



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 035/2022



Loja

Avenida Ipiranga, 4740, Entrada B, Loja 01

Jardim Botânico

Porto Alegre / RS



**DIVISÃO DE AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS – DIAVA
Fevereiro/2022**



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO 035/2022

FICHA RESUMO

Objeto

Loja de matrícula nº 129.912 e GPE nº 25871

Objetivo

Determinação do valor de mercado

Finalidade

Instruir processo **PROA Nº 18/2400-0003850-4**

Localização

Avenida Ipiranga, 4740, Entrada B, Loja 01.

Bairro Jardim Botânico – Porto Alegre/RS

Área avaliada

53,72 m²

Proprietário

Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul

Resultados da avaliação

Valor de mercado do imóvel R\$ 77.459,94

Avaliadores

Arquiteto Urbanista Ricardo Salerno Wilkens

Engenheiro Civil Cláudio Beust Amador



Porto Alegre/RS, fevereiro de 2022



Sumário

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





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

1. SOLICITANTE

ATIVOS/DEAPE/SPE/SEPLAG

2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

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

3. FINALIDADE

Instruir processo **PROA nº 18/2400-0003850-4** - alienação.

4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

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

- na **Certidão de Matrícula nº 129.912**, referência livro 2, à fls 1, datada de 11/02/2021, obtida junto ao Ofício de Registro de Imóveis da 2ª Zona da Comarca de Porto Alegre/RS.

- na ficha cadastral **GPE nº 25.871**;

- em informações constatadas "*in loco*" quando da vistoria ao imóvel, realizada no dia **20/01/2022**.

- em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, intermediários, etc.).

Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos analisados.

Investigações envolvendo aspectos legais não fizeram parte do presente trabalho.

Não fez parte do escopo do trabalho o levantamento de áreas e de confrontações através de instrumentos de medição. Eventuais divergências, se significativas, alteram os resultados deste trabalho.

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

As informações obtidas durante a pesquisa de mercado foram tomadas como de boa fé.

Não estão contemplados neste estudo máquinas e/ou equipamentos.

Na ocasião da vistoria observou-se que a entrada principal do imóvel é pela Rua Alcebiades Caetano da Silva, 115.

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

5. PROPRIETÁRIO

Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul

6. ENDEREÇO

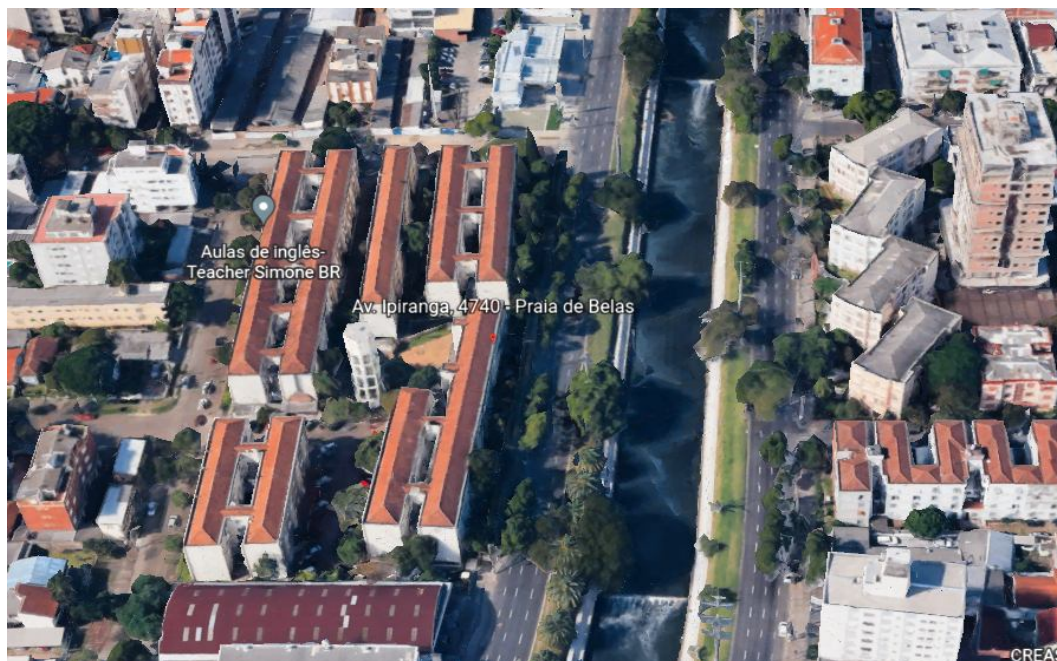
Avenida Ipiranga, 4740, Entrada B, Loja 01.

Bairro Jardim Botânico – Porto Alegre/RS





7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO



Latitude: 30°03'14" S
Longitude: 51°11'31" W

Fonte: Google Earth (2022)

Identificação

IMÓVEL: LOJA nº 1, do Edifício Luiz Emanuel Domingues, situado na Avenida Ipiranga, nº 4.740, com acesso pela entrada "B", constituída de um salão, dois WC e dois lavatórios, com a área útil de 53,7200m² e global de 53,7200m²; correspondendo-lhe a fração ideal de 0,35360% no condomínio e no terreno. O **TERRENO**, que mede 174,00m de frente para a Avenida Ipiranga, lado par, de forma irregular, por 74,70m de extensão da frente ao fundo, pelo lado que limita com a Rua Chile, pelo outro lado, a divisa é irregular, formada por três retas a saber: a primeira partindo do alinhamento da Avenida Ipiranga mede 30,00m; a segunda formando ângulo com a primeira no sentido de estreitar o terreno, mede 1,25m e a terceira levemente oblíqua, no sentido de alargar o terreno mede 37,00m. A divisa dos fundos onde mede 172,00m entesta com o antigo leito do Arroio Dilúvio.





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

Características da região e entorno	
Atividade predominante: Mista	
Padrão construtivo do entorno: Normal	
Zoneamento: Bairro	
Tráfego de pedestres: Baixo	
Tráfego de veículos: Baixo	
Pavimentação do logradouro: Pedra regular	
Pavimentação do passeio: Pedra grês	
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 type="checkbox"/> Sem infraestrutura, <input checked="" type="checkbox"/> Telefone	
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 checked="" type="checkbox"/> Lazer, <input checked="" type="checkbox"/> Rede bancária, <input checked="" type="checkbox"/> Saúde, <input checked="" type="checkbox"/> Segurança, <input type="checkbox"/> Sem serviços públicos, <input checked="" type="checkbox"/> Transporte coletivo	
Influências valorizantes: <input type="checkbox"/> Clubes, <input checked="" type="checkbox"/> Comércio, <input checked="" type="checkbox"/> Empreendimentos, <input checked="" type="checkbox"/> Escolas, <input type="checkbox"/> Estações, <input type="checkbox"/> Hospital, <input checked="" type="checkbox"/> Mercados e ou supermercados, <input type="checkbox"/> Orla/praias/lagos, <input checked="" type="checkbox"/> Parques/praças, <input checked="" type="checkbox"/> Posto policial, <input type="checkbox"/> Posto saúde, <input type="checkbox"/> Sem influências valorizantes, <input checked="" type="checkbox"/> Shopping, <input checked="" type="checkbox"/> Universidades/faculdades, <input type="checkbox"/> Zona incorporação	
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 checked="" type="checkbox"/> Sem influências desvalorizantes, <input type="checkbox"/> Sub-habitação, <input type="checkbox"/> Unidades carentes	
Características do imóvel	
Formato do terreno: Irregular	
Situação de quadra: Esquina	
Cota: No nível	
Vegetação: Sem vegetação	
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 cercamento, <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	
Medidas do terreno e confrontações*:	
Medida da frente do terreno: 174,00 m	Confrontação da frente: Sul
Medida lateral 1 do terreno: 74,70 m	Confrontação da lateral 1: Leste
Medida lateral 2 do terreno: 30,00 + 1,25 + 37,00 m	Confrontação da lateral 2: Oeste
Medida dos fundos do terreno: 172,00 m	Confrontação dos fundos: Norte

*Conforme matrícula.


Condição de ocupação*	
<input type="checkbox"/> Ocupado	<input checked="" type="checkbox"/> Desocupado

*Conforme verificado na data de vistoria.





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

Matrícula 123.359 e GPE nº 25842		Idade aparente: 30	Área avaliada: 50,30 m ²	Nº de Pav: 1	
		Padrão	Conservação	Tipologia	
		<input type="checkbox"/> Rústico	<input type="checkbox"/> Novo	<input type="checkbox"/> Apartamento	
		<input type="checkbox"/> Proletário	<input type="checkbox"/> Entre novo e regular	<input type="checkbox"/> Box	
		<input type="checkbox"/> Econômico	<input type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/> Casa	
		<input checked="" 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 type="checkbox"/> Entre reparos simples e importantes	<input type="checkbox"/> Pavimento	
		<input type="checkbox"/> Fino	<input checked="" 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"/> Taco de 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 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 checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> S/ forro	<input checked="" type="checkbox"/> Laje		<input type="checkbox"/> Vidro	
<input type="checkbox"/> Carpete	<input type="checkbox"/> Aglomerado	<input type="checkbox"/> Capim		<input type="checkbox"/> Pedra	
<input type="checkbox"/> Cimento	<input type="checkbox"/> Telhado aparente	<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

- desempenho do mercado desaquecido normal aquecido
- número de ofertas baixo médio alto
- liquidez baixa média alta
- absorção pelo mercado demorada normal rápida

9. METODOLOGIA

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

- Tratamento dos dados:

(x) metodologia científica – inferência estatística: 32/30 dados utilizados

() metodologia clássica – fatores de homogeneização

10. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

- Método comparativo direto de dados de mercado Grau I Grau II Grau III
- Grau de Fundamentação
- Pontuação obtida: 15
- Grau de Precisão (MCDDM) Grau I Grau II Grau III





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

11. AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

11.1 EQUAÇÃO DE REGRESSÃO

$$Y = 1 / (0,000327 + 0,000001 * X_1 + -0,000072 * X_2 + 0,000005 * X_3 + 0,000005 * X_4)$$

11.2 DADOS DO IMÓVEL AVALIADO

Variáveis do modelo de cálculo	Parâmetros do imóvel
Área Privativa (m²)	53,72
Padrão (1=normal baixo, 2= normal, 3= normal/alto)	1,00
Conservação (segundo Ross-Heidecke)	52,60
Data (FEV/2022)	11,00

11.3 RESULTADOS

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

	Intervalo de Confiança	Unitário (R\$/m²)	Total
Mínimo	-11,04%	1.509,16	R\$ 81.072,08
Calculado	-	1.696,38	R\$ 91.129,53
Máximo	14,18%	1.936,92	R\$ 104.051,34

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

	Amplitude	Unitário (R\$/m²)	Total
Mínimo	-15%	1.441,92	R\$ 77.459,94
Calculado	---	1.696,38	R\$ 91.129,53
Máximo	+15%	1.950,84	R\$ 104.798,96
Valor calculado: R\$ 91.129,53			





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

12. CONCLUSÃO

Considerando que o presente imóvel encontra-se dentro de um condomínio, dificultando a livre circulação e acesso de pessoas para uma atividade comercial plena, optamos por utilizar o campo de arbítrio mínimo, pois não se encontra tais características nos amostrais pesquisados.

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

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 77.459,94

(setenta e sete mil quatrocentos e cinquenta e nove mil reais e noventa e quatro centavos)

data referência da avaliação Fevereiro/2022

13. RESPONSÁVEIS PELO LAUDO

CLAUDIO BEUST AMADOR

Engenheiro Civil – CREA(RS) 239933

Analista Engenheiro DIAVA/DEAPE

ID 2911809/03

RICARDO SALERNO WILKENS

Arquiteto Urbanista – CAU(RS) A8286-4

Analista Engenheiro DIAVA/DEAPE

ID 4705157/01

LEANDRO PEIXOTO MAIA

Engenheiro Civil – CREA(RS) 82.744

Analista Engenheiro DIAVA/DEAPE

ID 4506073/01

Porto Alegre, fevereiro de 2022





14. ANEXOS

14.1 DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA





14.2






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

Página 01

CERTIDÃO

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

129.912 MATRÍCULA		ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL COMARCA DE PORTO ALEGRE REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª ZONA LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		FILHA	MATRÍCULA
		Porto Alegre, 03 de agosto de 2009		01	129.912
<p>IMÓVEL: LOJA nº 1, do Edifício Luiz Emanuel Domingues, situado na Avenida Ipiranga, nº 4.740, com acesso pela entrada "B", constituída de um salão, dois WC e dois lavatórios, com a área útil de 53,7200m² e global de 53,7200m²; correspondendo-lhe a fração ideal de 0,35360% no condomínio e no terreno. O TERRENO, que mede 174,00m de frente para a Avenida Ipiranga, lado par, de forma irregular, por 74,70m de extensão da frente ao fundo, pelo lado que limita com a Rua Chile, pelo outro lado, a divisa é irregular, formada por três retas a saber: a primeira partindo do alinhamento da Avenida Ipiranga mede 30,00m; a segunda formando ângulo com a primeira no sentido de estreitar o terreno, mede 1,25m e a terceira levemente oblíqua, no sentido de alargar o terreno mede 37,00m. A divisa dos fundos onde mede 172,00m entesta com o antigo leito do Arroio Dilúvio.</p> <p>PROPRIETÁRIO: INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, com sede na cidade de Porto Alegre/RS.</p> <p>PROCEDÊNCIA: Livro 3-CU/1, à fl. 30, sob nºs 100.945 e 100.947 de 07/08/1970, e Livro 3-AH/1, à fl. 71, sob nº 40.947 de 04/03/1952, ambas deste Serviço Registral.</p> <p>Protocolo nº 459.490 do Livro 1, em 28/07/2009.</p> <p>Em 03/08/2009  Bel. Regina de Fátima Marques Fernandes Registradora</p> <p>Usu: 23</p> <p><small>Emolumentos: RS 10,70 - Selos: 0470.01.0900003.01721 (ISE 0.10); Processamento Eletrônico: RS 1,30 Selos: 0470.01.0900008.01431 (ISE 0.20)</small></p> <p>Av. 1 - 129.912 - QUARTEIRÃO E BAIRRO: De acordo com o Requerimento datado de 13/04/2009 e Certidão nº 075/09, expedida pela Secretaria de Planejamento Municipal da cidade de Porto Alegre/RS, em 30/04/2009, procedo esta averbação para fazer constar que o imóvel objeto desta Matrícula está localizado no quarteirão formado por: Avenida Ipiranga, Rua Veríssimo Rosa, Rua Alcebiades Caetano da Silva e Rua Chile, no Bairro Jardim Botânico.</p> <p>Protocolo nº 459.490 do Livro 1, em 28/07/2009.</p> <p>Em 03/08/2009  Bel. Regina de Fátima Marques Fernandes Registradora</p> <p>Usu: 23</p> <p><small>Emolumentos: RS 42,20 - Selos: 0470.01.0900005.01620 (ISE 0.10); Processamento Eletrônico: RS 1,30 Selos: 0470.01.0900008.01467 (ISE 0.20)</small></p>					
CONTINUA NO VERSO					



A consulta estará disponível em até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS <http://go.tjrs.jus.br/seledigital/consulta>
Chave de autenticidade para consulta
099242 53 2021 61441280 55

O REFERIDO É VERDADE E DOU FE.
Porto Alegre, 11 de fevereiro de 2021.
Certidão Assinada Digitalmente
Este documento foi assinado digitalmente por
GUILHERME FERNANDES ELY - Escrevente
Autorizado



Emolumentos: Nihil Selo: 0470.02.2000008.16400 (isenção); Total: Nihil 09.44.49

Laudo

11



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



DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 25871

DADOS GERAIS

Número do Cadastro:	25871	Classificação:	PROPRIO
Nome da Referência do Imóvel:		Nome da 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:	Legislação: Lei Estadual nº 14.954/2016, Lei Estadual nº 15.242/2018 e Lei Estadual nº 15.144/2018; Resolução		
Em Alienação:	Sim	Nº Incorporação PROA/SPI:	18/2400-0005779-7
Lei Autorizativa de Alienação:	15754	Nº Alienação PROA/SPI:	18/2400-0003850-4
Data Lei Autorizativa Alienação:	15/12/2021	NIRF:	
Nº Tombo antigo do Imóvel:		CCIR:	
Uso Irregular:		CAR:	
Tombo do Patr. Histórico:	Não	VALOR DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL	
Nº Inscrição Municipal:	2719932	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
11/02/2021	18240000038504	11/02/2021	Alienar Bens		Ativo
11/02/2021	19240000006560	11/02/2021	Imóveis		Ativo
11/02/2021	19130000001882	11/02/2021	Programação		Arquivad
11/02/2021	20130000003899	11/02/2021	Programação		Arquivad
24/06/2021	21130000000933	06/01/2021	Programação		Ativo
25/06/2021	20130000000150	22/12/2020	Programação		Ativo
27/10/2021	21130000008237	27/10/2021	Programação		Ativo

LOCALIZAÇÃO

Zona:	Urbana
Unidade da Federação:	Rio Grande do Sul
Município:	PORTO ALEGRE
Bairro/Distrito:	JD BOTANICO
Logradouro/Localidade:	AV IPIRANGA
Número/Lote:	4740
Quadra:	
Complemento:	Loja 01 Bloco E
CEP:	
Ponto Referência:	Endereço de correspondência - Rua Alcebíades C. Silva, 115 Edifício Luiz Emanuel Domingues-Arquivo - IPERGS. Imóvel desocupado.

GEORREFERÊNCIA

DATUM:	Coordenadas Geodésicas do Marco
Fuso:	Latitude grau:
Meridiano Central:	Latitude minuto:
	Latitude segundo:
Coordenadas Planas UTM do Marco	Longitude grau:
Altitude ortométrica:	Longitude minuto:
Este:	Longitude segundo:
Norte:	

08/01/2022

pag. 1 de 4





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



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

DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 25871

PROPRIEDADE

Situação regularização Estado: EM REGULARIZACAO
 Tipo de Registro: Matrícula
 Número do Registro: 129912
 Livro: 2RG
 Folha: 01
 Cartório: RI DE PORTO ALEGRE
 Comarca: PORTO ALEGRE
 Data do Registro: 03/08/2009
 Forma de Incorporação: INCORPORAÇÃO AO PATRIMÔNIO PÚBLICO
 Valor de Incorporação: R\$ 1,00
 Propriedade / Posse:
 Data registro patrimônio União:
 Certidão autorizativa transf.:

TERRENO

Matriculada

Área Total (m²):	12.997,80
Frente (m):	174,00
Área com fração (m²):	45,4923
Fração Ideal (m²):	0,003500
Profundidade Equivalente (m):	
Área Disponível (m²):	12.997,80

Situação terra rural:

TERRENO REGISTRADO

Frente/Lateral Confrontação da Frente/Lateral Confrontante
 174,00

TERRENO VISTORIA

Informações complementares

Vegetação:
 Uso do solo:
 Situação de quadra

Levantada (Vistoria)

Área Total (m²):
 Frente (m):

CONFRONTANTES VISTORIA

Leste:
 Oeste:
 Norte:
 Sul:

EDIFICAÇÕES/BENFEITORIAS

06/01/2022

pag. 2 de 4





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



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

DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 25871

Especie	Data baixa	Nome referência	Área útil (m²)	Área total (m²)	Averbação	Nº pavimentos	Área disponível
LOJA			53,70	53,70		0	53,70

VISTORIA

INFRAESTRUTURA

Serviços e Instalações

Pavimentação do logradouro:

Pavimentação passeio:

Zonamento:

Largura logradouro (m):

Tráfego de pedestres:

Tráfego de veículos:

Atividade predominante:

DOCUMENTOS

Data	Tipo Documento	Nome Documento
15/12/2021	LEI / DECRETO /	LEI 15764-2021 - GESTAO DE
01/06/2021	LEI / DECRETO /	DECRETO ESTADUAL NA 55916-
11/02/2021	MATRÍCULA	MAT 129912.PDF
28/01/2021	LEI / DECRETO /	RESOLUCAO 01-2021.PDF
23/11/2020	LAUDO DE	LAUDO 94-2020.PDF
06/03/2019	HISTÓRICO	Ficha.pdf
21/11/2018	LEI / DECRETO /	RESOLUAAO 14-2018.PDF
13/11/2018	MATRÍCULA	MAT 129912.PDF
09/10/2018	LAUDO DE	Laudo 184-compressed.pdf
06/04/2018	LEI / DECRETO /	LEI COMPLEMENTAR NA 15144-
25/08/2014	MATRÍCULA	Matr 129912.pdf

IMAGENS

HISTÓRICO

Data	Tipo	Nº de Processo	Anexo
06/03/2019	Classificação	1913000001862	Ficha.pdf

HISTÓRICO DE SOLICITAÇÕES

VISTORIA

Data da vistoria:

Empresa vistoriadora:

Vistoriador (a):

Observações da vistoria:

Situação de localização:

Obstruído:

Motivo da obstrução:

Contato no local:

06/01/2022

pag. 3 de 4





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



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

DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 25871

Telefone do contato:
Pertence ao Estado do RS:

08/01/2022

pag. 4 de 4



Laudos nº 035 / 2022

15



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

14.3 MEMÓRIA DE CÁLCULO

MODELO: MODELO0

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS		VARIÁVEIS	
Total da Amostra	: 32	Total	: 6
Utilizados	: 30	Utilizadas	: 5
Outlier	: 1	Grau Liberdade	: 25

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

COEFICIENTES		VARIAÇÃO	
Correlação	: 0,91048	Total	: 0,00000
Determinação	: 0,82898	Residual	: 564651193,82406
Ajustado	: 0,80162	Desvio Padrão	: 0,00006

F-SNEDECOR		D-WATSON	
F-Calculado	: 30,29582	D-Calculado	: 2,19380
Significância	: < 0,01000	Resultado Teste	: Não auto-regressão 90%

NORMALIDADE			
Intervalo	Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1		68	73
-1,64 a +1,64		90	93
-1,96 a +1,96		95	96

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

$$Y = 1 / (0,000327 + 0,000001 * X_1 + -0,000072 * X_2 + 0,000005 * X_3 + 0,000005 * X_4)$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

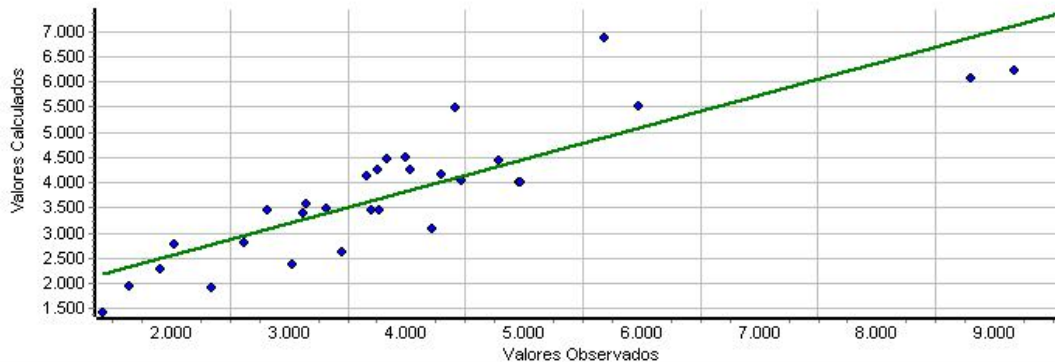
AMOSTRA		MODELO	
Média	: 3979,43	Coefic. Aderência	: 0,70572
Varição Total	: 89575362,33	Varição Residual	: 26360475,88
Variância	: 2985845,41	Variância	: 1054419,04
Desvio Padrão	: 1727,96	Desvio Padrão	: 1026,85



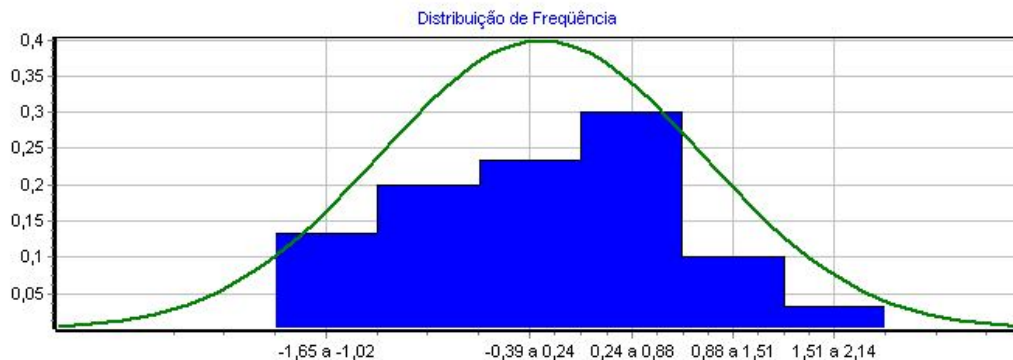


Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SEPLAG

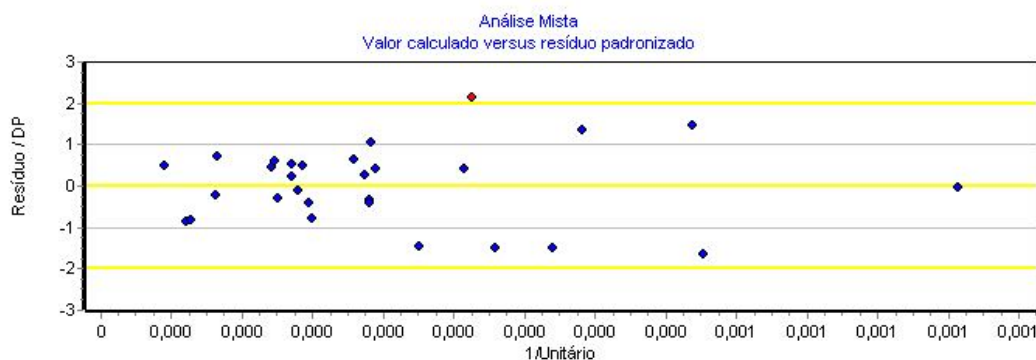
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados





DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

X₁ Área Privativa

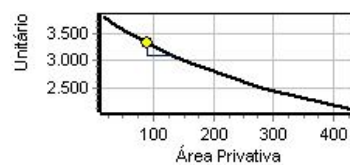
Área construída total do imóvel, em m²;

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 16,00 a 456,00

Impacto esperado na dependente: Negativo

10% da amplitude na média: -7,16 % na estimativa



X₂ Padrão

Padrão construtivo e de acabamento do imóvel, sendo

1=normal baixo

2= normal

3= normal/alto.

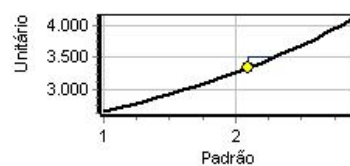
Tipo: Código Alocado

Amplitude: 1,00 a 3,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 5,03 % na estimativa

Micronumerosidade: atendida.



X₃ Conservação

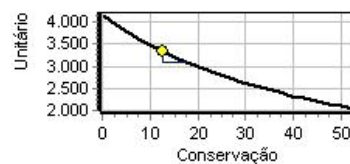
Estado de conservação do imóvel, segundo Ross- Heidecke.

Tipo: Proxy

Amplitude: 0,32 a 52,60

Impacto esperado na dependente: Negativo

10% da amplitude na média: -7,61 % na estimativa



X₄ Data

1 = Abril 2021

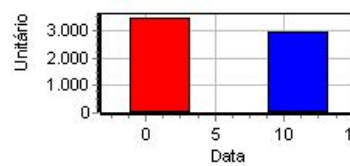
11 = Fevereiro 2022

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 1,00 a 11,00

Impacto esperado na dependente: Negativo

10% da amplitude na média: -15,50 % na estimativa



Y Unitário

Valor unitário do imóvel, em R\$/m²;

Tipo: Dependente

Amplitude: 1419,10 a 9166,66

Micronumerosidade para o modelo: atendida.





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

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	ESCALA LINEAR	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,80162)
X ₁ Área Privativa	x	3,86	0,07	0,69548
X ₂ Padrão	x	-3,74	0,10	0,70279
X ₃ Conservação	x	4,12	0,04	0,67959
X ₄ Data	x	1,79	8,51	0,78472





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

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- **MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS**
- **MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS**

Variável	Forma Linear	Área Privativa	Padrão	Conservação	Data	Unitário
X ₁	x		27	19	13	61
X ₂	x	-27		16	29	60
X ₃	x	38	-44		29	64
X ₄	x	41	4	2		34
Y	1/y	70	-62	71	32	





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

DADOS

Dados	Endereço	Observação	Área Privati	Padrão	Conservaçã	Localizaçã	Data	Unitário
1	RUA LUIZ DE CAMÕES	SANTANA	74,00	2,00	2,52	4.935,13	1,00	4.297,29
2	AVENIDA AZENHA	AZENHA	30,00	2,00	8,09	4.752,50	1,00	3.666,66
3	AVENIDA PRESIDENTE FRANKLIN R	FLORESTA	43,00	2,00	2,52	4.369,92	1,00	3.837,20
4	AVENIDA CRISTÓVÃO COLOMBO	FLORESTA	43,00	2,00	8,09	4.369,92	1,00	4.953,49
5	AVENIDA ALBERTO BINS	CENTRO	377,00	1,00	52,60	4.164,67	1,00	1.419,10
6	AVENIDA SILVEIRO	MENINO DEUS	142,08	2,00	33,20	6.065,85	1,00	3.026,46
7	AV AZENHA	AZENHA	29,65	2,00	18,10	4.752,50	1,00	3.709,95
8	AVENIDA INDEPENDÊNCIA	INDEPENÊNCIA	43,00	2,00	8,09	7.412,09	1,00	4.974,41
9	AVENIDA SERRARIA	GUARUJÁ	16,00	2,00	8,09	4.599,96	1,00	3.750,00
10	AV INDEPENDÊNCIA	INDEPENDÊNCIA	40,00	2,00	8,09	7.412,09	1,00	4.472,50
11	AVENIDA SERRARIA	GUARUJÁ	32,00	1,00	18,10	4.599,96	1,00	2.031,25
12	RUA SOROCABA	PASSO DA AREIA	32,00	2,00	18,10	4.161,18	1,00	2.812,50
13	AVENIDA DA AZENHA	AZENHA	45,00	1,00	33,20	4.096,15	1,00	1.911,08
14	AVENIDA EDGAR PIRES DE CASTRO	ABERTA DOS MORROS	40,00	2,00	2,52	1.553,91	1,00	4.000,00
15	RUA VINTE E QUATRO DE OUTUBR	MOINHOS DE VENTO	51,00	3,00	0,32	10.351,58	1,00	5.686,27
16	RUA MOSTARDEIRO	MOINHOS DE VENTO	52,00	3,00	8,09	10.351,58	1,00	4.423,07
17	RUA SENHOR DOS PASSOS	CENTRO	48,00	2,00	2,52	4.164,67	1,00	4.791,66
18	AVENIDA CRISTÓVÃO COLOMBO	FLORESTA	62,00	3,00	18,10	4.369,92	1,00	4.032,26
19	AVENIDA VOLUNTÁRIOS DA PATRIA	CENTRO	51,00	1,00	8,09	4.164,67	1,00	4.215,68
20	AVENIDA TERESÓPOLIS	TERESÓPOLIS	31,00	2,00	18,10	4.069,92	1,00	3.774,19
21	RUA VINTE E QUATRO DE OUTUBR	MOINHOS DE VENTO	60,00	3,00	2,52	10.351,58	1,00	9.166,66
22	RUA DOUTOR MÁRIO TOTTA	TRISTEZA	67,00	3,00	2,52	6.390,56	1,00	8.805,97
23	RUA DOUTOR MÁRIO TOTTA	TRISTEZA	100,00	3,00	2,52	6.390,56	1,00	5.970,00
24	JARDIM ITÚ SABARÁ	JARDIM ITÚ SABARÁ	456,00	2,00	8,09	4.099,46	11,00	1.644,74
25	Rua General Cardwel	AZENHA	101,00	2,00	18,10	3.060,56	11,00	3.455,44
26	Av. São Sebastião esquina com Av. No	NONOAI	53,15	2,00	33,20	5.537,70	11,00	1.644,15
27	Rua Cerro Azul, 104	SANTA MARIA GORETTI	64,00	1,00	33,20	3.189,86	11,00	2.828,12
28	Rua Barão do Gravataí, 375	MENINO DEUS	60,00	3,00	18,10	4.173,90	11,00	3.316,66
29	Avenida Érico Veríssimo, 624	AZENHA	46,00	3,00	18,10	3.060,56	11,00	3.155,22
30	Avenida Benjamin Constant, 280	SÃO JOÃO	149,00	2,00	8,09	3.829,43	11,00	2.617,45
31	Avenida Assis Brasil, próximo ao Bourbc	SÃO JOÃO	80,00	2,00	2,52	4.670,93	11,00	3.125,00
32	Avenida Polar, 433	JARDIM FLORESTA	245,00	1,00	18,10	2.155,70	11,00	2.340,74





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

14.4 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO
Segundo ABNT NBR 14.653-2:2011

FUNDAMENTAÇÃO

Item	Descrição	Pontos obtidos						
		III	Ptos	II	Ptos			
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas		Completa quanto a variáveis utilizadas no modelo		Adoção de situação paradigmática	X	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	5 (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 de 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 de fronteira amostral, para as referidas variáveis, de par e sim, simultaneamente, e em módulo		
5	Nível de significância (coeficiente do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	X	20%		30%		
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	X	2%		5%		
PONTUAÇÃO		15 Pontos						
Item 9.2.1.1 da NBR 14.653-2:2011 (Assinalar com "X" caso o item seja atendido)								
a)	Apresentação do laudo na modalidade completa.							X
b)	Apresentação de análise do modelo no laudo de avaliação, com verificação de 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 das fontes dos dados de mercado usados no modelo, bem como das fontes de informação.							
d)	Adoção de estimativa central.							X
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO				GRAU II				

PRECISÃO

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

Valor central estimado no modelo de regressão		1.696,38
Valores do intervalo de confiança	MAX	1.906,02
	MIN	1.506,16
Desvios relativos do intervalo de confiança	MAX	14,10%
	MIN	-11,04%
Amplitude do intervalo de confiança		25,22%
GRAU DE PRECISÃO		GRAU III





Nome do documento: Laudo 035 GPE 25871 Loja 01 Mat 129912.pdf

Documento assinado por	Órgão/Grupo/Matrícula	Data
Claudio Beust Amador	SPGG / DIAVA/DEAPE / 291180903	12/05/2022 10:59:15
Ricardo Salerno Wilkens	SPGG / DIAVA/DEAPE / 4705157	12/05/2022 11:05:23
Leandro Peixoto Maia	SPGG / DIAVA/DEAPE / 450607301	25/05/2022 12:43:29

