



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 078/2023



Rua 24 de Outubro, nº 1363 – Bairro Auxiliadora
Porto Alegre/RS



DIVISÃO DE AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS – DIAVA
Abril / 2023



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO 078/2023

FICHA RESUMO

Objeto

Imóvel de **Certidão de Matrícula nº 60.891 e GPE nº 6602**

Objetivo

Determinação do **valor de mercado** do imóvel

Finalidade

Instruir processo **PROA 23/1300-0002063-3** - Alienação

Localização

Rua Vinte e Quatro de Outubro, nº 1363

Bairro Auxiliadora, Porto Alegre/RS

Área do terreno

547,57m² (Conforme levantamento planimétrico cadastral) ¹

Área construída

Área total da benfeitoria: 347,67m² (Conforme levantamento planimétrico cadastral)

Área sobre faixa não edificável: 26,13m² (Conforme levantamento planimétrico cadastral)

Área da benfeitoria passível de regularização: 321,54m² (347,67m² – 26,13m²)

Proprietário

Estado do Rio Grande do Sul

Resultados da avaliação

Valor de mercado do imóvel **R\$ 2.470.000,00**

Avaliadores

Arquiteto Urbanista Ricardo Salerno Wilkens

Engenheiro Civil. Cláudio Beust Amador

Porto Alegre/RS, abril de 2023.



¹ A Matrícula 60.891 não apresenta área do imóvel e a profundidade está descrita como extensão de frente ao fundo como 42,00m⁺ mais ou menos", para fins de projetar o unitário utilizou-se a área do Levantamento Planialtimétrico Cadastral.



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

Sumário

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



Laudo nº 078/ 2023





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

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

SPGG/Estado do Rio Grande do Sul

2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinação do **valor de mercado de compra e venda** do imóvel.

3. FINALIDADE

Instruir processo **PROA 23/1300-0002063-3** - 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 documentação do imóvel, constituída da **Certidão de Matrícula nº 60.891**, referência livro 02, à fl. 01, datada de 23/03/2023, obtida junto ao **Ofício de Registro de Imóveis da 1ª Zona da Comarca de Porto Alegre/RS**.

- na ficha cadastral **GPE nº 6602**;

- em informações retiradas do **Levantamento Planimétrico Cadastral – Prancha 01**.

Existe um telheiro cobrindo o portão de acesso do estacionamento, como não consta no levantamento planimétrico cadastral – Prancha 01, e a vistoria foi externa, não foi considerado no laudo para avaliação das benfeitorias.

- em informações constatadas "*in loco*" quando da vistoria externa ao imóvel, realizada no dia 27/04/2023;

- dada a **vistoria externa** ao imóvel foi adotada a situação paradigma.

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

- em documentos fornecidos pelo DEP;

Existe rede pluvial sob o terreno objeto e respectiva faixa não edificável, conforme informações prestadas pelo Departamento de Esgotos Pluviais – DEP/PMPA.

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.



Laudo nº 078/ 2023



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

Considerando a sua finalidade, esta avaliação tem prazo de validade limitado a dois anos a partir de sua lavratura, conforme determinado no Decreto Nº 15.764 de 15 de dezembro de 2012.

5. PROPRIETÁRIO

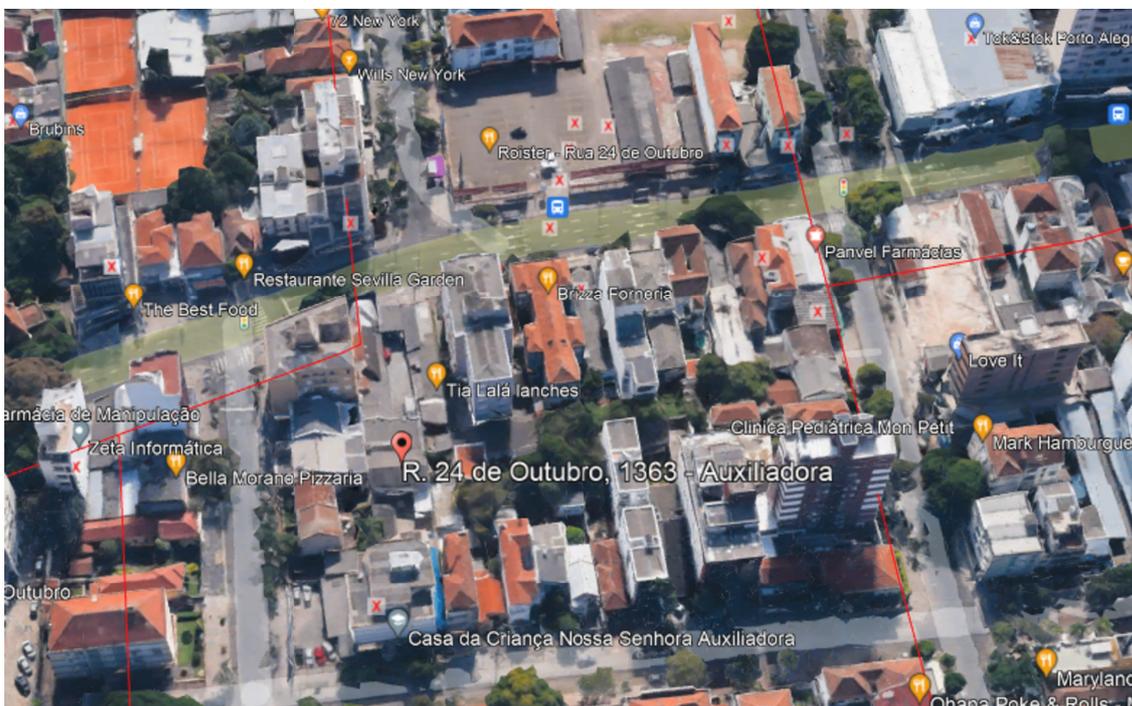
Estado do Rio Grande do Sul

6. ENDEREÇO

Rua Vinte e Quatro de Outubro, nº 1363
Bairro Auxiliadora, Porto Alegre/RS

7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

7.1 TERRENO



Latitude: 30°1'21.89" S

Longitude: 51°11'41.87" O

Fonte: Google Earth (2023)

IDENTIFICAÇÃO

Conforme a **Certidão de Matrícula nº 60.891**: "A casa de construção mista, sita na rua Vinte e Quatro de Outubro nº 1.363, compreendendo suas dependências, benfeitorias, e o respectivo terreno com 13,20m de frente a dita rua, e 42,00m mais ou menos de extensão da frente ao fundo, ao sul, a meia quadra da rua Felipe Nery, a entestar com o terreno que foi da Cia. Territorial Rio Grandense, dividindo-se pelo leste e pelo oeste com terrenos que também foram da mesma Cia. Territorial Rio Grandense.";



Laudo nº 078/ 2023



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

Características da região e entorno
Atividade predominante: Mista
Padrão construtivo do entorno: Normal/Alto
Zoneamento: Bairro
Tráfego de pedestres: Alto
Tráfego de veículos: Alto
Pavimentação logradouro: Asfalto
Pavimentação 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 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 type="checkbox"/> Educação, <input type="checkbox"/> Lazer, <input checked="" type="checkbox"/> Rede bancária, <input type="checkbox"/> Saúde, <input checked="" 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 checked="" 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 saúde, <input type="checkbox"/> Shopping, <input type="checkbox"/> Universidades/faculdades, <input checked="" 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

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL
Área do terreno: 547,57m ² (Conforme levantamento planimétrico – Prancha 01)
Área total da benfeitoria: 347,67m ² (Conforme levantamento planimétrico cadastral)
Área sobre faixa não edificável: 26,13m ² (Conforme levantamento planimétrico cadastral)
Área da benfeitoria passível de regularização: 321,54m ² (347,67m ² – 26,13m ²)

Formato do terreno: Irregular	
Situação de quadra: Meio de quadra	
Cota: No nível	
Vegetação: Sem vegetação	
Uso do solo: Mista	
Acesso: Muito bom	
Topografia: Plano	
Tipo de cercamento: <input type="checkbox"/> Arame, <input type="checkbox"/> Gradil, <input type="checkbox"/> Muro, <input type="checkbox"/> Tela, <input checked="" type="checkbox"/> Sem cercamento	
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: 547,57m ² (Conforme levantamento planimétrico cadastral)	
Medida da frente do terreno: 13,04m	Confrontação da frente: Sul
Medida lateral 1 do terreno: 42,00m	Confrontação da lateral 1: Leste
Medida lateral 2 do terreno: 42,00m	Confrontação da lateral 2: Oeste
Medida dos fundos do terreno: 13,04m	Confrontação dos fundos: Norte

OCUPAÇÃO	
() ocupado	(x) desocupado

Conforme verificado na data de vistoria.

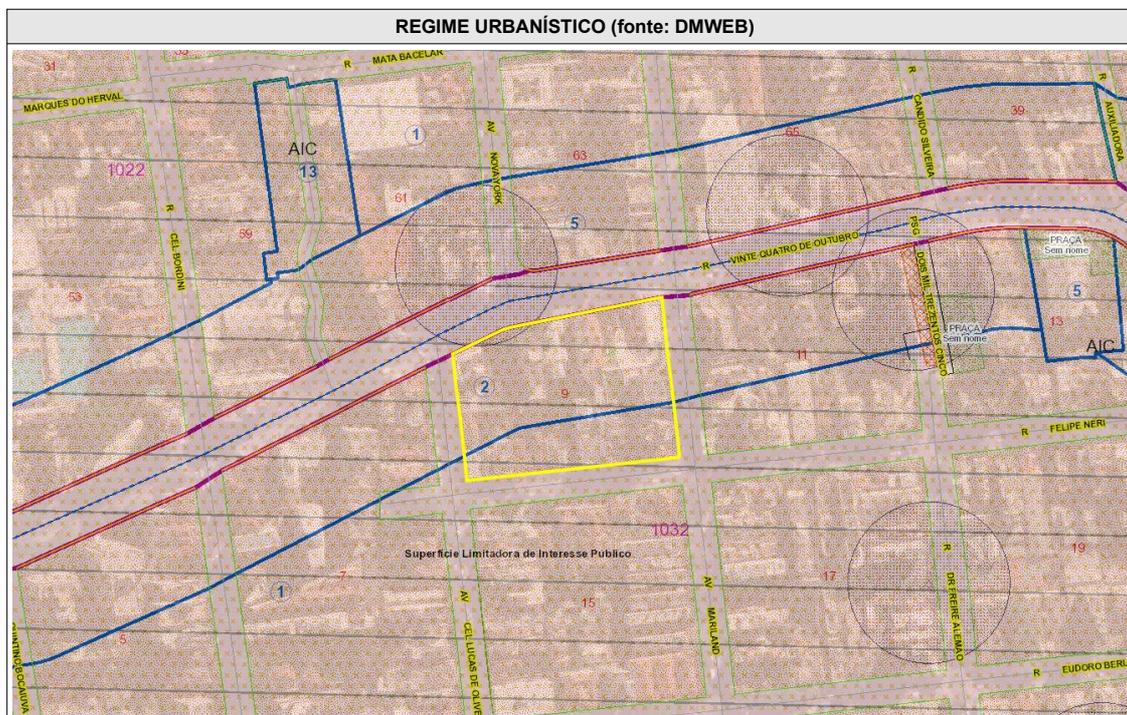


Laudo nº 078/ 2023



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

7.1.1 Regime Urbanístico



MZ 1 / UEU 32 / QTR 009 – R. Vinte e Quatro de Outubro, 1363

	DENS.	ATIV.	APROV.	VOL.
Subunidade 2	17	5.0	17	11

* Área de ocupação intensiva

* Vale o Regime Urbanístico até a profundidade de 60,00m, paralelo ao alinhamento previsto. A partir deste limite, vale o regime da subunidade 01 (ver art. 94-B L.C. 434/99 atualizada p/L.C. 646/10).

* Os imóveis com frente para esta via devem atender os dispostos no Anexo 7.2, e observação (2) do Anexo 7.1 da Lei Complementar 646/10.

*Isento de recuo de jardim.

*Possível limitação de altura face proximidade com o Aeroporto Internacional Salgado Filho.

*Verificar a incidência de área não edificável no quarteirão, em função do coletor pluvial existente.

*Altura máxima DGCEA no imóvel é a diferença entre a altitude máxima permitida e as cotas de nível do terreno. Para alturas superiores deverá contatar o CINDACTA II – Curitiba. Fone: (041) 3251-5320 e (041) 3251-5776.

Sistema de Circulação:

Alinhamento 8,1m do meio-fio

Largura do logradouro variável

Pavimentação do passeio conforme decreto 17.302/2011

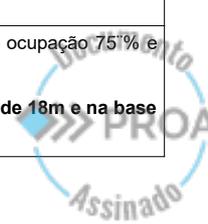
Densidades Brutas – Corredor de Centralidade e de Urbanidade

Regime de Atividades – Mista 02, centro Histórico

Índice de Aproveitamento – 1,9

Regime Volumétrico – altura máxima 52m, altura na divisa 12,5m e 18,00m, altura na base 4m e 9m. Taxa de ocupação 75% e 90%.

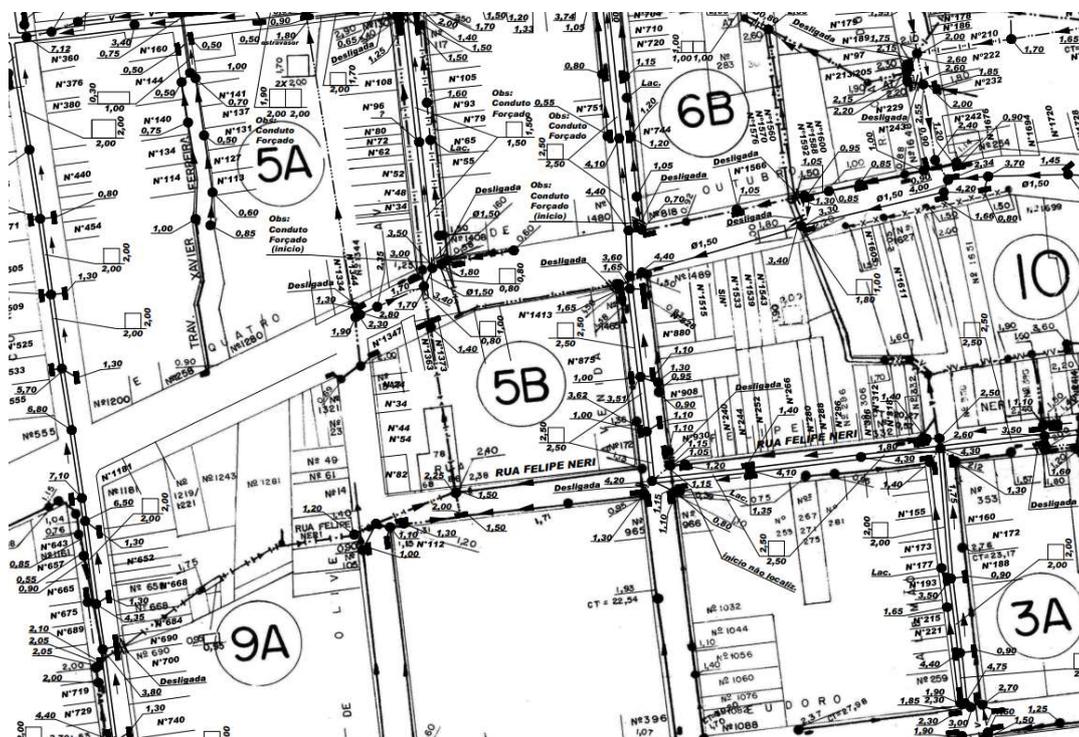
Obs: Os terrenos com frente para as vias constantes no anexo 7.2 e na área central terão a altura na divisa de 18m e na base de 9m, e taxa de ocupação de 90% na base e 75% no corpo.



Laudo nº 078/ 2023



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



Fonte: DEP – Cadastro da rede de pluvial 1/18 – prancha de coletores de fundo

7.2 BENFEITORIAS

	Idade aparente: 50 Padrão	Área = 469m ² Conservação	Nº de Pav: 01 Tipologia		
	<input type="checkbox"/> Mínimo	<input type="checkbox"/> Novo	<input type="checkbox"/> Apartamento		
	<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Entre novo e regular	<input type="checkbox"/> Box		
	<input type="checkbox"/> Baixo/normal	<input type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/> Casa		
	<input checked="" type="checkbox"/> Normal	<input type="checkbox"/> Entre regular e reparos simples	<input type="checkbox"/> Galpão		
	<input type="checkbox"/> Normal/alto	<input type="checkbox"/> Reparos simples	<input checked="" type="checkbox"/> Loja		
	<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Entre reparos simples e importantes	<input type="checkbox"/> Pavimento		
	<input type="checkbox"/> Luxo	<input type="checkbox"/> Reparos importantes	<input type="checkbox"/> Prédio		
	<input type="checkbox"/> Outros	<input checked="" type="checkbox"/> Entre reparos importantes e s/ valor	<input type="checkbox"/> Terreno		
		<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 checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Fibro cim. ondulado	<input checked="" type="checkbox"/> Ferro	<input type="checkbox"/> Tijolo à vista	<input checked="" type="checkbox"/> Concreto
<input checked="" type="checkbox"/> Cerâmica	<input type="checkbox"/> Gesso	<input type="checkbox"/> Fibro cim. estrutural	<input checked="" type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> Fulget	<input type="checkbox"/> Madeira
<input type="checkbox"/> Basalto	<input checked="" 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"/> S/ forro	<input type="checkbox"/> Laje		<input type="checkbox"/> Vidro	
<input checked="" type="checkbox"/> Carpete	<input type="checkbox"/> Aglomerado	<input type="checkbox"/> Capim		<input type="checkbox"/> Pedra	
<input type="checkbox"/> Cimento		<input type="checkbox"/> Telha de zinco		<input type="checkbox"/> Reboco chapiscado	

Laudo nº 078/ 2023





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

<input type="checkbox"/> Outros		<input type="checkbox"/> Outros		<input type="checkbox"/> Outros	
---------------------------------	--	---------------------------------	--	---------------------------------	--

7.3 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

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

8. METODOLOGIA

MÉTODO EVOLUTIVO: identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes.

$$VI = (VT + CB) * FC$$

Onde:

VI – Valor do imóvel

VT – Valor do Terreno: por meio do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

- Tratamento dos dados:

(x) metodologia científica – inferência estatística: 171/250 dados utilizados

() metodologia clássica – fatores de homogenização

CB – Custo das Benfeitorias: por meio do Método da Quantificação do Custo, identificando o custo de reprodução das benfeitorias, considerada a respectiva depreciação através da aplicação do Critério de Ross-Heidecke, levando-se em consideração a idade aparente, o estado de conservação e a vida útil das edificações.

FC – Fator de Comercialização: () calculado **(X) justificado** () arbitrado

9. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

- Método comparativo direto de dados de mercado** Grau I **Grau II** Grau III
Grau de Fundamentação
Pontuação obtida: 15 Pontos
- Grau de Precisão (MCDDM)** Grau I Grau II **Grau III**
- Método da quantificação de custos** Grau I **Grau II** Grau III
Grau de Fundamentação
Pontuação obtida: 6 pontos
- Método Evolutivo** Grau I **Grau II** Grau III
Grau de Fundamentação
Pontuação obtida: 5 pontos



Laudo nº 078/ 2023



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

10. AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

10.1 AVALIAÇÃO DO TERRENO

10.1.1 Equação de regressão

Unitario = $30,849726 * \text{area}^{-0,16041562} * e^{(-2,7799314 * 1/\text{frente})} * \text{renda-bairro}^{0,51132605} * e^{(0,83068338 * \text{indice-aprov})} * e^{(-72,436939 * 1/\text{data})} * e^{(0,26131999 * \text{vocacao})} * e^{(0,084336691 * \text{venda-oferta})}$

10.1.2 Dados do imóvel avaliado

Variáveis do modelo de cálculo	Parâmetros do imóvel
Área (m²) – Conforme Levantamento planimétrico cadastral	547,57
Testada (m) – Conforme levantamento planimétrico cadastral	13,20
Renda/Bairro – (Fonte: Média em reais do bairro – CENSO 2010 IBGE)	6.675,84
Índice de Aproveitamento	1,90
Data	184,00
Vocação	2,00
Venda/Oferta	1,00

10.1.3 Resultados

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

	Intervalo de Confiança	Unitário (R\$/m²)	Total
Mínimo	-6,77%	4.589,07	R\$ 2.512.837,06
Calculado	-	4.922,09	R\$ 2.695.188,82
Máximo	7,26%	5.279,28	R\$ 2.890.775,35

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

	Amplitude	Unitário (R\$/m²)	Total
Mínimo	-15%	4.183,78	R\$ 2.290.910,50
Calculado	---	4.922,09	R\$ 2.695.188,82
Máximo	+15%	5.660,40	R\$ 3.099.467,14
Valor calculado: R\$ 2.695.188,82			

Justificativa: Considerando a **faixa não edificável** sobre o terreno, conforme levantamento planimétrico cadastral – Prancha 01; a qual perfaz 151,20 metros quadrados de área, aplicamos sobre essa fração fatores sugeridos pela tabela organizada por *Phillipe Westin*, arbitrando para o terreno valores dentro dos limites calculados pelo campo de arbítrio:

- proibição de construção: 0,30
- perigos decorrentes: 0,02
- fiscalização e reparos: 0,05
- seccionamento do imóvel: 0,10
- **total: 0,47**

Desvalorização decorrente da faixa não edificável:



Laudo nº 078/ 2023



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

$$0,47 \times R\$ 4.922,09/m^2 \times 151,20m^2 = R\$ 349.783,40$$

Valor do terreno = valor calculado – desvalorização

$$R\$ 2.695.188,82 - R\$ 349.783,40 = R\$ 2.345.405,42$$

10.2 AVALIAÇÃO DAS BENFEITARIAS

ITEM	DESCRIÇÃO IMÓVEL	IDADE A.	VIDA U.	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	RESIDUAL	ÁREA	UNIT.	V. NOVO	DEPREC.	V. ATUAL
0	ESCRITÓRIO ECONÔMICO MIN	50	70	ENTRE REPAROS IMPORTANTES E SEM VALOR	20%	321,67	R\$ 1.406,59	R\$ 452.458,60	72,31%	R\$ 125.299,64
	VALOR DO CUBR 8-B	R\$ 1.939,86		REFERÊNCIA Março / 2023	BDI		20,85%	TOTAL		R\$ 125.299,64

Onde:

DESCRIÇÃO IMÓVEL = Descrição do imóvel conforme tipologia construtiva (IBAPE/SP)
IDADE A. = Idade aparente do imóvel (x)
VIDA U. = Vida útil do imóvel conforme tipologia (IBAPE/SP) (n)
ESTADO DE CONSERVAÇÃO = Conforme critério de depreciação de Heidecke
RESIDUAL = Valor residual ou de demolição referente ao valor do imóvel (Vr)

ÁREA = Área do imóvel em metros quadrados
UNIT. = Valor estimado de reprodução do imóvel em R\$/m²
V. NOVO = Valor estimado de reprodução do imóvel em R\$
DEPREC. = Parte do valor de novo do imóvel sujeito à depreciação (Vd)
V. ATUAL = Valor do imóvel depreciado

11. VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

$$VI = (VT+CB).FC:$$

VALOR DO TERRENO (R\$)	BENFEITARIAS (R\$)	FC ²	VALOR DO IMÓVEL (R\$)
2.345.405,42	125.299,64	1,00	2.470.705,06

12. CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em estudo o seguinte valor venal (arredondado³) de mercado:

<p>VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL</p> <p>R\$ 2.470.000,00</p> <p>(dois milhões, quatrocentos e setenta mil reais)</p> <p>data de referência da avaliação abril/2023</p>

2 Arbitrado

3 Conforme item 7.7.1 na NBR 14.653-1:2001 o resultado final pode ser arredondado até 1%





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

13. RESPONSÁVEIS PELO LAUDO

RICARDO SALERNO WILKENS

Arquiteto Urbanista – CAU(RS) A8286-4

Analista Arquiteto DIAVA/DEAPE

ID 4705157/01

CLAUDIO BEUST AMADOR

Engenheiro Civil – CREA(RS) 239.933

Analista Engenheiro DIAVA/DEAPE

ID 2911809/03

LEANDRO PEIXOTO MAIA

Engenheiro Civil – CREA(RS) 82.744

Chefe de Divisão - DIAVA/DEAPE

ID 4506073/01

14. COLABORADORES

Pedro Maria Mantovani – estagiário de arquitetura e urbanismo

Porto Alegre, abril de 2023



Laudos nº 078/ 2023



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

15. ANEXOS

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Laudo nº 078/ 2023



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

DOCUMENTAÇÃO DOS IMÓVEIS

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA
PORTO ALEGRE
www.lamanadaiva.com.br
João Pedro Lamana Paiva
Registrador

Página 1 de 1

ERTIFICO, usando a faculdade que me confere a Lei e por assim ter sido pedido, que revendo neste Serviço Registral, o Livro nº 2 - Registro Geral, verifiquei constar na matrícula o teor seguinte:

60.891 MATRÍCULA	REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA — P. ALEGRE	FLS.	MATRÍCULA
	LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL		
	PORTO ALEGRE, 23 de novembro de 1983	1	60.891

Imóvel: A casa de construção mista, sita na rua Vinte e Quatro de Outubro nº 1.363, compreendendo suas dependências, benfeitorias, e o respectivo terreno com 13,20m de frente a dita rua, e 42,00m mais ou menos de extensão da frente ao fundo, ao sul, a meia quadra da rua Felipe Nery, a antestar com terreno que foi da Cia. Territorial Rio Grandense, dividindo-se pelo leste e pelo oeste com terrenos que também foram da mesma Cia. Territorial Rio Grandense bairro: Auxiliadora, Quarteirão: ruas Coronel Lucas de Oliveira, Felipe Nery, Mariland e 24 de Outubro.-
Proprietária: Elvira Gomes Santos.- Porto Alegre.-
Origem: 3ª AA fs 179 nº 15.566 datada de 27.09.1935.-
A escr. autorizada: *Lueta A. Perazzo*

Av.1/60.891- Dúvida: Em data de 22 de julho de 1985 foi suscitada dúvida sobre os contratos de promessa de compra e venda, protocolados sob os números 283.028 em nome de Flávio Koch e 283.057 em nome de Air Bergenthal, respectivamente, em 15 de maio de 1985, à MM. Vara dos Registros Públicos.-
O esc. autorizado: *Lueta A. Perazzo*

Av.2/60.891 08 de julho de 1988
Salução de Dúvida: Conforme Ofício nº 170/88 datada de 04 de julho de 1988, do Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito Substituto da Vara dos Registros Públicos desta capital e cópia da sentença dos autos de processo de nº 01185203989, que transitou em julgado, foi julgada procedente a dúvida referida na Av.1, e determinado o impedimento à prática de atos registrários pelos títulos considerados na sentença e objeto da dúvida.-
O esc. autorizado: *Lueta A. Perazzo*

R.3/60.891 26 de agosto de 1992.-
Partilha: Carta de Sentença passada em 23 de julho de 1992 no 4º Cartório de Família e Sucessões desta Capital. Sentença de 29 de Setembro de 1988.-
Transmitente: Herança Jacente de Elvira Gomes dos Santos.-
Adquirente: ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL.-
Valor: Cr\$33.980.000,00.-
A escr. autorizada: *Lueta A. Perazzo*

CONTINUA NO VERSO

ÚLTIMO ATO R-3 -
ADA MAIS CONSTAVA. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.
 Porto Alegre, 23 de março de 2023, às 11:03:13.
Buscas realizadas até as 9h.
MOLUMENTOS: Gratuito - Irama
Cartão Matrícula 60.891 - 1 página: Gratuito (0469 00.230000) 34107 - (Gratuito)
 (cartão em Itina e arquivos: Gratuito (9489 00.230000) 34107 - Gratuito)

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
099226 53 2023 00040582 87

Travessa Francisco de Leonardo Truda, nº 98, 12º andar - Fone: (51) 3221-8747 - CEP: 90.010-050 - Porto Alegre-RS



Laudu nº 078/ 2023



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 6602

DADOS GERAIS

Número do Cadastro:	6602	Classificação:	PROPRIO
Nome de Referência do Imóvel:		Nome de Referência das	
Classificação do Bem Público:	DOMINIAL	Unidade Associada:	
Tipo do Imóvel:	PREDIO	Situação de Destinação:	NAO DESTINADO
Situação de Regularização:	REGULARIZADO	Índice de Destinação (%):	0,000000
Descrição:	Dem/Inf nº. 042/2021 de 17/03/2021 - Proa 21/1300-0001824-7 pagamento de taxas 2021/fimm		
Em Alienação:	Sim	Nº Incorporação PROA/SPI:	18/2400-0005779-7
Lei Autorizativa de Alienação:	15764	Nº Alienação PROA/SPI:	23/1300-0002063-3
Data Lei Autorizativa Alienação:	15/12/2021	NIRF:	
Nº tomo antigo do imóvel:	5375	CCIR:	
Uso Irregular:		CAR:	
Tombado Patr. Histórico:	Não	VALOR DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL	
Nº Inscrição Municipal:	2149265	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
29/12/2020	82552400119	29/12/2020	ACAO		Arquivad
29/12/2020	18240000000027	29/12/2020	Imóveis		Arquivad
23/06/2021	21130000018247	16/03/2021	Programação		Ativo
25/06/2021	21130000048154	22/06/2021	Acesso à		Ativo
14/07/2021	18240000000027	02/01/2018	Imóveis		Ativo
21/03/2023	23130000020633	21/03/2023	Alienar Bens	Verida	Ativo

LOCALIZAÇÃO

Zona:	Urbana
Unidade da Federação:	Rio Grande do Sul
Município:	PORTO ALEGRE
Bairro/Distrito:	MOINHOS DE VENTO
Logradouro/Localidade:	RUA VINTE E QUATRO DE OUTUBRO
Numero/Lote:	1363
Quadra:	nt
Complemento:	
CEP:	
Ponto Referência:	Lala Lanches Esquina com a Nova York

PROPRIEDADE

Situação regularização Estado:	REGULARIZADO
Tipo de Registro:	Matricula
Número do Registro:	60891
Livro:	2RG
Folha:	01
Cartório:	Ri - 1ª ZONA
Comarca:	PORTO ALEGRE
Data do Registro:	26/08/1992
Forma de Incorporação:	HERANÇA JACENTE
Valor de Incorporação:	R\$ 33.980.000,00

24/03/2023

pag. 1 de 2



Laudo nº 078/ 2023



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



DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 6602

Propriedade / Posse: RIO GRANDE DO SUL GOVERNO DO ESTADO
Data registro patrimônio União:
Certidão autorizativa transf.:

TERRENO

Matriculada

Área Total (m²):	554,40
Frente (m):	13,20
Área com fração (m²):	0,0000
Fração Ideal (m²):	0,000000
Profundidade Equivalente (m):	
Área Disponível (m²):	554,40

Situação terra rural:

EDIFICAÇÕES/BENFEITÓRIAS

Espécie	Data baixa	Nome referência	Área útil (m²)	Área total (m²)	Averbação	Nº pavimentos	Área disponível
CARGA			0,00	469,00		0	469,00

HISTÓRICO

HISTÓRICO DE SOLICITAÇÕES

Número Solicitação	Tipo Solicitação	Situação Solicitação	Situação Destinação
27012	D	AUTORIZADA	D

VISTORIA

Data da vistoria: 03/10/2014
Empresa vistoriadora: EMPRESA 1
Vistoriador (a): VISTORIADOR 1
Observações da vistoria:
Situação de localização: Localizado
Obstruído: Não
Motivo da obstrução:
Contato no local: Rogerio
Telefone do contato: (51)-3330-1592
Pertence ao Estado do RS: Pertence

24/03/2023

pag. 2 de 2



Laudos nº 078/ 2023





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

MEMÓRIA DE CÁLCULO

Dados

Dador	Endereço	Observação	area	frente	renda-bairr	indice-apro	data	vocacao	venda-ofert	unitario
1	São Sebastião do Caí, 61	33111122	300,00	10,00	3.136,00	1,30	51,00	2,00	2,00	633,33
2	Padre Todesco, esq Telmo Vergara	85527017/95284512	360,00	12,00	3.215,00	1,60	51,00	2,00	2,00	833,33
3	Av Adda Mascarenhas de Moraes, ao l	33473535/ 99813535 - 3012	360,00	12,00	4.099,00	1,30	51,00	2,00	2,00	888,89
4	Álamo, 32 - Hípica (esquina)	32459898	732,60	22,20	3.020,00	0,50	52,00	1,00	2,00	293,48
5	Fernando Jorge Schneider, 227	32459898	125,00	5,00	3.020,00	1,00	52,00	2,00	2,00	636,00
6	Dr Campos Velho, lado 1088 - esquina	32323233	425,00	17,00	3.278,00	1,30	52,00	2,00	2,00	764,71
7	Av Adda Mascarenhas de Moraes, ao l	33641053	300,00	10,00	4.099,00	1,30	52,00	2,00	2,00	833,33
8	Monsenhor Veras, 722	33467000	318,57	11,00	4.935,00	1,60	53,00	2,00	2,00	1.004,49
9	Av Eduardo Prado, 1482	33579400 - 32459898	2.200,00	20,00	2.520,00	1,30	54,00	1,00	2,00	681,82
10	Juca Batista, 3572	93030908	1.048,00	32,75	3.020,00	1,00	54,00	2,00	2,00	715,65
11	Paraná, 2362	33371824/99030949	800,00	20,00	3.272,00	1,30	54,00	2,00	2,00	1.000,00
12	Av Adda Mascarenhas de Moraes, ao l	96814023	516,00	12,00	4.099,00	1,30	54,00	2,00	2,00	1.124,03
13	Campanha, 10	99297674	600,00	12,30	4.099,00	1,30	54,00	2,00	2,00	1.250,00
14	Vicente da Fontoura, 1857	85660013	491,00	8,80	7.430,00	1,60	54,00	2,00	2,00	1.262,73
15	Silva Sô, 231	32301111	250,80	6,60	5.247,00	1,90	54,00	2,00	2,00	1.459,33
16	Saturino de Brito, + ou - 815	33423665 - 99649332	1.600,00	29,70	4.268,00	1,30	54,00	3,00	2,00	1.500,00
17	Ernesto Ludwig, 95	32690039	462,40	13,00	9.334,00	1,30	54,00	2,00	2,00	1.513,84
18	Ernesto Ludwig, 167	97027501/30940404	323,23	9,90	9.334,00	1,30	54,00	2,00	2,00	1.645,89
19	Protásio Alves, 4501	30864545 - 33367317	470,00	12,00	2.085,00	1,90	54,00	3,00	2,00	1.808,51
20	Av Pernambuco, 2741	30857100	160,00	5,50	4.370,00	1,90	54,00	3,00	2,00	1.875,00
21	Casemiro de Abreu, lado 200	99699040	244,20	6,60	7.530,00	1,90	54,00	2,00	2,00	2.047,50
22	Casemiro de Abreu, 610	33276262 - 99683002 - 991E	323,00	8,50	7.530,00	1,90	54,00	2,00	2,00	2.321,98
23	Barão do Amazonas, 216	97498791/91894130	660,00	20,00	7.430,00	1,60	54,00	3,00	2,00	2.727,27
24	Veríssimo Rosa, 777	Imob Quairida 3093 3377	291,00	6,60	5.435,00	1,60	58,00	2,00	2,00	1.546,39
25	Monsenhor Veras, 630		277,20	9,90	4.935,00	1,60	56,00	2,00	2,00	1.461,03
26	Cl. Marcos, 833	Terrasul 3248 5566	1.854,00	13,20	7.092,00	1,00	56,00	1,00	2,00	593,31
27	Oto Niemayer, 880	Vera Bernardes 3245 9898	1.375,00	11,00	3.278,00	1,30	57,00	2,00	2,00	1.018,18
28	Oto Niemayer esq. Cavalhada	Rogério Wagner 8164 0560	772,00	21,00	3.278,00	1,30	57,00	3,00	2,00	1.101,03
29	Monte Cristo, frente p/n° 240	vania 32 68 1111	2.000,00	137,00	2.520,00	1,00	56,00	1,00	2,00	425,00
30	Cl. Massot, esq. Camaquã	Passow 3268 0601	2.100,00	22,00	3.278,00	1,30	57,00	2,00	2,00	1.190,47
31	marechal Rondon, 492		1.100,00	22,00	6.391,00	1,00	56,00	2,00	2,00	909,09
32	Rua Santa Cecilia, 1743	3330 2452	201,96	7,48	5.247,00	1,60	58,00	2,00	2,00	2.228,16
33	Barão do Gravati, 375	Imob. Lucas Leite 32260909	264,40	6,40	6.066,00	1,90	58,00	2,00	2,00	1.623,37
34	Saturino de Brito, 200	Eliseu - 9893-6689	945,00	18,30	4.268,00	1,30	58,00	3,00	2,00	1.058,00
35	Av. Oscar Pereira, 3997	Bergerlar - 3273-4002	15.000,00	67,00	1.776,00	0,60	60,00	1,00	2,00	257,51
36	Av. Oscar Pereira, frente 3548	3232-3233	726,00	11,00	1.776,00	1,60	60,00	1,00	2,00	550,96
37	Tito Livio Zambecari, 243/257/265	Knijnik-3086-3686	1.075,80	51,00	8.917,00	1,60	60,00	2,00	2,00	2.928,05
38	Av. Amyntas Jacques de Moraes, Id 60	3311-8704 - acrópole	3.113,53	52,00	2.709,00	1,30	63,00	3,00	2,00	1.510,00
39	Av. José Aluisio Filho, 255	3311-8704 - acrópole	6.150,00	75,00	2.709,00	1,30	63,00	3,00	2,00	1.008,13
40	Av. Brasil, 171	Malfer - 3024-9000	567,64	14,00	3.272,00	1,30	65,00	2,00	2,00	1.162,71
41	Ernesto da Fontoura, 481	Aux. Predial - 3216-1159	217,80	6,60	3.272,00	1,90	65,00	1,00	2,00	1.744,72
42	Av. Pátria, 481	No local - 9949-8760	330,00	11,00	3.272,00	1,90	65,00	2,00	2,00	1.818,18
43	Rua do Parque, 151	Aux. Predial - 3085-7100	184,00	7,00	3.272,00	1,90	65,00	1,00	2,00	1.428,57
44	Santos Dumont, 989	Nilton - 9951-6526	550,00	13,00	3.272,00	1,30	65,00	3,00	2,00	2.000,00
45	Av. Brasil, 522	Foxter - 3083-7777	314,40	13,10	4.855,00	1,90	65,00	1,00	2,00	1.685,75
46	Av. Bahia, 895	No local - 3342-9119	270,00	8,80	3.272,00	1,30	65,00	1,00	2,00	1.148,15
47	Rua Coronel Timóteo, ao lado nº 100	CREDITO REAL - 32141476	1.355,00	22,00	3.136,00	1,30	69,00	2,00	2,00	885,61
48	Rua Venâncio Aires, 46	V PRIME - 30292011	605,00	10,40	3.865,00	2,40	69,00	2,00	2,00	2.809,92
49	Rua Dona Teodora, 1235	MAFFER - 30249000	10.600,00	73,50	2.802,00	1,00	69,00	1,00	2,00	518,87
50	Lucas de Oliveira, 2680	Sperinde - 32084040	435,00	6,60	7.430,00	1,60	69,00	3,00	2,00	3.448,28
51	Rua Barão do Cerro Largo, ao lado nº 7	IDEALE - 30246324	633,00	9,60	6.066,00	1,30	69,00	2,00	2,00	1.184,83
52	Protásio Alves, ao lado nº 2025	DUCATI - 30853555	363,00	11,00	7.430,00	1,90	69,00	1,00	2,00	1.377,41
53	Rua João Paetzel, ao lado nº 93	Sperinde - 32084040	395,00	9,90	9.334,00	1,30	69,00	2,00	2,00	1.772,15
54	Rua Tijuca, 220	IDEALE - 30246324	435,60	6,60	3.944,00	1,00	69,00	1,00	2,00	459,14
55	Cruz Alta, 180	RIO GRANDENSE - 324963	330,00	10,00	3.320,00	1,30	69,00	1,00	2,00	545,45
56	Giordano Bruno, 141	Sperinde - 32084040	153,60	6,40	7.530,00	1,90	69,00	2,00	2,00	2.799,48
57	Alberto Pasqualini, 984	Geovani - 94774493	300,00	10,00	4.099,00	1,30	69,00	2,00	2,00	1.000,00
58	Nilo Peçanha, 3589	Terezinha - 33330384	319,60	6,80	4.268,00	1,30	69,00	3,00	2,00	1.564,46
59	Protásio Alves, esquina Nilo Ruschel	Sierra Imoveis - 30227535	360,00	12,00	2.701,00	1,30	69,00	3,00	2,00	1.916,67
60	Av. Ijuí, lado 555	Quantum - 3311-5256	392,04	9,90	7.430,00	1,60	72,00	2,00	2,00	3.532,80



Laudos nº 078/ 2023



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

61	Protasio Alves, 4861	Vila Rica - 3228-2099	297,00	11,00	2.085,00	1,90	72,00	3,00	2,00	2.188,55
62	Protasio Alves, 4992	Geraldo 3381-2605	354,20	11,00	2.085,00	1,90	72,00	3,00	2,00	2.540,94
63	Protasio Alves, 1740	Vila Rica - 3228-2099	459,00	10,50	7.430,00	1,90	72,00	1,00	2,00	1.525,05
64	Conde da Figueira, lado 450	Foxter - 3083-7777	863,00	13,20	2.638,00	1,30	72,00	1,00	2,00	590,96
65	Saldanha da Gama, esq. Sta. Maria	Foxter - 3083-7777	996,00	16,00	3.215,00	1,30	72,00	2,00	2,00	873,49
66	São Sebastião do Caf, frente 72	Ducati - 3062-5555	300,00	10,00	3.136,00	1,30	72,00	1,00	2,00	716,67
67	Protasio Alves, frente ao 4994	HERALDO- 33812605	354,20	11,00	9.334,00	1,90	77,00	3,00	2,00	2.682,11
68	Protasio Alves, 5235	SANTOS - 33423665	2.250,00	25,00	2.085,00	1,90	77,00	1,00	2,00	1.155,56
69	Protasio Alves, 4654	NERI - 99825478	300,00	12,00	9.334,00	1,90	77,00	2,00	2,00	2.000,00
70	Protasio Alves, esq Ant. Carvalho	Collers - 11-33230000	22.020,57	63,04	2.701,00	1,90	77,00	1,00	2,00	1.271,54
71	Protasio Alves, esq Souza Costa	Foxter - 51-30837755	1.200,00	30,00	2.701,00	1,90	77,00	3,00	2,00	1.875,00
72	Luis Ledermann, 165	Auxiliadora - 51-3611011	300,00	10,00	2.095,00	1,90	77,00	1,00	2,00	1.300,00
73	Mãe Apolinária Matias Batista, 40	99773563	300,00	10,00	2.085,00	1,30	77,00	1,00	2,00	966,67
74	Protasio Alves, 7826	Morano Imóveis - 51-331633	450,00	10,00	2.701,00	1,30	77,00	3,00	2,00	1.222,22
75	Protasio Alves, lado 7248	Luciano Berto - 51-81189940	285,25	8,15	2.701,00	1,30	77,00	3,00	2,00	1.402,28
76	Rua Dona Sofia, 85	Cucatti Imóveis - 51-3062555	330,00	11,00	2.998,00	1,30	77,00	2,00	2,00	1.927,27
77	Rua Hipólito da Costa, lado 493	Yera Bernardes - 51-3345424	217,80	6,60	2.998,00	1,30	78,00	2,00	2,00	1.377,41
78	Rua Dona Maria, esq Silveiro	Corte Real Imóveis - 51-32318	3.200,00	30,00	2.998,00	1,30	78,00	2,00	2,00	831,25
79	Rua Vilamil, 110	Peiter Imóveis - 51-32681111	450,00	15,00	2.998,00	1,30	78,00	2,00	2,00	1.333,33
80	BARÃO CERRO LARGO, ao lado 545	Evox Imóveis - 51-30920707	893,00	19,00	6.066,00	1,30	78,00	2,00	2,00	2.799,55
81	LIBERAL, ESQ NOSSA SENHORA LOI	51-33964488	677,60	11,00	6.391,00	1,00	78,00	2,00	2,00	1.549,59
82	Rua Almirante Tamandaré, 859	Guarida 51-97986269	1.800,00	30,00	2.802,00	1,90	78,00	1,00	2,00	1.333,33
83	Rua Almirante Gonçalves, 214	Rotta Ely	605,00	11,00	6.066,00	1,90	78,00	2,00	1,00	3.800,00
84	Rua Almirante Gonçalves, 204	Rotta Ely	551,11	10,02	6.066,00	1,90	78,00	2,00	1,00	3.400,00
85	Rua Almirante Gonçalves, 230	Rotta Ely	606,96	11,24	6.066,00	1,90	78,00	2,00	1,00	3.500,00
86	Rua Almirante Gonçalves, 204, 214 e 2	Rotta Ely	1.763,07	32,26	6.066,00	1,90	78,00	2,00	1,00	3.573,00
87	Rua Pedro Weingartner, 56	GC Paulo - 33811500	595,00	17,00	10.352,00	1,60	87,00	2,00	2,00	3.537,82
88	Rua Landelino dos Santos, 28	Cláudia - 93171831	308,00	14,00	2.095,00	1,00	87,00	1,00	2,00	1.136,36
89	Rua Bernardo Guimarães, 120	Sergio - 85858129	257,47	10,10	2.156,00	1,30	87,00	1,00	2,00	1.165,18
90	Rua Silveiro Souto, 300	Vison Imobiliária	320,00	10,00	4.070,00	1,00	91,00	1,00	2,00	718,75
91	Rua Coronel Aristides, 47	Dimóvel/3311.1122	605,00	11,00	3.811,00	1,30	91,00	1,00	2,00	1.122,31
92	Dr Mario Totta, 364	Dimóvel/3311.1122	824,00	13,20	3.136,00	1,30	91,00	2,00	2,00	1.152,91
93	Rua José Otavio Marica, 256	Ferreira Imóveis	572,00	16,00	2.998,00	1,30	91,00	2,00	2,00	3.705,29
94	Rua Felicíssimo de Azevedo, 1106	Ferreira Imóveis	726,00	22,00	6.676,00	1,60	91,00	2,00	2,00	4.132,23
95	Rua Duque de Caxias, em frente ao 256	Luxton - 51-32079699	258,00	5,50	4.165,00	1,90	93,00	2,00	2,00	2.131,78
96	Rua Barão de Uba, em frente ao 137	Luxton - 51-32079699	264,00	6,60	11.691,00	1,60	93,00	2,00	2,00	2.083,33
97	Rua São Manoel, 722	Luxton - 51-32079699	448,80	13,20	5.247,00	1,90	93,00	2,00	2,00	2.629,23
98	Rua Campos Sales, em frente ao 137	Ferreira Imoveis - 51-3338780	304,92	9,90	8.917,00	1,60	93,00	3,00	2,00	4.591,37
99	Coronel Bordini, 267	Cia Imobiliaria - 51-30843939	290,00	6,60	10.352,00	1,60	93,00	3,00	2,00	11.379,31
100	Rua Dr. Carlos Barbosa, 382	Cia Imobiliaria - 51-30843939	1.100,00	11,20	4.096,00	1,60	93,00	1,00	2,00	1.818,18
101	Rua Fernando Abbott, em frente ao 725	Cia Imobiliaria - 51-30843939	183,00	14,50	4.447,00	1,30	93,00	1,00	2,00	1.049,18
102	Rua Pedro Ivo, ao lado 564	Fael Imóveis - 51-21314848	525,00	11,95	8.917,00	1,60	93,00	2,00	2,00	4.190,48
103	Miguel Tostes, 444	Nobilitare - 51-21123555	264,00	6,60	7.530,00	1,90	93,00	2,00	2,00	2.840,91
104	Rua Andre Puente, 396	Nobilitare - 51-21123555	611,00	13,00	7.412,00	1,00	93,00	3,00	2,00	5.224,22
105	Rua José de Alencar, em frente ao 106	Freire Imóveis - 51-33964468	700,95	12,10	6.066,00	1,90	93,00	2,00	2,00	3.566,59
106	Almirante Barroso, 248	Ferreira Imoveis - 51-3338780	1.272,75	15,40	4.370,00	1,90	93,00	1,00	2,00	1.964,25
107	Rua Cel Lucas de Oliveira, ao lado 264	Morare - 51-33332222	277,20	6,60	8.917,00	1,60	93,00	2,00	2,00	5.411,26
108	Rua Hoffmann, ao lado 290	Luxton - 51-32079699	1.782,00	12,00	4.370,00	1,90	93,00	1,00	2,00	1.402,92
109	Rua Marques do Pombal, em frente 135	Luxton - 51-32079699	518,00	16,00	10.352,00	1,90	93,00	2,00	2,00	4.536,68
110	Rua Joaquim Nabuco, 513 (esq c/ João	Auxiliadora Predial - cod 5764	900,00	62,00	3.895,00	1,60	109,00	2,00	2,00	3.333,33
111	Avenida Carlos Gomes, 1869	Auxiliadora Predial - cod 1110	315,00	10,76	10.898,00	1,90	109,00	3,00	2,00	9.523,80
112	Rua Laurindo, 102	Auxiliadora Predial - cod 1719	440,00	8,80	4.364,00	1,90	109,00	2,00	2,00	6.818,18
113	Rua Ramiro Barcelos, 819	Auxiliadora Predial - cod 1154	567,00	14,74	11.110,00	1,90	109,00	2,00	2,00	5.114,63
114	Rua Cairú, 882	Auxiliadora Predial - cod 4167	1.567,00	14,80	3.302,00	1,30	109,00	2,00	2,00	1.833,00
115	Av. Bento Gonçalves, 2010	Auxiliadora Predial - cod 8788	482,00	12,20	5.317,00	1,90	109,00	2,00	2,00	5.518,67
116	Av. Juca Baptista (ao lado do n 1576)	Auxiliadora Predial - cod 1413	2.320,00	30,40	2.616,00	1,30	109,00	2,00	2,00	1.146,55
117	Rua Barão do Cerro Largo, 667	Auxiliadora Predial - cod 1633	1.027,00	19,80	7.628,00	1,30	109,00	2,00	2,00	2.531,64
118	Av. Protásio Alves c/ Rua Seival	Auxiliadora Predial - cod 1477	980,00	20,77	2.596,00	1,90	109,00	1,00	2,00	2.346,93
119	Av. Aparicio Borges, 1409	Auxiliadora Predial - cod 1333	2.662,00	22,00	3.956,00	1,60	109,00	2,00	2,00	901,57
120	Av Protásio Alves, (ao lado do n 3215)	Auxiliadora Predial - cod 1825	660,00	17,40	6.040,00	1,90	109,00	2,00	2,00	3.212,12





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

121	Rua José Gomes, 836	Auxiliadora Predial - cod 1684	1.198,00	23,51	7.715,00	1,30	109,00	1,00	2,00	1.669,44
122	Rua General Lima e Silva, 272	Auxiliadora Predial - cod 2104	427,00	5,00	3.819,00	2,40	109,00	2,00	2,00	4.683,84
123	Rua Frei Henrique Golland Trindade, 34	Auxiliadora Predial - cod 1731	584,00	22,80	12.806,00	1,30	109,00	3,00	2,00	3.187,13
124	Rua Carlos Trein Filho, 72	Auxiliadora Predial - cod 1125	574,00	17,40	7.226,00	1,60	109,00	2,00	2,00	3.780,48
125	Rua Pinaré, 244	Auxiliadora Predial - cod 1633	1.764,00	36,00	10.264,00	1,00	109,00	1,00	2,00	1.388,88
126	Av. Carlos Gomes, 985	Ducati Petrópolis Cod 37131	891,00	27,00	12.451,00	1,90	38,00	3,00	2,00	4.489,34
127	Rua Tenente Coronel Fabrício Pilar, 96	Ducati Petrópolis Cod 75462	310,00	8,25	7.277,00	1,60	100,00	2,00	1,00	2.058,06
128	Rua Demétrio Ribeiro, 899	Ducati Petrópolis Cod 61951	967,14	11,67	3.857,00	2,40	65,00	2,00	1,00	1.292,47
129	Rua Almirante Delamare, 85	Ducati Petrópolis Cod 93447	565,50	13,00	9.918,00	1,00	108,00	1,00	1,00	1.326,26
130	Rua Dona Amélia, 84	Ducati Petrópolis Cod 58321	232,00	8,60	5.249,00	1,30	95,00	1,00	1,00	1.724,14
131	Rua Frederico Etsberger, 834	Ducati Petrópolis Cod 18873	5.000,00	15,00	7.501,00	1,30	86,00	2,00	1,00	300,00
132	Rua Felipe de Oliveira, 83	Ducati Petrópolis Cod 46879	619,50	14,75	4.680,00	1,60	71,00	2,00	1,00	3.083,13
133	Av. Clemenciano Barnasque, 81	Ducati Petrópolis Teresópolis	2.184,59	26,00	5.313,00	1,60	100,00	2,00	1,00	732,40
134	Rua Dr. Barros Cassal, 192	Ducati Petrópolis Cod 87784	1.690,95	19,07	2.491,00	2,40	108,00	2,00	1,00	2.454,24
135	Av. Professor Oscar Pereira, 1854	Ducati Petrópolis Cod 29790	1.295,00	37,00	2.770,00	1,60	53,00	2,00	1,00	926,64
136	Rua Silva Jardim, 760	Ducati Petrópolis Cod 36757	1.223,00	22,40	12.947,00	1,60	55,00	3,00	1,00	2.984,46
137	Av. Baltazar de Oliveira Garcia, 3868	Ducati Petrópolis Cod 100911	1.222,17	23,30	4.352,00	1,30	105,00	3,00	1,00	3.272,87
138	Rua Prof. Carvalho de Freitas, 47	Ducati Petrópolis Cod 58192	1.032,03	17,60	5.200,00	1,30	95,00	1,00	1,00	513,55
139	Rua Vicente da Fontoura, 2778	Ducati Petrópolis Cod 58181	1.020,00	10,00	9.025,00	1,90	91,00	2,00	2,00	2.941,18
140	Rua Riachuelo, 203	Ducati Petrópolis Cod 29481	1.502,00	25,37	3.634,00	2,40	111,00	2,00	2,00	1.664,45
141	Rua Botafogo, 415	Ducati Petrópolis Cod 41220	872,00	13,20	4.689,00	1,90	63,00	1,00	1,00	2.293,58
142	Rua São Manoel, 2058	Ducati Petrópolis Cod 18665	832,00	13,00	5.029,00	1,60	47,00	3,00	1,00	2.403,85
143	Av. Protásio Alves, 1845	Ducati Petrópolis Cod 16761	812,00	13,20	6.188,00	1,90	46,00	3,00	1,00	905,17
144	Rua Santana, 471	Ducati Petrópolis Cod 98702	792,00	13,20	5.346,00	1,90	100,00	2,00	1,00	2.285,35
145	Rua Des. Hugo Candal, 125	Ducati Petrópolis Cod 30565	792,00	24,00	10.162,00	1,30	52,00	1,00	2,00	1.612,37
146	Av. Augusto Meyer, 126	Ducati Petrópolis Cod 78260	786,00	40,00	9.591,00	1,90	100,00	3,00	2,00	7.633,59
147	Av. João Obino, 500	Ducati Petrópolis Cod 22040	735,00	18,40	15.621,00	1,60	51,00	3,00	2,00	2.585,03
148	Rua Henrique Golland Trindade, 425	Ducati Petrópolis Cod 28325	684,00	22,90	12.806,00	1,30	65,00	1,00	2,00	1.973,68
149	Av. Protásio Alves, 126	Ducati Petrópolis Cod 46713	680,00	26,00	4.518,00	1,90	66,00	2,00	1,00	2.794,12
150	Av. Karl Iwers, 238	Ducati Petrópolis Cod 46713	658,00	14,00	6.725,00	1,30	103,00	1,00	1,00	714,29
151	Rua Augusto Severo, 291	Ducati Petrópolis Cod 24682	638,88	13,20	3.829,00	1,30	72,00	2,00	1,00	1.017,41
152	Rua Germano Petersen Junior, 575	Ducati Petrópolis Cod 62788	620,00	4,38	9.330,00	1,60	98,00	3,00	1,00	1.290,32
153	Rua Ernesto da Fontoura, 1444	Ducati Petrópolis Cod 27924	561,00	13,20	5.063,00	1,30	55,00	2,00	1,00	2.005,35
154	Av. Bastian, 54	Ducati Petrópolis Cod 27994	540,00	14,40	7.941,00	1,90	105,00	3,00	2,00	8.888,89
155	Av. Padre Cacique, 2020	Ducati Petrópolis Cod 39829	484,00	11,00	5.903,00	1,30	58,00	1,00	1,00	1.136,36
156	Rua Santana, 762	Ducati Petrópolis Cod 24133	459,00	13,50	2.476,00	1,90	44,00	3,00	1,00	1.165,58
157	Rua Miguel Couto, 191	Ducati Petrópolis Cod 24147	450,00	14,14	5.217,00	1,30	65,00	2,00	2,00	3.333,33
158	Rua Dr. Prudente de Moraes, 445	Ducati Petrópolis Cod 18470	680,00	11,00	11.750,00	1,30	47,00	1,00	2,00	1.000,00
159	Rua Carlos Trein Filho, 398	Ducati Petrópolis Cod 23750	363,00	11,00	7.222,00	1,60	53,00	3,00	1,00	2.063,36
160	Rua Monte Alverne, 383	Ducati Petrópolis Cod 76026	353,00	12,50	9.633,00	1,30	104,00	1,00	1,00	2.393,77
161	Rua Correia Lima, 1270	Ducati Petrópolis Cod 10533	3.469,45	83,12	2.998,00	1,30	110,00	3,00	2,00	1.124,09
162	Estr. Francisco de Oliveira Vieira, 1497	Ducati Petrópolis Cod 104411	71.723,00	155,00	1.975,00	1,00	110,00	1,00	2,00	69,71
163	Rua Professor Cristiano Fischer, 1600	Ducati Petrópolis Cod 10704	21.032,00	88,00	2.176,00	1,60	110,00	3,00	2,00	1.664,13
164	Rua Dr. Raul Moreira, 1200	Ducati Petrópolis Cod 92110	20.000,00	78,75	1.284,00	1,30	110,00	1,00	2,00	266,00
165	Av. Protásio Alves, 8045	Ducati Petrópolis Cod 94703	15.000,00	117,00	3.900,00	1,30	110,00	3,00	2,00	593,33
166	Av. Assis Brasil, 7900	Ducati Petrópolis Cod 75300	10.891,00	65,00	1.239,00	1,30	110,00	3,00	2,00	918,19
167	Av. Juca Batista, 5005	Ducati Petrópolis Cod 99061	10.779,20	73,32	3.175,00	1,00	110,00	3,00	2,00	399,94
168	Av. Padre Cacique, 908	Ducati Petrópolis Cod 11140	10.616,40	20,00	5.204,00	1,90	110,00	3,00	2,00	941,94
169	Av. Juca Batista, 4486	Ducati Petrópolis Cod 106261	9.300,00	152,00	3.175,00	1,00	110,00	3,00	2,00	1.451,61
170	Rua 14 de Julho, 70	Ducati Petrópolis Cod 92646	6.900,00	60,00	11.518,00	1,00	110,00	3,00	2,00	6.521,74
171	Rua Pernambuco, 181	Ducati Petrópolis Cod 64508	5.720,00	35,00	2.670,00	1,30	110,00	2,00	2,00	760,49
172	Av. Protásio Alves, 8415	Ducati Petrópolis Cod 10004	4.838,86	40,00	2.744,00	1,30	110,00	3,00	2,00	1.533,42
173	Av. Assis Brasil, 4711	Ducati Petrópolis Cod 60869	4.556,00	39,00	1.956,00	1,30	110,00	3,00	2,00	1.646,18
174	Av. Ipiranga, 8570	Ducati Petrópolis Cod 78348	4.220,83	65,00	5.949,00	1,30	110,00	3,00	2,00	1.137,22
175	Av. Mena Barreto 155 e R Visc Pelotas	(51) 98455-5584 Santa Mar	64.025,00	425,00	3.759,00	1,30	60,00	3,00	1,00	843,42
176	Av. do Forte, 294-511	(51) 98455-5584 Cristo Red	29.200,00	265,00	5.683,00	1,90	110,00	3,00	2,00	1.394,52
177	Rua Dr. Milton Guerreiro, 260	Morro Santa Teresa	4.521,00	22,00	12.448,00	1,30	107,00	2,00	1,00	894,93
178	Av. Getúlio Vargas, 589	Menino Deus	3.321,54	20,00	4.464,00	1,90	57,00	3,00	1,00	2.579,53
179	Av. Getúlio Vargas, 1157	Menino Deus	4.731,57	30,00	5.636,00	1,90	70,00	3,00	1,00	2.387,20
180	Av. Manoel Elias, 436	Passo das Pedras	3.285,34	60,00	1.802,00	1,30	54,00	3,00	1,00	413,96



Laudo nº 078/ 2023



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

181	Av. Protásio Alves, 9170	Alto Petrópolis	12.600,00	110,00	1.961,00	1,30	54,00	3,00	1,00	318,49
182	Rua Góiasfacas, 107	Vila Assunção	1.272,00	37,00	8.640,00	1,00	95,00	3,00	1,00	1.022,01
183	Av. Ipiranga, 8259, Partenon	VivaReal cod 203785	1.350,00	45,00	4.482,00	1,90	118,00	2,00	2,00	3.111,11
184	Av. Bento Gonçalves, 5970, São José	VivaReal cod 134564	1.501,00	48,40	4.039,00	1,90	118,00	2,00	2,00	2.664,89
185	Rua Gustavo Schmidt, 81, Três Figueiras	VivaReal cod LU261444	1.583,00	25,60	13.000,00	1,30	118,00	1,00	2,00	2.697,41
186	Av. Bento Gonçalves, 2741, Partenon	VivaReal cod 185785	1.490,00	22,00	4.326,00	1,90	118,00	2,00	2,00	2.885,91
187	Rua Alcebíades Caetano da Silva, 85, Vila Assunção	Foxter Cia Imobiliária cod 106	343,00	7,10	5.370,00	1,60	118,00	1,00	2,00	2.478,13
188	Rua Intendente Alfredo Azevedo, 1218	Corte Real Imóveis cod 3211	2.332,67	37,66	3.442,00	1,30	118,00	2,00	2,00	707,34
189	Av. Cel. Lucas de Oliveira, prox 2437 F	Foxter Cia Imobiliária cod 158	726,00	21,00	5.806,00	1,60	118,00	2,00	2,00	2.341,60
190	Alameda Eduardo Guimarães, 109, Três Figueiras	Foxter Cia Imobiliária cod 123	482,00	11,00	14.272,00	1,30	118,00	1,00	2,00	6.597,51
191	Rua Guilherme Alves, 1131, Petrópolis	Residence Imóveis cod 1123	479,45	35,00	3.310,00	1,90	118,00	2,00	2,00	2.398,58
192	Avenida São Pedro, 1324, São Geraldo	CP Imóveis PDA cod 7370	2.320,00	30,00	3.316,00	1,30	118,00	2,00	2,00	3.017,24
193	Rua Doutor Ramiro D'Ávila, 160, Azenha	Foxter Cia Imobiliária cod 161	395,00	87,00	3.538,00	2,40	118,00	3,00	2,00	3.896,10
194	Rua Campos Sales, 137, Auxiliadora	CIM Consultoria Imobiliária Cl	305,00	10,00	7.226,00	1,90	118,00	3,00	2,00	4.426,23
195	Rua Marçílio Dias, 394, Menino Deus	Nobilitare Investimentos Imob	1.333,00	10,00	4.464,00	1,90	118,00	2,00	2,00	3.525,88
196	Rua Dr. Mário Totta, prox 1404, Tristeza	Dimóvel Imobiliária cod 3388	693,00	9,00	5.718,00	1,00	118,00	1,00	2,00	2.164,50
197	Rua Dr. Mário Totta, prox 2618, Camacari	Foxter Cia Imobiliária cod 134	9.840,00	125,00	2.514,00	1,30	118,00	3,00	2,00	1.422,76
198	Rua General Rondom, 1432, Camaquã	Foxter Cia Imobiliária cod 155	513,00	9,80	3.873,00	1,30	118,00	1,00	2,00	2.000,00
199	Avenida Icarai prox 758, esq Butuí, Criciúma	Imobiliária Vison cod PENSE	363,00	11,00	4.690,00	1,30	118,00	2,00	2,00	2.727,27
200	Rua Dr. Pereira Neto, prox 159, Tristeza	Guanda Imóveis cod TE1334	616,00	9,60	6.372,00	1,30	118,00	2,00	2,00	1.558,44
201	Rua Leblon, 189, Ipanema	Maciel Imóveis cod MI12389	965,00	22,00	8.011,00	1,30	126,00	1,00	2,00	672,54
202	Rua Chico Pedro, 64, Cristal	Luagge cod LU265251	1.333,75	16,50	3.520,00	1,30	126,00	1,00	2,00	967,20
203	Rua Dea Coufal, 1157 Bairro Cavalhada	Ferreira Imóveis cod FE1107	1.500,00	20,00	7.096,00	1,00	126,00	1,00	2,00	566,67
204	Rua Eng. Ludolfo Böhel, 972 Bairro Tejo	Condor Hain cod CH2147	1.128,00	100,00	1.344,00	1,30	111,00	1,00	2,00	381,21
205	Av. Getúlio Vargas, 1603 Bairro Menino Deus	Foxter Cia Imobiliária cod 152	885,00	14,00	4.838,00	1,90	127,00	2,00	2,00	5.649,72
206	Av. Ijuí, prox. ao 160 Bairro Petrópolis	Kafumi Advogados cod ijuí20	348,00	13,20	5.144,00	1,60	128,00	3,00	2,00	3.879,31
207	Av. João Elustondo Filho, prox ao 515 Centro	Faraco Investimentos Imobiliária	6.135,00	42,65	1.663,00	1,30	128,00	2,00	2,00	1.059,49
208	Av. Capivari, 1013 Bairro Cristal	Dimóvel Imobiliária cod 1446	1.007,00	16,50	3.440,00	1,30	128,00	1,00	2,00	1.290,96
209	Rua Barão do Amazonas, 942 Bairro Jardim Botânico	Crédito Real Imóveis cod TE1	380,00	9,90	4.730,00	1,30	128,00	2,00	2,00	2.371,05
210	Rua Washington Luiz, ao lado do 74 Centro	Porto Nobre Imóveis cod TE1	361,00	8,40	3.455,00	1,60	128,00	2,00	2,00	3.019,39
211	Rua Luiz Voelcker, prox ao 451 Centro	Foxter Cia Imobiliária cod 170	1.016,00	13,00	13.255,00	1,30	128,00	2,00	2,00	2.854,33
212	Rua Monsenhor Veras esq, Rua Dr. Gaspar	Foxter Cia Imobiliária cod 142	484,00	8,80	4.339,00	1,60	129,00	1,00	2,00	2.834,71
213	Rua Duque de Caxias, 236 Bairro Centro	Auxiliadora Predial Carlos Gomes	750,00	4,20	3.364,00	2,40	129,00	2,00	2,00	2.600,00
214	Rua General Lima e Silva, lado 1477 Centro	Morano Vendas cod TE0186	650,00	14,77	3.394,00	1,90	129,00	2,00	2,00	2.461,54
215	Av. Borges de Medeiros, 1198 Centro	Sperinde Imóveis cod CS360	500,00	16,08	4.830,00	2,40	129,00	3,00	2,00	6.000,00
216	Rua Comendador Manoel Pereira, lado do 1198	Residence Imóveis cod 2177	3.000,00	34,00	4.165,00	1,60	129,00	3,00	2,00	5.000,00
217	Rua Baronesa do Gravataí, 315 - Cidade Baixa	VivaReal cod MI16626	386,00	8,80	5.978,93	1,90	133,00	1,00	2,00	3.886,00
218	Rua Washington Luiz, 530	VivaReal cod TE3875-GUS	259,00	12,30	3.269,96	2,40	133,00	2,00	2,00	4.594,59
219	Rua Demétrio Ribeiro, 616	VivaReal cod MF22065	83,00	5,60	4.921,49	2,40	133,00	1,00	2,00	5.108,43
220	R. André Puentes, 366 - Independência	Perdigueiro cod 163588	620,00	13,20	10.759,64	1,30	133,00	2,00	2,00	3.997,42
221	R. João Alfredo, 712 - Cidade Baixa	VivaReal cod TE0175	712,00	8,80	3.894,83	1,60	133,00	2,00	2,00	2.036,51
222	Rua Dezesete de Junho, 410	VivaReal cod FR1834	181,00	8,00	4.947,00	1,90	133,00	1,00	2,00	4.972,37
223	Rua Washington Luiz, 70	VivaReal cod 151303	500,00	5,40	3.596,37	1,60	133,00	1,00	2,00	3.998,00
224	Rua José do Patrocínio, 646	VivaReal cod 144153	1.288,00	18,40	4.960,65	2,40	133,00	2,00	2,00	2.476,70
225	Travessa Comendador Batista, 26	VivaReal cod 137820	189,00	6,60	3.272,01	2,40	133,00	1,00	2,00	3.925,92
226	AV. AURELIANO FIGUEIREDO PINTO, 100	VivaReal cod V272	313,00	4,96	3.309,79	2,40	133,00	1,00	2,00	2.587,00
227	R. Felipe de Oliveira, 91 - Petrópolis	Adacon cod 1048	406,00	14,00	4.679,53	1,60	133,00	1,00	2,00	3.128,07
228	Rua Lopo Gonçalves, 217	VivaReal cod 171840	470,00	9,80	3.795,44	2,40	133,00	1,00	2,00	2.340,00
229	Rua Marçílio Dias, 651 - Menino Deus	VivaReal cod TE4274-GUS	477,00	6,60	3.182,16	1,90	133,00	1,00	2,00	2.033,00
230	Estrada Costa Gama, ao lado 2845	Território Sul - Creci 487444	1.125,00	25,00	2.420,39	0,20	141,00	1,00	2,00	162,88
231	Av. Praia de Belas, 1595 - Bairro Praia de Belas	Lauda 40/2016 DIAVA/DEA	4.361,55	54,15	12.026,81	1,90	105,00	3,00	1,00	6.140,59
232	Av. Borges de Medeiros, Q158, Lotes 1 e 2	Laudos 140 a 143/2017 DIAVA/DEA	4.800,00	190,00	3.631,37	2,40	118,00	3,00	1,00	4.611,25
233	Ginásio da Brigada	Parecer 023/2018 DIAVA/DIAVA	9.849,17	145,00	4.581,42	1,90	112,00	3,00	1,00	4.114,25
234	Rua Frederico Mentz, prox 1291	Crédito Real Agencia Floresta	3.117,00	22,00	1.218,21	1,30	141,00	2,00	2,00	1.199,87
235	Estrada João Salomoni, 615	Pieter Assessoria Imobiliária	43.590,00	140,00	5.617,54	1,30	141,00	1,00	2,00	292,87
236	Av. Ceará, 1676 - Bairro Navegantes	Crédito Real Carlos Gomes	1.664,00	43,85	3.204,89	1,30	119,00	3,00	1,00	7.211,54
237	Rua Alfredo Placidis da Silva - Bairro Jardim Botânico	Crédito Real Carlos Gomes	7.277,00	97,00	6.071,17	1,30	137,00	3,00	1,00	2.597,22
238	Rua Cel. Bordini, 1665 e 1675	Crédito Real Carlos Gomes	1.160,00	27,00	14.553,94	1,60	141,00	3,00	2,00	6.896,55
239	Rua Jacob Vonobel, 154 - Bairro Jardim Botânico	Foxter Cia Imobiliária - Creci 2	638,00	6,38	5.141,99	1,60	141,00	1,00	2,00	1.175,55
240	Av. Teixeira Mendes, prox 830 - Bairro Jardim Botânico	CP Imóveis - Creci 22198-J-R	506,00	10,00	8.869,08	1,30	141,00	1,00	2,00	2.964,43



Lauda nº 078/ 2023



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

241	Rua Tenente Ary Tarragô, -Bairro Jardim	Boletto Imóveis - Creci 33735	13.760,00	69,70	1.811,30	1,30	141,00	2,00	2,00	690,41
242	Rua Dona Ondina, 260 - Bairro Santa Tereza	Berte Imóveis LTDA - ME - C	1.875,00	17,50	12.448,00	1,30	141,00	2,00	2,00	1.920,00
243	Av. Cel. Marcos, 2110 - Bairro Jardim Isabella	Berte Imóveis LTDA - ME - C	2.783,00	26,34	8.206,06	1,00	141,00	2,00	2,00	1.024,07
244	Rua Silveiro, prox ao 325 - Bairro Menino Deus	Menino Deus Imobiliária LTD.	931,00	22,84	5.217,18	1,30	141,00	2,00	2,00	2.792,70
245	Rua Gustavo Schmidt, prox ao 496 - Bairro	V Prime Imóveis - Creci 2325	1.584,00	24,00	17.812,83	1,30	141,00	2,00	2,00	2.588,38
246	Rua do Schneider, prox ao 455 - Bairro	Auxiliadora Predial Bela Vista	40.000,00	173,00	2.231,74	0,10	141,00	1,00	2,00	212,50
247	Rua Frederico Mentz, prox ao 255 - Bairro	Auxiliadora Predial Parque Geometrico	39.720,00	268,00	1.186,85	1,30	141,00	1,00	2,00	755,29
248	Av. A. J. Fenner, 470 - Bairro Humaitá	Auxiliadora Predial Jardim Euclides	9.999,00	104,00	1.218,21	1,30	141,00	2,00	2,00	990,10
249	Rua Lima Barreto, 100 - Bairro Humaitá	Cilar Imóveis - Creci 00170-J	8.200,00	100,00	2.380,38	1,50	141,00	2,00	2,00	1.036,59
250	Rua André Puente, 366 - Independência	Foxter Cia Imobiliaria - 51 306	614,40	12,80	10.759,64	1,30	184,00	2,00	1,00	3.092,44



Lauda nº 078/ 2023



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

MODELO: TERRENOS PORTO ALEGRE

Data: 02/05/2023

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS

Total da Amostra	: 250
Utilizados	: 171
Outlier	: 2

VARIÁVEIS

Total	: 8
Utilizadas	: 8
Grau Liberdade	: 163

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: ln(y)

COEFICIENTES

Correlação	: 0,94856
Determinação	: 0,89977
Ajustado	: 0,89546

VARIAÇÃO

Total	: 69,64922
Residual	: 6,98108
Desvio Padrão	: 0,20695

F-SNEDECOR

F-Calculado	: 209,03261
Significância	: < 0,01000

D-WATSON

D-Calculado	: 2,05236
Resultado Teste	: Não auto-regressão 90%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	60
-1,64 a +1,64	90	94
-1,96 a +1,96	95	98

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)

$$Y = 30,849726 * X_1^{-0,160416} * 2,718^{(-2,779931 * 1/X_2)} * X_3^{0,511326} * 2,718^{(0,830683 * X_4)} * 2,718^{(-72,436939 * 1/X_5)} * 2,718^{(0,261320 * X_6)} * 2,718^{(0,084337 * X_7)}$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA

Média	: 2341,63
Varição Total	: 414405929,32
Variância	: 2423426,49
Desvio Padrão	: 1556,74

MODELO

Coefic. Aderência	: 0,84431
Varição Residual	: 64520913,47
Variância	: 395833,82
Desvio Padrão	: 629,15

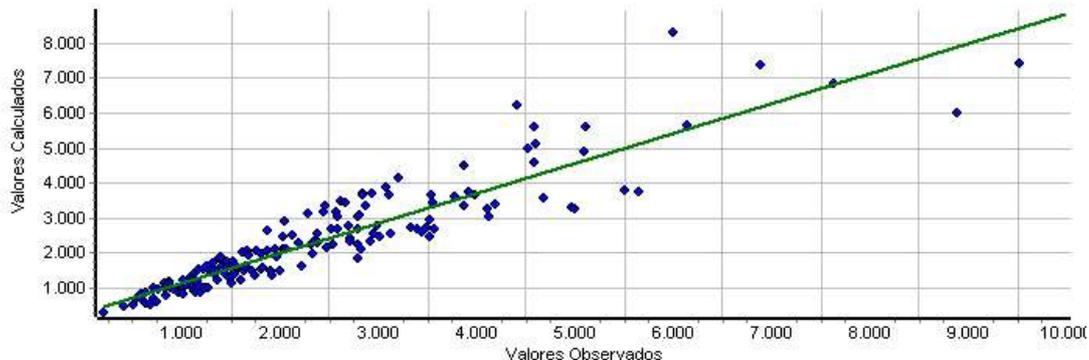


Laudo nº 078/ 2023

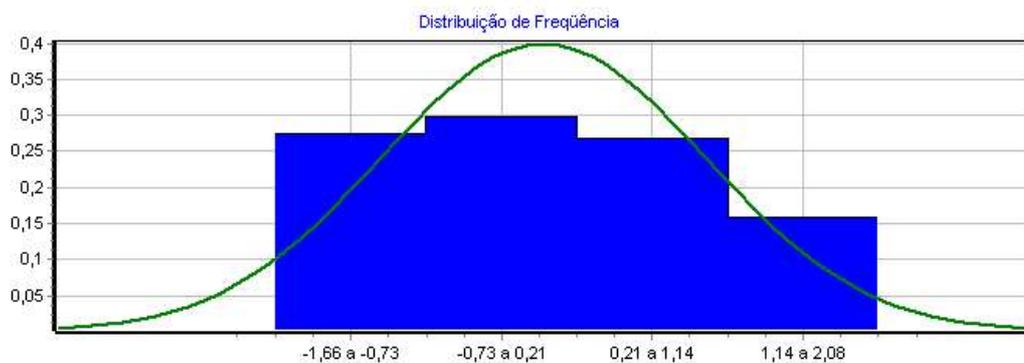


Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

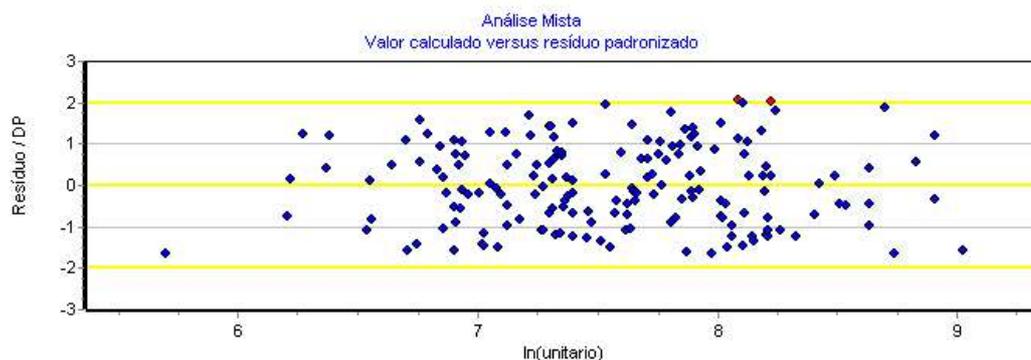
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



Laudo nº 078/ 2023



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

DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

X₁ area

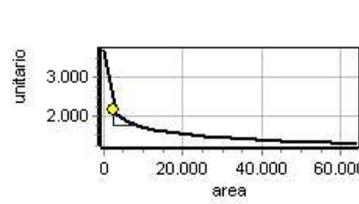
área total do terreno, em metros quadrados

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 83,00 a 64025,00

Impacto esperado na dependente: Negativo

10% da amplitude na média: -19,10 % na estimativa



X₂ frente

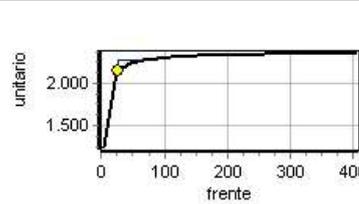
testada do imóvel para a via pública, em metros

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 4,20 a 425,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 6,36 % na estimativa



X₃ renda-bairro

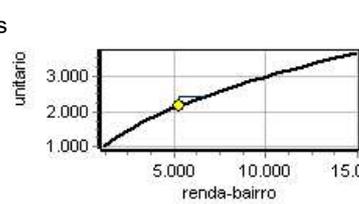
atratividade medida através da renda média conforme setores censitários (IBGE)

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 1186,85 a 15621,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 13,20 % na estimativa



X₄ indice-aprov

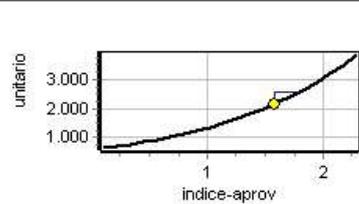
potencial construtivo, conforme regime urbanístico do local

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 0,10 a 2,40

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 21,10 % na estimativa



X₅ data

período de ocorrência do evento no mercado, medido em escala mensal

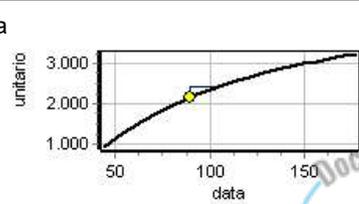
outubro/2017 = 118

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 44,00 a 184,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 11,60 % na estimativa



Laudo nº 078/ 2023





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

X₆ vocacao

conforme entorno verificado:

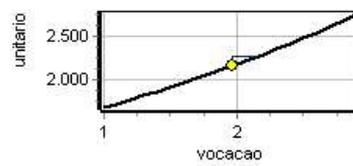
- 1 - unifamiliar (residencias/lotes pequenos);
- 2 - multifamiliar padrão normal ou mista (pequenos comercios);
- 3 - multifamiliar nobre ou empreendimentos comerciais especiais.

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 1,00 a 3,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 5,37 % na estimativa



X₇ venda-oferta

venda/transação efetivada - 1

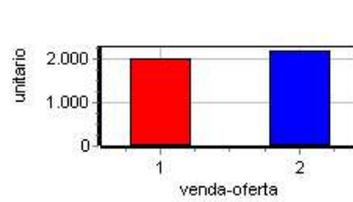
oferta de mercado - 2

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 1,00 a 2,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 8,80 % na estimativa



Y unitario

valor unitário do terreno, em R\$/m²

Tipo: Dependente

Amplitude: 212,50 a 9523,80

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,89546)
X ₁ area	ln(x)	-6,87	0,01	0,86599
X ₂ frente	1/x	-5,01	0,01	0,88012
X ₃ renda-bairro	ln(x)	15,76	0,01	0,73774
X ₄ indice-aprov	x	16,88	0,01	0,71451
X ₅ data	1/x	-17,59	0,01	0,69881
X ₆ vocacao	x	11,03	0,01	0,81858
X ₇ venda-oferta	x	1,71	8,83	0,89423



Laudo nº 078/ 2023



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

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

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

Variável	Forma Linear	area	frente	renda-bairro	indice-aprov	data	vocacao	venda-oferta	unitario
X ₁	ln(x)		75	18	31	51	34	5	47
X ₂	1/x	-76		19	40	32	14	10	37
X ₃	ln(x)	-28	10		64	59	48	23	78
X ₄	x	-27	32	7		54	43	21	80
X ₅	1/x	-20	9	0	-20		61	5	81
X ₆	x	13	-18	4	11	11		13	65
X ₇	x	-15	17	-16	-10	-2	-14		13
Y	ln(y)	-26	13	53	64	-50	30	-9	



Laudos nº 078/ 2023



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

CUSTO DA CONSTRUÇÃO - SINDUSCON/RS


SINDUSCON-RS

PREÇOS E CUSTOS DA CONSTRUÇÃO

Composição CUB/RS do mês de - MARÇO/2023

PROJETO	Custo R\$/m²	Composição em R\$				Composição em %			
		Materiais	Mão-de-obra	Despesas Administrativas	Equipamentos	Materiais	Mão-de-obra	Despesas Administrativas	Equipamentos
R 1-B	2.147,760	1.063,88	905,85	164,02	14,01	49,53%	42,18%	7,64%	0,65%
R 1-N	2.766,640	1.341,19	1.270,46	154,01	0,98	48,48%	45,92%	5,57%	0,04%
R 1-A	3.713,510	2.188,00	1.378,71	145,59	1,21	58,92%	37,13%	3,92%	0,03%
PP 4-B	2.034,340	1.214,40	762,78	43,61	13,55	59,70%	37,50%	2,14%	0,67%
PP 4-N	2.717,430	1.409,33	1.123,25	184,67	0,18	51,86%	41,34%	6,80%	0,01%
R 8-B	1.939,860	1.169,56	716,85	39,24	14,21	60,29%	36,95%	2,02%	0,73%
R 8-N	2.366,530	1.251,84	1.010,46	85,20	19,03	52,90%	42,70%	3,60%	0,80%
R 8-A	3.008,510	1.823,99	1.066,10	100,46	17,96	60,63%	35,44%	3,34%	0,60%
R 16-N	2.317,340	1.256,31	972,38	70,51	18,14	54,21%	41,96%	3,04%	0,78%
R 16-A	3.065,620	1.753,18	1.198,06	87,14	27,24	57,19%	39,08%	2,84%	0,89%
PIS	1.560,250	895,59	616,91	40,67	7,08	57,40%	39,54%	2,61%	0,45%
RP1Q	2.192,420	953,48	1.221,10	0,00	17,84	43,49%	55,70%	0,00%	0,81%
CAL 8-N	3.038,160	1.763,02	1.128,83	114,15	32,16	58,03%	37,16%	3,76%	1,06%
CAL 8-A	3.449,920	2.164,06	1.139,54	114,16	32,16	62,73%	33,03%	3,31%	0,93%
CSL 8-N	2.362,850	1.236,20	1.016,14	90,12	20,39	52,32%	43,00%	3,81%	0,86%
CSL 8-A	2.716,290	1.562,04	1.043,57	90,12	20,56	57,51%	38,42%	3,32%	0,76%
CSL 16-N	3.178,460	1.693,26	1.352,51	101,09	31,60	53,27%	42,55%	3,18%	0,99%
CSL 16-A	3.653,280	2.131,21	1.389,62	101,08	31,37	58,34%	38,04%	2,77%	0,86%
GI	1.207,770	635,16	565,10	0,00	7,51	52,59%	46,79%	0,00%	0,62%

Fonte: DEE - Sinduscon/RS



Laudo nº 078/ 2023





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

COMPOSIÇÃO BDI

Contratação de obras e serviços				
TIPO DE OBRA	BDI para serviços		BDI para materiais e equipamentos	
	EDIFICAÇÕES residenciais, comerciais e mistas e seus respectivos serviços de conservação e manutenção	INFRAESTRUTURA, incluindo pavimentação, iluminação pública, praças, saneamento, sistemas de água, esgoto cloacal e pluvial e seus respectivos serviços de conservação e manutenção	EDIFICAÇÕES residenciais, comerciais e mistas e seus respectivos serviços de conservação e manutenção	INFRAESTRUTURA, incluindo pavimentação, iluminação pública, praças, saneamento, sistemas de água, esgoto cloacal e pluvial e seus respectivos serviços de conservação e manutenção
Parcelas:				
(AC) - Administração Central	4,03		1,00	
(S) + (G) - Seguro e Garantia	0,05		0,00	
(R) - Risco	1,35		0,50	
(DF) - Despesas Financeiras	1,52		1,52	
(L) - Lucro	6,00		5,00	
Impostos (I= I1+I2+I3+I4):				
(I1) - PIS	0,65		0,65	
(I2) - COFINS	3,00		3,00	
(I3) - ISSQN	4,00		0,00	
(I4) - Contribuição Previdenciária (CPRB)	4,50		4,50	
BDI com Desoneração (incluindo I4)	32,38%		17,79%	
BDI sem Desoneração (desconsiderando I4)	35,55%		12,29%	

Art. 5º Para fins deste Decreto, a contar de 1º de dezembro de 2015, os índices propostos pelo GT/BDI/PMPA, aplicáveis para a contratação de projetos e serviços técnicos, consideram-se:

Tipo de Contratação	BDI para Projetos e Serviços Técnico de Engenharia relativos às atividades 7.03, 7.19 e 7.20 (Decreto 15.869/2015)	BDI para Consultorias e Serviços de Apoio Técnico relativos às atividades 7.01, 17.03, 17.09 e 17.10 (Decreto 15.416/2005)
Parcelas:		
(AC) - Administração Central	1,00	1,00
(S) + (G) - Seguro e Garantia	0,28	0,28
(R) - Risco	0,00	0,00
(DF) - Despesas Financeiras	1,25	1,25
(L) - Lucro	6,16	6,16
Impostos (I= I1+I2+I3):		
(I1) - PIS	0,65	0,65
(I2) - COFINS	3,00	3,00
(I3) - ISSQN	2,00	5,00
BDI	15,30%	19,17%

Art. 6º Os Encargos Complementares (alimentação, transporte, equipamentos de proteção individual - EPI, ferramentas, exames e seguros), considerados seus insumos, coeficientes e valores, deverão ser incluídos, no custo horário alocado diretamente à mão-de-obra, nas tabelas de composição de custos dos serviços, de cada órgão e entidade da Administração Pública Municipal Direta e Indireta, conforme a metodologia adotada pelo SINAPI, para o Município de Porto Alegre.

Parágrafo único. Os órgãos da Administração Pública Municipal Direta e Indireta observarão as atualizações periódicas, feitas pela Caixa Econômica Federal, das taxas referentes aos Encargos Sociais do SINAPI, para garantir a sua imediata adoção concomitantemente à renovação.

Art. 7º Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 8º Fica revogado o Decreto nº 19.142, de 16 de setembro de 2015.

PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE, 25 de novembro de 2015.

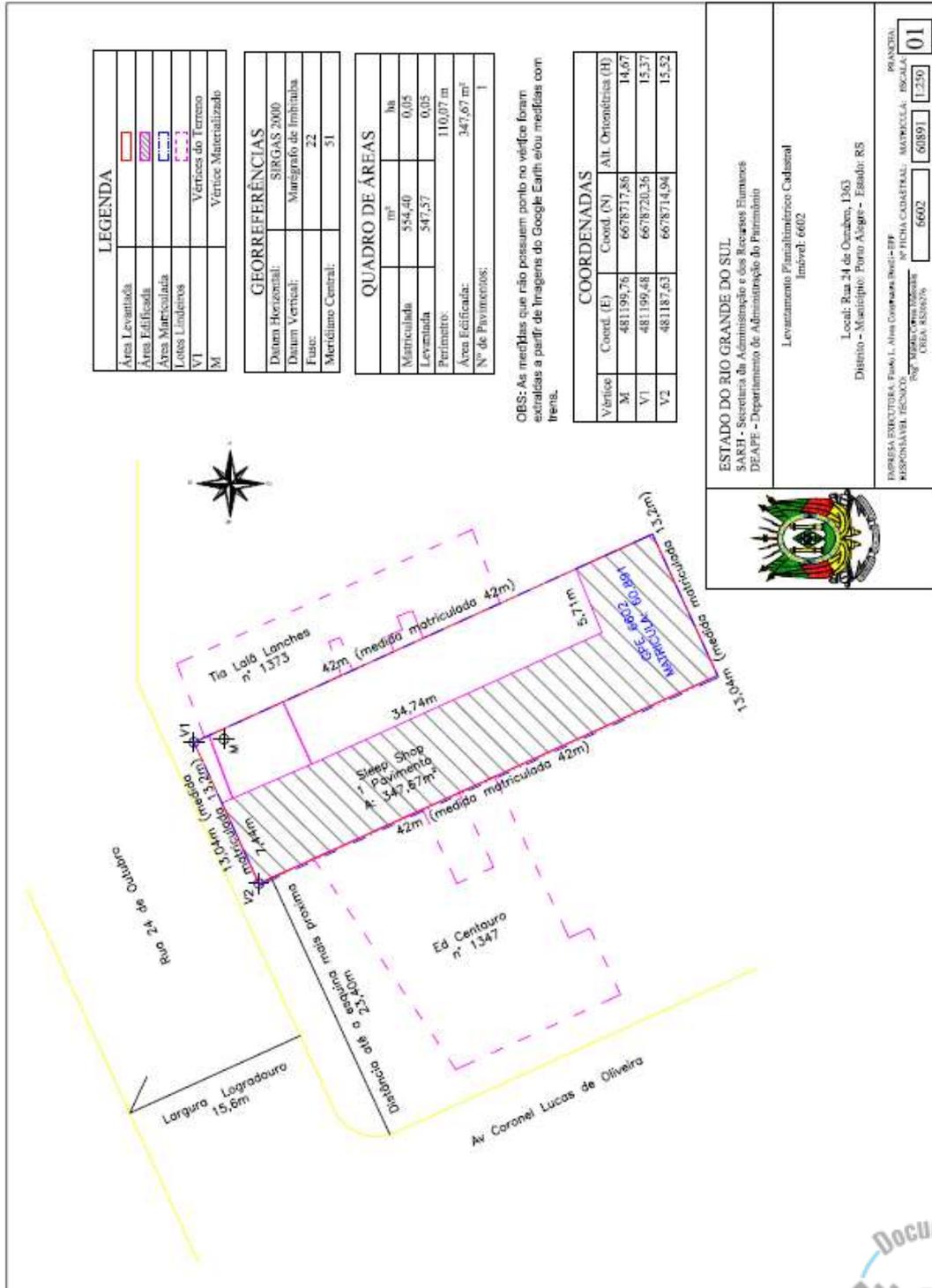
João Fortunati,





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

LEVANTAMENTO PLANIMÉTRICO CADASTRAL – PRANCHA 01



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
 SAREH - Secretaria da Administração e dos Recursos Humanos
 DEAPE - Departamento de Administração do Patrimônio

Levantamento Planimétrico Cadastral
 Interef: 6002

Local: Rua 24 de Outubro, 1363
 Distrito - Município: Porto Alegre - Estado: RS

PRANCHA: 01
 MATRÍCULA: 60891
 ESCALA: 1:250

RESPONSÁVEL TÉCNICO: [Signature]
 EMPRESA EXECUTORA: FAKOL, Alina Domingues Brasil - EPP
 INSCRIÇÃO CADASTRAL: 08.000.000/0001-00
 CNPJ: 08.000.000/0001-00
 ODEA: 82382676



Laudo nº 078/ 2023



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

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Segundo ABNT NBR 14.653-2:2011

FUNDAMENTAÇÃO

Item	Descrição	Pontos obtidos					
		III	Ptos	II	Ptos	I	Ptos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas		Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo		Adoção de situação paradigma	x
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados.	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	x	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes		3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo		Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	x	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	
4	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 cada regressor (teste bicaudal)	10%	x	20%		30%	
6	Nível de Significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	x	2%		5%	
PONTUAÇÃO				15 Pontos			
Item 9.2.1.1 da NBR 14.653-2:2011							
(Assinalar com "x" caso o item seja atendido)							
a)	Apresentação do laudo na modalidade completa.						x
b)	Apresentação da análise do modelo no laudo de avaliação, com verificação da coerência do comportamento das variações das variáveis em relação ao mercado, bem como suas elasticidades em torno do ponto de estimação.						x
c)	Identificação completa dos endereços dos dados de mercado usados no modelo, bem como das fontes de informação.						x
d)	Adoção da estimativa central.						x
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO				GRAU II			

PRECISÃO

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

Valor central estimado no modelo de regressão		4.922,09
Valores do intervalo de confiança	MAX	5.279,28
	MÍN	4.589,07
Desvios relativos do Intervalo de confiança	MAX	7,26%
	MÍN	-6,77%
Amplitude do intervalo de confiança		14,02%
GRAU DE PRECISÃO		GRAU III



Laudo nº 078/ 2023



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

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Segundo ABNT NBR 14.653-2:2011

FUNDAMENTAÇÃO

Item	Descrição	Pontos obtidos					
		III	Ptos	II	Ptos	I	Ptos
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético		Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	X	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes.	
2	BDI	Calculado		Justificado	X	Arbitrado	
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou casos de bens novos ou projetos hipotéticos		calculada por métodos técnicos consagrados considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	X	Arbitrada	
PONTUAÇÃO				6 Pontos			
Item 9.3.1 da NBR 14.653-2:2011							
X							
a)	Apresentação do laudo na modalidade completa.						X
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO				GRAU II			

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Segundo ABNT NBR 14.653-2:2011

FUNDAMENTAÇÃO

Item	Descrição	Pontos obtidos					
		III	Ptos	II	Ptos	I	Ptos
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo		Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	X	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo		Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	X	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo	
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante		Justificado		Arbitrado	X
PONTUAÇÃO				5 Pontos			
Item 9.3.1 da NBR 14.653-2:2011							
(Assinalar com "X" caso o item seja atendido)							
a)	Apresentação do laudo na modalidade completa.						X
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO				GRAU II			



Laudo nº 078/ 2023



Nome do documento: Laudo 078 2023 GPE 6602 -Terreno POA.pdf

Documento assinado por	Órgão/Grupo/Matrícula	Data
Claudio Beust Amador	SPGG / DIAVA/DEAPE / 291180903	11/05/2023 12:09:56
Ricardo Salerno Wilkens	SPGG / DIAVA/DEAPE / 4705157	19/05/2023 13:54:51
Leandro Peixoto Maia	SPGG / DIAVA/DEAPE / 450607301	23/05/2023 15:44:19

