo de confiança	MAX	6,91%
	MÍN	-6,91%
Amplitude do intervalo de confiança		13,82%
GRAU DE PRECISÃO		GRAU III





25130000089545

Nome do documento: Laudo 376 2025 GPE 25886 Loja POA_.pdf

Documento assinado por

Marcos Allan Santos Marian
Amaury do Espirito Santo
Denise Ferreira Da Silva
Leandro Peixoto Maia

Órgão/Grupo/Matrícula

SPGG / DIAVA/DEAPE / 5075610
SPGG / DIAVA/DEAPE / 5121124
SPGG / DIAVA/DEAPE / 4933443
SPGG / DIAVA/DEAPE / 450607301

Data

28/11/2025 11:06:06
28/11/2025 11:09:24
01/12/2025 08:43:32
09/12/2025 13:24:50

