



**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 153/2022**



**Loja Edifício Gaúcho  
Av. Presidente Franklin Roosevelt, 381 - Navegantes  
Porto Alegre/RS**



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



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

## LAUDO DE AVALIAÇÃO 153/2022

### FICHA RESUMO

**Objeto**

Loja Comercial localizada no Edifício Gaúcho de **matrícula nº 160.312 e GPE nº 25896**

**Objetivo**

Determinação do valor de mercado do imóvel para fins de alienação.

**Finalidade**

Instruir processo **PROA nº 22/1300-0007825-3 - Alienação**

**Localização**

Loja Edifício Gaúcho  
Av. Presidente Franklin Roosevelt, 381  
Bairro Navegantes, Porto Alegre/RS

**Área avalianda**

Área total do imóvel<sup>1</sup>: 83,50 m<sup>2</sup>

**Proprietário**

Estado do Rio Grande do Sul

**Resultados da avaliação**

Valor de mercado do imóvel R\$ 250.000,00

**Avaliadores**

Arquiteta Urbanista Thaís Wölfle Danelon  
Arquiteta Urbanista Patricia Furni Cousseau

Porto Alegre/RS, Outubro de 2022



<sup>1</sup> Conforme Matrícula nº 160.312 e GPE nº 25896



## Sumário

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





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

**1. SOLICITANTE**

SPGG/FT IPE/DEAPE

**2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO**

Determinação do **valor de mercado do imóvel para fins de alienação.**

**3. FINALIDADE**

Instruir processo **PROA nº 22/1300-0007825-3 - 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 **Certidão de Matrícula nº 160.312**, referência livro 02, às fls. 01, datada de 08/09/2022, obtida junto ao Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Porto Alegre/RS, 1ª Zona.

- na ficha cadastral **GPE nº 25896**;

- em informações constatadas "*in loco*" quando da vistoria ao imóvel, realizada no dia **05/10/2022**;

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

Durante a vistoria verificou-se que o imóvel encontra-se fechado. Dessa forma, a vistoria foi realizada somente na condição externa, de acordo com as fotos em anexo.

Além disso, foram utilizados dados do Laudo 100/2019 (laudo anterior), dados de lojas de outros bairros da cidade de Porto Alegre e dados de lojas atuais do bairro Navegantes.

Segundo o Índice FipeZap de Venda e Locação Comercial, desenvolvido em parceria pela Fipe e pelo Grupo ZAP, o fluxo de vendas comercial até fevereiro/2021 sofreu uma variação negativa, provavelmente, devido à Pandemia do COVID-19. Também, o mesmo índice mostra que o mercado vem se recuperando, porém de forma lenta, permanecendo, assim, a variação acumulada dos últimos 12 meses negativa (fevereiro/2022), conforme anexos. Por isso, a variável data foi inserida no modelo desenvolvido com o crescimento negativo.

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.





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

Devido à impossibilidade de acesso interno ao imóvel, este laudo foi desenvolvido adotando uma **situação-paradigma**, de acordo com o **item 6.3.1 na Norma Brasileira ABNT NBR 14653-1:2019**, tendo sua utilidade restrita a essa situação.

Não estão contemplados neste estudo máquinas e/ou equipamentos.

Considerando a sua finalidade, esta avaliação tem prazo de validade limitado a **02 (dois) anos** a partir de sua lavratura, conforme determinado pela **Lei Nº 15.764 de 15 de dezembro de 2021**.

## 5. PROPRIETÁRIO

Estado do Rio Grande do Sul

## 6. ENDEREÇO

Loja Edifício Gaúcho  
Avenida Presidente Franklin Roosevelt, nº 381  
Bairro Navegantes, Porto Alegre/RS

## 7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

### 7.1 TERRENO



Latitude: 30°00'10.58" S

Longitude: 51°12'04.97" O

Fonte: Google Earth 04/07/2021 (Acesso em setembro de 2022)





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

Identificação
<p>Descrição conforme a Matrícula nº <b>160.312</b>:</p> <p><b>IMÓVEL:</b> A loja no andar térreo do Edifício Gaúcho, com entrada independente pelo nº 381 da avenida Presidente Roosevelt, com a área útil de 83mq50 e área total de 93mq77; correspondendo-lhe a parte ideal de 1/8 nas coisas comuns e no terreno, o qual mede 11m00 de frente à avenida Presidente Roosevelt, por 19m70 da frente ao fundo, onde entesta com imóvel de Otto Eidt; dividindo-se por um lado com a avenida França, e pelo outro, com dito de Noemy E. Araújo. -Bairro: Navegantes. -Quarteirão: avenidas Presidente Roosevelt, Cairú, França, ruas Santos Dumont, Doutor João Inácio.-</p>

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

Características do imóvel	
<b>Formato do terreno:</b> Regular	
<b>Situação de quadra:</b> Esquina	
<b>Cota:</b> No nível	
<b>Vegetação:</b> Sem vegetação	
<b>Uso do solo:</b> Comercial	
<b>Acesso:</b> Bom	
<b>Topografia:</b> Plano	
<b>Tipo de cercamento:</b> <input type="checkbox"/> Arame, <input type="checkbox"/> Gradil, <input type="checkbox"/> Muro, <input checked="" type="checkbox"/> Sem cercamento, <input type="checkbox"/> Tela	
<b>Superfície:</b> <input type="checkbox"/> Alagadiça, <input type="checkbox"/> Arenoso, <input type="checkbox"/> Argiloso, <input type="checkbox"/> Com aterro, <input type="checkbox"/> Com entulhos, <input type="checkbox"/> Pantanosa, <input checked="" type="checkbox"/> Seca	
<b>Área da Loja:</b> 83,50 m <sup>2</sup>	
<b>Área do Terreno:</b> 216,70 m <sup>2</sup>	
Medida da frente do terreno: 11,00 m	<b>Confrontação da frente:</b> Sudeste
Medida lateral 1 do terreno: 19,70 m	<b>Confrontação da lateral 1:</b> Sudoeste
Medida lateral 2 do terreno: 19,70 m	<b>Confrontação da lateral 2:</b> Nordeste
Medida dos fundos do terreno: 11,00 m	<b>Confrontação dos fundos:</b> Noroeste





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

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

\*Conforme verificado na data de vistoria.

## 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: dados utilizados 32/43

( ) 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: 13
- Grau de Precisão (MCDDM)                       Grau I                       Grau II                       **Grau III**

## 11. AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

### 11.1 AVALIAÇÃO DO TERRENO

#### 11.1.1 EQUAÇÃO DE REGRESSÃO

Unitário = 1525,8328 \* e ^ (-0,0012302777 \* Área) \* e ^ (0,40698191 \* 1/Data) \* e ^ (-0,066637284 \* Esquina) \* e ^ (-1,3933978 \* 1/Padrão) \* Renda-Bairro ^ 0,2811396

#### 11.1.2 DADOS DO IMÓVEL AVALIADO

Variáveis do modelo de cálculo	Parâmetros do imóvel
Área (m²)	83,50
Data (1 – Julho/2019, 11 – Maio/2020, 32 – Fevereiro/2022, 40 – Outubro/2022)	40,00
Esquina (1 – esquina, 2 – meio de quadra)	1,00
Renda/Bairro (Fonte: Média em reais – CENSO 2010 IBGE)	2.802,45
Padrão (1 – Baixo, 2 – Normal, 3 – Alto)	1,00
Unitário (R\$/m²)	3.009,30





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

### 11.1.3 RESULTADOS

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

	Intervalo de Confiança	Unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	Total
Mínimo	-9,32%	2.728,87	R\$ 227.860,65
Calculado	-	3.009,30	R\$ 251.276,55
Máximo	10,28%	3.318,55	R\$ 277.098,93

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

	Amplitude	Unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	Total
Mínimo	-15%	2.557,90	R\$ 213.584,65
Calculado	---	3.009,30	R\$ 251.276,55
Máximo	+15%	3.460,69	R\$ 288.967,62
<b>Valor calculado: R\$ 251.276,55</b>			

## 12. CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em estudo o seguinte valor (arredondado<sup>2</sup>) de mercado:

<p><b>VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL</b></p> <p><b>R\$ 250.000,00</b></p> <p>(duzentos e cinquenta mil reais)</p> <p>data de referência da avaliação OUTUBRO/2022</p>
---



<sup>2</sup> Conforme item 6.8.1 na NBR 14.653-1:2019 o resultado final pode ser arredondado até 1%



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

### 13. RESPONSÁVEIS PELO LAUDO

**THAÍS WÖLFLE DANELON**

Arquiteta Urbanista – CAU(RS) A150365-0

Analista Arquiteta DIAVA/DEAPE

**ID 4819101/01**

**PATRICIA FURNI COUSSEAU**

Arquiteta Urbanista – CAU(RS) A115526-1

Analista Arquiteta DIAVA/DEAPE

**ID 4819110/01**

De acordo,

**LEANDRO PEIXOTO MAIA**

Engenheiro Civil – CREA(RS) 82.744

Analista Engenheiro DIAVA/DEAPE

**ID 4506073/01**

Porto Alegre, Outubro de 2022





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

## 14. ANEXOS

### 14.1 DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Vista da Esquina

Vista da Esquina



Vista da Avenida França

Vista da Esquina



Vista da Avenida Presidente Franklin Roosevelt

Vista da Esquina





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

14.2 DOCUMENTAÇÃO DOS IMÓVEIS  
MATRÍCULA Nº 160.312



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

Página 1 de 2

CERTIFICO, 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:

140.312 MATRÍCULA		REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA - P. ALGORE		FLS. 1	MATRÍCULA 160.312
		LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL			
PORTO ALEGRE, 12 de Agosto de 2004					
<p><b>IMÓVEL:</b> A lota no andar térreo do Edifício Cacaha, sem entrada independente pelo nº 381 da avenida Presidente Roosevelt, com a área útil de 83mq50 e área total de 93mq77; correspondendo-lhe a parte ideal de 1/8 nas coisas comuns e no terreno, o qual meda 11m00 de frente à avenida Presidente Roosevelt, por 19m70 da frente ao fundo, onde antesta com imóvel de Otto Eidt; dividindo-se por um lado com a avenida França, e pelo outro, com dito de Noemy E. Araújo. -Bairro: Navegantes. -Quarteirão: avenidas Presidente Roosevelt, Bairro, França, ruas Santos Dumont, Doutor João Inácio.-</p> <p><b>PROPRIETÁRIO:</b> INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, com sede em esta Cidade.-</p> <p><b>ORIGEM:</b> 3-DU fls. 217 nº 108-128 datada de 20.02.1969.- O escr. autorizado.</p>					
<p><b>AV-1/160.312</b>(AV-um/cento e sessenta mil e trezentos e doze), em 17/8/2022.- <b>CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA</b> - Procede-se a esta averbação para ficar constando que o CNM desta matrícula é <b>09922.2.0160312-06</b>, - Porto Alegre, 26 de agosto de 2022.- Registrador/Substituto(a)/Escrivente Autorizado(a): <b>EMOLUMENTOS</b> Gratuito, Selo de Fiscalização 0162.00.2200002.33276 - etc</p> <p><b>AV-2/160.312</b>(AV-dois/cento e sessenta mil e trezentos e doze), em 17/8/2022.- <b>NÚMERO DO CNPJ/MF</b> - Nos termos do requerimento datado de 16 de agosto de 2022, instruído com o comprovante de inscrição e situação cadastral do CNPJ, fica constando que o proprietário na abertura desta matrícula, <b>INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL - IPERGS</b>, está inscrito no CNPJ/MF sob o número <b>92.829.100/0001-43</b>, - <b>PROTOCOLO</b> - Título apontado sob o número <b>955.397</b>, em 17/8/2022.- Porto Alegre, 26 de agosto de 2022.- Registrador/Substituto(a)/Escrivente Autorizado(a): <b>EMOLUMENTOS</b> - Gratuito, Selo de Fiscalização 0469.00.2200002.33276 - etc</p> <p><b>R-3/160.312</b>(R-três/cento e sessenta mil e trezentos e doze), em 17/8/2022.- <b>TÍTULO</b> Transferência de imóvel para patrimônio estadual - <b>TRANSMITENTE</b> - INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL - IPERGS, já qualificado nesta matrícula.- <b>ADQUIRENTE</b> - ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, com sede na Praça Marechal Deodoro s/nº, Centro, nesta Capital, com CNPJ/MF sob número 87.934.073/0001-90.- <b>FORMA DO TÍTULO</b> - Artigo 28 da Lei Complementar Estadual nº 15.144 de 5 de abril de 2018, regulamentada pelo Decreto Estadual nº 55.916 de 31 de maio de 2021 e artigo 77 da Lei Estadual nº 15.764 de 15 de dezembro de 2021.- <b>IMÓVEL</b> - O constante desta matrícula.- <b>CONDIÇÕES</b> - Não constam.- <b>EMIÇÃO DA DOI</b> - Foi emitida a DOI, nos termos da legislação vigente.- CONTINUA NO VERSO</p>					

Para verificar a autenticidade, acesse <https://regis.trademe.rrr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash ab76d3f1464b46-8488-4118-805a2b718499

Carregador autorizado pelo SREI - [www.trademe.rrr.org.br](http://www.trademe.rrr.org.br)

Este documento foi assinado digitalmente por MARCOS OLIVEIRA TONELLO - 09/09/2022 15:14

Continua na próxima página

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







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

FICHA GPE Nº 25896



DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO  
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 25896

DADOS GERAIS					
Número do Cadastro:	25896	Classificação:	PRÓPRIO		
Nome de Referência do Imóvel:		Nome de Referência das			
Classificação do Bem Público:	DOMINIAL	Unidade Associada:			
Tipo do Imóvel:	LOJA COMERCIAL	Situação de Destinação:	DESTINADO PARCIAL		
Situação de Regularização:	REGULARIZADO	Índice de Destinação (%):	0,322092		
Descrição:	Edifício Gaúcho; Processo 354872442870. Dem/Inf nº. 2332/2020 - Proa 20/1300-0008015-0 pagamento de ICI 2020 - fmm				
Em Alienação:	Não	Nº Incorporação PROA/SP:	18/2400-0005779-7		
Lei Autorizativa de Alienação:		Nº Alienação PROA/SP:			
Data Lei Autorizativa Alienação:		NIRF:			
Nº Tombo antigo do Imóvel:		CCIR:			
Uso Irregular:		CAR:			
Tombo Patr. Histórico:	Não	VALOR DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL			
Nº Inscrição Municipal:	1694677	Tipo de Valor	Esfera Competente		
		Legislação	Número/Ano		
BAIXA IMÓVEL					
Motivo da Baixa:		Data da Baixa:			
Nº Processo da Baixa SP:		Nº Processo da Baixa PROA:			
Informações Adicionais Baixa:					
PROCESSOS					
Data Consulta	Nº Processo	Data Abertura	Assunto	Tipo Assunto	Situação
14/05/2021	19130000059155	14/05/2021	Participação em		Ativo
05/01/2022	20130000080150	22/12/2020	Programação		Arquivad
28/10/2021	21130000088792	28/10/2021	Imóveis		Ativo
05/01/2022	21130000048626	23/06/2021	Imóveis		Ativo
05/01/2022	21244200069291	21/09/2021	Imóveis		Ativo
19/04/2022	22130000033373	19/04/2022	Programação		Ativo
17/08/2022	22130000003903	17/08/2022	Imóveis		Ativo
LOCALIZAÇÃO					
Zona:	Urbana				
Unidade da Federação:	Rio Grande do Sul				
Município	PORTO ALEGRE				
Bairro/Distrito:	NAVEGANTES				
Logradouro/Localidade:	AV PRES FRANKLIN ROOSEVELT				
Numero/Lote:	381				
Quadra:					
Complemento:					
CEP:					
Ponto Referência:	Esquina Av. França				
GEORREFERÊNCIA					
DATUM:					
Fuso:					
Meridiano Central:					
Coordenadas Planas UTM do Marco			Coordenadas Geodésicas do Marco		
Altitude ortométrica:			Latitude grau:		
Este:			Latitude minuto:		
Norte:			Latitude segundo:		
			Longitude grau:		
			Longitude minuto:		
			Longitude segundo:		

09/09/2022

pag. 1 de 4





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



**DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO**  
**FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 25896**

PROPRIEDADE	
Situação regularização Estado:	REGULARIZADO
Tipo de Registro:	Matricula
Número do Registro:	160312
Livro:	2RG
Folha:	01
Cartório:	RI DE PORTO ALEGRE 2ª ZONA
Comarca:	PORTO ALEGRE
Data do Registro:	12/08/2014
Forma de Incorporação:	INCORPORAÇÃO AO PATRIMÔNIO PÚBLICO
Valor de Incorporação:	R\$ 1,00
Propriedade / Posse:	RIO GRANDE DO SUL GOVERNO DO ESTADO
Data registro patrimônio União:	
Certidão autorizativa transf.:	

TERRENO	
Matriculada	
Área Total (m²):	216,70
Frente (m):	11,00
Área com fração (m²):	27,0875
Fração Ideal (m²):	0,125000
Profundidade Equivalente (m):	
Área Disponível (m²):	216,70
Situação terra rural:	

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

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/BENFEITÓRIAS	

09/09/2022

pag. 2 de 4





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 25896**

Espécie	Data baixa	Nome referênci	Área útil (m²)	Área total (m²)	Averbação	Nº pavimentos	Área disponível
LOJA			83,50	93,77		0	92,77

**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
08/09/2022	MATRÍCULA	MAT 160312.PDF
12/07/2022	VISTORIA /	VISTORIA 23-2022 GPE 25896.PDF
15/12/2021	LEI / DECRETO /	LEI 15764-2021 - GESTAO DE
14/06/2021	HISTÓRICO	Ficha.pdf
01/06/2021	LEI / DECRETO /	DECRETO ESTADUAL NA 55916-
12/08/2019	PARECER	PARECER TECNICO 121-2019.PDF
08/07/2019	LAUDO DE	LAUDO 0825896 - PORTO ALEGRE
06/04/2018	LEI / DECRETO /	LEI COMPLEMENTAR NA 15144-
12/09/2014	MATRÍCULA	Matr. 160312.pdf

**IMAGENS**

**HISTÓRICO**

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

**HISTÓRICO DE SOLICITAÇÕES**

09/09/2022

pag. 3 de 4





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



**DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO**  
**FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 25896**

<b>USO TERCEIROS DO IMÓVEL</b>			
Tipo Documento:		Nº Processo PROA/8PI:	0035487-2442/87-0
Tipo Uso Terceiros:	Autorização de Uso		
Finalidade Uso:	uso oneroso		
Número Documento:		Quantidade Prazo:	
Área Mov. Terreno (m²):		Data Pub. Diário Oficial:	
Prazo:	Indeterminado	Data Término:	
Tipo Dia Mês Ano Prazo:		Representante Legal:	Sim
Data Início:	13/01/2020	Nome Repres. Legal:	
Interveniência:	Não	Nome Interviente:	
<b>ONEROSIDADE</b>			
Valor Arrendação:	2151,70		
Sigla Índice reajuste:		Percentual Juros:	
Índice Reajuste:		Percentual Multa:	
Vencimento (dia):	10		
<b>DADOS USUÁRIO</b>			
CPF/CGC:			
Nome Usuário:	Arvel J. T. Rodrigues	Nome Município:	
Unidade da Federação:			
Bairro/Distrito:		Telefone:	
Nome Logradouro:			
Cep:			
<b>EDIFICAÇÕES USO TERCEIROS</b>			
Espécie Edificação	Área Mov. Edificação (m²)	Área Disponível (m²)	Data Inicial
LOJA	1,00		
<b>VISITÓRIA</b>			
Data da visita:			
Empresa visitadora:			
Visitador (a):			
Observações da visita:			
Situação de localização:			
Obstruído:			
Motivo da obstrução:			
Contato no local:			
Telefone do contato:			
Pertence ao Estado do RS:			

09/09/2022





**14.3 TABELA FIPE ZAP PORTO ALEGRE FEV/21**

**PORTO ALEGRE (RS)**



**Últimos resultados do Índice FipeZap - Venda Comercial**

Amostra FipeZap (Venda Comercial)	9.756 anúncios
Varição no mês (fevereiro/2021)	-0,20% ▼
Varição acumulada no ano (2021)	-0,48% ▼
Varição acumulada em 12 meses	-3,14% ▼
Preço médio de Venda Comercial (fevereiro/2021)	R\$ 7.022 / m <sup>2</sup>

Fonte: FipeZap

**Últimos resultados do Índice FipeZap - Locação Comercial**

Amostra FipeZap (Locação Comercial)	7.593 anúncios
Varição no mês (fevereiro/2021)	-0,07% ▼
Varição acumulada no ano (2021)	+0,24% ▲
Varição acumulada em 12 meses	+0,86% ▲
Preço médio de Locação Comercial (fevereiro/2021)	R\$ 30,78 / m <sup>2</sup>
Rental yield (fevereiro/2021)	0,44% a.m./ 5,24% a.a.

Fonte: FipeZap

**Varição acumulada em 12 meses**



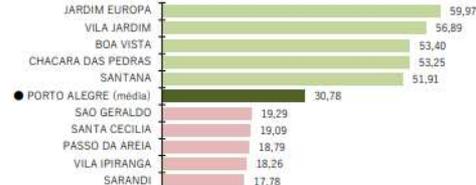
**Maiores e menores valores por zona, distrito ou bairro\***

Comparativo de preço médio de venda no último mês (R\$/m<sup>2</sup>)



**Maiores e menores valores por zona, distrito ou bairro\***

Comparativo de preço médio de locação no último mês (R\$/m<sup>2</sup>)



Fonte: FipeZap e IBGE. Nota (\*): a Fipe não divulga informações detalhadas por zona, distrito ou bairro. Para dúvidas e outras solicitações, entre em contato via [fipezap@fipe.org.br](mailto:fipezap@fipe.org.br).

ÍNDICE FIPEZAP DE VENDA E LOCAÇÃO COMERCIAL

INFORME DE FEVEREIRO/2021





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

14.4 TABELA FIPE ZAP PORTO ALEGRE FEV/22

PORTO ALEGRE (RS)



Últimos resultados do Índice FipeZAP+ (Venda Comercial)

Amostra FipeZAP+ (Venda Comercial)	11.498 anúncios
Varição no mês (fevereiro/2022)	+0,32%
Varição acumulada no ano (2022)	+0,54%
Varição acumulada em 12 meses	-1,89%
Preço médio de Venda Comercial (fevereiro/2022)	R\$ 6.930 / m <sup>2</sup>

Últimos resultados do Índice FipeZAP+ (Locação Comercial)

Amostra FipeZap (Locação Comercial)	8.683 anúncios
Varição no mês (fevereiro/2022)	-0,27%
Varição acumulada no ano (2022)	-0,67%
Varição acumulada em 12 meses	+0,83%
Preço médio de Locação Comercial (fevereiro/2022)	R\$ 30,93 / m <sup>2</sup>
Rental yield (fevereiro/2022)	0,45% a.m./ 5,35% a.a.

Varição acumulada do Índice FipeZAP+ Comercial em 12 meses



Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice (venda)\*

	preço médio em fevereiro/2022	variação em 12 meses
RIO BRANCO	R\$ 8.804 /m <sup>2</sup>	+3,8%
MENINO DEUS	R\$ 8.659 /m <sup>2</sup>	+0,6%
MOINHOS DE VENTO	R\$ 8.255 /m <sup>2</sup>	-0,6%
AUXILIADORA	R\$ 7.917 /m <sup>2</sup>	-7,3%
PARTENON	R\$ 7.589 /m <sup>2</sup>	+37,5%
PETROPOLIS	R\$ 7.017 /m <sup>2</sup>	-9,0%
SÃO GERALDO	R\$ 5.116 /m <sup>2</sup>	+24,1%
FLORESTA	R\$ 4.957 /m <sup>2</sup>	-6,0%
SARANDI	R\$ 4.419 /m <sup>2</sup>	-17,1%
CENTRO HISTORICO	R\$ 3.762 /m <sup>2</sup>	-1,7%

Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice (locação)\*

	preço médio em fevereiro/2022	variação em 12 meses
AUXILIADORA	R\$ 36,13 /m <sup>2</sup>	-13,0%
MOINHOS DE VENTO	R\$ 35,69 /m <sup>2</sup>	-3,6%
MENINO DEUS	R\$ 35,33 /m <sup>2</sup>	+1,0%
RIO BRANCO	R\$ 33,33 /m <sup>2</sup>	-6,2%
PETROPOLIS	R\$ 30,01 /m <sup>2</sup>	-5,7%
FLORESTA	R\$ 23,56 /m <sup>2</sup>	+0,7%
SÃO GERALDO	R\$ 21,06 /m <sup>2</sup>	+9,2%
CENTRO HISTORICO	R\$ 20,47 /m <sup>2</sup>	+2,3%
PARTENON	R\$ 20,43 /m <sup>2</sup>	-11,3%
SARANDI	R\$ 18,06 /m <sup>2</sup>	+1,6%

Fonte: FipeZAP+ e IBGE. Nota (\*): a Fipe não divulga informações detalhadas por zona, distrito ou bairro. Para dúvidas e outras solicitações, entre em contato via [fipezap@fipe.com.br](mailto:fipezap@fipe.com.br)

ÍNDICE FIPEZAP+ DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL

INFORME DE FEVEREIRO/2022





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

**14.5 MEMÓRIA DE CÁLCULO**

Relatório Completo

**MODELO: MODELO**

**CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA**

DADOS		VARIÁVEIS	
Total da Amostra	: 43	Total	: 8
Utilizados	: 32	Utilizadas	: 6
Outlier	: 0	Grau Liberdade	: 26

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

COEFICIENTES		VARIACÃO	
Correlação	: 0,95672	Total	: 5,83388
Determinação	: 0,91531	Residual	: 0,49406
Ajustado	: 0,89902	Desvio Padrão	: 0,13785

F-SNEDECOR		D-WATSON	
F-Calculado	: 56,20124	D-Calculado	: 2,09451
Significância	: < 0,01000	Resultado Teste	: Não auto-regressão 90%

**NORMALIDADE**

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	71
-1,64 a +1,64	90	90
-1,96 a +1,96	95	100

**MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)**

$$Y = 1525,832818 + 2,718^{(-0,001230 * X_1)} + 2,718^{(0,406982 * 1/X_2)} + 2,718^{(-0,066637 * X_3)} + 2,718^{(-1,393398 * 1/X_4)} + X_5^{0,281140}$$

**MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES**

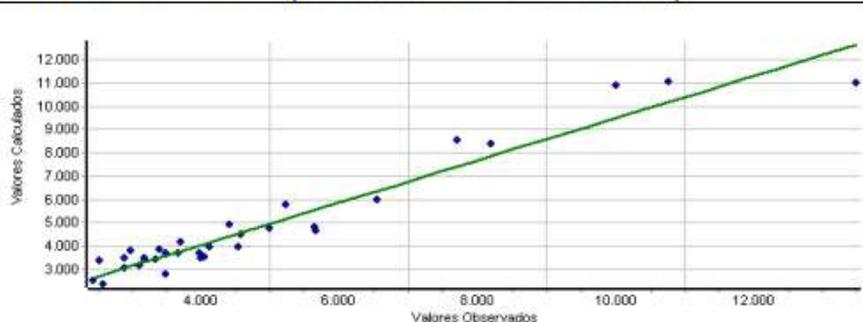
AMOSTRA		MODELO	
Média	: 4844,29	Coefic. Aderência	: 0,93175
Varição Total	: 208941063,35	Varição Residual	: 14259685,00
Variância	: 6529408,23	Variância	: 548449,42
Desvio Padrão	: 2555,27	Desvio Padrão	: 740,57





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

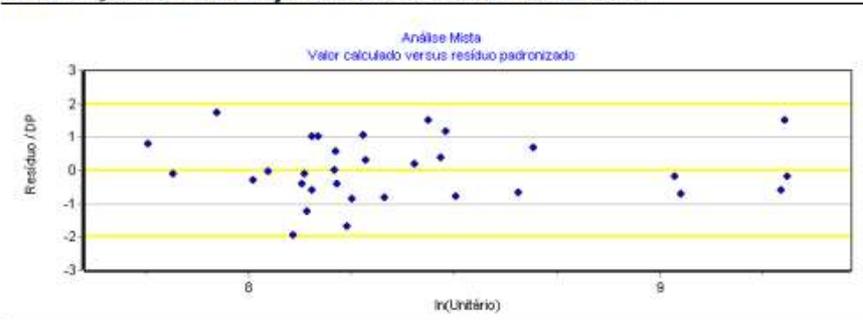
**GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)**



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



**Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados**



**DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS**

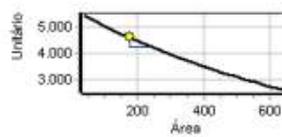




Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

**X<sub>1</sub> Área**

Dimensão em metros quadrados (m<sup>2</sup>).  
 Tipo: Quantitativa  
 Amplitude: 39,00 a 684,00  
 Impacto esperado na dependente: Negativo  
 10% da amplitude na média: -7,63 % na estimativa

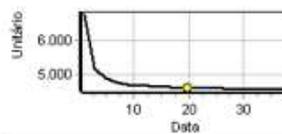


**\* Oferta**

Valor ofertado pelo imóvel em R\$  
 Tipo: Quantitativa  
 Amplitude: 160000,00 a 2204102,12  
 Impacto esperado na dependente: Positivo

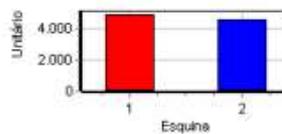
**X<sub>2</sub> Data**

Mês de ocorrência do evento, referenciado da seguinte forma:  
 1- Julho/2019  
 11- Maio/2020  
 32- Fevereiro/2022  
 40- Outubro/2022  
 Tipo: Quantitativa  
 Amplitude: 1,00 a 40,00  
 Impacto esperado na dependente: Negativo  
 10% da amplitude na média: -0,34 % na estimativa



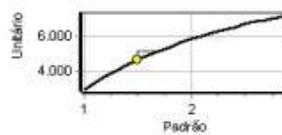
**X<sub>3</sub> Esquina**

Esquina - 1  
 Meio de Quadra - 2  
 Tipo: Dicotômica Isolada  
 Amplitude: 1,00 a 2,00  
 Impacto esperado na dependente: Negativo  
 Diferença entre extremos: -6,45 % na estimativa  
 Micronumerosidade: atendida.



**X<sub>4</sub> Padrão**

1 - Baixo  
 2 - Normal  
 3 - Alto  
 Tipo: Código Alocado  
 Amplitude: 1,00 a 3,00  
 Impacto esperado na dependente: Positivo  
 10% da amplitude na média: 11,50 % na estimativa  
 Micronumerosidade: atendida.



**\* Conservação**

1 - Ruim;





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

**Relatório Completo**

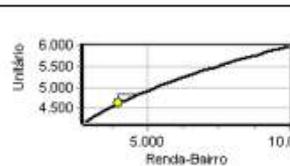
2 - Regular;  
3 - Bom;  
4 - Novo;

Tipo: Código Alocado  
Amplitude: 1,00 a 3,00  
Impacto esperado na dependente: Positivo

Micronumerosidade: atendida.

**X<sub>5</sub> Renda-Bairro**

Atratividade medida através da renda média conforme setores censitários (IBGE) 2010  
Tipo: Proxy  
Amplitude: 2802,45 a 10351,58  
Impacto esperado na dependente: Positivo  
10% da amplitude na média: 5,00 % na estimativa



**Y Unitário**

Tipo: Dependente  
Amplitude: 2450,00 a 13478,26

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

**PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES**

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,89902)
X <sub>1</sub> Área	x	-6,79	0,01	0,73053
X <sub>2</sub> Data	1/x	6,04	0,01	0,76630
X <sub>3</sub> Esquina	x	-1,07	29,37	0,89847
X <sub>4</sub> Padrão	1/x	-9,87	0,01	0,53838
X <sub>5</sub> Renda-Bairro	ln(x)	3,16	0,40	0,86551

**Relatório Completo**

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

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Área	Data	Esquina	Padrão	Renda-Bairro	Unitário
X <sub>1</sub>	x		60	11	82	17	80
X <sub>2</sub>	1/x	-8		10	81	48	76
X <sub>3</sub>	x	-5	-14		10	34	21
X <sub>4</sub>	1/x	-18	64	-6		24	89
X <sub>5</sub>	ln(x)	-27	-50	26	-62		53
Y	ln(y)	-40	-22	2	-70	72	





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

Endereço: Av. Presidente Franklin Roosevelt, 381  
Município: Navegantes, Porto Alegre/RS

**1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA**

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Extp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Área	83,50	83,50		39,00	684,00
Data	40,00	40,00		1,00	40,00
Esquina	1,00	1,00		1,00	2,00
Padrão	1,00	2.802,45		1,00	3,00
Renda-Bairro	2.802,45	1,00		2.802,45	10.351,58
<b>Unitário</b>	<b>3.009,30</b>	<b>3.009,30</b>		<b>2.450,00</b>	<b>13.478,26</b>

**2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA**

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	2.728,87	<b>3.009,30</b>	3.318,55	-9,32%	10,28%	19,60%
Predição (80%)	2.449,11	<b>3.009,30</b>	3.697,62	-18,62%	22,87%	41,49%
Campo de Arbitrio	2.557,90	<b>3.009,30</b>	3.460,70	-15,00%	15,00%	30,00%

**3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO**

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80 %)	227.860,64	251.276,55	277.098,92
Predição (80%)	204.500,68	251.276,55	308.751,27
Campo de Arbitrio	213.584,65	251.276,55	288.968,45

**4. VALOR UNITÁRIO 3009,30**

**5. VALOR DE AVALIAÇÃO**

**R\$ 251.276,55 (duzentos e cinquenta e um mil, duzentos e setenta e seis reais com cinquenta e cinco centavos)**

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

Mínimo (R\$): 227.860,64  
**Arbitrado (R\$): 251.276,55**  
 Máximo (R\$): 277.098,92

**7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO**

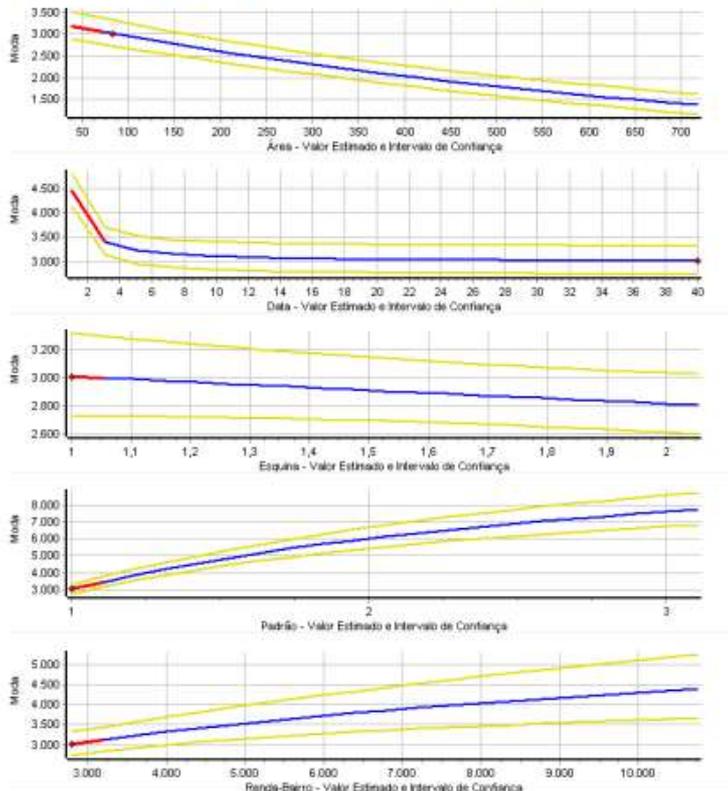
Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 19,60 %  
 Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão



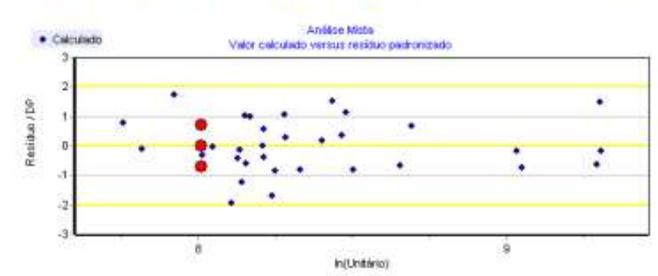


Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

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



**9. VALOR ESTIMADO PARA O IMÓVEL NO CONTEXTO DA AMOSTRA**





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

**14.6 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO**

**ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO**

Segundo ABNT NBR 14.653-2:2011

**FUNDAMENTAÇÃO**

Item	Descrição	Pontos obtidos					
		III	Ptos	II	Ptos	I	Ptos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas		Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	X	Adoção de situação paradigma	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes		4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	X	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 folo 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%		20%		30%	X
6	Nível de Significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	X	2%		5%	
		<b>PONTUAÇÃO</b>		<b>13 Pontos</b>			
<b>Item 9.2.1.1 da NBR 14.653-2:2011</b>							
(Assinalar com "X" caso o item seja atendido)							
a)	Apresentação do laudo na modalidade completa.						X
b)	Apresentação da análise do modelo no laudo de avaliação, com verificação da coerência do comportamento das 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.						
d)	Adoção da estimativa central.						X
<b>GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO</b>				<b>GRAU I</b>			

**PRECISÃO**

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

<b>Valor central estimado no modelo de regressão</b>		<b>3.009,30</b>
Valores do intervalo de confiança	MAX	3.318,55
	MIN	2.728,87
Desvios relativos do intervalo de confiança	MAX	10,28%
	MIN	-9,32%
<b>Amplitude do intervalo de confiança</b>		<b>19,60%</b>
<b>GRAU DE PRECISÃO</b>		<b>GRAU III</b>





**Nome do documento:** Laudo 153 2022 GPE 25896 Loja -.pdf

<b>Documento assinado por</b>	<b>Órgão/Grupo/Matrícula</b>	<b>Data</b>
Patricia Furni Cousseau	SPGG / DIAVA/DEAPE / 4819110	13/10/2022 14:28:09
Leandro Peixoto Maia	SPGG / DIAVA/DEAPE / 450607301	13/10/2022 16:51:50
Thais Wolffe Danelon	SPGG / DIAVA/DEAPE / 4819101	13/10/2022 16:53:44

