



**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 255/2024**



**Loja A – Edifício Carlos Hecker  
Rua Demétrio Ribeiro, nº 1.082 – Centro Histórico  
Porto Alegre/RS**



**DIVISÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS – DIAVA  
OUTUBRO / 2024**



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

## LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 255/2024

### FICHA RESUMO

#### Objeto

Loja A, objeto da **Certidão de Matrícula nº 39.081** e **GPE nº 25.847**

#### Objetivo

Determinação do **valor de mercado** do imóvel

#### Finalidade

Instruir processo **PROA nº 24/1300-0005915-2 - Alienação**

#### Localização<sup>1</sup>

Rua Demétrio Ribeiro, nº 1.082 (Edifício Carlos Hecker)

Centro Histórico - Porto Alegre/RS

#### Área avalianda

Área do terreno<sup>2</sup>: 566,50 m<sup>2</sup>

Área da loja<sup>3</sup>: 248,38 m<sup>2</sup>

#### Proprietário<sup>4</sup>

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

#### Resultado da avaliação

Valor de mercado do imóvel **R\$ 454.000,00**

#### Avaliadores

Arquiteta Urbanista Thaís Wölfle Danelon

Arquiteta Urbanista Marina Nobre Cerqueira

Porto Alegre – RS, Outubro de 2024

<sup>1</sup> Conforme Certidão de Matrícula nº 39.081

<sup>2</sup> Conforme Ficha GPE nº 25.847

<sup>3</sup> Conforme Certidão de Matrícula nº 39.081

<sup>4</sup> Transferidos ao Estado do Rio Grande do Sul, nos termos do art. 28 da Lei nº 15.144/2018, regulamentado pelo Decreto nº 55.916/2021





## 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 .....	6
8	DIAGNÓSTICO DE MERCADO .....	8
9	METODOLOGIA .....	9
10	ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO .....	9
11	AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS .....	9
12	CONCLUSÃO .....	10
13	RESPONSÁVEIS PELO LAUDO .....	10
14	ANEXOS .....	11





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

## 1 SOLICITANTE

SPGG/FT IPE/DEAPE

## 2 OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

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

## 3 FINALIDADE

Instruir processo **PROA nº 24/1300-0005915-2 – Alienação**

## 4 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

### 4.1 FUNDAMENTAÇÃO TÉCNICA

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

- na **Certidão de Matrícula nº 39.081**, referência livro 02, à fl 01, datada de 07/10/2024, obtida junto ao Ofício de Registro de Imóveis da 5ª Zona Comarca de Porto Alegre - RS.
- na **Ficha cadastral GPE nº 25.847**;
- no **PROA: 24/1300-0005915-2**;
- nas informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, intermediários, agentes imobiliários, etc.).
- nas informações constatadas "in loco", conforme vistoria ao imóvel realizada no dia **18/10/2024**.

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;
- Levantamento de áreas e de confrontações através de instrumentos de medição;





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

- Avaliação de máquinas e/ou equipamentos, as quais não estão contempladas nos valores calculados;

#### 4.3 JUSTIFICATIVAS – PARÂMETROS ADOTADOS

➤ **Área utilizada – Área Matriculada:**

Para o cálculo do valor do imóvel, foi considerada a área de 248,38 m<sup>2</sup>, valor que consta na **Certidão de Matrícula nº 39.081** do Livro nº 2, fl. 01 do Registro Geral da 5ª Zona da Comarca de Porto Alegre, datada de 07/10/2024. Além disso, de acordo com a matrícula, a loja tem área construída de 292,62 m<sup>2</sup>, correspondendo à fração ideal de 7,236283% nas coisas de uso comum e no terreno.

➤ **Vistoria/ localização:**

Conforme vistoria, verificou-se que o imóvel se encontra em condições precárias, apresentando aspecto deteriorado. Possui múltiplas disfunções, dentre elas as seguintes: rachaduras; sinais de infiltração, inclusive com encanamento passando no interior do imóvel como solução para os pavimentos superiores; esquadrias oxidadas e com tendência à corrosão; pisos e revestimentos totalmente danificados, necessitando da sua completa troca.

Assim, embora o imóvel possua uma área ampla com pé direito elevado, necessita de reparos importantes e de uma reforma completa.

➤ **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>5</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.

<sup>5</sup> Fonte: Engenharia de avaliações. Ibape SP, 2014. Volume 1, pag.215.





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

**5 PROPRIETÁRIO**

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

**6 ENDEREÇO**

Rua Demétrio Ribeiro, nº 1.082 (Edifício Carlos Hecker)  
Centro Histórico - Porto Alegre/RS

**7 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO**

**7.1 TERRENO**



Latitude: 30°02'09.6"S  
Longitude: 51°13'43.1"W

Fonte: Google Earth 05/06/2024 (Acesso em outubro de 2024)

Identificação
<p>Descrição conforme a Matrícula nº 39.081:</p> <p><b>IMÓVEL:</b> A loja A do Edifício Carlos Hecker, na Rua Demétrio Ribeiro nº 1.082, no andar térreo ou primeiro pavimento, de frente, com acesso direto à rua, e ainda pelo lado por um corredor pertencente exclusivamente a esta loja, e a loja de fundos na proporção de suas respectivas áreas. Tem a área construída de 292,6200m<sup>2</sup>, e a área própria de 248,38m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe à fração ideal de 7,236283% nas coisas de uso comum e no terreno, que mede 11,00m de frente ao sul, a Rua Demétrio Ribeiro, dividindo-se de um lado com o terreno do prédio nº 1.074, de propriedade de Ramiro Castelo da Silveira, na extensão de 51,50m, e pelo outro lado, com o terreno do prédio nº 1.088, de Paulo Pardelhas, na extensão de 54,20m, sendo que a linha dos fundos é constituída de três segmentos formando ângulos retos na extensão de 5,50m, 2,70m e 5,70m, fazendo divisa, nos dois primeiros, com terrenos de Francisco Ribeiro da Fonseca, e no último com propriedade de Raphaela Oliveira e Miguel Perillo.</p>





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> Médio
<b>Tráfego de veículos:</b> Alto
<b>Pavimentação logradouro:</b> Asfalto
<b>Pavimentação passeio:</b> Basalto
<b>Infraestrutura:</b> <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
<b>Serviços públicos:</b> <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de lixo, <input checked="" type="checkbox"/> Comércio, <input checked="" type="checkbox"/> Correios, <input type="checkbox"/> Educação, <input checked="" type="checkbox"/> Lazer, <input checked="" type="checkbox"/> Rede bancária, <input type="checkbox"/> Saúde, <input type="checkbox"/> Segurança, <input checked="" type="checkbox"/> Transporte coletivo, <input type="checkbox"/> Sem serviços públicos
<b>Influências valorizantes:</b> <input checked="" type="checkbox"/> Clubes, <input checked="" type="checkbox"/> Comércio, <input type="checkbox"/> Empreendimentos, <input 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 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
<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"/> <b>Sem influências desvalorizantes</b>

Características do imóvel
<b>Formato do terreno:</b> Regular
<b>Situação de quadra:</b> Meio de quadra
<b>Cota:</b> Acima
<b>Vegetação:</b> Sem vegetação
<b>Uso do solo:</b> Comercial
<b>Acesso:</b> Bom
<b>Topografia:</b> Plano
<b>Tipo de cercamento:</b> <input type="checkbox"/> Arame, <input checked="" type="checkbox"/> Gradil, <input type="checkbox"/> Muro, <input type="checkbox"/> Tela, <input type="checkbox"/> Sem cerca
<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> 566,50 m <sup>2</sup>

Condição de ocupação*		
<input type="checkbox"/> Ocupado	<input type="checkbox"/> Ocupado (não autorizado)	<input checked="" type="checkbox"/> Desocupado

\*Conforme verificado na data de vistoria





**7.2 BENFEITORIAS**

**7.2.1 FICHA DE VISTORIA**

Benfeitoria 01		Idade aparente: 60	Área = 248,38 m <sup>2</sup>		Nº de pav. 01
Loja		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"/> <b>Econômico</b>	<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"/> <b>Loja</b>
		<input type="checkbox"/> Superior	<input type="checkbox"/> Entre reparos simples e importantes		<input type="checkbox"/> Pavimento
		<input type="checkbox"/> Fino	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Reparos importantes</b>		<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 type="checkbox"/> Pintura	<input type="checkbox"/> Portante
<input type="checkbox"/> Lajota	<input type="checkbox"/> Laje	<input type="checkbox"/> Fibro cim. ondulado	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Ferro</b>	<input type="checkbox"/> Tijolo à vista	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Concreto</b>
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Cerâmica</b>	<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"/> <b>Laje</b>		<input type="checkbox"/> Vidro	
<input type="checkbox"/> Carpete	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Sforro</b>	<input type="checkbox"/> Capim		<input checked="" type="checkbox"/> <b>Pedra</b>	
<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 Porto Alegre, capital do estado do Rio Grande do Sul, localiza-se na região Sul do Brasil possui população estimada de 1.332.845<sup>6</sup>. A região em que está situado o imóvel é caracterizada pelo uso comercial, com disponibilidade de serviços públicos e infraestrutura urbana consolidada, além do tráfego de pedestres e de veículos ser intenso, principalmente de segunda a sexta-feira.

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

<sup>6</sup> Fonte: IBGE, 2024. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/rs/>





## 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: **30/43** dados utilizados.

( ) 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

$$\text{Unitário} \times 0,9 = 1 / (-0,00028478328 + 0,00014466515 * \ln(\text{Área}) - 4,5470932e-05 * \text{Padrão} + 4,7315905e-05 * \ln(\text{Conservação}) - 3,1621722e-05 * \text{Localização})$$

#### 11.1.2 DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Variáveis do modelo de cálculo	Parâmetros do imóvel
Área (Área privativa, em metros quadrados)	248,38
Padrão (Padrão construtivo: 1- Normal/Baixo; 2- Normal; 3 - Normal/Alto)	2,00
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)	52,60
Localização (Valorização em relação a localização: (1- Média/Baixa; 2- Média; 3- Média/Alta; 4- Alta)	2,00
Unitário x fonte (Valor unitário da unidade privativa x 0,9, em R\$/m²: aplicado um desconto de 10% referente ao Fator de Fonte ou Oferta)	1.830,32

### 11.1.3 RESULTADOS

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

	Intervalo de Confiança	Unitário (R\$/m²)	Total
Mínimo	-6,17%	1.708,65	R\$ 424.394,49
Calculado	-	<b>1.830,32</b>	<b>R\$ 454.614,88</b>
Máximo	7,04%	1.970,63	R# 489.465,08





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

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

	Amplitude	Unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	Total
Mínimo	-15%	1.555,77	R\$ 386.422,15
Calculado	-	<b>1.830,32</b>	<b>R\$ 454.614,88</b>
Máximo	+15%	2.104,87	R\$ 522.807,61
Valor calculado <b>R\$ 454.614,88</b>			

**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:

**VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL**

**R\$ 454.000,00**

(quatrocentos e cinquenta e quatro mil reais)

data de referência da avaliação: Outubro/2024

**13 RESPONSÁVEIS PELO LAUDO**

**MARINA NOBRE CERQUEIRA**

Arquiteta Urbanista – CAU (BA) A150907-1

Analista Arquiteta DIAVA/DEAPE

**ID 4860110/01**

**THAÍS WÖLFLE DANELON**

Arquiteta Urbanista – CAU(RS) A150365-0

Analista Arquiteta DIAVA/DEAPE

**ID 4819101/01**

De acordo,

**LEANDRO PEIXOTO MAIA**

Engenheiro Civil – CREA(RS) 82.744

Analista Engenheiro DIAVA/DEAPE

**ID 4506073/01**

Porto Alegre, Outubro de 2024

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





## 14 ANEXOS

### 14.1 DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

Figura 1: Fachada



Fonte: Vistoria (18/10/2024)

Figura 2: Acesso



Fonte: Vistoria (18/10/2024)

Figura 3: Interno



Fonte: Vistoria (18/10/2024)

Figura 4: Interno



Fonte: Vistoria (18/10/2024)





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

14.2 DOCUMENTAÇÃO DOS IMÓVEIS

- Certidão de Matrícula nº 39.081:



Valide aqui este documento

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
REGISTRO DE IMÓVEIS DA 5ª ZONA DE PORTO ALEGRE
ODONE BURTET GHISLENI - REGISTRADOR
Rua Coronel Genuíno, nº 421, conjunto 802, Centro Histórico, Porto Alegre/RS. Telefone: (51) 3221-2854
www.Sri.com.br

Página 1/1

Certifico, por solicitação do interessado, que analisei os arquivos deste Serviço Registral, e este livro nº 2 - RG, com Código Nacional de Matrículas - CNM 099937.2.0039081-95, possui o seguinte teor:

Form containing registration details: CNM: 099937.2.0039081-95, MATRÍCULA 39.081, PORTO ALEGRE 15 de SETEMBRO de 2009. Includes a table with columns for MATRÍCULA, FICHA, and MATRÍCULA. The table entry shows PORTO ALEGRE, 15 de SETEMBRO de 2009, 1, and 39.081. Below the table is a detailed description of the property (IMÓVEL) and the registration process (PROCEDÊNCIA).

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/9W7DC-QFAZM-ZBPQN-PSTUZ

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

SPEC Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Prenotação: Nada consta. Esta certidão é válida por 30 dias. Dec. 93.240, de 1986, art. 1º, IV, c/c arts. 426 e 874, IV da CNMR-CGJ/RS.

Dou fé. Porto Alegre, 7 de outubro de 2024, às 12:44:15.

Total: Nihil - Nota de Entrega nº 96299- MV
Certidão Matrícula 39.081 - 1 página: Nihil (0473.00.2400001.26591 = Isento)
Busca em livros e arquivos: Nihil (0473.00.2400001.26591 = Isento)

CERTIDÃO ASSINADA DIGITALMENTE
Para validação vide QR code na parte superior esquerda.

QR code and text: A consulta estará disponível em até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta. Chave de autenticidade para consulta 099937 53 2024 00034864 28





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

- GPE nº 25.847:



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 25847**

DADOS GERAIS			
Número do Cadastro:	25847	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:	EM REGULARIZACAO	Índice de Destinação (%):	0,000000
Descrição:	Edifício Carlos Hecker Loja em uso pelo IPERGS - Arquivo - 18/2400-0006065-8 - Tramita processo de autorização de uso		
Em Alienação:	Não	Nº Incorporação PROA/SPI:	18/2400-0005779-7
Lei Autorizativa de Alienação:		Nº Alienação PROA/SPI:	
Data Lei Autorizativa Alienação:		NIRF/CIB:	
Nº tomo antigo do imóvel:		CCIR:	
Uso irregular:		CAR:	
Tombado Patr. Histórico:	Não	VALOR DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL	
Nº Inscrição Municipal:	687324	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
04/10/2022	21130000105891	23/12/2021	Contratação de	Solicitação de	Ativo
11/08/2023	23130000057014	11/08/2023	Programação	Programação	Ativo
04/10/2022	21130000106804	30/12/2021	Contratação de	Solicitação de	Ativo
17/08/2022	22130000003903	17/08/2022	Imóveis		Ativo
20/06/2024	24170000002001	19/03/2024	Imóveis	Afetação	Ativo
25/07/2023	23130000005677	27/01/2023	Programação	Programação	Ativo
16/08/2023	21244200007270	09/02/2021	Patrimônio	Gestão	Arquivad
08/12/2023	23144000186094	20/11/2023	Programação	Cobrança	Ativo
30/09/2023	23130000044109	15/06/2023	Imóveis	Transferência	Ativo
12/11/2023	18240000060658	04/12/2018	Imóveis	Cessão de Uso	Ativo
04/01/2023	22244100129468	28/09/2022	Patrimônio	Gestão	Ativo
08/10/2024	24130000059152	08/10/2024	Alienar Bens	Venda	Ativo
16/08/2023	23144000084992	16/06/2023	Imóveis	Acompanhame	Ativo
25/01/2024	24130000004790	25/01/2024	Programação	Programação	Ativo

LOCALIZAÇÃO	
Zona:	Urbana
Unidade da Federação:	Rio Grande do Sul
Município	PORTO ALEGRE
Bairro/Distrito:	CENTRO
Logradouro/Localidade:	RUA DEMETRIO RIBEIRO
Numero/Lote:	1082
Quadra:	
Complemento:	Loja A
CEP:	
Ponto Referência:	





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 25847**

**GEORREFERÊNCIA**

**DATUM:**

Fuso:

Meridiano Central:

**Coordenadas Planas UTM do Marco**

Altitude ortométrica:

Este:

Norte:

**Coordenadas Geodésicas do Marco**

Latitude grau:

Latitude minuto:

Latitude segundo:

Longitude grau:

Longitude minuto:

Longitude segundo:

**PROPRIEDADE**

Situação regularização Estado: EM REGULARIZACAO

Tipo de Registro: Matrícula

Número do Registro: 39081

Livro: 2RG

Folha: 01

Cartório: RI DE PORTO ALEGRE

Comarca: PORTO ALEGRE

Data do Registro: 15/09/2009

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 (m<sup>2</sup>): 566,50  
Frente (m): 11,00  
Área com fração (m<sup>2</sup>): 40,7880  
Fração Ideal (m<sup>2</sup>): 0,072000  
Profundidade Equivalente (m):  
Área Disponível (m<sup>2</sup>): 566,50

**Situação terra rural:**

**TERRENO REGISTRADO**

Frente/Lateral 11,00 Confrontação da Frente/Lateral Confrontante





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 25847**

**TERRENO VISTORIA**

**Informações complementares**

Vegetação:  
Uso do solo:  
Situação de quadra

**Levantada (Vistoria)**

Área Total (m²):  
Frente (m):

**CONFRONTANTES VISTORIA**

Leste:  
Oeste:  
Norte:  
Sul:

**EDIFICAÇÕES/BENFEITORIAS**

Espécie	Nome referência	Área útil (m²)	Área total (m²)	Averbação	Nº pavimentos	Área disponível (m²)
LOJA		248,38	292,62		0	292,62

**VISTORIA**

**INFRAESTRUTURA**

**Serviços e Instalações**

Pavimentação do logradouro: Tráfego de pedestres:  
Pavimentação passeio: Tráfego de veículos:  
Zoneamento: Atividade predominante:  
Largura logradouro (m):

**DOCUMENTOS**

Data	Tipo Documento	Nome Documento
02/04/2024	MATRÍCULA	MATR_39081.PDF
01/04/2024	TERMO /	ENTREGA DAS CHAVES.PDF
14/02/2023	CERTIDAO	CND - PREF.PDF
14/02/2023	CERTIDAO	CND - CONDOMANIO.PDF
14/02/2023	CERTIDAO	CND - CEEE.PDF
14/02/2023	TERMO /	RECIBO_DE_ENTREGA_DE_CHAVE
30/12/2021	TERMO /	PRIMEIRO TERMO DE
15/12/2021	LEI / DECRETO /	LEI 15764-2021 - GESTAO DE
06/10/2021	ATOS DO COMITÉ	ATA 15-2021-DOE_2021-10-06.PDF
01/06/2021	LEI / DECRETO /	DECRETO ESTADUAL NA 55916-
07/03/2019	HISTÓRICO	Ficha.pdf
12/12/2018	HISTÓRICO	Ficha.pdf
06/04/2018	LEI / DECRETO /	LEI COMPLEMENTAR NA 15144-
18/07/2014	MATRÍCULA	Matr 39081.pdf
15/09/2009	MATRÍCULA	MAT 39081.PDF





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



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

**DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO**  
**FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 25847**

**IMAGENS**

**HISTÓRICO**

Data	Tipo	Nº de Processo	Anexo
07/03/2019	Classificação	18240000060658	Ficha.pdf

**HISTÓRICO DE SOLICITAÇÕES**

Número Solicitação	Tipo Solicitação	Situação Solicitação	Situação Destinação
29629	null	REJEITADA	
31020	null	AUTORIZADA	

**VISTORIA**

Data da vistoria:  
Empresa vistoriadora:  
Vistoriador (a):  
Observações da vistoria:  
Situação de localização:  
Obstruído:  
Motivo da obstrução:  
Contato no local:  
Telefone do contato:  
Pertence ao Estado do RS:





**14.3 MEMÓRIA DE CÁLCULO**

**CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA**

DADOS		VARIÁVEIS	
Total da Amostra	: 43	Total	: 6
Utilizados	: 30	Utilizadas	: 5
Outlier	: 0	Grau Liberdade	: 25

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

COEFICIENTES		VARIACÃO	
Correlação	: 0,94703	Total	: 0,00000
Determinação	: 0,89686	Residual	: 0,00000
Ajustado	: 0,88036	Desvio Padrão	: 0,00004

F-SNEDECOR		D-WATSON	
F-Calculado	: 54,34911	D-Calculado	: 2,01104
Significância	: < 0,01000	Resultado Teste	: Não auto-regressão 90%

**NORMALIDADE**

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	70
-1,64 a +1,64	90	90
-1,96 a +1,96	95	100

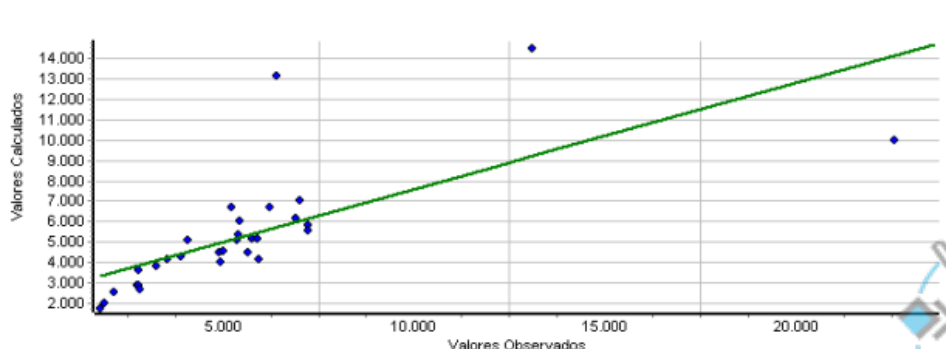
**MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR**

$$Y = 1 / ( -0,000285 + 0,000145 * \ln(X_1) + -0,000045 * X_2 + 0,000047 * \ln(X_3) + -0,000032 * X_4 )$$

**MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES**

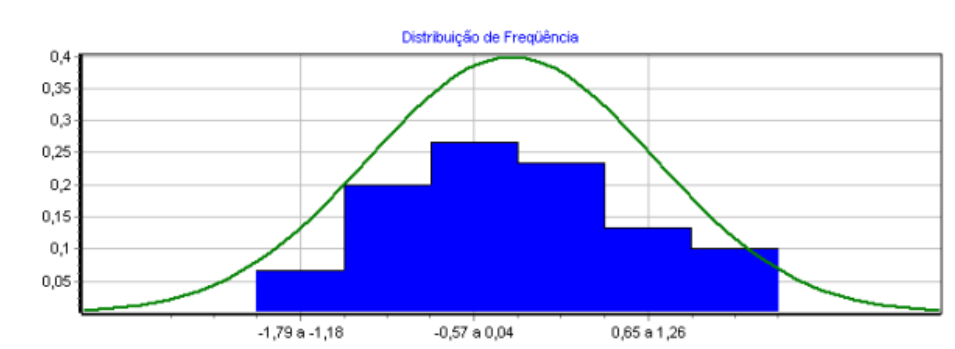
AMOSTRA		MODELO	
Média	: 5609,06	Coefic. Aderência	: 0,49412
Varição Total	: 441986100,67	Varição Residual	: 223594108,15
Variância	: 14732870,02	Variância	: 8943764,33
Desvio Padrão	: 3838,34	Desvio Padrão	: 2990,61

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

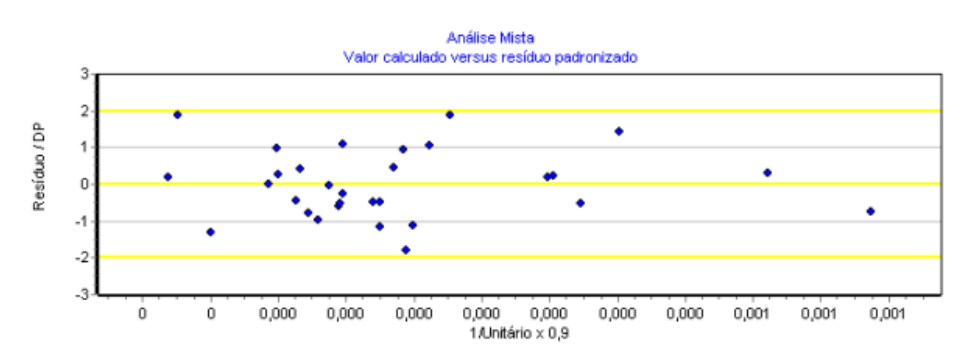




**Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão**



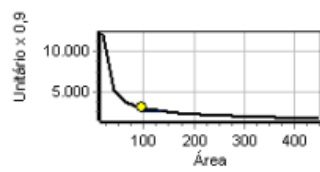
**Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados**



**DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS**

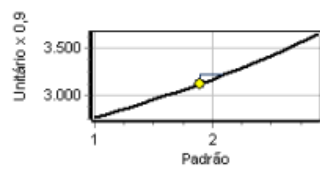
**X<sub>1</sub> Área**

Área privativa, em metros quadrados.  
 Tipo: Quantitativa  
 Amplitude: 18,68 a 447,00  
 Impacto esperado na dependente: Negativo  
 10% da amplitude na média: -14,30 % na estimativa



**X<sub>2</sub> 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: 2,93 % na estimativa



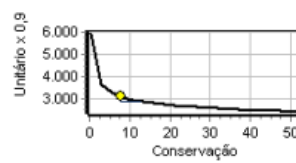


Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

**X3 Conservação**

Conservação de acordo com os Critérios de Heidecke, sendo:

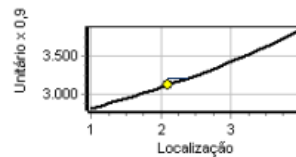
- Novo = 0
- Entre novo e regular = 0,32
- Regular = 2,52
- Entre regular e reparos simples = 8,09
- Reparos Simples = 18,10
- Entre reparos simples e importantes = 33,20
- Reparos Importantes = 52,60
- Entre reparos importantes e sem valor = 75,20
- Sem valor = 100
- Tipo: Quantitativa
- Amplitude: 0,32 a 52,60
- Impacto esperado na dependente: Negativo
- 10% da amplitude na média: -7,04 % 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 4,00
- Impacto esperado na dependente: Positivo
- 10% da amplitude na média: 3,06 % na estimativa



**Y Unitário x 0,9**

Valor unitário em R\$ do m<sup>2</sup> multiplicado pelo fator oferta.

- Tipo: Dependente
- Amplitude: 1800,19 a 22566,91
- Micronumerosidade para o modelo: atendida.

**PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES**

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,88036)
X <sub>1</sub> Área	ln(x)	12,18	0,01	0,20251
X <sub>2</sub> Padrão	x	-2,87	0,82	0,84706
X <sub>3</sub> Conservação	ln(x)	6,16	0,01	0,71035
X <sub>4</sub> Localização	x	-2,83	0,91	0,84815

**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 <sub>1</sub>	ln(x)	38	77	57	93	
X <sub>2</sub>	x	-9	20	19	50	
X <sub>3</sub>	ln(x)	-36	-33	18	78	
X <sub>4</sub>	x	46	16	-52	49	
Y	1/y	66	-49	35	-9	





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

**Endereço: Rua Demétrio Ribeiro, nº 1.082**  
**Município: Centro Histórico - Porto Alegre/RS**

**1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA**

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Extp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Área	248,38	248,38		18,68	447,00
Padrão	2,00	2,00		1,00	3,00
Conservação	52,60	52,60		0,32	52,60
Localização	2,00	2,00		1,00	4,00
<b>Unitário x 0,9</b>	<b>1.830,32</b>	<b>1.830,32</b>		<b>1.800,19</b>	<b>22.566,91</b>

**2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA**

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	1.708,65	<b>1.830,32</b>	1.970,63	-6,65%	7,67%	14,31%
Predição (80%)	1.626,81	<b>1.830,32</b>	2.092,01	-11,12%	14,30%	25,42%
Campo de Arbitrio	1.555,77	<b>1.830,32</b>	2.104,87	-15,00%	15,00%	30,00%

**3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO**

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80 %)	424.394,49	454.614,88	489.465,08
Predição (80%)	404.067,07	454.614,88	519.613,44
Campo de Arbitrio	386.422,15	454.614,88	522.807,61

**4. VALOR UNITÁRIO 1830,32**

**5. VALOR DE AVALIAÇÃO**

**R\$ 454.614,88** (quatrocentos e cinquenta e quatro mil, seiscentos e quatorze reais com oitenta e oito centavos)

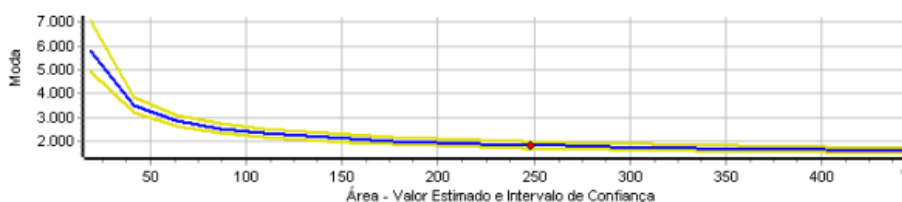
**6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO**

Mínimo (R\$): 424.394,49  
**Arbitrado (R\$): 454.614,88**  
 Máximo (R\$): 489.465,08

**7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO**

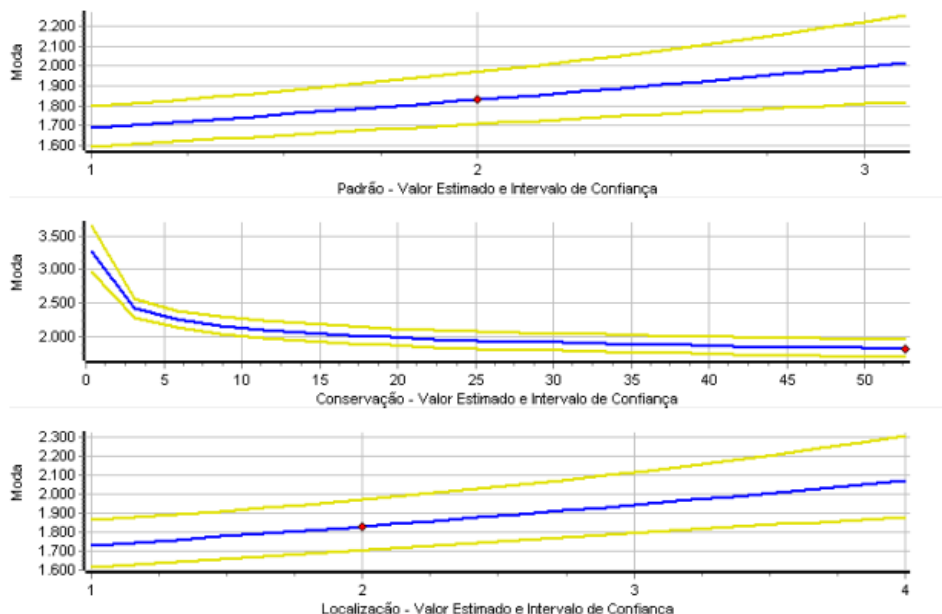
Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 14,31 %  
 Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão

**8. COMPORTAMENTO DO MODELO NO PONTO DE ESTIMAÇÃO**

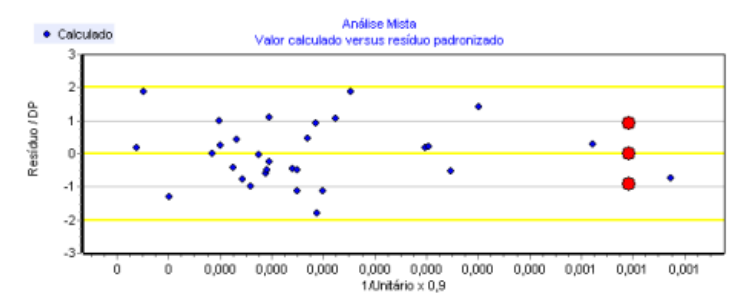




Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG



9. VALOR ESTIMADO PARA O IMÓVEL NO CONTEXTO DA AMOSTRA





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

**Quadro 1 - Estado de Conservação - Ec**

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 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 e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, 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 interna e externa, 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 da cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, 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 a substituição das 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 seja recuperado 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	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

NOTA: As características relativas aos estados de conservação supra explicitadas devem ser tomadas como referência geral, cabendo ao avaliador a ponderação das observações colhidas em vistoria.





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%	
<b>PONTUAÇÃO</b>				<b>17 Pontos</b>			
<b>Item 9.2.1.1 da NBR 14.653-2:2011</b> (Assinalar com "x" caso o item seja atendido)							
a)	Apresentação do laudo na modalidade completa.						x
b)	Apresentação da análise do modelo no laudo de avaliação, com verificação da coerência do comportamento das variação das variáveis em relação ao mercado, bem como suas elasticidades em torno do ponto de estimação.						x
c)	Identificação completa dos endereços dos dados de mercado usados no modelo, bem como das fontes de informação.						x
d)	Adoção da estimativa central.						x
<b>GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO</b>				<b>GRAU III</b>			

**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>1.830,32</b>
Valores do intervalo de confiança	MAX	1.970,63
	MÍN	1.708,65
Desvios relativos do Intervalo de confiança	MAX	7,67%
	MÍN	-6,65%
<b>Amplitude do intervalo de confiança</b>		<b>14,31%</b>
<b>GRAU DE PRECISÃO</b>		<b>GRAU III</b>

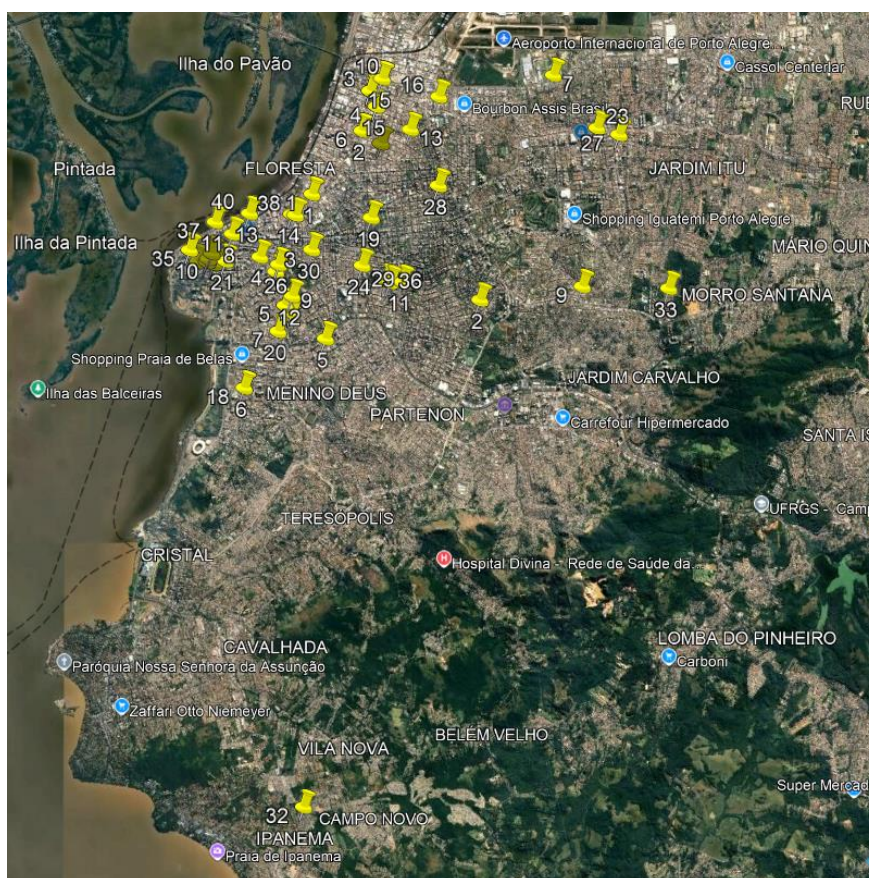




Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

14.5 DADOS DA AMOSTRA

< Dador	Endereço	Observação	Área	Padrão	Conservação	Localização	Oferta	Unitário x 0
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	320.000,00	2.843,75
2	Avenida Protásio Alves - Petrópolis (30°02'33.5"S 51°10'49.3"W)	Auxiliadora Predial. Cod.: 361098	59,00	2,00	2,52	2,00	387.000,00	5.903,39
3	Rua General Lima E Silva - Cidade Baixa (30°02'15.7"S 51°13'16.7"W)	Auxiliadora Predial. Cod.: 414966	103,00	3,00	0,32	4,00	1.500.000,00	13.106,88
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	900.000,00	6.923,08
5	Rua Leopoldo Bier - Santana (30°02'57.4"S 51°12'40.8"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 São Pedro (30°00'13.4"S 51°09'56.8"W)	Auxiliadora Predial. Cod.: 470274	99,00	2,00	8,09	1,00	425.000,00	3.903,05
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 - Chácara Das Pedras (30°02'25.3"S 51°09'35.5"W)	Auxiliadora Predial. Cod.: 465131	48,00	3,00	0,32	2,00	299.000,00	5.605,25
10	Avenida Presidente Franklin Roosevelt. Navegantes (30°00'23.0"S 51°12'08.9"W)	Auxiliadora Predial. Cod.: 344558	82,00	2,00	2,52	2,00	323.000,00	3.545,12
11	Rua Vicente Da Fontoura - Petrópolis (30°02'22.2"S 51°11'45.6"W)	Auxiliadora Predial. Cod.: 185232	83,00	2,00	2,52	2,00	950.000,00	5.963,86
12	Avenida Venancio Aires - Cidade Baixa (30°02'30.9"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 Benjamin Constant - São Geraldo (30°00'47.1"S 51°11'39.7"W)	Auxiliadora Predial. Cod.: 418636	44,00	1,00	33,20	2,00	495.990,00	10.145,25
* 14	Avenida Alberto Bins - Centro Histórico (30°01'39.9"S 51°13'05.2"W)	Auxiliadora Predial. Cod.: 431592	89,00	1,00	18,10	2,00	695.000,00	7.819,75
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°00'35.7"S 51°11'49.2"W)	Auxiliadora Predial. Cod.: 465631	164,00	2,00	1,69	2,00	340.000,00	1.971,50
17	Rua José do Patrocínio - Cidade Baixa (30°02'36.7"S 51°13'10.1"W)	Vila Imobiliária. Cod.: FE4685	107,14	2,00	2,52	3,00	990.000,00	4.956,13
* 18	Rua Mostardeiro - Moinhos de Vento (30°01'42.3"S 51°12'07.5"W)	Freire Imobiliária. Cod.: IC3944	127,78	3,00	0,32	4,00	3.204.000,00	22.566,91
20	Avenida Ipiranga - Praia de Belas (30°02'52.8"S 51°13'15.1"W)	Freire Imobiliária. Cod.: FE3544	39,34	2,00	18,10	3,00	179.000,00	4.095,07
21	Rua Demetrio Ribeiro - Centro Histórico (30°02'09.1"S 51°13'52.8"W)	Freire Imobiliária. Cod.: FE7490	18,68	2,00	52,60	2,00	150.000,00	7.226,98
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	235.000,00	7.243,15
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	429.000,00	2.797,83
* 24	Rua Mariane - Rio Branco (30°02'11.9"S 51°12'14.3"W)	Luasge Imóveis. Cod.: PJ3282	57,00	1,00	18,10	2,00	299.000,00	4.721,05
25	Rua Demetrio Ribeiro - Centro Histórico (30°02'07.7"S 51°14'05.3"W)	Luasge Imóveis. Cod.: CA50872539	40,00	2,00	8,09	1,00	252.000,00	5.670,00
* 26	Rua da Republica - Cidade Baixa (30°02'11.2"S 51°13'14.4"W)	Luasge Imóveis. Cod.: LI50878661	127,00	2,00	8,09	2,00	750.000,00	5.314,96
27	Avenida Do Forte - Vila Ipiranga (30°00'50.5"S 51°09'09.4"W)	Leindecker Imóveis. Cod.: 19735	33,00	2,00	8,09	2,00	200.000,00	5.454,55
28	Rua Plínio Brasil Milano - Higienópolis (30°01'22.3"S 51°11'19.3"W)	Leindecker Imóveis. Cod.: 20073	26,00	2,00	2,52	2,00	185.000,00	6.403,85
* 29	Avenida Protásio Alves - Rio Branco (30°02'21.5"S 51°11'57.3"W)	Leindecker Imóveis. Cod.: 17920	67,00	1,00	18,10	2,00	340.000,00	4.567,16
30	Avenida Osvaldo Aranha - Bom Fim (30°02'02.0"S 51°12'50.7"W)	Dlegend Imóveis. Cod.: 31561	447,00	2,00	8,09	3,00	949.000,00	1.910,74
* 31	Rua Washington Luiz - Centro Histórico (30°02'09.6"S 51°14'06.1"W)	Guanda e Foster Imóveis. Cod.: 168896	114,00	2,00	2,52	2,00	636.000,00	5.021,05
* 32	Rua Eris Ávila De Padua - Cavalhada (30°01'49.9"S 51°12'56.7"W)	Guanda e Foster Imóveis. Cod.: 264574	99,00	1,00	33,20	1,00	90.000,00	1.820,00
33	Rua Franklin - Jardim Sabará (30°02'26.4"S 51°09'33.5"W)	Guanda e Foster Imóveis. Cod.: 217369	25,00	2,00	18,10	1,00	160.000,00	5.760,00
34	Rua José do Patrocínio - Cidade Baixa (30°02'41.1"S 51°13'05.3"W)	Guanda e Foster Imóveis. Cod.: 260522	33,00	2,00	8,09	1,00	197.000,00	5.372,73
35	Rua Riachuelo - Centro Histórico (30°02'02.1"S 51°14'18.9"W)	Guanda e Foster Imóveis. Cod.: 181476	81,00	2,00	0,32	2,00	631.750,00	7.019,44
* 36	Avenida Protásio Alves - Rio Branco (30°02'22.9"S 51°11'54.4"W)	Guanda e Foster Imóveis. Cod.: 225905	136,00	2,00	8,09	2,00	630.000,00	4.169,12
* 37	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
38	Avenida Alberto Bins - Centro Histórico (30°01'40.5"S 51°13'02.4"W)	Auxiliadora Predial. Cod.: 413936	94,00	2,00	2,52	2,00	340.000,00	3.255,32
39	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
40	Praça Pereira Parobe - Centro Histórico (30°01'39.2"S 51°13'35.8"W)	Auxiliadora Predial. Cod.: 248506	39,00	1,00	8,09	2,00	170.000,00	3.923,08
41	Rua Washington Luiz - Centro Histórico (30°02'09.6"S 51°14'11.8"W)	Auxiliadora Predial. Cod.: 363938	43,00	2,00	2,52	2,00	250.000,00	5.232,56
42	Avenida Alberto Bins - Centro Histórico (30°01'40.5"S 51°13'03.5"W)	Foxter Imobiliária. Cod.: 213949	279,27	1,00	33,20	2,00	558.600,00	1.800,19
43	Rua dos Andradas - Centro Histórico (30°01'46.6"S 51°13'26.5"W)	Credito Real. Cod.: 74063197	390,67	1,00	0,32	4,00	1.200.000,00	2.764,48





24130000059152

**Nome do documento:** Laudo 255 2024 GPE 25847 Loja POA.pdf

**Documento assinado por**

**Órgão/Grupo/Matrícula**

**Data**

Marina Nobre Cerqueira

SPGG / DIAVA/DEAPE / 4860110

23/10/2024 17:00:27

Thais Wolffe Danelon

SPGG / DIAVA/DEAPE / 4819101

30/10/2024 07:06:46

Leandro Peixoto Maia

SPGG / DIAVA/DEAPE / 450607301

31/10/2024 14:02:19

