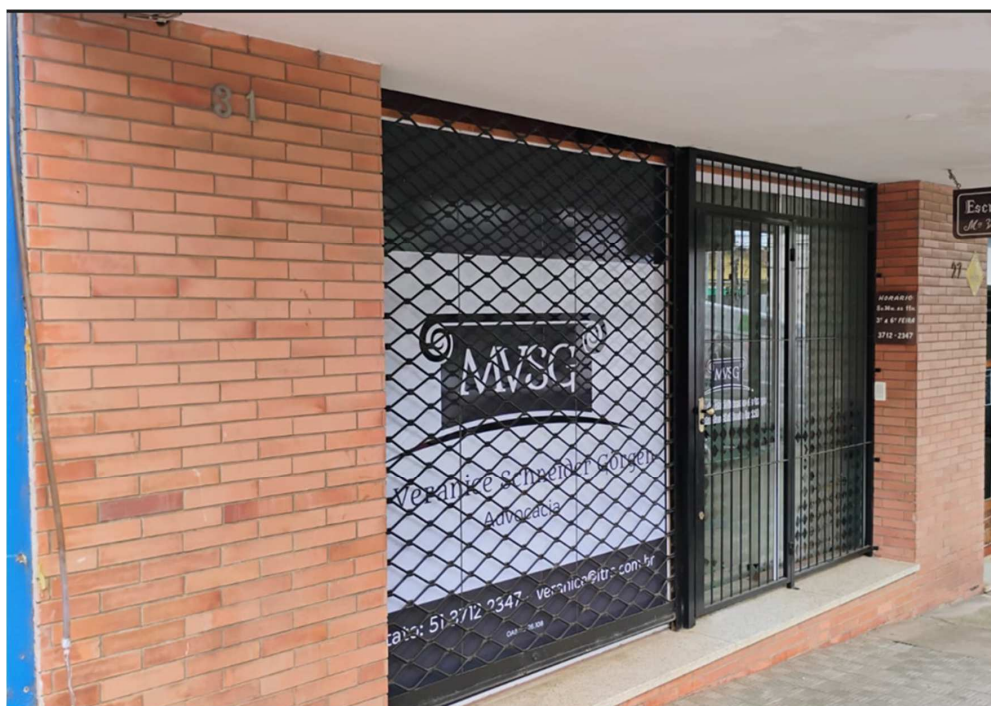




**GOVERNO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, GOVERNANÇA E GESTÃO  
SUBSECRETARIA DE PATRIMÔNIO DO ESTADO  
DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO**

## **LAUDO DE AVALIAÇÃO**

**Nº 078/2025**



**Loja nº 1 – Edifício IPE  
Rua Marechal Floriano, 31 – Centro  
Estrela/RS**



**DIVISÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS – DIAVA  
março/2025**



23130000045741



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

## LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 078/2025

### FICHA RESUMO

**Objeto**

Loja da matrícula nº 27.595 e GPE nº 23.201

**Objetivo**

Determinação do **valor de mercado e posterior cálculo do uso oneroso** do imóvel

**Finalidade**

Instruir processo **PROA nº 23/1300-0004574-1**.

**Localização<sup>1</sup>**

Rua Marechal Floriano, 31

Centro – Estrela/RS

**Área avalianda<sup>2</sup>**

Área do terreno: 726,00 m<sup>2</sup>

Área da Loja: 49,71 m<sup>2</sup>

**Proprietário**

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

**Resultado da avaliação**

Valor de mercado do imóvel **R\$ 274.000,00**

**Avaliadores**

Arquiteto Urbanista Ricardo Salerno Wilkens

Engenheiro Civil Claudio Beust Amador

Porto Alegre – RS, Abril de 2025

<sup>1</sup> Conforme Certidão de Matrícula nº 27.595 e GPE nº 23.201

<sup>2</sup> Conforme Certidão de Matrícula nº 27.595





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

## SUMÁRIO

|    |                                                          |    |
|----|----------------------------------------------------------|----|
| 1  | SOLICITANTE .....                                        | 4  |
| 2  | OBJETIVO DA AVALIAÇÃO .....                              | 4  |
| 3  | FINALIDADE .....                                         | 4  |
| 4  | PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES .....       | 4  |
| 5  | PROPRIETÁRIO .....                                       | 5  |
| 6  | ENDEREÇO .....                                           | 5  |
| 7  | IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO ..... | 6  |
| 8  | DIAGNÓSTICO DE MERCADO .....                             | 8  |
| 9  | METODOLOGIA .....                                        | 9  |
| 10 | ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO .....                         | 9  |
| 11 | AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS .....                              | 10 |
| 12 | CONCLUSÃO .....                                          | 10 |
| 13 | RESPONSÁVEIS PELO LAUDO .....                            | 11 |
| 14 | ANEXOS .....                                             | 12 |





23130000045741



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

**1 SOLICITANTE**

SPGG/DEAPE

**2 OBJETIVO DA AVALIAÇÃO**

Determinar o valor de mercado do imóvel.

**3 FINALIDADE**

Instruir processo PROA nº **23/1300-0004574-1** – Uso Oneroso.

**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 27.595**, referência livro 02, à fl. 01, datada de 06/11/2008, obtida junto ao Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Estrela - RS.
- na **Ficha cadastral GPE nº 23.201**;
- no **PROA**: 23/1300-0004574-1;
- 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 **12/03/2025**.

Considerando a sua finalidade, esta avaliação tem **prazo de validade limitado a dois anos** a partir de sua lavratura, conforme determinado pela Lei Nº 15.764 de 15 de dezembro de 2021.

**4.2 ESCOPO DE TRABALHO**

Na presente análise considerou-se que toda a **documentação pertinente se encontrava correta e devidamente regularizada**, e que o imóvel objeto estaria **livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou gravames**. Eventuais divergências, se significativas, alteram os resultados deste trabalho. Ainda, as informações obtidas durante a pesquisa de mercado foram tomadas como de boa-fé.

Não fez parte do escopo deste trabalho:

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





#### 4.3 JUSTIFICATIVAS – PARÂMETROS ADOTADOS

➤ **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/SP<sup>3</sup>, 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 Marechal Floriano, nº 31 – Loja 01  
Centro, Estrela/RS

<sup>3</sup> Fonte: Engenharia de avaliações. Ibape SP, 2014. Volume 1, pag.215.





## 7 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

### 7.1 TERRENO



Latitude: 29°30'01.10"S

Fonte: Google Earth 04/2025 (Acesso em maio de 2025)

Longitude: 51°57'50.84"W

#### Identificação

Descrição conforme a Matrícula nº 27.595:

**Imóvel:** . . . . LOJA Nº 1, do "Edifício IPE", localizada no pavimento térreo, com entrada pela rua Marechal Floriano Peixoto; ao lado e à esquerda da loja nº 2, para quem olha o edifício da mencionada rua, com a área total de 49,7170m², sem participação na área de condomínio, correspondendo-lhe a fração ideal de 497170/23165121, no terreno onde se assenta a construção do edifício, com a área superficial de 726,00m² (setecentos e vinte e seis metros quadrados), medindo 22,00 metros de frente por 33,00 metros de frente a fundos, sito à rua Marechal Floriano Peixoto, nesta cidade; compreendido no quarteirão formado pelas ruas Marechal Floriano Peixoto, Coronel Müssnich, Venâncio Aires e Ernesto Alves, confrontando-se: pela frente, com a dita rua Marechal Floriano Peixoto; pelos fundos, com propriedade de Erick Person; por um lado, com propriedade de Francisco Xavier Vier; e pelo outro lado, com a rua Coronel Müssnich, onde faz esquina.

**Proprietário:** INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, autarquia administrativa estadual, CGCMF sob nº 92.829.100/0001-43, com sede em Porto Alegre/RS.





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

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

| Características do imóvel                                                                                                                                                                                                                                                            |                                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| <b>Formato do terreno:</b> Regular                                                                                                                                                                                                                                                   |                                 |
| <b>Situação de quadra:</b> Esquina                                                                                                                                                                                                                                                   |                                 |
| <b>Cota:</b> Acima                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                 |
| <b>Vegetação:</b> Rasteira                                                                                                                                                                                                                                                           |                                 |
| <b>Uso do solo:</b> Mista                                                                                                                                                                                                                                                            |                                 |
| <b>Acesso:</b> Bom                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                 |
| <b>Topografia:</b> Plano                                                                                                                                                                                                                                                             |                                 |
| <b>Tipo de cercamento:</b> <input type="checkbox"/> Arame, <input type="checkbox"/> Gradil, <input type="checkbox"/> Muro, <input checked="" type="checkbox"/> Sem cerca, <input type="checkbox"/> Tela                                                                              |                                 |
| <b>Superfície:</b> <input type="checkbox"/> Alagadiça, <input type="checkbox"/> Arenoso, <input type="checkbox"/> Argiloso, <input type="checkbox"/> Com aterro, <input type="checkbox"/> Com entulhos, <input type="checkbox"/> Pantanosa, <input checked="" type="checkbox"/> Seca |                                 |
| <b>Área do terreno:</b> 726,00 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                        |                                 |
| Medida da frente do terreno: 22,00m                                                                                                                                                                                                                                                  | Confrontação da frente:Sul      |
| Medida lateral 1 do terreno: 33,00 m                                                                                                                                                                                                                                                 | Confrontação da lateral 1:Leste |
| Medida lateral 2 do terreno: 33,00 m                                                                                                                                                                                                                                                 | Confrontação da lateral 2:Oeste |
| Medida dos fundos do terreno: 22,00 m                                                                                                                                                                                                                                                | Confrontação dos fundos:Norte   |

| Condição de ocupação*                       |                                                   |                                     |
|---------------------------------------------|---------------------------------------------------|-------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Ocupado | <input type="checkbox"/> Ocupado (não autorizado) | <input type="checkbox"/> 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: 30                        | Área = 49,71 m²                                               | Nº de pav. 01                             |                                              |                                              |
|--------------------------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Loja 01                                    | Padrão                                    | Conservação                                                   | Tipologia                                 |                                              |                                              |
|                                            | <input type="checkbox"/> Rústico          | <input type="checkbox"/> Novo                                 | <input type="checkbox"/> Apartamento      |                                              |                                              |
|                                            | <input type="checkbox"/> Proletário       | <input type="checkbox"/> Entre novo e regular                 | <input type="checkbox"/> Box              |                                              |                                              |
|                                            | <input type="checkbox"/> Econômico        | <input checked="" type="checkbox"/> Regular                   | <input type="checkbox"/> Casa             |                                              |                                              |
|                                            | <input type="checkbox"/> Simples          | <input type="checkbox"/> Entre regular e reparos simples      | <input type="checkbox"/> Galpão           |                                              |                                              |
|                                            | <input checked="" type="checkbox"/> Médio | <input type="checkbox"/> Reparos simples                      | <input checked="" type="checkbox"/> Loja  |                                              |                                              |
|                                            | <input type="checkbox"/> Superior         | <input type="checkbox"/> Entre reparos simples e importantes  | <input type="checkbox"/> Pavimento        |                                              |                                              |
|                                            | <input type="checkbox"/> Fino             | <input type="checkbox"/> Reparos importantes                  | <input type="checkbox"/> Prédio           |                                              |                                              |
|                                            | <input type="checkbox"/> Luxo             | <input type="checkbox"/> Entre reparos importantes e s/ valor | <input type="checkbox"/> Terreno          |                                              |                                              |
|                                            | <input type="checkbox"/> Outros           | <input type="checkbox"/> Sem valor                            | <input type="checkbox"/> Outros           |                                              |                                              |
| <b>Material utilizado:</b>                 |                                           |                                                               |                                           |                                              |                                              |
| <b>Piso</b>                                | <b>Forro</b>                              | <b>Telhado</b>                                                | <b>Esquadrias</b>                         | <b>Rev. Fachadas</b>                         | <b>Estrutura</b>                             |
| <input type="checkbox"/> Madeira           | <input type="checkbox"/> Madeira          | <input type="checkbox"/> Cerâmica                             | <input type="checkbox"/> Alumínio         | <input checked="" type="checkbox"/> Pintura  | <input type="checkbox"/> Portante            |
| <input checked="" type="checkbox"/> Lajota | <input checked="" type="checkbox"/> Laje  | <input type="checkbox"/> Fibro cim. ondulado                  | <input checked="" type="checkbox"/> Ferro | <input type="checkbox"/> Tijolo à vista      | <input checked="" type="checkbox"/> Concreto |
| <input type="checkbox"/> Cerâmica          | <input type="checkbox"/> Gesso            | <input type="checkbox"/> Fibro cim. estrutural                | <input type="checkbox"/> Madeira          | <input type="checkbox"/> Fulget              | <input type="checkbox"/> Madeira             |
| <input type="checkbox"/> Basalto           | <input type="checkbox"/> PVC              | <input type="checkbox"/> Alumínio                             | <input type="checkbox"/> PVC              | <input checked="" type="checkbox"/> Cerâmica | <input type="checkbox"/> Metálica            |
| <input type="checkbox"/> Granitina         | <input type="checkbox"/> Placas acústicas | <input type="checkbox"/> Galvanizado                          | <input type="checkbox"/> Outros           | <input type="checkbox"/> Madeira             | <input type="checkbox"/> N. identificada     |
| <input type="checkbox"/> Vinílico          | <input type="checkbox"/> Aglomerado       | <input type="checkbox"/> Laje                                 |                                           | <input type="checkbox"/> Vidro               |                                              |
| <input type="checkbox"/> Carpete           | <input type="checkbox"/> S/forro          | <input type="checkbox"/> Capim                                |                                           | <input type="checkbox"/> Pedra               |                                              |
| <input type="checkbox"/> Cimento           |                                           | <input type="checkbox"/> Telha de zinco                       |                                           | <input type="checkbox"/> Reboco chapiscado   |                                              |
| <input type="checkbox"/> Outros            |                                           | <input type="checkbox"/> Outros                               |                                           | <input type="checkbox"/> Outros              |                                              |

## 8 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O município de Estrela localiza-se na região Centro Oriental do estado do Rio Grande do Sul e possui população estimada de 32.183 pessoas<sup>4</sup>. A economia da cidade é baseada na indústria de transformação e no comércio<sup>5</sup>. Situada no Vale do Taquari, a cidade foi atingida pela inundação do rio Taquari, causada pelas intensas chuvas em toda Bacia do Taquari-Antas<sup>6</sup>, nos dias 4 e 5 de Setembro de 2023. Nesse período, foram registradas precipitações acumuladas entre 200 e 300 milímetros.

A inundação, que avançou até os centros urbanos e pode ser observada no mapa representada pela Figura 1, resultou em dezenas de mortos e de desaparecidos, centenas de casas e prédios danificados e diversos negócios temporariamente fechados. Tudo isso, além de ocasionar perdas incalculáveis em vidas humanas, abalou significativamente o mercado imobiliário da região. Segundo agentes imobiliários locais, a enchente desvalorizou áreas suscetíveis a alagamentos e valorizou áreas não alagáveis. O imóvel avaliando encontra-se no centro do município e não foi atingido por alagamentos.

<sup>4</sup> Fonte: IBGE, 2022. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/rs/>

<sup>5</sup> Fonte: IBGE, 2022. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/rs/>

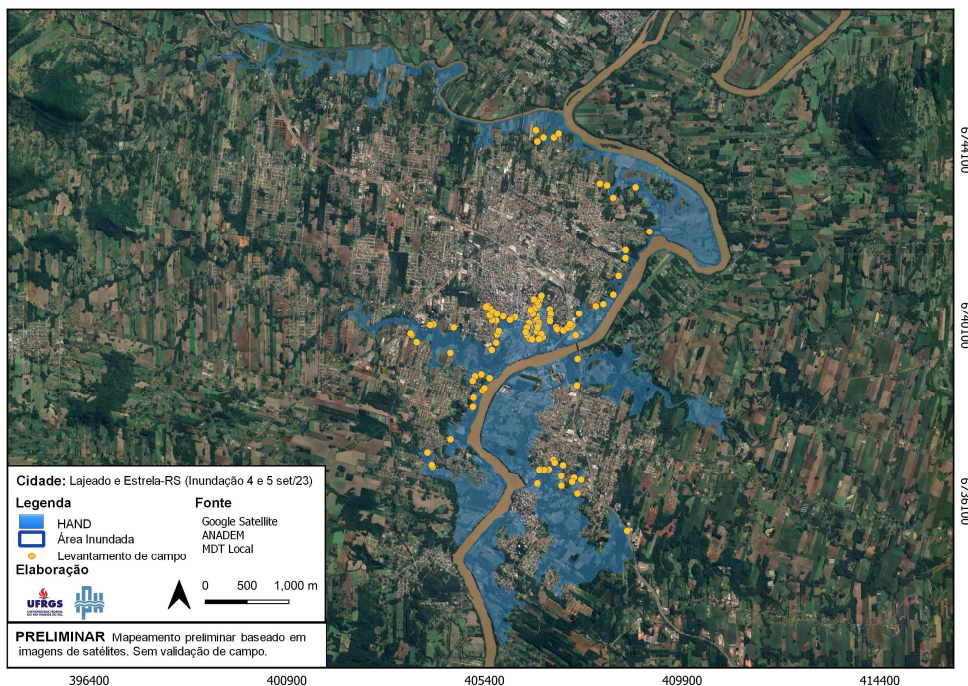
<sup>6</sup> Fonte: GZH, Setembro, 2023. Disponível em: <https://gauchazh.clicrbs.com.br/pioneiro/geral/noticia/2023/09/o-que-causou-a-inundacao-no-vale-do-taquari-e-o-que-pode-ser-feito-para-prevencao-clmuy39c100d9016uq4iy6bqp.html>





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

Figura 1 - Mancha de Inundação – Lajeado e Estrela RS



Fonte: IPH, 2023

|                              |                                      |                                            |                                   |
|------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Desempenho do mercado</b> | <input type="checkbox"/> Desaquecido | <input checked="" type="checkbox"/> Normal | <input type="checkbox"/> Aquecido |
| <b>Número de ofertas</b>     | <input type="checkbox"/> Baixo       | <input checked="" type="checkbox"/> Médio  | <input type="checkbox"/> Alto     |
| <b>Liquidez</b>              | <input type="checkbox"/> Baixa       | <input checked="" type="checkbox"/> Média  | <input type="checkbox"/> Alta     |
| <b>Absorção pelo mercado</b> | <input type="checkbox"/> Demorada    | <input checked="" type="checkbox"/> Normal | <input type="checkbox"/> Rápida   |

## 9 METODOLOGIA

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

- Tratamento dos dados:

( X ) **Metodologia científica** – inferência estatística: dados utilizados **27/32**.

( ) Metodologia clássica – fatores de homogeneização.

## 10 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

**Método comparativo direto de dados de mercado**

**Grau de Fundamentação**

Pontos obtidos: 15

**Grau de Precisão**

☐ Grau I

☒ Grau II

☐ Grau III

☐ Grau I

☐ Grau II

☒ Grau III





## 11 AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

### 11.1 AVALIAÇÃO DO TERRENO

#### 11.1.1 EQUAÇÃO DE REGRESSÃO

Unitário =  $2043,854 \cdot \text{Área}^{-0,1693638} \cdot e^{(5,8012255e-05 \cdot \text{PIB per Capita})} \cdot e^{(-9,778968 \cdot 1/\text{RendaBairro})} \cdot e^{(-0,42120445 \cdot 1/\text{Data})}$

#### 11.1.2 DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

| Variáveis do modelo de cálculo                                              | Parâmetros do imóvel |
|-----------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Área (m²)                                                                   | 49,71                |
| PIB per Capita (Fonte: CENSO 2020 IBGE)                                     | 52.251,13            |
| Renda/bairro (Fonte: Média em salários mínimos do bairro – CENSO 2010 IBGE) | 6,86                 |
| Data (Coleta do dado em escala mensal: 01-Maio 2019; 54-Novembro 2023)      | 137                  |
| Unitário (Valor em R\$ do m² multiplicado pelo Fator Oferta)                | 5.514,63             |

#### 11.1.3 RESULTADOS

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

|           | Intervalo de Confiança | Unitário (R\$/m²) | Total                 |
|-----------|------------------------|-------------------|-----------------------|
| Mínimo    | -5,22%                 | 5.226,52          | R\$ 259.810,27        |
| Calculado | -                      | <b>5.514,63</b>   | <b>R\$ 274.132,26</b> |
| Máximo    | 5,22%                  | 5.802,74          | R\$ 288.454,19        |

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

|                                | Amplitude | Unitário (R\$/m²) | Total                 |
|--------------------------------|-----------|-------------------|-----------------------|
| Mínimo                         | -15%      | 4.687,44          | R\$ 233.012,64        |
| Calculado                      | -         | <b>5.515,63</b>   | <b>R\$ 274.132,26</b> |
| Máximo                         | +15%      | 6.341,63          | R\$ 315.252,42        |
| Valor calculado R\$ 274.132,26 |           |                   |                       |

## 12 CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em estudo o seguinte valor (arredondado<sup>7</sup>) de mercado:

|                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL</b></p> <p><b>R\$ 274.000,00</b></p> <p>(duzentos e setenta e quatro mil reais)</p> <p>data de referência da avaliação: abril/2025</p> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

<sup>7</sup>Conforme item 6.8.1 na NBR 14.653-1:2019 o resultado final pode ser arredondado até 1%.





23130000045741



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

### 13 RESPONSÁVEIS PELO LAUDO

**RICARDO SALERNO WILKENS**

Arquiteto Urbanista – CAU A8286-4

Especialista em Infraestrutura DIAVA/DEAPE

**ID 4705157/01**

**CLAUDIO BEUST AMADOR**

Engenheiro Civil - CREA (RS) 239.933

Especialista em Infraestrutura DIAVA/DEAPE

**ID 2911809/03**

**De acordo,**

**LEANDRO PEIXOTO MAIA**

Engenheiro Civil – CREA(RS) 82.744

Especialista em Infraestrutura DIAVA/DEAPE

**ID 4506073/01**

Porto Alegre, abril de 2025





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

## 14 ANEXOS

### 14.1 DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Foto 01 – Vistoria 12/03/2025



Foto 02 – Vistoria 12/03/2025





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

## 14.2 DOCUMENTAÇÃO DOS IMÓVEIS

-Certidão de Matrícula nº 25.595:

| MATRÍCULA |           | REGISTRO DE IMÓVEIS<br>CIDADE DE ESTRELA - RS |        |
|-----------|-----------|-----------------------------------------------|--------|
|           |           | LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL                   |        |
|           |           | Estrela, 13 de junho de 2008.                 |        |
| PICHA     | MATRÍCULA | 01                                            | 27.595 |

**Imóvel:** . . . . LOJA Nº 1, do "Edifício IPE", localizada no pavimento térreo, com entrada pela rua Marechal Floriano Peixoto; ao lado e à esquerda da loja nº 2, para quem olha o edifício da mencionada rua, com a área total de 49,7170m², sem participação na área de condomínio, correspondendo-lhe a fração ideal de 497170/23165121, no terreno onde se assenta a construção do edifício, com a área superficial de 726,00m² (setecentos e vinte e seis metros quadrados), medindo 22,00 metros de frente por 33,00 metros de frente a fundos, sito à rua Marechal Floriano Peixoto, nesta cidade; compreendido no quarteirão formado pelas ruas Marechal Floriano Peixoto, Coronel Müssnich, Venâncio Aires e Ernesto Alves, confrontando-se: pela frente, com a dita rua Marechal Floriano Peixoto; pelos fundos, com propriedade de Erick Person; por um lado, com propriedade de Francisco Xavier Vier; e pelo outro lado, com a rua Coronel Müssnich, onde faz esquina.

**Proprietário:** INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, autarquia administrativa estadual, CGCMF sob nº 92.829.100/0001-43, com sede em Porto Alegre/RS.

**Registro Anterior:** Transcrição nº 35.456, fls. 193, livro 3-AL, datada de 19/09/1969.

**EM 13 JUN 2008.**  
E.:R\$9,80, Selo 0207.02.0700012.00568 - R\$0,30; PED R\$2,30, Selo PED 0207.01.0800004.03054, R\$0,20.

*Bel. Luiz Carlos M. de Souza*

**Anot.1:** . . . . Anotação que se faz para constar o registro nº 95, de fls. 9/15 do livro 03-RA. EM 13 JUN 2008. E.: Nihil.

*Bel. Luiz Carlos M. de Souza*

**AV.1/27.595 :** . . . . **NUMERAÇÃO DO PRÉDIO:** A requerimento datado de 31/03/2008, juntamente com a certidão de nº 189-04/2008, datada de 27/02/2008, expedida pela Prefeitura Municipal desta cidade, averba-se que a Loja nº 01, localizada na rua Marechal Floriano Peixoto, nesta cidade, está lotada no cadastro da Prefeitura Municipal desta cidade sob o nº 31. (Prot. 085187, livro 1G, de 19/05/2008). EM 13 JUN 2008. E.:R\$17,50, Selo 0207.03.0800004.00163 - R\$0,40; PED R\$2,30, Selo PED 0207.01.0800004.03231, R\$0,20.

*Bel. Luiz Carlos M. de Souza*

**CERTIDÃO**  
Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da cópia a que se refere, extraída nos termos do Art. 19, § 1º, da Lei 6.015/73  
Estrela/RS 06/NOV/2008  
*Caroline Nascimento de Souza*

**Registro de Imóveis**  
*Bel. Luiz Carlos M. de Souza*  
M. de Souza  
Oficial Estrela/RS

E.: R\$4,30  
Selo 0207.01.0800009.03068 - R\$0,20  
E.: R\$4,50  
Selo 0207.01.0800009.03068 - R\$0,20  
PED R\$2,30, Selo PED 0207.01.0800009.03070, R\$0,20  
Ass.: CAROLINE NASCIMENTO DE SOUZA  
Registro de Imóveis de Estrela/RS





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

- GPE nº 23.201:



**DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO  
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 23201**

**DADOS GERAIS**

|                                  |                                                                                                             |                                                 |                                         |
|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Número do Cadastro:              | 23201                                                                                                       | Classificação:                                  | PRÓPRIO                                 |
| Nome de Referência do Imóvel:    |                                                                                                             | Nome de Referência das                          |                                         |
| Classificação do Bem Público:    | DOMINIAL                                                                                                    | Unidade Associada:                              |                                         |
| Tipo do Imóvel:                  | LOJA COMERCIAL                                                                                              | Situação de Destinação:                         | DESTINADO PARCIAL                       |
| Situação de Regularização:       | EM REGULARIZAÇÃO                                                                                            | Índice de Destinação (%):                       | 0,068871                                |
| Descrição:                       | 037092-24.42/04-5 - Contrato de concessão remunerada<br>20/1300-0002988-0: solicitação de plano de incêndio |                                                 |                                         |
| Em Alienação:                    | Não                                                                                                         | Nº Incorporação PROA/SPI:                       | 18/2400-0005779-7                       |
| Lei Autorizativa de Alienação:   |                                                                                                             | Nº Alienação PROA/SPI:                          |                                         |
| Data Lei Autorizativa Alienação: |                                                                                                             | NIRF:                                           |                                         |
| Nº tomo antigo do imóvel:        |                                                                                                             | CCIR:                                           |                                         |
| Uso irregular:                   |                                                                                                             | CAR:                                            |                                         |
| Tombado Patr. Histórico:         | Não                                                                                                         | <b>VALOR DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL</b> |                                         |
| Nº Inscrição Municipal:          | 123                                                                                                         | 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 |
|---------------|----------------|---------------|-----------------|----------------|----------|
| 19/10/2021    | 21130000057862 | 22/07/2021    | Imóveis         |                | Ativo    |
| 23/06/2023    | 370922442045   | 13/08/2004    | PROPOSTA        |                | AGUARD   |
| 14/06/2021    | 19130000059155 | 14/06/2021    | Participação em |                | Ativo    |
| 23/06/2023    | 23130000045741 | 23/06/2023    | Imóveis         | Autorização de | Ativo    |
| 23/06/2021    | 20130000029880 | 21/05/2020    | Imóveis         |                | Ativo    |
| 13/07/2022    | 22130000003903 | 13/07/2022    | Imóveis         |                | Ativo    |

**LOCALIZAÇÃO**

|                        |                                |
|------------------------|--------------------------------|
| Zona:                  | Urbana                         |
| Unidade da Federação:  | Rio Grande do Sul              |
| Município:             | ESTRELA                        |
| Bairro/Distrito:       | CENTRO                         |
| Logradouro/Localidade: | RUA MAL FLORIANO               |
| Numero/Lote:           | 31                             |
| Quadra:                |                                |
| Complemento:           |                                |
| CEP:                   |                                |
| Ponto Referência:      | Rua: Marechal Floriano Peixoto |

**GEORREFERÊNCIA**

|                                        |                                        |
|----------------------------------------|----------------------------------------|
| <b>DATUM:</b>                          | <b>Coordenadas Geodésicas do Marco</b> |
| Fuso:                                  | Latitude grau:                         |
| Meridiano Central:                     | Latitude minuto:                       |
|                                        | Latitude segundo:                      |
| <b>Coordenadas Planas UTM do Marco</b> | Longitude grau:                        |
| Altitude ortométrica:                  | Longitude minuto:                      |
| Este:                                  | Longitude segundo:                     |
| Norte:                                 |                                        |

01/09/2023

pag. 1 de 4





23130000045741



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



**DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO**  
**FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 23201**

**PROPRIEDADE**

Situação regularização Estado: EM REGULARIZACAO  
Tipo de Registro: Matrícula  
Número do Registro: 27595  
Livro: 2RG  
Folha: 01  
Cartório: RI DE ESTRELA  
Comarca: ESTRELA  
Data do Registro: 13/06/2008  
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): 726,00  
Frente (m): 22,00  
Área com fração (m²): 15,2460  
Fração Ideal (m²): 0,021000  
Profundidade Equivalente (m):  
Área Disponível (m²): 726,00

**Situação terra rural:**

**TERRENO REGISTRADO**

Frente/Lateral Confrontação da Frente/Lateral Confrontante  
22,00

**TERRENO VISTORIA**

**Informações complementares**

Vegetação:  
Uso do solo:  
Situação de quadra

**Levantada (Vistoria)**

Área Total (m²):  
Frente (m):

**CONFRONTANTES VISTORIA**

Leste:  
Oeste:  
Norte:  
Sul:

01/09/2023

pag. 2 de 4



Laudo de Avaliação nº 078/ 2025

15





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 23201**

| EDIFICAÇÕES/BENFEITORIAS |            |                 |                |                 |           |               |                 |
|--------------------------|------------|-----------------|----------------|-----------------|-----------|---------------|-----------------|
| Espécie                  | Data baixa | Nome referência | Área útil (m²) | Área total (m²) | Averbação | Nº pavimentos | Área disponível |
| LOJA                     |            |                 | 726,00         | 726,00          |           | 0             | 725,00          |

**VISTORIA**

**INFRAESTRUTURA**

**Serviços e Instalações**

Pavimentação do logradouro:

Pavimentação passeio:

Zonamento:

Largura logradouro (m):

Tráfego de pedestres:

Tráfego de veículos:

Atividade predominante:

**DOCUMENTOS**

| Data       | Tipo Documento  | Nome Documento                |
|------------|-----------------|-------------------------------|
| 12/04/2023 | CERTIDAO        | CND 23201.PDF                 |
| 24/11/2022 | CERTIDAO        | RELATORIO DE DEBITO GPE 23201 |
| 07/03/2022 | VISTORIA /      | 014 GPE 23201 ESTRELA.PDF     |
| 15/12/2021 | LEI / DECRETO / | LEI 15764-2021 - GESTAO DE    |
| 14/06/2021 | HISTÓRICO       | Ficha.pdf                     |
| 01/06/2021 | LEI / DECRETO / | DECRETO ESTADUAL NA 55916-    |
| 01/05/2019 | LAUDO DE        | LAUDO DE AVALIAAAO NA48-2019. |
| 06/04/2018 | LEI / DECRETO / | LEI COMPLEMENTAR NA 15144-    |
| 06/11/2008 | MATRÍCULA       | registro de imoveis.pdf       |

**IMAGENS**

**HISTÓRICO**

| Data       | Tipo Classificação | Nº de Processo | Anexo     |
|------------|--------------------|----------------|-----------|
| 14/06/2021 |                    | 19130000059155 | Ficha.pdf |

**HISTÓRICO DE SOLICITAÇÕES**

01/09/2023

pag. 3 de 4



Laudo de Avaliação nº 078/ 2025

16





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 23201**

| USO TERCEIROS DO IMÓVEL          |                           |                           |                   |
|----------------------------------|---------------------------|---------------------------|-------------------|
| Tipo Documento:                  |                           | Nº Processo PROA/SPI:     | 0037092-2442/04-5 |
| Tipo Uso Terceiros:              | Autorização de Uso        |                           |                   |
| Finalidade Uso:                  | uso oneroso               |                           |                   |
| Número Documento:                |                           | Quantidade Prazo:         |                   |
| Área Mov. Terreno (m²):          |                           | Data Pub. Diário Oficial: |                   |
| Prazo:                           | Indeterminado             | Data Término:             |                   |
| Tipo Dia Mês Ano Prazo:          |                           | Representante Legal:      | Sim               |
| Data Início:                     | 13/01/2020                | Nome Repres. Legal:       |                   |
| Interviniência:                  | Não                       | Nome Interveniante:       |                   |
| <b>ONEROSIDADE</b>               |                           |                           |                   |
| Valor Arrecadação:               | 719,28                    |                           |                   |
| Sigla índice reajuste:           |                           | Percentual Juros:         |                   |
| Índice Reajuste:                 |                           | Percentual Multa:         |                   |
| Vencimento (dia):                | 10                        |                           |                   |
| <b>DADOS USUÁRIO</b>             |                           |                           |                   |
| CPF/CGC:                         |                           |                           |                   |
| Nome Usuário:                    | MARIA VERANICE SCHNEIDER  | Nome Município:           |                   |
| Unidade da Federação:            |                           |                           |                   |
| Bairro/Distrito:                 |                           |                           |                   |
| Nome Logradouro:                 |                           | Telefone:                 |                   |
| Cep:                             |                           |                           |                   |
| <b>EDIFICAÇÕES USO TERCEIROS</b> |                           |                           |                   |
| Espécie Edificação               | Área Mov. Edificação (m²) | Área Disponível (m²)      | Data Inicial      |
| LOJA                             | 1,00                      |                           |                   |
| <b>VISTORIA</b>                  |                           |                           |                   |
| 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:        |                           |                           |                   |

01/09/2023

pag. 4 de 4



Laudo de Avaliação nº 078/ 2025

17



### 14.3 MEMÓRIA DE CÁLCULO

#### CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

##### DADOS

|                  |      |
|------------------|------|
| Total da Amostra | : 72 |
| Utilizados       | : 64 |
| Outlier          | : 0  |

##### VARIÁVEIS

|                |      |
|----------------|------|
| Total          | : 5  |
| Utilizadas     | : 5  |
| Grau Liberdade | : 59 |

#### MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: y

##### COEFICIENTES

|              |           |
|--------------|-----------|
| Correlação   | : 0,80804 |
| Determinação | : 0,64969 |
| Ajustado     | : 0,62594 |

##### VARIAÇÃO

|               |                   |
|---------------|-------------------|
| Total         | : 101630838,24180 |
| Residual      | : 35602050,28105  |
| Desvio Padrão | : 776,80408       |

##### F-SNEDECOR

|               |             |
|---------------|-------------|
| F-Calculado   | : 27,35586  |
| Significância | : < 0,01000 |

##### D-WATSON

|                 |                          |
|-----------------|--------------------------|
| D-Calculado     | : 2,40396                |
| Resultado Teste | : Não auto-regressão 98% |

##### NORMALIDADE

| Intervalo Classe | % Padrão | % Modelo |
|------------------|----------|----------|
| -1 a 1           | 68       | 68       |
| -1,64 a +1,64    | 90       | 87       |
| -1,96 a +1,96    | 95       | 98       |

#### MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

$$Y = 9200,822578 + 879,203209 * X_1 + -756,592131 * \ln(X_2) + -203336,782920 * 1/X_3 + -12925,528548 * 1/X_4$$

#### MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

##### AMOSTRA

|               |                |
|---------------|----------------|
| Média         | : 3661,76      |
| Varição Total | : 101630838,24 |
| Variância     | : 1587981,85   |
| Desvio Padrão | : 1260,15      |

##### MODELO

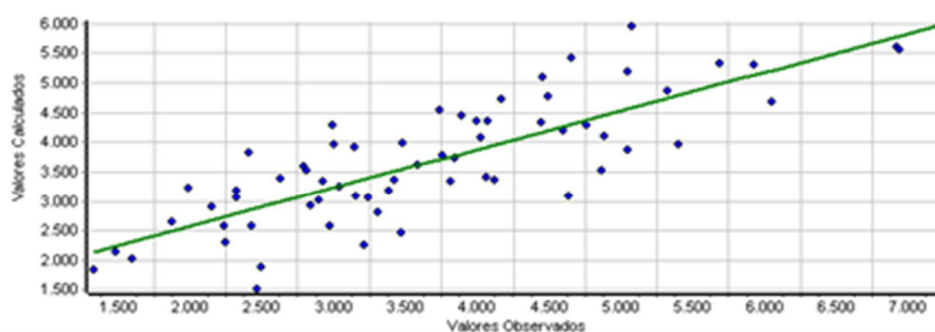
|                   |               |
|-------------------|---------------|
| Coefic. Aderência | : 0,64969     |
| Varição Residual  | : 35602050,28 |
| Variância         | : 603424,58   |
| Desvio Padrão     | : 776,80      |



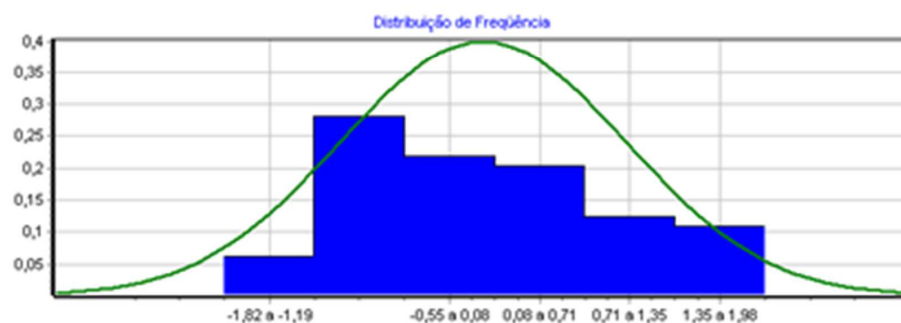


Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

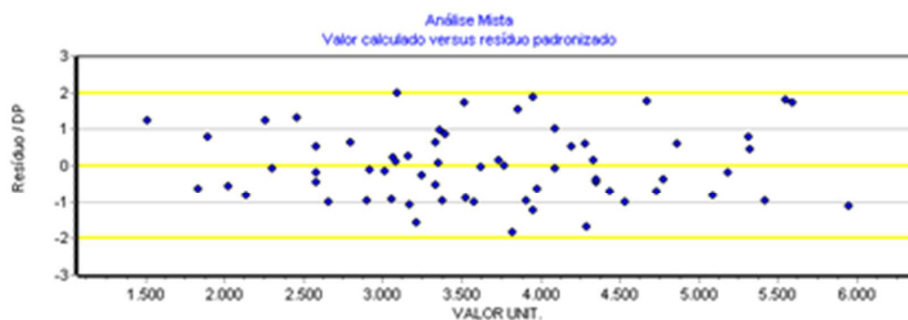
### GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



### Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



### Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados

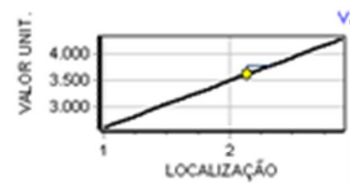




## DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

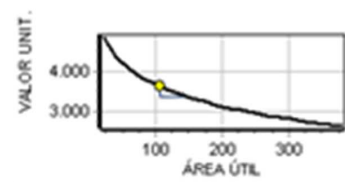
### X<sub>1</sub> LOCALIZAÇÃO

Tipo: Código Alocado  
Amplitude: 1,00 a 3,00  
Impacto esperado na dependente: Positivo  
10% da amplitude na média: 4,86 % na estimativa  
Micronumerosidade: atendida.



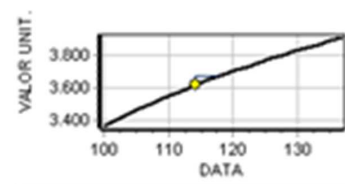
### X<sub>2</sub> ÁREA ÚTIL

Tipo: Quantitativa  
Amplitude: 21,60 a 400,00  
Impacto esperado na dependente: Negativo  
10% da amplitude na média: -6,40 % na estimativa



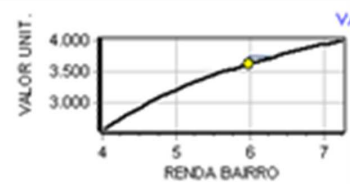
### X<sub>3</sub> DATA

Tipo: Quantitativa  
Amplitude: 100,00 a 137,00  
Impacto esperado na dependente: Positivo  
10% da amplitude na média: 1,54 % na estimativa



### X<sub>4</sub> RENDA BAIRRO

Tipo:  
Amplitude: 4,02 a 7,24  
Impacto esperado na dependente: Positivo  
10% da amplitude na média: 3,05 % na estimativa  
Micronumerosidade: atendida.



### Y VALOR UNIT.

Tipo: Dependente  
Amplitude: 1329,40 a 6937,50

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 = 0,62594) |
|-----------------------------|---------------|---------------------|---------------------------------|-------------------------------------|
| X <sub>1</sub> LOCALIZAÇÃO  | x             | 5,69                | 0,01                            | 0,43056                             |
| X <sub>2</sub> ÁREA ÚTIL    | ln(x)         | -4,24               | 0,01                            | 0,52023                             |
| X <sub>3</sub> DATA         | 1/x           | -2,14               | 3,68                            | 0,60372                             |
| X <sub>4</sub> RENDA BAIRRO | 1/x           | -3,37               | 0,13                            | 0,56144                             |

### MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

| Variável       | Forma Linear | LOCALIZAÇÃO | ÁREA ÚTIL | DATA | RENDA BAIRRO | VALOR UNIT. |
|----------------|--------------|-------------|-----------|------|--------------|-------------|
| X <sub>1</sub> | x            |             | 17        | 16   | 2            | 60          |
| X <sub>2</sub> | ln(x)        | -18         |           | 5    | 17           | 48          |
| X <sub>3</sub> | 1/x          | -3          | 22        |      | 12           | 27          |
| X <sub>4</sub> | 1/x          | -36         | 9         | 1    |              | 40          |
| Y              | y            | 64          | -49       | -26  | -48          |             |





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

**-Dados:**

| Dado | Endereço                                   | Observação                                                            | LOCALIZAÇÃO | ÁREA ÚTIL | DATA   | RENTAL | VALOR UN |
|------|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|-------------|-----------|--------|--------|----------|
| 1    | Loja no bairro Centro   Lajeado            | Auxiliadora Predial   9957131                                         | 2,00        | 167,00    | 100,00 | 6,06   | 2.837,42 |
| 2    | Rua Alberto Müller, 1595   Bairro Centro   | Auxiliadora Predial   9957131                                         | 3,00        | 285,00    | 100,00 | 6,06   | 4.067,05 |
| 3    | Rua Felipe Craide, 213   Bairro Centro     | Auxiliadora Predial   9957131                                         | 3,00        | 46,00     | 100,00 | 6,06   | 4.490,22 |
| 4    | Rua Felipe Craide, 213   Bairro Centro     | Auxiliadora Predial   9957131                                         | 2,00        | 121,00    | 100,00 | 6,06   | 3.380,58 |
| 5    | Bairro Florestal   Lajeado                 | Lajeado Imóveis   51 30112                                            | 3,00        | 126,00    | 100,00 | 6,28   | 4.022,30 |
| 6    | Bairro Centro Lajeado                      | Lajeado Imóveis   51 30112                                            | 2,00        | 108,00    | 100,00 | 6,06   | 3.037,50 |
| 7    | Rua Carlos Jacob Kieling, 363   B. Flores  | Auxiliadora Predial   9957131                                         | 2,00        | 77,00     | 100,00 | 6,28   | 2.787,66 |
| 8    | Rua Hugo Jacob Matte, 2   B. Florestal     | Auxiliadora Predial   9957131                                         | 2,00        | 171,00    | 100,00 | 6,06   | 2.150,52 |
| 9    | Rua De Vargas, 1 - Bairro São Bento L      | Auxiliadora Predial   9957131                                         | 3,00        | 88,00     | 100,00 | 6,06   | 4.759,46 |
| 10   | Rua Olavo Bilac, 294   Bairro Florestal L  | Auxiliadora Predial   9957131                                         | 3,00        | 82,00     | 100,00 | 6,06   | 4.445,12 |
| 11   | R. Irmão Emílio Conrado, 139   B. Flores   | Auxiliadora Predial   9957131                                         | 3,00        | 89,00     | 100,00 | 6,28   | 4.071,20 |
| 12   | Bairro Centro Lajeado                      | Auxiliadora Predial   9957131                                         | 3,00        | 67,00     | 100,00 | 6,06   | 6.407,47 |
| 13   | Rua Artur Bernardes, 52   Bairro centro    | Auxiliadora Predial   9957131                                         | 2,00        | 97,00     | 100,00 | 6,06   | 2.929,61 |
| 14   | Rua Alberto Müller, 901   B. Centro Laje   | Auxiliadora Predial   9957131                                         | 2,00        | 196,00    | 100,00 | 6,06   | 3.306,12 |
| 15   | Rua Alberto Müller, 1597   B. Centro La    | Auxiliadora Predial   9957131                                         | 3,00        | 114,00    | 100,00 | 6,06   | 4.882,05 |
| 16   | Bairro Americana Lajeado                   | Pepa Imóveis   51 37297017                                            | 2,00        | 97,14     | 100,00 | 7,01   | 3.585,55 |
| 17   | Bairro São Bento                           | Pepa Imóveis   51 37297017                                            | 1,00        | 170,56    | 100,00 | 4,02   | 1.234,06 |
| 18   | Bairro Carneiro Lajeado                    | Pepa Imóveis   51 37297017                                            | 2,00        | 130,00    | 100,00 | 6,85   | 3.426,92 |
| 19   | Bairro Centro Lajeado                      | Pepa Imóveis   51 37297017                                            | 2,00        | 91,33     | 100,00 | 6,06   | 2.625,82 |
| 20   | Bairro Universitário Lajeado               | Auxiliadora Predial   9957131                                         | 2,00        | 150,00    | 100,00 | 5,05   | 2.969,99 |
| 21   | Bairro Centro Lajeado                      | Auxiliadora Predial   9957131                                         | 3,00        | 81,00     | 100,00 | 6,06   | 4.000,00 |
| 22   | R. Bento Gonçalves, 614   B. Centro Arro   | Imobiliária Xugui -                                                   | 2,00        | 200,00    | 100,00 | 6,99   | 3.240,00 |
| 23   | R. Das Flores, 133   B. Bela Vista Arroio  | Executiva Imóveis   5137161                                           | 1,00        | 120,33    | 100,00 | 4,44   | 2.463,72 |
| 24   | Bairro Aimoré   Arroio do Meio             | Executiva Imóveis   5137161                                           | 1,00        | 121,86    | 100,00 | 5,01   | 1.329,40 |
| 25   | Bairro Bela Vista   Arroio do Meio         | Executiva Imóveis   5137161                                           | 1,00        | 61,00     | 100,00 | 4,44   | 1.593,44 |
| 26   | Bairro Centro   Arroio do Meio             | Executiva Imóveis   5137161                                           | 1,00        | 119,00    | 100,00 | 6,99   | 2.233,05 |
| 27   | Rua Julio de castilhos, 34   Bairro Centro | Imobiliária Jones                                                     | 3,00        | 92,00     | 100,00 | 6,99   | 3.741,84 |
| 28   | Rua Das Flores   Bairro Bela Vista   A de  | Imobiliária Porte   51 3716215                                        | 2,00        | 53,10     | 100,00 | 4,44   | 2.898,31 |
| 29   | R. Mal. Floriano Peixoto, 126   B. Centro  | Imobiliária Porte   51 3716215                                        | 1,00        | 120,00    | 100,00 | 6,99   | 2.430,00 |
| 30   | Rua Artur José   B. São Caetano   A do I   | Imobiliária Porte   51 3716215                                        | 2,00        | 156,05    | 100,00 | 4,02   | 2.491,51 |
| 31   | Bairro Bela Vista Arroio do Meio -         | <a href="https://www.executivoimove">https://www.executivoimove</a>   | 2,00        | 102,50    | 137,00 | 4,44   | 2.326,82 |
| 32   | Av. Benjamin Constant - Centro Lajeado     | <a href="https://www.creditoreal.com">https://www.creditoreal.com</a> | 3,00        | 147,99    | 137,00 | 6,06   | 3.892,15 |
| 33   | Rua Paulo José chlabitz - montanha - L     | <a href="https://www.creditoreal.com">https://www.creditoreal.com</a> | 2,00        | 46,61     | 137,00 | 5,31   | 6.140,31 |
| 34   | Arroio do Meio - Centro                    | <a href="https://www.executivoimove">https://www.executivoimove</a>   | 3,00        | 80,18     | 137,00 | 6,99   | 5.051,13 |
| 35   | Arroio do Meio - Centro                    | <a href="https://www.executivoimove">https://www.executivoimove</a>   | 3,00        | 90,91     | 137,00 | 6,99   | 4.454,95 |
| 36   | Aimoré - Arroio do Meio                    | <a href="https://www.executivoimove">https://www.executivoimove</a>   | 1,00        | 110,00    | 137,00 | 5,01   | 3.469,09 |





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

|    |                                             |                                                                           |      |        |        |      |          |
|----|---------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|------|--------|--------|------|----------|
| 37 | Centro - Estrela - Código: SA0020 - Krab    | <a href="https://www.buskaza.com.br">https://www.buskaza.com.br</a>       | 3,00 | 48,00  | 137,00 | 6,89 | 6.937,50 |
| 38 | Bairro - Estrela Código: SA0021 - Krobbe    | <a href="https://www.buskaza.com.br">https://www.buskaza.com.br</a>       | 1,00 | 102,00 | 137,00 | 5,29 | 1.870,00 |
| 39 | Centro - Estrela Código SA0064 - Krobbe     | <a href="https://www.buskaza.com.br">https://www.buskaza.com.br</a>       | 3,00 | 252,00 | 137,00 | 6,89 | 2.992,86 |
| 40 | Oriental - Estrela Código: 1808 Imobiliária | <a href="https://imobestrela.com.br/di">https://imobestrela.com.br/di</a> | 2,00 | 78,50  | 137,00 | 5,29 | 3.840,76 |
| 41 | Oriental - estrela Código 704 Imobiliária   | <a href="https://imobestrela.com.br/di">https://imobestrela.com.br/di</a> | 2,00 | 164,00 | 137,00 | 5,29 | 2.326,83 |
| 42 | Rua Julio de Castilhos - Centro (29°30'     | Imobiliária: Auxiliadora Predia                                           | 3,00 | 49,05  | 121,00 | 6,86 | 5.688,07 |
| 43 | Rua Germano Hasslocher esq. Rua Qui         | Imobiliária: Nova Era Estrela,                                            | 2,00 | 102,50 | 121,00 | 5,29 | 3.819,51 |
| 44 | Rua Germano Hasslocher esq. Rua Qui         | Imobiliária: Nova Era Estrela,                                            | 2,00 | 80,50  | 121,00 | 5,29 | 4.863,35 |
| 45 | Rua Coronel Müssnich - Centro (29°29'5      | Imobiliária: Nova Era Estrela,                                            | 3,00 | 47,45  | 121,00 | 6,86 | 7.017,91 |
| 46 | Rua Albino Rohsig, 105 - Oriental (29°2'    | Imobiliária: Nova Era Estrela,                                            | 2,00 | 45,00  | 121,00 | 5,29 | 3.000,00 |
| 47 | Rua Doutor Tostes - Centro (29°30'11.4      | Imobiliária: Novo Lar, Cod.: N                                            | 3,00 | 43,26  | 121,00 | 6,86 | 4.660,19 |
| 48 | Rua Julio de Castilhos - Centro (29°30'     | Imobiliária: Novo Lar, Cod.: N                                            | 3,00 | 50,14  | 121,00 | 6,86 | 5.923,41 |
| 49 | Rua Ernesto Alves esq. Rua Chacá Per        | Imobiliária: Imovale, Cod.: IMI                                           | 3,00 | 21,60  | 121,00 | 6,86 | 5.079,17 |
| 50 | Avenida Rio Branco - Oriental (29°29'32     | Imobiliária: Imovale, Cod.: IMI                                           | 2,00 | 98,22  | 121,00 | 5,29 | 4.123,40 |
| 51 | Avenida Rio Branco, 662 - Oriental (29°     | Laudo de Avaliação 48/2015                                                | 2,00 | 142,55 | 121,00 | 5,29 | 3.156,79 |
| 52 | Rua Doutor Tostes, 318 esq. Rua Julio       | Laudo de Avaliação 48/2015                                                | 3,00 | 97,27  | 121,00 | 6,86 | 2.498,20 |
| 53 | Rua Ministro Adauto Lucio Cardoso, 68       | Laudo de Avaliação 48/2015                                                | 1,00 | 96,00  | 121,00 | 4,60 | 1.481,25 |
| 54 | Avenida Rio Branco, 928 - Oriental (29°     | Laudo de Avaliação 48/2015                                                | 2,00 | 400,00 | 121,00 | 5,29 | 2.250,00 |
| 55 | Rua Julio de Castilhos - Cristo Rei (29°    | Laudo de Avaliação 48/2015                                                | 2,00 | 99,60  | 121,00 | 7,24 | 1.734,94 |
| 56 | Rua Geraldo Pereira, 338 - Alto do Bron     | Imobiliária: Viver Bem, Cod.: V                                           | 2,00 | 127,00 | 121,00 | 7,01 | 3.755,91 |
| 57 | Rua Geraldo Pereira, 342 - Alto do Bron     | Laudo de Avaliação 48/2015                                                | 2,00 | 97,00  | 121,00 | 7,01 | 3.479,38 |
| 58 | Rua Julio de Castilhos - Cristo Rei (29°3   | Imobiliária: Gewehr, Cod.: 99                                             | 1,00 | 40,00  | 121,00 | 7,24 | 2.407,50 |
| 59 | R. Imão Emílio Conrado - Florestal (29°     | Imobiliária: Lareira; Cod.: 100                                           | 2,00 | 85,00  | 121,00 | 6,28 | 5.050,59 |
| 60 | Rua Machado de Assis - Americano (29        | Imobiliária: Guia; Cod.: V4982                                            | 1,00 | 97,14  | 121,00 | 7,01 | 4.632,49 |
| 61 | Rua Paulo J. Schlabitx esq. Rua dos Pl      | Imobiliária : Guia; Cod.: V668                                            | 3,00 | 46,61  | 121,00 | 5,42 | 5.329,33 |
| 62 | Rua Duque de Caixas - Centro (29°27'2       | Imobiliária: Guia; Cod.: V4976                                            | 2,00 | 120,00 | 121,00 | 6,06 | 2.812,50 |
| 63 | Rua Guanabara - São Cristóvão (29°26'       | Imobiliária: Jacques Cod.: V1                                             | 3,00 | 27,56  | 121,00 | 6,29 | 6.923,08 |
| 64 | Rua Natalicio Heineck - Florestal (29°23'   | Imobiliária: Dressler Cod.: DIV                                           | 2,00 | 70,50  | 121,00 | 6,28 | 5.744,68 |
| 65 | Rua Sabiá - Universitário (29°26'33.0"S     | Imobiliária: Dressler Cod.: DIV                                           | 1,00 | 150,00 | 121,00 | 5,50 | 3.210,00 |
| 66 | Rua Washington Luis, 184 - São Cristov      | Imobiliária: SBB Imoveis Cod.                                             | 2,00 | 29,00  | 121,00 | 6,29 | 6.051,72 |
| 67 | Rua Dona Leopoldina, 369 - Florestal (2     | Imobiliária: SBB Imoveis Cod.                                             | 2,00 | 75,04  | 121,00 | 6,28 | 5.397,12 |
| 68 | Rua Ceará, 195 - São Cristóvão (29°26'      | Laudo de Avaliação 48/2015                                                | 2,00 | 27,00  | 121,00 | 6,29 | 4.166,67 |
| 69 | Rua José Schmatz, 79 - Florestal (29°27'    | Laudo de Avaliação 48/2015                                                | 2,00 | 80,00  | 121,00 | 6,28 | 3.150,00 |
| 70 | Rua Carlos Jacobo Kieling, 363 - Florest    | Laudo de Avaliação 48/2015                                                | 2,00 | 54,81  | 121,00 | 6,28 | 4.597,70 |
| 71 | Rua 1ª De Maio - São Bento (29°27'20.       | Imobiliária: Auxiliadora Predia                                           | 2,00 | 43,26  | 121,00 | 4,02 | 1.984,74 |
| 72 | Rua Arthur Bernardes - São Cristóvão (2     | Imobiliária: Auxiliadora Predia                                           | 2,00 | 61,00  | 121,00 | 6,29 | 6.639,34 |





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

| 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 paradigmática                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | X    |
| 2                                                                                  | Quantidade mínima de dados do 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                                                                                  | Extrapolção                                                                                                                                                                                                           | Não admitida                                                                                                                                                   | X    | Admitida para apenas uma variável, desde que:<br>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;<br>b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo |      | Admitida, desde que:<br>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;<br>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<br>(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)

|                                                      |     |                 |
|------------------------------------------------------|-----|-----------------|
| <b>Valor central estimado no modelo de regressão</b> |     | <b>5.514,63</b> |
| Valores do Intervalo de confiança                    | MAX | 5.802,74        |
|                                                      | MIN | 5.226,52        |
| Desvios relativos do Intervalo de confiança          | MAX | 5,22%           |
|                                                      | MIN | -6,22%          |
| <b>Amplitude do Intervalo de confiança</b>           |     | <b>10,45%</b>   |
| <b>GRAU DE PRECISÃO</b>                              |     | <b>GRAU III</b> |





23130000045741

**Nome do documento:** Laudo 078 2025 GPE 23201 Loja Estrela\_.pdf

**Documento assinado por**

**Órgão/Grupo/Matrícula**

**Data**

Claudio Beust Amador

SPGG / DIAVA/DEAPE / 291180903

06/06/2025 09:30:37

Leandro Peixoto Maia

SPGG / DIAVA/DEAPE / 450607301

09/06/2025 16:14:44

