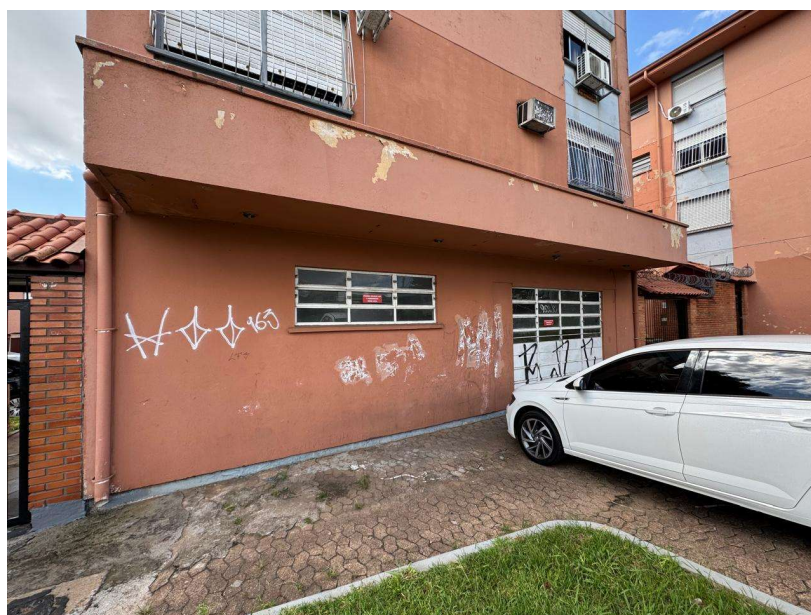




GOVERNO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, GOVERNANÇA E GESTÃO
SUBSECRETARIA DE PATRIMÔNIO DO ESTADO
DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 066/2025



Loja nº 05 – Bloco C
Av. Baltazar de Oliveira Garcia, nº 2650 – Costa e Silva
Porto Alegre/RS

DIVISÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS – DIAVA
MARÇO / 2025





20130000027607



20130000027607



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 066/2025

FICHA RESUMO

Objeto

Loja, objeto da **matrícula nº 64.581** e **GPE nº 2864**

Objetivo

Determinação do **valor de mercado** do imóvel

Finalidade

Instruir processo **PROA nº 20/1300-0002760-7** - Alienação

Localização¹

Av. Baltazar de Oliveira Garcia, nº 2650 (Loja 05 – Bloco C)
Costa e Silva - Porto Alegre/RS

Área avaliada²

Área privativa: 103,32 m²

Proprietário

Estado do Rio Grande do Sul

Resultado da avaliação

Valor de mercado do imóvel **R\$ 205.000,00**

Avaliadores

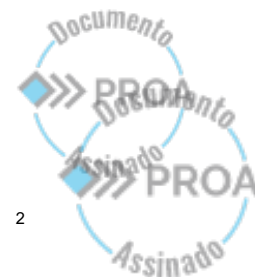
Arquiteta Urbanista Thaís Wölfle Danelon
Arquiteta Urbanista Marina Nobre Cerqueira

Porto Alegre – RS, Março de 2025

¹ Conforme Certidão de Matrícula nº 64.581 da 4ª Zona da Comarca de Porto Alegre e GPE 2864

² Conforme Certidão de Matrícula nº 64.581 da 4ª Zona da Comarca de Porto Alegre

Laudo de Avaliação nº 066 / 2025



2



25/03/2025 16:22:05

SPGG/DIAVA/DEAPE/450607301

PARA ASSINAR INFORMAÇÃO

137



31/03/2025 14:55:37

SPGG/DIAVA/DEAPE/450607301

PARA ASSINAR INFORMAÇÃO

168



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

SUMÁRIO

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

Laudo de Avaliação nº 066 / 2025

3





2013000027607



2013000027607



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

1 SOLICITANTE

SPGG/DEAPE/FT IPE

2 OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

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

3 FINALIDADE

Instruir processo **20/1300-0002760-7 (Alienação)**

4 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

4.1 FUNDAMENTAÇÃO TÉCNICA

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

- na **Certidão de Matrícula nº 64.581**, referência livro 02, à fl 01, datada de 14/09/2023, obtida junto ao Ofício de Registro de Imóveis da 4ª Zona da Comarca de Porto Alegre – RS;
- na **Ficha cadastral GPE nº 2864**;
- no **PROA: 20/1300-0002760-7**;
- no Levantamento Planialtimétrico Cadastral, executado pela Enprol Engenharia e Projetos LTDA;
- nas informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, intermediários, agentes imobiliários, etc.);
- nas informações constatadas "in loco", conforme vistoria ao imóvel realizada no dia **17/03/2025**.

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

4.2 ESCOPO DE TRABALHO

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

Laudo de Avaliação nº 066 / 2025

4





2013000027607



2013000027607



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

- 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

➤ Situação do imóvel:

Para o cálculo do valor do imóvel, foi considerada a área privativa de 103,32 m², valor que consta na Certidão de Matrícula nº 64.581 do Livro nº 2, do Registro Geral da 4ª Zona da Comarca de Porto Alegre. Adicionalmente, de acordo com a matrícula, a loja tem 12,46 m² de área de condomínio, totalizando a área real de 115,78 m², o que corresponde a uma fração ideal de 0,0133 no terreno e nas dependências de uso comum.

De acordo com a matrícula, a loja está localizada no primeiro pavimento, com duas frentes (face anterior e posterior).

A loja encontra-se em estado de conservação razoável, necessitando de reparos simples a importantes.

➤ Variáveis adotadas no modelo

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

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

Nesta avaliação, foram utilizadas as seguintes variáveis:

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

Laud de Avaliação nº 066 / 2025

5





20130000027607



20130000027607



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

➤ **Fator Prévio:**

No setor imobiliário, durante as negociações de compra e venda, é comum que seja fornecido um desconto sobre o valor de oferta como forma de barganha entre comprador e vendedor. Segundo o Ibape/SP³, esse fator de fonte ou oferta pode ser aplicado a fim de atender a natural elasticidade dos negócios. Nesse sentido, a fim de ajustar os resultados dos estudos às práticas reais de mercado, o item 9.2.1.2 da NBR 14653-2:2011 permite que sejam realizados ajustes prévios nos atributos dos dados de mercado, sem prejuízo do grau de fundamentação, desde que devidamente justificados. Algumas das situações previstas pela NBR 14653-2:2011 para utilização desse fator de ajuste são: conversão de valores a prazo em valores à vista; adequação às taxas de desconto praticadas no mercado; conversão de valores para a moeda nacional na data de referência da avaliação; conversão de áreas reais de construção em áreas equivalentes, desde que com base em coeficientes publicados ou inferidos no mercado; incorporação de luvas ao aluguel, com a consideração do prazo remanescente do contrato e taxas de desconto praticadas no mercado financeiro. Neste estudo, por terem sido utilizados dados de oferta de mercado obtidos diretamente do site de imobiliárias, aplicou-se um fator prévio de **0,9** aos dados a fim de considerar a aplicação de taxas de desconto de mercado, e assim, adequar os preços de oferta e venda.

5 PROPRIETÁRIO

Estado do Rio Grande do Sul

6 ENDEREÇO

Av. Baltazar de Oliveira Garcia, nº 2650 (Loja 05 – Bloco C)
Costa e Silva - Porto Alegre/RS

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

Laud de Avaliação nº 066 / 2025



6





2013000027607



2013000027607



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

7 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

7.1 TERRENO



Latitude: 30°00'53.0"S

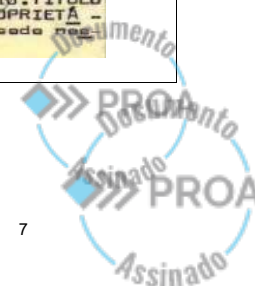
Fonte: Google Earth junho/2024 (Acesso em março de 2025)

Longitude: 51°07'07.3"W

Identificação
<p>Descrição conforme a Matrícula nº 64.581:</p> <p>IMÓVEL: A loja número 05 integrante do Bloco C, do Conjunto Residencial -- Parque das Flores, que recebeu o número 2.550 da Estrada Baltazar de Oliveira Garcia, localizada no primeiro pavimento, com duas frentes, para as faces anterior e posterior do bloco, a terceira a contar da esquerda para a direita de quem olha o bloco pela sua face anterior, constituída de uma loja e de dois sanitários, possuindo a área real privativa de 103,32m², 12,46m² de área real de condomínio, totalizando a área real de 115,78m², tendo uma fração ideal de terreno de 0,0133 que também expressa sua participação nas dependências e áreas de uso comum do edifício. O terreno tem a área superficial de 6.926,50m², cujo perímetro assim se descreve e caracteriza: partindo de um ponto na Estrada Baltazar de Oliveira Garcia a 35,00m de um ponto correspondente a projeção do alinhamento da divisa leste, do Seno Manuel Elias, inicia-se uma linha curva regular com raio de 40,00m e no desenvolvimento de 52,00m e após inflete para o rumo de 6947' NO na distância de 32,00m e após inflete para o rumo de 89033' SE na distância de 111,00m e após inflete para o rumo de 6947' SE na distância de 65,50m; todos estes segmentos fazem divisa com terras de propriedade da Companhia de Habitação do Estado do Rio Grande do Sul - CDHARS, e finalmente inflete para o rumo 89033' NO na distância de 75,00m, frente a Estrada Baltazar de Oliveira Garcia, fechando o perímetro. TÍTULO AQUISITIVO registrado na matrícula 4348 em data de 29.03.1978. PROPRIETÁRIA: Pilla, Guarita Engenharia Ltda, CNPJ 02.705.540/0001-09, com sede nesta Capital. Dat. 02. A escrevente autorizada: <i>[Assinatura]</i></p>

Lauda de Avaliação nº 066 / 2025

7





2013000027607



2013000027607



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

Características do imóvel
Formato do terreno: Regular
Situação de quadra: Esquina
Cota: No nível
Vegetação: Médio porte
Uso do solo: Mista
Acesso: Bom
Topografia: Plano
Tipo de cercamento: <input type="checkbox"/> Arame, <input checked="" type="checkbox"/> Gradil, <input type="checkbox"/> Muro, <input type="checkbox"/> Sem cerca, <input type="checkbox"/> Tela
Superfície: <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
Área do terreno: 6.926,50 m ²

Características da região e entorno
Atividade predominante: Mista
Padrão construtivo do entorno: Baixo/Normal
Zoneamento: Bairro
Tráfego de pedestres: Médio
Tráfego de veículos: Alto
Pavimentação logradouro: Asfalto
Pavimentação passeio: Basalto
Infraestrutura: <input checked="" type="checkbox"/> Acessibilidade, <input checked="" type="checkbox"/> Água potável, <input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica, <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto pluvial, <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Telefone, <input type="checkbox"/> Sem infraestrutura
Serviços públicos: <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de lixo, <input checked="" type="checkbox"/> Comércio, <input checked="" type="checkbox"/> Correios, <input checked="" type="checkbox"/> Educação, <input type="checkbox"/> Lazer, <input type="checkbox"/> Rede bancária, <input type="checkbox"/> Saúde, <input type="checkbox"/> Segurança, <input checked="" type="checkbox"/> Transporte coletivo, <input type="checkbox"/> Sem serviços públicos
Influências valorizantes: <input type="checkbox"/> Clubes, <input checked="" type="checkbox"/> Comércio, <input 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 type="checkbox"/> Parques/praças, <input type="checkbox"/> Posto policial, <input 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
Influências desvalorizantes: <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

Condição de ocupação*		
<input type="checkbox"/> Ocupado	<input type="checkbox"/> Ocupado (não autorizado)	<input checked="" 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: 45	Área = 103,32 m²	Nº de pav. 01		
Loja GPE 2864	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 checked="" type="checkbox"/> Econômico	<input type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/> Casa		
	<input type="checkbox"/> Simples	<input type="checkbox"/> Entre regular e reparos simples	<input type="checkbox"/> Galpão		
	<input type="checkbox"/> Médio	<input type="checkbox"/> Reparos simples	<input checked="" type="checkbox"/> Loja		
	<input type="checkbox"/> Superior	<input checked="" 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			
Material utilizado:					
Piso	Forro	Telhado	Esquadrias	Rev. Fachadas	Estrutura
<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 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 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 checked="" 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 checked="" 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 Porto Alegre, capital do estado do Rio Grande do Sul, localiza-se na região Sul do Brasil e possui população estimada de 1.332.845⁴. A região em que está situado o imóvel é caracterizada pelo uso misto, com disponibilidade de serviços públicos e infraestrutura urbana consolidada. Por conta disso, identificou-se as seguintes características de mercado:

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

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





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

9 METODOLOGIA

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

- Tratamento dos dados:

Metodologia científica – inferência estatística: dados utilizados **31/42**.

Metodologia clássica – fatores de homogeneização.

10 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Método comparativo direto de dados de mercado

Grau de Fundamentação

Grau I

Grau II

Grau III

Pontos obtidos: 17

Grau de Precisão

Grau I

Grau II

Grau III

11 AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

11.1 AVALIAÇÃO DO TERRENO

11.1.1 EQUAÇÃO DE REGRESSÃO

$$\text{Unitário} \times 0,9 = 1 / (0,000313482 - 0,0078970412 * 1/\text{Área} - 0,00013427863 * \ln(\text{Padrão}) + 4,4233189e-05 * \ln(\text{Conservação}) + 0,00011357936 * 1/\text{Localização})$$

11.1.2 DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Variáveis do modelo de cálculo	Parâmetros do imóvel
Área (m²)	103,32
Padrão (Padrão construtivo, sendo: 1- Normal/Baixo; 2- Normal ; 3- Normal/Alto)	1,00
Conservação (Conservação de acordo com os Critérios de Heidecke, sendo: Novo = 0; Entre novo e regular = 0,32; Regular = 2,52; Entre regular e reparos simples = 8,09; Reparos Simples = 18,10; Entre reparos simples e importantes = 33,20; Reparos Importantes = 52,60; Entre reparos importantes e sem valor = 75,20; Sem valor = 100)	33,20
Localização (Valorização em relação a localização, sendo: 1- Media/Baixa; 2- Media; 3- Media/Alta; 4- Alta)	1,00
Unitário (Valor unitário em R\$ do m² multiplicado pelo fator oferta)	1.978,01

Lauda de Avaliação nº 066 / 2025

10





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

11.1.3 RESULTADOS

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

	Intervalo de Confiança	Unitário (R\$/m2)	Total
Mínimo	-10,32%	1.773,91	R\$ 183.279,89
Calculado	-	1.978,01	R\$ 204.367,99
Máximo	13,00%	2.235,20	R\$ 230.941,01

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

	Amplitude	Unitário (R\$/m2)	Total
Mínimo	-15%	1.681,31	R\$ 173.712,95
Calculado	-	1.978,01	R\$ 204.367,99
Máximo	+15%	2.274,71	R\$ 235.023,04
Valor calculado R\$ 204.367,99			

12 CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em estudo o seguinte valor (arredondado⁵) de mercado:

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 205.000,00

(duzentos e cinco mil reais)

data de referência da avaliação: março/2025

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





2013000027607



2013000027607



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

13 RESPONSÁVEIS PELO LAUDO

THAÍS WÖLFLE DANELON

Arquiteta Urbanista – CAU(RS) A150365-0
Especialista em Infraestrutura DIAVA/DEAPE
ID 4819101/01

MARINA NOBRE CERQUEIRA

Arquiteta Urbanista – CAU (BA) A150907-1
Especialista em Infraestrutura DIAVA/DEAPE
ID 4860110/01

De acordo,

LEANDRO PEIXOTO MAIA

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

Porto Alegre, março de 2025

Laudo de Avaliação nº 066 / 2025

12



25/03/2025 16:22:05

SPGG/DIAVA/DEAPE/450607301

PARA ASSINAR INFORMAÇÃO

147



31/03/2025 14:55:37

SPGG/DIAVA/DEAPE/450607301

PARA ASSINAR INFORMAÇÃO

178



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

14 ANEXOS

14.1 DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

Figura 1: Esquina



Fonte: Vistoria (17/03/2025)

Figura 2: Fachada da loja



Fonte: Vistoria (17/03/2025)

Figura 3: Interior



Fonte: Vistoria (17/03/2025)

Laudo de Avaliação nº 066 / 2025



13



2013000027607



2013000027607



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

14.2 DOCUMENTAÇÃO DOS IMÓVEIS

-MATRÍCULA:

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Página 1 de 1



Registro de Imóveis

4ª ZONA

Porto Alegre-RS

GUILHERME PINHO MACHADO - REGISTRADOR DESIGNADO

CNM: 099218 2 0064581-51

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4.ª ZONA — P. ALEGRE
LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

PORTO ALEGRE, 20 de junho de 1984

64581 MATRÍCULA

BAIRRO PASSO DO FEIJÃO
IMÓVEL: A loja número 05 integrante do Bloco C, do Conjunto Residencial -- Parque das Flores, que recebeu o número 2.650 da Estrada Baltazar de Oliveira Garcia, localizada no primeiro pavimento, com duas frentes, para as faces anterior e posterior do bloco, a terceira a contar da esquerda para a direita de quem olha o bloco pela sua face anterior, constituída de uma loja e de dois sanitários, possuindo a área real privativa de 103,32m2, 12,46m2 de área real de condomínio, totalizando a área real de 115,78m2, tendo uma fração ideal de terreno de 0,0133 que também expressa sua participação nas dependências e salões de uso comum do edifício. O terreno tem a área superficial de 6.926,50m2, cujo perímetro assim se descreve e caracteriza: partindo de um ponto na Estrada Baltazar de Oliveira Garcia a 25,00m de um ponto correspondente a projeção do alinhamento de divisão leste, do Grupo Marcol Elias, inicia-se uma linha curva regular com raio de 40,00m e no desenvolvimento de 52,00m e após inflete para o rumo de 6947' NO na distância de 32,00m e após inflete para o rumo de 89933' SE na distância de 111,00m e após inflete para o rumo de 6947' SE na distância de 65,50m; todos estes segmentos fazem divisão com terras de propriedade da Companhia de Habitação do Estado do Rio Grande do Sul - COHAB-RS, e finalmente inflete para o rumo 89933' NO na distância de 76,00m, frente a Estrada Baltazar de Oliveira Garcia, fechando o perímetro. TÍTULO AQUISITIVO registrado na matrícula 4.248 em data de 29.03.1978. PROPRIETÁRIA: Pilla, Guarita Engenharia Ltda, CNE. 92.705.540/0001-99, com sede nesta Capital. Dat. 02. A escrevente autorizada:

R.1.64581. Porto Alegre, 20.06.1984. Por escritura de 10.05.1984, do 10 Tabelionato desta Capital, foi o imóvel dado em pagamento para o Estado do Rio Grande do Sul, pelo valor de R\$105.155.548,20, com mais 4 imóveis. - Dat. 02. A escrevente autorizada:

CONTINUA NO VERSO

Certifico, a pedido da parte interessada, que a presente certidão foi lavrada em inteiro teor e extraída em forma reprográfica nos termos do Art. 19, § 1º da Lei 6015/73. CERTIFICO que, a partir de 15.02.1991, o imóvel da presente matrícula passou a pertencer à circunscrição do Registro de Imóveis da 6ª Zona, desta Capital, onde atos posteriores, se houverem deverão ser registrados. Nada mais consta. O referido é verdade e Dou Fé.

Documento eletrônico assinado digitalmente por Adriano Pontes Euclides, Registrador Substituto, conforme MP nº2.200-2/2001 de 24/08/2001, que instituiu a infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira-ICP Brasil.

Porto Alegre, 14 de setembro de 2023.

Certidão Matrícula 64.581 - 1 página: 01015 (0472.00.2300001.1974) - NIREL1
Buscado em livros e arquivos NIREL (0472.00.2300001.1974) - NIREL1
Total ----->NIREL - VLEO - (16/51/01)
C 2023 09 00027 - 1208123



A consulta estará disponível em até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS <http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta> Chave de autenticação para consulta 099218 53 2023 00114003 49

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

Laud de Avaliação nº 066 / 2025

14





2013000027607



2013000027607



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

-GPE:



DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 2864

DADOS GERAIS			
Número do Cadastro:	2864	Classificação:	PROPRIO
Nome de Referência do Imóvel:		Nome de Referência das	
Classificação do Bem Público:	DOMINIAL	Unidade Associada:	
Tipo do Imóvel:	LOJA COMERCIAL	Situação de Destinação:	NAO DESTINADO
Situação de Regularização:	REGULARIZADO	Índice de Destinação (%):	0,00000
Descrição:		Nº Incorporação PROA/SPI:	18/2400-0005779-7
Em Alienação:	Sim	Nº Alienação PROA/SPI:	20/1300-0002760-7
Lei Autorizativa de Alienação:	15764	NIRF/CIB:	
Data Lei Autorizativa Alienação:	15/12/2021	CCIR:	
Nº tomo antigo do imóvel:	3970	CAR:	
Uso Irregular:		VALOR DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL	
Tombado Patr. Histórico:	Não	Tipo de Valor	Esfera Competente
Nº Inscrição Municipal:	6299776	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
09/09/2024	14832400114	23/02/2011	IMOVEIS		COM
23/06/2021	20130000026465	11/05/2020	Programação		Ativo
25/07/2023	23130000017837	10/03/2023	Programação	Programação	Ativo
03/10/2023	23214800016988	29/08/2023	Consulta	Assessoria	Ativo
25/01/2024	24130000004790	25/01/2024	Programação	Programação	Ativo
06/01/2022	22130000001242	06/01/2022	Programação		Ativo
09/02/2024	24130000007802	09/02/2024	Programação	Programação	Ativo
07/04/2021	20130000079909	07/04/2021	Programação		Ativo
09/08/2022	20130000027607	13/05/2020	Alienar Bens		Ativo
07/10/2023	23130000069519	06/10/2023	Alienar Bens	Venda	Ativo
18/11/2020	19240000006330	18/11/2020	Programação		Arquivad
07/04/2021	21130000018247	07/04/2021	Programação		Ativo
23/06/2021	20130000026120	07/05/2020	Programação		Arquivad
18/11/2020	20130000027780	18/11/2020	Programação		Ativo

LOCALIZAÇÃO	
Zona:	Urbana
Unidade da Federação:	Rio Grande do Sul
Município	PORTO ALEGRE
Bairro/Distrito:	RUBEM BERTA
Logradouro/Localidade:	AV BALTAZAR DE OLIVEIRA GARCIA
Numero/Lote:	2650
Quadra:	
Complemento:	Loja 5, Bloco C
CEP:	
Ponto Referência:	Unimed

09/10/2024

pag. 1 de 4

Laud de Avaliação nº 066 / 2025

15





2013000027607



2013000027607



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 2864

GEORREFERÊNCIA

DATUM:	SIRGAS 2000	Coordenadas Geodésicas do Marco	
Fuso:	22	Latitude grau:	-30 °
Meridiano Central:	51	Latitude minuto:	0 '
		Latitude segundo:	53,615"
Coordenadas Planas UTM do Marco		Longitude grau:	-51 °
Altitude ortométrica:	38,140	Longitude minuto:	7 '
Este:	488.555,725	Longitude segundo:	7,232"
Norte:	6.679.558,440		

PROPRIEDADE

Situação regularização Estado:	REGULARIZADO
Tipo de Registro:	Matricula
Número do Registro:	64851
Livro:	2RG
Folha:	01
Cartório:	RI
Comarca:	PORTO ALEGRE
Data do Registro:	20/06/1984
Forma de Incorporação:	DAÇÃO EM PAGAMENTO
Valor de Incorporação:	R\$ 105.155.548,20
Propriedade / Posse:	RIO GRANDE DO SUL GOVERNO DO ESTADO
Data registro patrimônio União:	
Certidão autorizativa transf.:	

TERRENO

Matriculada		Situação terra rural:
Área Total (m²):	6.926,50	
Frente (m):	1,00	
Área com fração (m²):	92,1224	
Fração Ideal (m²):	0,013300	
Profundidade Equivalente (m):		
Área Disponível (m²):	6.926,50	

TERRENO REGISTRADO

Frente/Lateral	Confrontação da Frente/Lateral	Confrontante
1,00		

09/10/2024

pag. 2 de 4

Laud de Avaliação nº 066 / 2025

16





2013000027607



2013000027607



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 2864

TERRENO VISTORIA

Informações complementares

Vegetação:	Pequeno porte
Uso do solo:	Sem uso do solo
Situação de quadra	Esquina

Levantada (Vistoria)

Área Total (m²):	103,32
Frente (m):	10,40

CONFRONTANTES VISTORIA

Leste:	Rua Braille
Oeste:	Av. Dante Angelii Pilla
Norte:	Rua Claudio Cavalheiro Gonçalves
Sul:	Av. Baltazar de Oliveira Garcia

EDIFICAÇÕES/BENFEITORIAS

Espécie	Nome referência	Área útil (m²)	Área total (m²)	Averbação	Nº pavimentos	Área disponível (m²)
LOJA		103,32	115,78		0	115,78

VISTORIA

Data de Realização	Situação da Localização	Obstruído	Pertence ao Estado	Tei. Contato	Observação Vistoria
08/03/2019	Localizado	Não	Pertence	(51) 33446-957	Este GPE trata-se de uma área

INFRAESTRUTURA

Serviços e Instalações

- Água
- Correio
- Escola
- Esgoto Cloacal
- Esgoto Pluvial
- Shopping
- Iluminação pública
- Hospital
- Praça
- Telefone
- Supermercado
- Energia elétrica

Tráfego de pedestres: Médio
Tráfego de veículos: Médio
Atividade predominante: Mista

Pavimentação do logradouro: Asfalto
Pavimentação passeio: Concreto
Zoneamento: Bairro
Largura logradouro (m): 31,00

DOCUMENTOS

Data	Tipo Documento	Nome Documento
14/09/2023	MATRÍCULA	MAT 64581.PDF
09/08/2022	ATOS DO COMITÉ	ATA_08-2022-CGA-PUBLICADA.PDF
09/08/2022	ATOS DO COMITÉ	RESOLUCAO_04-2022_CGA-
15/12/2021	LEI / DECRETO /	LEI 15784-2021 - GESTAO DE
30/09/2021	LAUDO DE	LAUDO 052 2021 GPE 2864 LJ 05
02/12/2020	MATRÍCULA	MAT 64581.PDF

09/10/2024

pag. 3 de 4

Laudo de Avaliação nº 066 / 2025

17





2013000027607



2013000027607



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 2864**

Data	Tipo Documento	Nome Documento
07/12/2017	TERMO /	termo de revogacao 38-2017.pdf
07/12/2017	PUBLICAÇÃO	Comprovante Publicacao termo 38-
19/12/2016	INFORMAÇÃO	OFICIO - FPE.pdf
30/07/2014	MATRICULA	Mat. 64581.pdf
06/09/2012	TERMO /	Termo cessao uso 102-2012.pdf
18/07/2011	LAUDO DE	Laudo 37-11 - Porto Alegre - Av.
12/07/2011	RELATORIO	Salas_Baltazar_Oliveira_Garcia_pdf.p
01/05/2011	VISTORIA /	Ficha de Atualização Cadastral nº 09-
07/05/2008	MATRICULA	2864.pdf
20/06/1984	MATRICULA	Matricula.pdf

VISTORIA - AGENTE EXTERNO

Data	Tipo Documento	Nome Documento
13/03/2019	ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE	ART José Maria - David - Robson.pdf
13/03/2019	MEMORIAL DESCRITIVO	Memorial Descritivo para Área
13/03/2019	MATRÍCULA	GPE 2864 - Transc 64581.pdf
13/03/2019	MONOGRAFIA DO MARCO	Monografia do marco GPE 2864.pdf
13/03/2019	RELATORIO ARQUIVO FOTOGRÁFICO	GPE 2864 - Relatorio Fotografico.pdf
28/03/2019	LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO	Levantamento planialtimetrico GPE

IMAGENS

HISTÓRICO

HISTÓRICO DE SOLICITAÇÕES

Número Solicitação	Tipo Solicitação	Situação Solicitação	Situação Destinação
25697	D	AUTORIZADA	
25698	D	AUTORIZADA	

VISTORIA

Data da vistoria: 08/03/2019
Empresa vistoriadora: EMPRESA 1
Vistoriador (a): VISTORIADOR 1
Observações da vistoria: Este GPE trata-se de uma área privativa sendo a loja nº 5 no pavimento térreo do prédio.
Situação de localização: Localizado
Obstruído: Não
Motivo da obstrução:
Contato no local: Emerson Machado - Assistente de direção
Telefone do contato: (51) 33446-957
Pertence ao Estado do RS: Pertence

09/10/2024

pag. 4 de 4

Laudo de Avaliação nº 066 / 2025

18



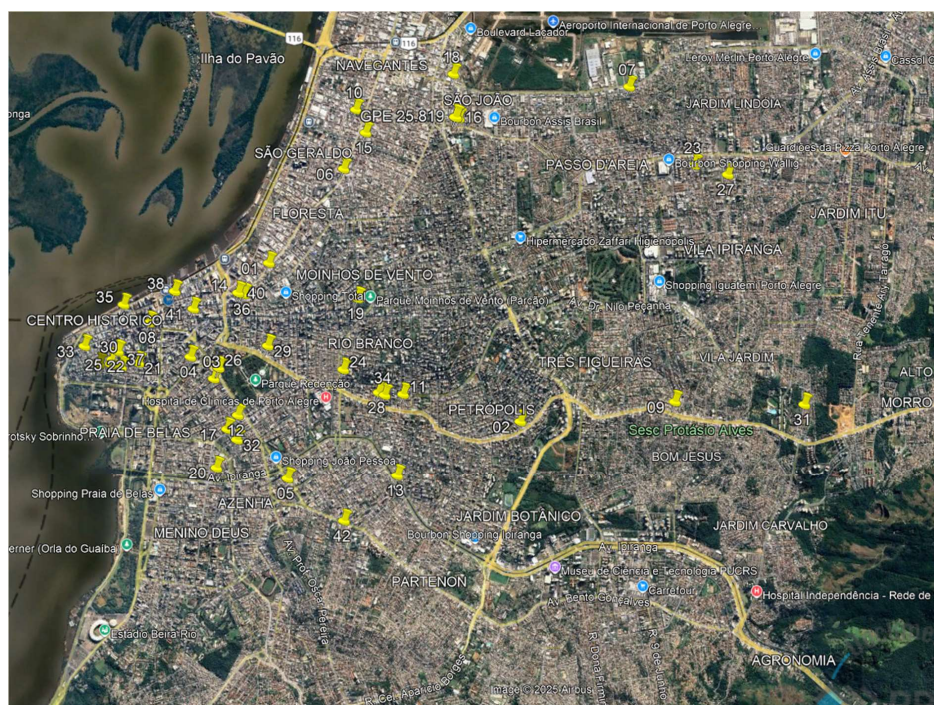


Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

14.3 MEMÓRIA DE CÁLCULO

-Dados:

Dador	Endereço	Observação	Área	Padrão	Conservação	Localização	Oferta	Unitário x 0,9
1	Avenida Farapos - Floresta (30°01'27.4" S 51°12'50.5" W)	Auxiliadora Predial. Cod.: 339965	101,06	1,00	8,09	2,00	220.000,00	1.959,23
2	Avenida Protásio Alves - Petrópolis (30°02'33.5" S 51°10'48.3" W)	Auxiliadora Predial. Cod.: 361098	59,00	2,00	2,52	2,00	387.000,00	5.903,39
3	Rua Vicente De Fontoura - Petrópolis (30°02'22.2" S 51°11'45.6" W)	Auxiliadora Predial. Cod.: 418532	113,00	2,00	8,09	2,00	1.580.000,00	13.719,83
4	Avenida Loureiro Da Silva - Cidade Baixa (30°02'06.6" S 51°13'27.8" W)	Auxiliadora Predial. Cod.: 438775	65,00	3,00	2,52	2,00	460.000,00	6.369,23
5	Rua Leopoldo Bier - Santana (30°02'47.9" S 51°12'40.9" W)	Auxiliadora Predial. Cod.: 107306	45,00	2,00	2,52	1,00	270.000,00	5.400,00
6	Avenida Farapos - Floresta (30°00'47.9" S 51°12'14.7" W)	Auxiliadora Predial. Cod.: 195931	35,00	1,00	8,09	2,00	195.000,00	5.014,29
7	Avenida Marquês De Souza - Jardim Sao Pedro (30°00'13.4" S 51°09'56.8" W)	Auxiliadora Predial. Cod.: 470274	98,00	2,00	8,09	1,00	425.000,00	3.903,06
8	Rua General Câmara - Centro Histórico (30°01'52.3" S 51°13'47.7" W)	Auxiliadora Predial. Cod.: 471741	71,00	2,00	8,09	2,00	221.239,00	2.804,44
9	Avenida Protásio Alves - Chicara Das Pedras (30°02'26.6" S 51°10'25.9" W)	Auxiliadora Predial. Cod.: 459741	46,00	2,00	2,52	2,00	299.000,00	5.886,23
10	Avenida Presidente Franklin Roosevelt - Navegantes (30°09'23.0" S 51°11'208.9" W)	Auxiliadora Predial. Cod.: 344559	82,00	2,00	2,52	2,00	323.000,00	3.545,12
11	Rua Vicente De Fontoura - Petrópolis (30°02'22.2" S 51°11'45.6" W)	Auxiliadora Predial. Cod.: 185332	83,00	2,00	2,52	2,00	589.000,00	4.153,18
12	Avenida Venancio Aires - Cidade Baixa (30°02'30.3" S 51°13'05.0" W)	Auxiliadora Predial. Cod.: 193911	54,00	2,00	2,52	3,00	373.000,00	6.216,67
13	Avenida Ipiranga - Partenon (30°02'56.2" S 51°11'48.4" W)	Morano Imobiliaria. Cod.: L00319-AM0Y	69,00	2,00	8,09	2,00	270.000,00	3.521,74
14	Avenida Alberto Bins - Centro Histórico (30°01'39.9" S 51°13'05.2" W)	Auxiliadora Predial. Cod.: 451532	80,00	1,00	18,10	2,00	695.000,00	7.818,75
15	Avenida Polônia - São Geraldo (30°00'32.7" S 51°12'04.2" W)	Auxiliadora Predial. Cod.: 397628	135,00	2,00	8,09	1,00	325.000,00	2.166,67
16	Avenida Benjamin Constant - São João (30°00'26.2" S 51°11'19.2" W)	Auxiliadora Predial. Cod.: 466831	169,00	2,00	8,09	2,00	340.000,00	1.914,50
17	Rua José do Patrocínio - Cidade Baixa (30°02'36.7" S 51°13'10.1" W)	Vila Imobiliaria. Cod.: FE4695	107,14	2,00	2,52	3,00	590.000,00	4.956,13
18	Avenida Setúbal - São João (30°00'08.0" S 51°11'21.8" W)	Auxiliadora Predial. Cod.: 186744	42,90	1,00	18,10	2,00	190.000,00	4.153,65
19	Rua Manoel de Barros - Morro de São João (30°01'42.9" S 51°12'07.5" W)	Freire Imobiliaria. Cod.: FE3944	127,90	2,00	8,09	4,00	3.204.000,00	23.959,91
20	Avenida Ipiranga - Praia de Belas (30°02'52.8" S 51°13'15.1" W)	Freire Imobiliaria. Cod.: FE3544	39,34	2,00	18,10	3,00	179.000,00	4.095,07
21	Rua Demétrio Ribeiro - Centro Histórico (30°02'09.1" S 51°13'52.8" W)	Freire Imobiliaria. Cod.: FE7490	18,68	2,00	52,60	2,00	150.000,00	7.226,38
22	Rua General Bento Martins - Centro Histórico (30°02'04.3" S 51°14'02.6" W)	Credito Real. Cod.: 9994451	29,20	2,00	8,09	1,00	230.000,00	7.089,04
23	Rua Fernando Cortez - Cristo Redentor (30°00'46.4" S 51°09'25.3" W)	Credito Real. Cod.: 73857689	138,00	2,00	2,52	1,00	423.000,00	2.797,83
24	Rua Marquês - Rio Branco (30°02'11.8" S 51°11'50.3" W)	Luagge Imoveis. Cod.: PL1111	40,00	2,00	18,10	2,00	299.000,00	4.153,65
25	Rua Demétrio Ribeiro - Centro Histórico (30°02'07.7" S 51°14'06.3" W)	Luagge Imoveis. Cod.: CA50872539	40,00	2,00	8,09	1,00	262.000,00	5.670,00
26	Rua da República - Cidade Baixa (30°02'11.2" S 51°13'14.4" W)	Luagge Imoveis. Cod.: LU50876661	127,00	2,00	8,09	2,00	750.000,00	5.314,96
27	Avenida Do Fozes - Vila Ipiranga (30°02'50.6" S 51°09'08.4" W)	Landmark Imoveis. Cod.: 19735	33,00	2,00	8,09	2,00	200.000,00	3.454,52
28	Avenida Protásio Alves - Rio Branco (30°02'21.6" S 51°11'57.3" W)	Landmark Imoveis. Cod.: 17920	67,00	1,00	18,10	2,00	340.000,00	4.567,16
29	Avenida Osvaldo Aranha - Bom Fim (30°02'02.0" S 51°12'50.7" W)	Diagend Imoveis. Cod.: 31561	447,00	2,00	8,09	3,00	750.000,00	1.510,07
30	Rua Washington Luiz - Centro Histórico (30°02'08.6" S 51°14'06.1" W)	Guarda e Foster Imoveis. Cod.: 168896	114,00	2,00	2,52	2,00	636.000,00	5.021,05
31	Rua Franklin - Jardim Sabará (30°02'26.4" S 51°08'33.5" W)	Guarda e Foster Imoveis. Cod.: 217369	25,00	2,00	18,10	1,00	160.000,00	5.760,00
32	Rua José do Patrocínio - Cidade Baixa (30°02'41.1" S 51°13'05.3" W)	Guarda e Foster Imoveis. Cod.: 269522	33,00	2,00	8,09	1,00	179.000,00	4.891,82
33	Rua Riachuelo - Centro Histórico (30°02'02.1" S 51°14'18.9" W)	Guarda e Foster Imoveis. Cod.: 181476	81,00	2,00	0,32	2,00	590.152,00	6.668,47
34	Avenida Protásio Alves - Rio Branco (30°02'22.5" S 51°11'54.4" W)	Guarda e Foster Imoveis. Cod.: 225905	136,00	2,00	8,09	2,00	630.000,00	4.169,12
35	Rua Siqueira Campos - Centro Histórico (30°01'44.8" S 51°14'00.3" W)	Auxiliadora Predial. Cod.: 411573	143,00	2,00	8,09	2,00	720.000,00	4.531,47
36	Avenida Alberto Bins - Centro Histórico (30°01'40.5" S 51°13'02.4" W)	Auxiliadora Predial. Cod.: 413936	41,39	2,00	2,52	2,00	340.000,00	3.255,32
37	Rua Washington Luiz - Centro Histórico (30°02'10.9" S 51°14'01.3" W)	Auxiliadora Predial. Cod.: 477172	53,00	1,00	2,52	2,00	290.000,00	4.924,53
38	Praça Pereira Parobe - Centro Histórico (30°01'39.2" S 51°13'35.6" W)	Auxiliadora Predial. Cod.: 249506	39,00	1,00	8,09	2,00	170.000,00	3.923,08
39	Rua Washington Luiz - Centro Histórico (30°02'09.6" S 51°14'11.8" W)	Auxiliadora Predial. Cod.: 369798	43,00	2,00	2,52	2,00	290.000,00	5.232,56
40	Avenida Alberto Bins - Centro Histórico (30°01'40.5" S 51°13'03.5" W)	Foster Imobiliaria. Cod.: 213949	279,27	1,00	33,20	2,00	986.000,00	1.800,19
41	Rua dos Andradas - Centro Histórico (30°01'14.6" S 51°12'13.6" W)	Auxiliadora Predial. Cod.: 416113	50,00	2,00	8,09	1,00	201.400,00	3.625,20
42	Rua Doutor Voltaire Pires - Santo Antônio (30°03'14.9" S 51°12'13.6" W)	Auxiliadora Predial. Cod.: 616113	50,00	2,00	8,09	1,00	201.400,00	3.625,20





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

MODELO:

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS		VARIÁVEIS	
Total da Amostra	: 42	Total	: 6
Utilizados	: 31	Utilizadas	: 5
Outlier	: 0	Grau Liberdade	: 26

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: 1/y

COEFICIENTES		VARIACÃO	
Correlação	: 0,80305	Total	: 0,00000
Determinação	: 0,64489	Residual	: 0,00000
Ajustado	: 0,59025	Desvio Padrão	: 0,00007

F-SNEDECOR		D-WATSON	
F-Calculado	: 11,80400	D-Calculado	: 1,62214
Significância	: < 0,01000	Resultado Teste	: Não auto-regressão 98%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	67
-1,64 a +1,64	90	93
-1,96 a +1,96	95	100

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

$$Y = 1 / (0,000313 + -0,007897 * 1/X_1 + -0,000134 * \ln(X_2) + 0,000044 * \ln(X_3) + 0,000114 * 1/X_4)$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

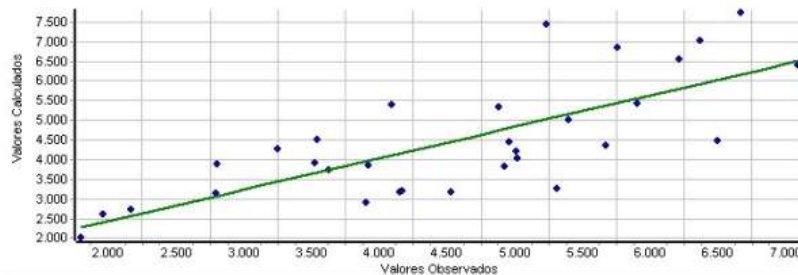
AMOSTRA		MODELO	
Média	: 4553,83	Coefic. Aderência	: 0,45909
Varição Total	: 59972093,60	Varição Residual	: 32439757,42
Variância	: 1934583,66	Variância	: 1247682,98
Desvio Padrão	: 1390,89	Desvio Padrão	: 1117,00





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

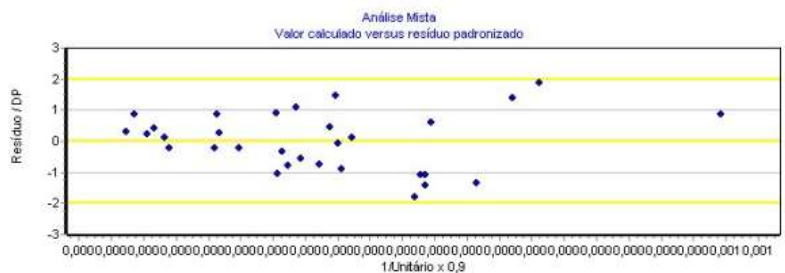
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados

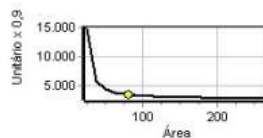




DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

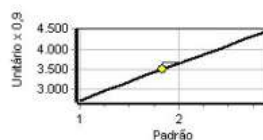
X₁ Área

Área privativa, em metros quadrados.
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 25,00 a 279,27
 Impacto esperado na dependente: Negativo
 10% da amplitude na média: -7,53 % na estimativa



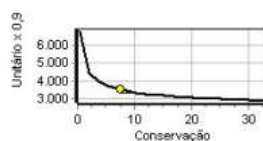
X₂ Padrão

Padrão construtivo, sendo:
 1- Normal/Baixo
 2- Normal
 3 - Normal/Alto
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 1,00 a 3,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: 5,10 % na estimativa



X₃ Conservação

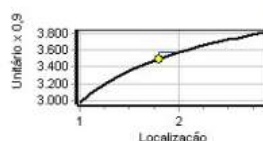
Conservação de acordo com os Critérios de Heindecke, sendo:
 Novo = 0
 Entre novo e regular = 0,32
 Regular = 2,52
 Entre regular e reparos simples = 8,09
 Reparos Simples = 18,10
 Entre reparos simples e importantes = 33,20
 Reparos Importantes = 52,60
 Entre reparos importantes e sem valor = 75,20
 Sem valor = 100



Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 0,32 a 33,20
 Impacto esperado na dependente: Negativo
 10% da amplitude na média: -5,35 % na estimativa

X₄ Localização

Valorização em relação a localização, sendo:
 1- Média/Baixa
 2- Média
 3- Média/Alta
 4- Alta
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 1,00 a 3,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: 2,24 % na estimativa





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

Y Unitário x 0,9

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

Tipo: Dependente

Amplitude: 1800,19 a 7089,04

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,59025)
X ₁ Área	1/x	-5,43	0,01	0,15862
X ₂ Padrão	ln(x)	-2,87	0,80	0,48021
X ₃ Conservação	ln(x)	2,95	0,66	0,47333
X ₄ Localização	1/x	2,04	5,19	0,54241

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Área	Padrão	Conservação	Localização	Unitário x 0,9
X ₁	1/x	42	44	47	73	
X ₂	ln(x)	-8	5	45	49	
X ₃	ln(x)	23	-35	0	50	
X ₄	1/x	33	22	18	37	
Y	1/y	-48	-40	41	3	





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

Avaliação

Endereço: Av. Baltazar de Oliveira Garcia, nº 2650 (Loja 05 – Bloco C)
Município: São Sebastião - Porto Alegre/RS

1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Exp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Área	103,32	103,32		25,00	279,27
Padrão	1,00	1,00		1,00	3,00
Conservação	33,20	33,20		0,32	33,20
Localização	1,00	1,00		1,00	3,00
Unitário x 0,9	1.978,01	1.978,01		1.800,19	7.089,04

2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	1.773,91	1.978,01	2.235,20	-10,32%	13,00%	23,32%
Predição (80%)	1.637,52	1.978,01	2.497,29	-17,21%	26,25%	43,47%
Campo de Arbítrio	1.681,31	1.978,01	2.274,71	-15,00%	15,00%	30,00%

3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80 %)	183.280,38	204.367,99	230.940,86
Predição (80%)	169.188,57	204.367,99	258.020,00
Campo de Arbítrio	173.712,95	204.367,99	235.023,04

4. VALOR UNITÁRIO: 1978,01

5. VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 204.367,99 (duzentos e quatro mil, trezentos e sessenta e sete reais com noventa e nove centavos)

6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

Mínimo (R\$): 183.280,38
Arbitrado (R\$): 204.367,99
Máximo (R\$): 230.940,86

7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO

Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 23,32 %
Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão





2013000027607



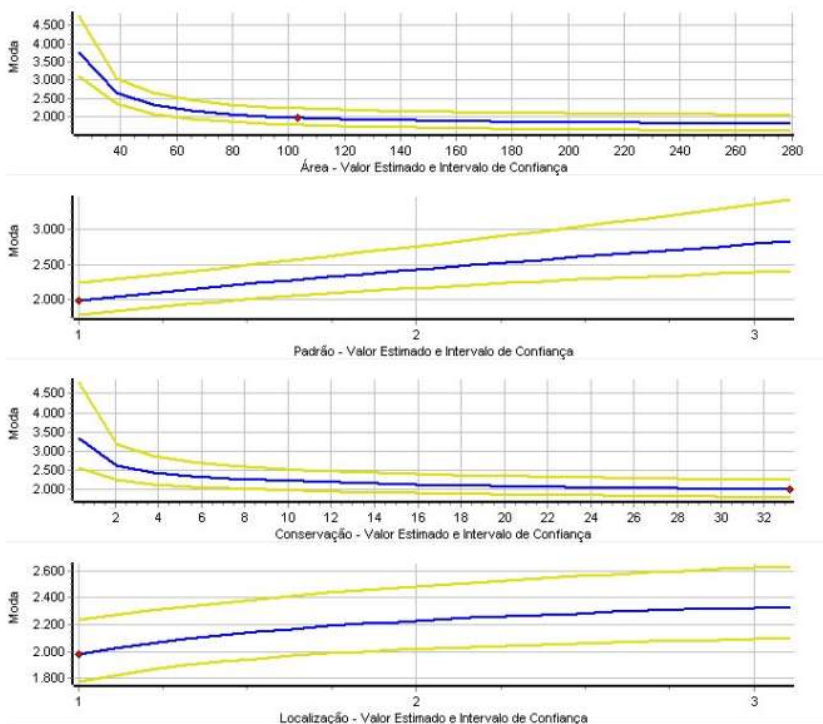
2013000027607



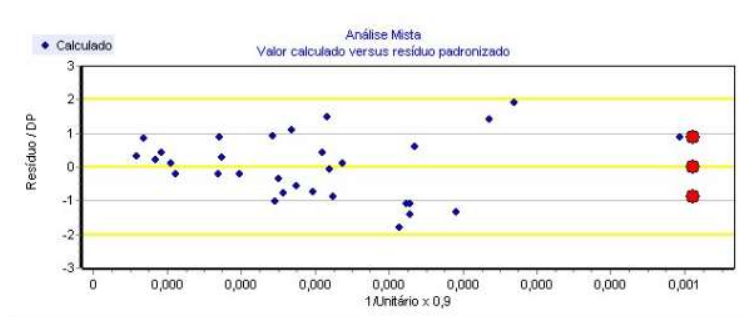
Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

Avaliação

8. COMPORTAMENTO DO MODELO NO PONTO DE ESTIMAÇÃO



9. VALOR ESTIMADO PARA O IMÓVEL NO CONTEXTO DA AMOSTRA





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

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante substituição de peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.





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

14.4 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Segundo ABNT NBR 14.653-2:2011

FUNDAMENTAÇÃO

Item	Descrição	Pontos obtidos					
		III	Ptos	II	Ptos	I	Ptos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	X	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo		Adoção de situação paradigma	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	X	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes		3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo		Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	X	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	
4	Extrapolação	Não admitida	X	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo		Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de 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		17 Pontos			
Item 9.2.1.1 da NBR 14.653-2:2011 (Assinalar com "X" caso o item seja atendido)							
a)	Apresentação do laudo na modalidade completa.						X
b)	Apresentação da análise do modelo no laudo de avaliação, com verificação da coerência do comportamento das variações das variáveis em relação ao mercado, bem como suas elasticidades em torno do ponto de estimação.						X
c)	Identificação completa dos endereços dos dados de mercado usados no modelo, bem como das fontes de informação.						X
d)	Adoção da estimativa central.						X
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO				GRAU III			

PRECISÃO

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

Valor central estimado no modelo de regressão		1.978,01
Valores do intervalo de confiança	MAX	2.235,20
	MIN	1.773,91
Desvios relativos do intervalo de confiança	MAX	13,00%
	MIN	-10,32%
Amplitude do intervalo de confiança		23,32%
GRAU DE PRECISÃO		GRAU III





2013000027607



2013000027607

Nome do documento: Laudo 066 GPE 2863 Loja_POA.pdf

Documento assinado por	Órgão/Grupo/Matrícula	Data
Thais Wolfle Danelon	SPGG / DIAVA/DEAPE / 4819101	21/03/2025 08:48:16
Marina Nobre Cerqueira	SPGG / DIAVA/DEAPE / 4860110	24/03/2025 07:58:35
Leandro Peixoto Maia	SPGG / DIAVA/DEAPE / 450607301	25/03/2025 16:20:37



25/03/2025 16:22:05 SPGG/DIAVA/DEAPE/450607301 PARA ASSINAR INFORMAÇÃO 164

31/03/2025 14:55:37 SPGG/DIAVA/DEAPE/450607301 PARA ASSINAR INFORMAÇÃO 195



Nome do documento: Laudo_066_GPE_2864_Loja_POA.pdf

Documento assinado por

Órgão/Grupo/Matrícula

Data

Leandro Peixoto Maia
Thais Wolffe Danelon
Marina Nobre Cerqueira

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

25/03/2025 16:25:47
25/03/2025 16:32:34
26/03/2025 09:04:12

