



**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 021/2023**



**Loja Comercial  
Edifício Arachá  
Av. Sen. Salgado Filho - Nº262 - Loja 05  
Bairro Centro – Porto Alegre/RS**



**DIVISÃO DE AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS – DIAVA  
FEVEREIRO/2023**



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

## LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 021/2023

### FICHA RESUMO

#### Objeto

Loja Comercial objeto do **GPE 25908 e Matrícula Nº 157625**.

#### Objetivo

Determinação do **valor de mercado do imóvel** para fins de **Alienação/ Uso Oneroso**.

#### Finalidade

Instruir processo **PROA nº 22/1300-0008763-5 – Alienação/ Uso Oneroso**.

#### Localização<sup>1</sup>

Av. Sen. Salgado Filho, nº 262, loja 05  
Bairro Centro – Porto alegre/RS

#### Área avalianda<sup>2</sup>

**Área Privativa Loja:35,92m<sup>2</sup>**

Área Total: 37,29m<sup>2</sup> = (Área privativa Loja = 35,92m<sup>2</sup>) + (Área de uso comum = 1,37m<sup>2</sup>)

#### Proprietário<sup>3</sup>

Instituto de Previdência do Estado do rio Grande do Sul

#### Resultado da avaliação

Valor de mercado do imóvel: **R\$ 143.000,00**

#### Avaliadores

Arquiteta Urbanista Rosângela Bittencourt Freiesleben

Porto Alegre – RS, fevereiro de 2023

<sup>1</sup>Conforme Matrícula Nº 157.625.  
<sup>2</sup>Conforme Matrícula Nº 157.625 e GPE 25908.  
<sup>3</sup>Conforme Matrícula Nº 157.625.





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

## SUMÁRIO

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



Laudo de Avaliação nº 021 / 2023

3





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/ Uso Oneroso**.

**3 FINALIDADE**

Instruir processo **PROA nº 22/1300-0008763-5 – Alienação/ Uso Oneroso**.

**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 **Ficha GPE nº 25908**

- Na **Certidão de Matrícula nº 157.625**, do Ofício de Registro de Imóveis da 1ª Zona da Comarca de Porto Alegre – RS, Livro 2 – RG, fls.1, datada de 12/12/2022.

- em informações constatadas "in loco" quando da vistoria ao imóvel, realizada no dia **31/01/2023**.

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

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**.

Com essas considerações o presente Laudo tem o seu **USO RESTRITO**; eventuais divergências quanto às condições físicas do imóvel podem alterar os resultados deste trabalho.

Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos analisados

Investigações envolvendo aspectos legais não fazem 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 se encontrava correta e devidamente regularizada, e que o imóvel objeto estaria **livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou gravames**.

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

Não estão contemplados neste estudo máquinas e/ou equipamentos.

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



Laudo de Avaliação nº 021 / 2023

4



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

**5 PROPRIETÁRIO<sup>4</sup>**

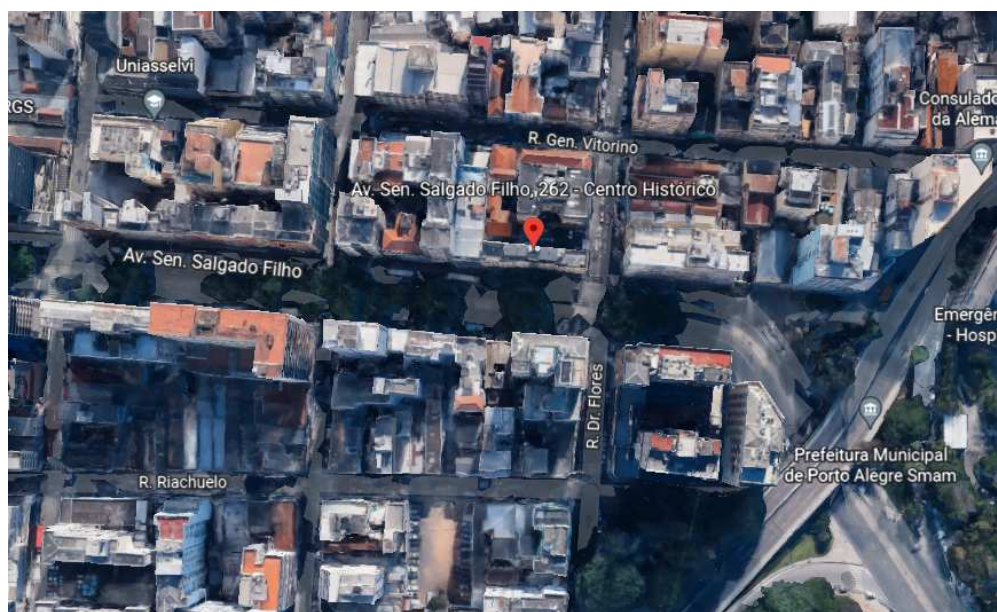
Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul

**6 ENDEREÇO**

Av. Sen. Salgado Filho, nº 262, loja 05  
Bairro Centro – Porto Alegre/RS

**7 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO**

**7.1 TERRENO**



Latitude: 30°01'50"S

Fonte: Google Earth 25/01/2011 (Acesso em fevereiro de 2023)

Longitude: 51°13' 30"O

Identificação
<p>Descrição conforme Matrícula Nº 157.625:</p> <p><b>Imóvel:</b> A loja comercial número 05, do Edifício Arachã, que recebeu o número 262 da Avenida Senador Salgado Filho, localizada de frente a referida avenida, sendo a quinta contada da esquerda para a direita de quem desta rua olhar o prédio, possuindo 35,92mq de área real privativa, 1,37mq de área real de uso comum e 37,29mq de área real total, correspondendo-lhe a fração ideal equivalente a 0,017206 no terreno e nas coisas de uso comum. O terreno onde assenta a construção do edifício, mede 38,56m de frente a avenida Senador Salgado Filho, por 5,65m de extensão da frente aos fundos, por um lado, a oeste e 5,50m, pelo outro lado, a leste, medidos sobre o alinhamento da rua Dr. Flores, dividindo-se, pelo norte, com propriedade de Arthur Mundt e dito de Antonio Difini, pelo sul, com avenida Senador Salgado Filho, pelo leste, com a rua Dr. Flores e pelo oeste, com o imóvel de propriedade da Escola Médico Cirúrgica. <b>Bairro:</b> Centro. <b>Quarteirão:</b> ruas Senador Salgado Filho, Vigário José Inácio, Dr. Flores e General Vitorino.-</p>

<sup>4</sup>Conforme Matrícula Nº 157.625.





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

Características da região e entorno
<b>Atividade predominante:</b> Comercial
<b>Padrão construtivo do entorno:</b> Normal/Alto
<b>Zoneamento:</b> Centro
<b>Tráfego de pedestres:</b> Alto
<b>Tráfego de veículos:</b> Alto
<b>Pavimentação logradouro:</b> Asfalto
<b>Pavimentação passeio:</b> Basalto
<b>Infraestrutura:</b> <input type="checkbox"/> Acessibilidade, <input checked="" type="checkbox"/> Água potável, <input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica, <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto pluvial, <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto sanitário, <input type="checkbox"/> Gás canalizado, <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública, <input checked="" type="checkbox"/> Logradouro, <input checked="" type="checkbox"/> Meio fio/sarjetas, <input checked="" type="checkbox"/> Passeio público, <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação, <input type="checkbox"/> Sem infraestrutura, <input checked="" type="checkbox"/> Telefone
<b>Serviços públicos:</b> <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de lixo, <input checked="" type="checkbox"/> Comércio, <input checked="" type="checkbox"/> Correios, <input type="checkbox"/> Educação, <input checked="" type="checkbox"/> Lazer, <input checked="" type="checkbox"/> Rede bancária, <input 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 checked="" type="checkbox"/> Empreendimentos, <input type="checkbox"/> Escolas, <input type="checkbox"/> Estações, <input checked="" type="checkbox"/> Hospital, <input checked="" type="checkbox"/> Mercados e ou supermercados, <input type="checkbox"/> Orla/praias/lagos, <input type="checkbox"/> Parques/praças, <input type="checkbox"/> Posto policial, <input type="checkbox"/> Posto saúde, <input type="checkbox"/> Shopping, <input checked="" 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> Meio de quadra	
<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, dimensões e confrontações do terreno</b> <sup>5</sup> : 217,86 m <sup>2</sup>	
Medida da frente do terreno: 38,56m	Confrontação da frente:Sul
Medida lateral 1 do terreno: 5,65m	Confrontação da lateral 1:Oeste
Medida lateral 2 do terreno: 5,50m	Confrontação da lateral 2:Leste
Medida dos fundos do terreno: -	Confrontação dos fundos:Norte

Condição de ocupação <sup>6</sup>
<input type="checkbox"/> Ocupado <input type="checkbox"/> Ocupado (não autorizado) <input checked="" type="checkbox"/> <b>Desocupado</b>

<sup>5</sup> Conforme Matrícula N° 157.625.  
<sup>6</sup> Conforme verificado na data de vistoria






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

**7.2 BENFEITORIAS**

**7.2.1 FICHA DE VISTORIA<sup>7</sup>**

<b>GPE 25908</b> <b>Edifício Aracha - Loja Nº 05</b>		<b>Idade aparente: 60</b>	<b>Área = 35,92 m<sup>2</sup></b>		<b>Nº de Pav: 01</b>
		<b>Padrão</b>	<b>Conservação</b>		<b>Tipologia</b>
		<input type="checkbox"/> Rústico	<input type="checkbox"/> Novo		<input type="checkbox"/> Apartamento
		<input type="checkbox"/> Proletário	<input type="checkbox"/> Entre novo e regular		<input type="checkbox"/> Box
		<input type="checkbox"/> Econômico	<input type="checkbox"/> Regular		<input type="checkbox"/> Casa
		<input checked="" type="checkbox"/> Simples	<input type="checkbox"/> Entre regular e reparos simples		<input type="checkbox"/> Galpão
		<input type="checkbox"/> Médio	<input type="checkbox"/> Reparos simples		<input checked="" type="checkbox"/> Loja
		<input type="checkbox"/> Superior	<input type="checkbox"/> Entre reparos simples e importantes		<input type="checkbox"/> Pavimento
		<input type="checkbox"/> Fino	<input checked="" type="checkbox"/> Reparos importantes		<input type="checkbox"/> Prédio
		<input type="checkbox"/> Luxo	<input type="checkbox"/> Entre reparos importantes e s/ valor		<input type="checkbox"/> Terreno
		<input type="checkbox"/> Outros	<input type="checkbox"/> Sem valor		<input type="checkbox"/> Outros
<b>Material utilizado</b>					
<b>Piso</b>	<b>Forro</b>	<b>Telhado</b>	<b>Esquadrias</b>	<b>Rev. Fachadas</b>	<b>Estrutura</b>
<input type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> Cerâmica	<input type="checkbox"/> Alumínio	<input checked="" type="checkbox"/> Pintura	<input type="checkbox"/> Portante
<input type="checkbox"/> Lajota	<input type="checkbox"/> Laje	<input type="checkbox"/> Fibrocim.ondulado	<input checked="" type="checkbox"/> Ferro	<input type="checkbox"/> Tijolo à vista	<input checked="" type="checkbox"/> Concreto
<input type="checkbox"/> Cerâmica	<input type="checkbox"/> Gesso	<input type="checkbox"/> Fibro cim. estrutural	<input type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> Fulget	<input type="checkbox"/> Madeira
<input type="checkbox"/> Basalto	<input type="checkbox"/> Pvc	<input type="checkbox"/> Alumínio	<input type="checkbox"/> PVC	<input type="checkbox"/> Cerâmica	<input type="checkbox"/> Metálica
<input type="checkbox"/> Granitina	<input type="checkbox"/> Placasacústicas	<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 checked="" type="checkbox"/> Laje		<input type="checkbox"/> Vidro	
<input type="checkbox"/> Carpete	<input type="checkbox"/> Aglomerado	<input type="checkbox"/> Capim		<input type="checkbox"/> Pedra	
<input type="checkbox"/> Cimento		<input type="checkbox"/> Telha de zinco		<input type="checkbox"/> Reboco chapiscado	
<input type="checkbox"/> Outros		<input type="checkbox"/> Outros		<input type="checkbox"/> Outros	

**8 DIAGNÓSTICO DE MERCADO**

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

**Metodologia científica** – inferência estatística: dados **utilizados 133/165**.

Metodologia clássica – fatores de homogeneização.

<sup>7</sup> Vistoria externa.





## 10 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Método comparativo direto de dados de mercado	<input type="checkbox"/> Grau I	<input checked="" type="checkbox"/> Grau II	<input type="checkbox"/> Grau III
Grau de Fundamentação			
Pontos obtidos: 14			
Grau de Precisão	<input type="checkbox"/> Grau I	<input type="checkbox"/> Grau II	<input checked="" type="checkbox"/> Grau III

## 11 AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

### 11.1 AVALIAÇÃO DO TERRENO

#### 11.1.1 EQUAÇÃO DE REGRESSÃO

$Unitário_{fonte} = 10830,359 * área\ privativa ^{-0,16834198} * e^{(0,29258004 * esquina)} * e^{(2,8905832e-05 * rendimento\ bairro)} * e^{(-0,71682738 * 1/padrão)} * e^{(-0,61014651 * estado)} * e^{(0,096915021 * atratividade)} * e^{(0,21037297 * unidade\ isolada)} * e^{(-138,91787 * 1/data)} * e^{(0,1291648 * localização)}$

#### 11.1.2 DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Variáveis do modelo de cálculo	Parâmetros do imóvel
Área privativa (m²)	35,92
% térreo*	16,49*
Pavimentos*	1*
Vagas estacionamento*	0*
Conservação*	1*
Esquina (dicotômica: 0 – meio de quadra, 1 – de esquina)	0
Renda/Bairro (R\$) (Fonte: Média em salários-mínimos do bairro – CENSO 2010 IBGE)	4.164,67
Padrão (código alocado: 1-normal/baixo, 2-normal, 3-normal/alto)	2
Estado (baseado no Critério de depreciação de "Heidecke")	0,5260
Atratividade (código alocado: 1 – Média-Baixa; 2 – Média; 3 – Média-Alta; 4 - Alta)	2
Unidade isolada (dicotômica: 0 - imóvel em condomínio - fração ideal no terreno < 1,00; 1 - imóvel isolado - fração ideal = 1,00)	0
Data (agosto/ 2022)	298
Localização (código alocado: 1 - Baixa atratividade comercial; 2 - Próximo a eixo comercial intermediário; 3 - No eixo comercial intermediário; 4 - Próximo ao eixo comercial principal; 5 - No eixo comercial principal)	3

\*variáveis não utilizadas no modelo

#### 11.1.3 RESULTADOS

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

	Intervalo de Confiança	Unitário (R\$/m²)	Total
Mínimo	-8,87%	3.619,44	R\$ 130.010,28
<b>Calculado</b>	-	<b>3.971,91</b>	<b>R\$ 142.671,01</b>
Máximo	9,74%	4.358,69	R\$ 156.564,14







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

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

	Amplitude	Unitário (R\$/m2)	Total
Mínimo	-15%	3.376,12	R\$ 121.270,23
Calculado	-	<b>3.971,91</b>	<b>R\$ 142.671,01</b>
Máximo	+15%	4.567,70	R\$ 164.071,78
Valor calculado <b>R\$ 142.671,01</b>			

**12 CONCLUSÃO**

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em estudo o seguinte valor (arredondado<sup>8</sup>) de mercado:

<p><b>VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL</b></p> <p><b>R\$ 143.000,00</b></p> <p>(cento e quarenta e três mil reais)</p> <p>data de referência da avaliação: fevereiro/2023</p>
---

**13 RESPONSÁVEIS PELO LAUDO**

<p><b>ROSÂNGELA BITTENCOURT FREIESLEBEN</b>                  Arquiteta Urbanista – CAU(RS) A16986-2                  Analista Arquiteta DIAVA/DEAPE  <b>ID 4297369/02</b></p>
<p><b>De acordo,</b></p> <p style="text-align: center;"><b>BRUNO SILVA PERES</b>  <b>Chefe substituto</b>                  Engenheiro Agrônomo – CREA(RS) 209223                  Analista Ambiental DIAVA/DEAPE  <b>ID 4376382/01</b></p>

Porto Alegre, fevereiro de 2023

<sup>8</sup>Conforme item 6.8.1 na NBR 14.653-1:2019 o resultado final pode ser arredondado até 1%.

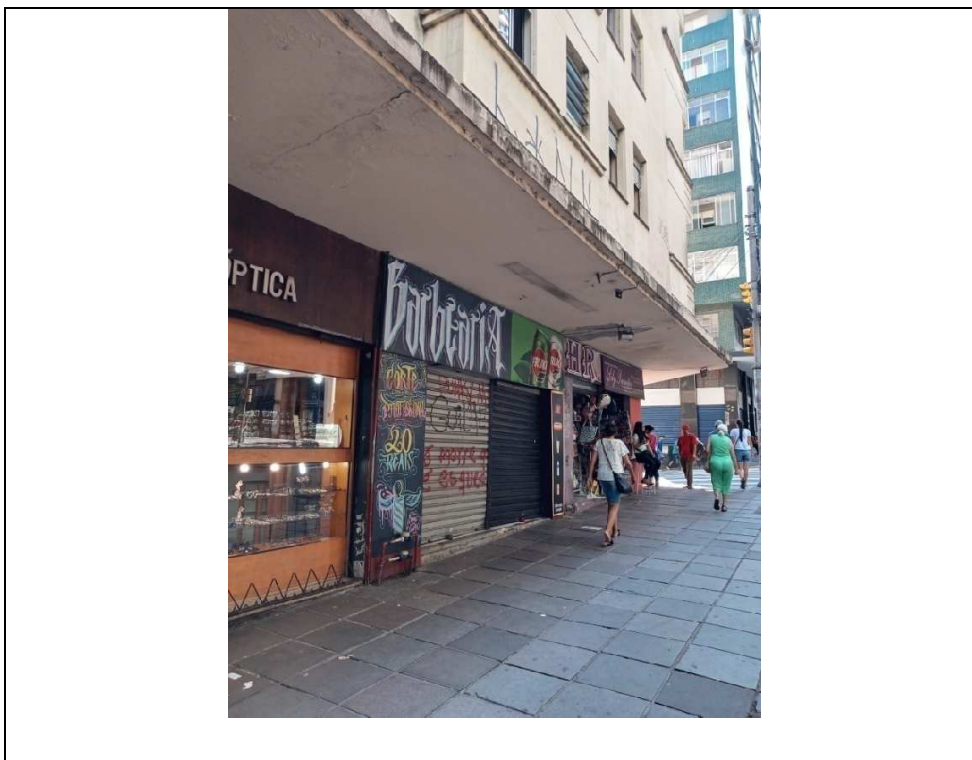




Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

14 ANEXOS

14.1 DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Laudo de Avaliação nº 021 / 2023  
10



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

**14.2 DOCUMENTAÇÃO DOS IMÓVEIS**

GPE N° 25908



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

DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO  
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - N° 25908

DADOS GERAIS					
Número do Cadastro:	25908	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:	NAO DESTINADO		
Situação de Regularização:	EM REGULARIZACAO	Índice de Destinação (%):	0,000000		
Descrição:	Edifício Arachã - Loja + mezanino + porão Imóvel ocupado, com contrato vencido, Processo 369622442895. Dem/Inf nº. 2332/2020 - Proa 20/1300-0008015-0 pagamento de tci 2020 - flmm				
Em Alienação:	Não	N° Incorporação PROA/SPI:	18/2400-0005779-7		
Lei Autorizativa de Alienação:		N° Alienação PROA/SPI:			
Data Lei Autorizativa Alienação:		NIRF:			
N° tomo antigo do Imóvel:		CCIR:			
Uso Irregular:		CAR:			
Tombado Patr. Histórico:	Não	<b>VALOR DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL</b>			
N° Inscrição Municipal:	0,692905	Tipo de Valor	Esfera Competente	Legislação	Número/Ano
BAIXA IMÓVEL					
Motivo da Baixa:		Data da Baixa:			
N° Processo da Baixa SPI:		N° Processo da Baixa PROA:			
Informações Adicionais Baixa:					
PROCESSOS					
Data Consulta	N° Processo	Data Abertura	Assunto	Tipo Assunto	Situação
15/06/2021	19130000059155	15/06/2021	Participação em		Ativo
24/06/2021	369622442895	26/12/1989	RENOVACAO		AGUARD
25/06/2021	20130000080150	22/12/2020	Programação		Ativo
06/10/2021	21130000080597	06/10/2021	Imóveis		Ativo
17/08/2022	22130000003903	17/08/2022	Imóveis		Ativo
21/10/2022	22130000087635	21/10/2022	Alienar Bens	Venda	Ativo
LOCALIZAÇÃO					
Zona:	Urbana				
Unidade da Federação:	Rio Grande do Sul				
Município	PORTO ALEGRE				
Bairro/Distrito:	CENTRO				
Logradouro/Localidade:	AV SEN SALGADO FILHO				
Numero/Lote:	254				
Quadra:					
Complemento:	Loja 262				
CEP:					
Ponto Referência:					
PROPRIEDADE					
Situação regularização Estado:	EM REGULARIZACAO				
Tipo de Registro:	Matrícula				
Número do Registro:	157625				
Livro:	2RG				
Folha:	01				
Cartório:	RI DE PORTO ALEGRE 1ª ZONA				
Comarca:	PORTO ALEGRE				
Data do Registro:	17/10/2003				
Forma de Incorporação:	INCORPORAÇÃO AO PATRIMÔNIO PÚBLICO				

27/01/2023

pag. 1 de 2





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 25908

Valor de Incorporação: R\$ 1,00  
Propriedade / Posse: ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
Data registro patrimônio União:  
Certidão autorizativa transf.:

**TERRENO**

Matriculada

Área Total (m²): 217,86  
Frente (m): 5,65  
Área com fração (m²): 3,7494  
Fração Ideal (m²): 0,017210  
Profundidade Equivalente (m):  
Área Disponível (m²): 217,86

Situação terra rural:

**EDIFICAÇÕES/BENFEITÓRIAS**

Espécie	Data baixa	Nome referência	Área útil (m²)	Área total (m²)	Averbação	Nº pavimentos	Área disponível
LOJA			35,92	37,29		0	37,29

**HISTÓRICO**

Data	Tipo	Nº de Processo	Anexo
15/06/2021	Classificação	19130000059155	Ficha.pdf

**HISTÓRICO DE SOLICITAÇÕES**

**VISTORIA**

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

27/01/2023

pag. 2 de 2





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

MATRÍCULA Nº 157.625



Valide assim a certidão.



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

Página 1 de 1

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:

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA - P. ALEGRE		FLS.	MATRÍCULA
157.625	157.625	1	157.625
PORTO ALEGRE, 17 de novembro de 2003			
<p><b>Imóvel:</b> A loja comercial número 05, do Edifício Arachã, que recebeu o número 262 da Avenida Senador Salgado Filho, localizada da frente a referida avenida, sendo a quinta contada da esquerda para a direita de quem desta rua olhar o prédio, possuindo 35,92mq de área real privativa, 1,37mq de área real de uso comum e 37,29mq de área real total, correspondendo-lhe a fração ideal equivalente a 0,017206 no terreno e nas coisas de uso comum. O terreno onde assenta a construção do edifício, mede 38,56m de frente a avenida Senador Salgado Filho, por 5,65m de extensão da frente aos fundos, por um lado, a oeste e 5,50m, pelo outro lado, a leste, medidos sobre o alinhamento da rua Dr. Flores, dividindo-se, pelo norte, com propriedade de Arthur Mundt e dito de Antonio Difini, pelo sul, com avenida Senador Salgado Filho, pelo leste, com a rua Dr. Flores e pelo oeste, com o imóvel de propriedade da Escola Médico Cirúrgica. <b>Bairro:</b> Centro.- <b>Quarteirão:</b> ruas Senador Salgado Filho, Vigário José Inácio, Dr. Flores e General Vitorino.- <b>Proprietário:</b> Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul, com sede nesta Capital, CNPJ número 92.829.100/0001-43.- <b>Origem:</b> 3-AK fls. 117 número 31.435 datada de 25 de fevereiro de 1944; Matrícula número 153.700 datada de 16 de janeiro de 2003.- <b>Abertura de Matrícula:</b> Requerimento datado de 24 de outubro de 2003.- (Indivisão - Instituição Jurídico - formal de condomínio).- Foi apresentada CND fornecida pelo INSS e Cartas de Habitação datadas de 24 de abril de 2000 (2ª Via) construção de 1943 e 11 de setembro de 2003 (reforma).- <b>Protocolo nº 603702 de 24.10.2003.- URE=0,50</b> A escr.autorizada: <i>Enodrigues</i></p> <p>Av.1/157.625 31 de maio de 2004.- <b>Convenção de Condomínio:</b> Foi registrada sob nº 10.545 no Livro 3- Registro Auxiliar a Convenção de Condomínio do Edifício Arachã.- <b>Protocolo nº 613.735 de 20.05.2004.- URE=1,00</b> A escr.autorizada: <i>[assinatura]</i></p>			

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CW5UG-ZWKGZ-HCA9U-CBYGB>

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

saec  
Serviço de Atendimento Escrevório Digitalizado

ÚLTIMO ATO Av-1 - NADA MAIS CONSTAVA. O REFERIDO E VERDADE E DOU FE.

Porto Alegre, 12 de dezembro de 2022, às 13:11:29.

Buscas realizadas até as 9h."

EMOLUMENTO S: Gratuito - Item

Gratuito Matrícula: 157.625 - 1 página: Gratuito (0469.00.2200003.02917 - Gratuito)

Itens em livro e arquivo: Gratuito (0469.00.2200003.02917 - Gratuito)

A consulta estará disponível em até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS  
<https://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta>  
Chave de autenticação para consulta  
**099226 53 2022 00193042 97**

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**

**14.3 MEMÓRIA DE CÁLCULO**

Relatório Completo

**MODELO: MODELO1**

**Data: 03/02/2023**

**CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA**

DADOS		VARIÁVEIS	
Total da Amostra	: 165	Total	: 15
Utilizados	: 133	Utilizadas	: 10
Outlier	: 1	Grau Liberdade	: 123

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

COEFICIENTES		VARIACÃO	
Correlação	: 0,92431	Total	: 36,80833
Determinação	: 0,85435	Residual	: 3450521494,50193
Ajustado	: 0,84370	Desvio Padrão	: 0,20877

F-SNEDECOR		D-WATSON	
F-Calculado	: 80,16798	D-Calculado	: 2,02358
Significância	: < 0,01000	Resultado Teste	: Não auto-regressão 90%

**NORMALIDADE**

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

**MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR**

$$Y = 11312,842098 * X_1^{-0,168342} * 2,718^{(0,292580 * X_2)} * 2,718^{(0,000029 * X_3)} * 2,718^{(-0,716827 * 1/X_4)} * 2,718^{(-0,610147 * X_5)} * 2,718^{(0,096915 * X_6)} * 2,718^{(0,210373 * X_7)} * 2,718^{(-138,917869 * 1/X_8)} * 2,718^{(0,129165 * X_9)}$$

**MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES**

AMOSTRA		MODELO	
Média	: 4523,79	Coefic. Aderência	: 0,82341
Variação Total	: 738952789,96	Variação Residual	: 130489947,88
Variância	: 5556036,01	Variância	: 1060893,89
Desvio Padrão	: 2357,12	Desvio Padrão	: 1030,00

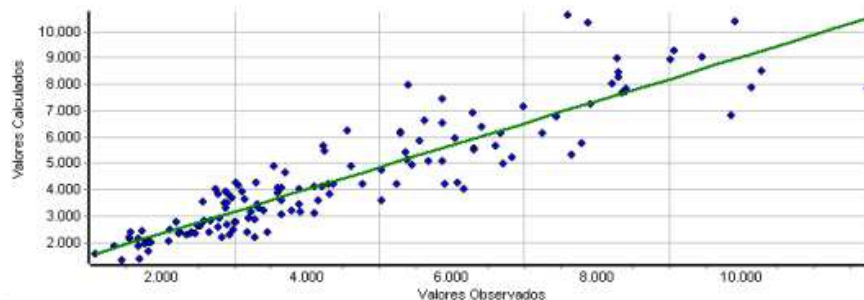




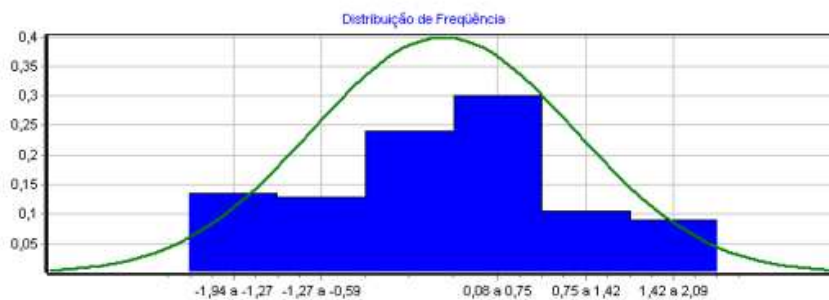
Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

Relatório Completo

GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



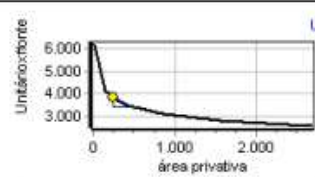


**Relatório Completo**

**DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS**

**X<sub>1</sub> área privativa**

Metro quadrado  
 Tipo: Quantitativa  
 Amplitude: 15,00 a 2820,00  
 Impacto esperado na dependente: Negativo  
 10% da amplitude na média: -12,00 % na estimativa



**\* % térreo**

Quociente entre a área térrea e a área privativa da unidade  
 Tipo: Quantitativa  
 Amplitude: 0,10 a 1,00  
 Impacto esperado na dependente: Positivo

**\* pavimentos**

Conforme o número de pavimentos da unidade  
 Tipo: Quantitativa  
 Amplitude: 1,00 a 10,00  
 Impacto esperado na dependente: Negativo

**\* vagas estac.**

Número de vagas de estacionamento disponíveis para a unidade por metro quadrado de loja  
 Tipo: Quantitativa  
 Amplitude: 0,00 a 5,00  
 Impacto esperado na dependente: Positivo

**\* conservação**

- 1 - ruim;
- 2 - regular;
- 3 - bom;
- 4 - novo;

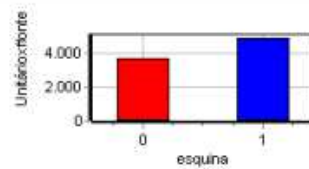
Tipo: Código Alocado  
 Amplitude: 1,00 a 4,00  
 Impacto esperado na dependente: Positivo

Micronumerosidade: atendida.

**X<sub>2</sub> esquina**

- 0 - meio de quadra;
- 1 - esquina;

Tipo: Dicotômica Isolada  
 Amplitude: 0,00 a 1,00  
 Impacto esperado na dependente: Positivo  
 Diferença entre extremos: 34,00 % na estimativa



Micronumerosidade: atendida.







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

**Relatório Completo**

**X<sub>3</sub> rendimento bairro**

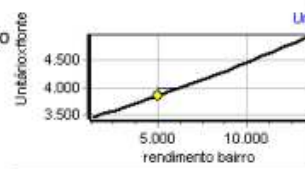
rendimento médio mensal dos responsáveis dos domicílios nos bairros em estudo . Esta variável busca relacionar o poder aquisitivo dos habitantes do bairro com os valores dos imóveis nos seus limites. IBGE 2010

Tipo: Proxy

Amplitude: 1307,37 a 13977,20

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 3,73 % na estimativa



**X<sub>4</sub> padrão**

1 - Normal-Baixo;

2 - Normal;

3 - Normal-Alto

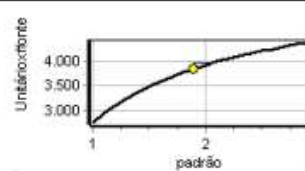
Tipo: Código Alocado

Amplitude: 1,00 a 3,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 3,68 % na estimativa

Micronumerosidade: atendida.



**X<sub>5</sub> estado**

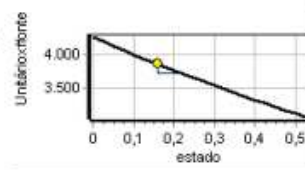
Baseado no consagrado Critério de depreciação de "Heidecke", o qual estabeleceu cinco categorias de estado de conservação, com quatro intermediárias, atribuindo a cada uma delas coeficientes próprios.

Tipo: Proxy

Amplitude: 0,00 a 0,53

Impacto esperado na dependente: Negativo

10% da amplitude na média: -3,16 % na estimativa



**X<sub>6</sub> atratividade**

1 - Média-Baixa;

2 - Média;

3 - Média-Alta;

4 - Alta;

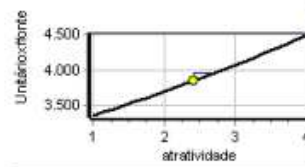
Tipo: Código Alocado

Amplitude: 1,00 a 4,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 2,95 % na estimativa

Micronumerosidade: atendida.



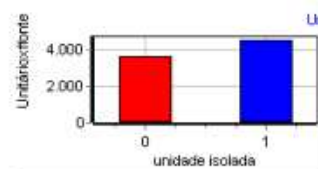


**Relatório Completo**

**X<sub>7</sub> unidade isolada**

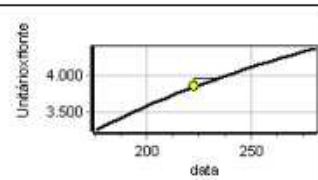
0 - imóvel em condomínio - fração ideal no terreno < 1,00;  
1 - imóvel isolado - fração ideal = 1,00;

Tipo: Dicotômica Isolada  
Amplitude: 0,00 a 1,00  
Impacto esperado na dependente: Positivo  
Diferença entre extremos: 23,40 % na estimativa  
Micronumerosidade: atendida.



**X<sub>8</sub> data**

286 -fevereiro 2022  
Tipo: Quantitativa  
Amplitude: 176,00 a 286,00  
Impacto esperado na dependente: Positivo  
10% da amplitude na média: 2,98 % na estimativa



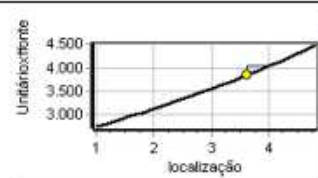
**\* UNITÁRIO**

R\$/m<sup>2</sup>  
Tipo: Quantitativa  
Amplitude: 1208,33 a 13043,48  
Impacto esperado na dependente: Positivo

**X<sub>9</sub> localização**

- 1 - Baixa atratividade comercial;
- 2 - Próximo a eixo comercial intermediário;
- 3 - No eixo comercial intermediário;
- 4 - Próximo ao eixo comercial principal;
- 5 - No eixo comercial principal

Tipo: Código Alocado  
Amplitude: 1,00 a 5,00  
Impacto esperado na dependente: Positivo  
10% da amplitude na média: 5,30 % na estimativa



Micronumerosidade: atendida.

**Y Unitário:fonte**

Tipo: Dependente  
Amplitude: 1087,50 a 11739,13

Micronumerosidade para o modelo: atendida.





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

**Relatório Completo**

**PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES**

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,84370)
X <sub>1</sub> área privativa	ln(x)	-8,50	0,01	0,75388
X <sub>2</sub> esquina	x	5,84	0,01	0,80194
X <sub>3</sub> rendimento bairro	x	3,05	0,28	0,83325
X <sub>4</sub> padrão	1/x	-7,58	0,01	0,77246
X <sub>5</sub> estado	x	-4,32	0,01	0,82144
X <sub>6</sub> atratividade	x	3,68	0,03	0,82791
X <sub>7</sub> unidade isolada	x	4,00	0,01	0,82481
X <sub>8</sub> data	1/x	-5,19	0,01	0,81104
X <sub>9</sub> localização	x	6,81	0,01	0,78651

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

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	área privativa	esquina	rendimento bairro	padrão	estado	atratividade	unidade isolada	data	localização	Unitário fonte
X <sub>1</sub>	ln(x)		30	15	43	15	22	50	1	40	61
X <sub>2</sub>	x	15		0	37	4	11	1	22	26	47
X <sub>3</sub>	x	4	13		10	11	19	17	16	3	26
X <sub>4</sub>	1/x	-13	-8	-39		12	4	20	19	19	56
X <sub>5</sub>	x	8	-15	-19	48		3	30	19	27	36
X <sub>6</sub>	x	22	39	14	-38	-23		4	20	28	31
X <sub>7</sub>	x	39	20	-11	8	23	11		3	25	34
X <sub>8</sub>	1/x	27	5	5	0	-4	4	-8		10	42
X <sub>9</sub>	x	19	21	24	-39	-13	63	3	-7		52
Y	ln(y)	-17	40	38	-63	-46	59	3	-29	61	





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

DADOS

Table with columns: Dado, Endereço, Observação, Área privatz, Méetro, Pavimento, vagas est, Conserva, equina, rendimento, padão, estado, anulação, unidade org, data, UNITARIO, localizaç, Unidade. Rows list various land parcels with their respective details.



Laudo de Avaliação nº 021 / 2023

20





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

14.4 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO							
Segundo ABNT NBR 14.653-2:2011							
FUNDAMENTAÇÃO							
Item	Descrição	Pontos obtidos					
		III	Ptos	II	Ptos	I	Ptos
1	Caracterização do imóvel avaliado	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		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	X	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%	
<b>PONTUAÇÃO</b>			<b>14 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.						X
d)	Adoção da estimativa central.						X
<b>GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO</b>			<b>GRAU II</b>				
<b>PRECISÃO</b>							
(para um intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa)							
<b>Valor central estimado no modelo de regressão</b>			<b>3.971,91</b>				
Valores do intervalo de confiança	MAX		4.358,89				
	MIN		3.619,44				
Desvios relativos do intervalo de confiança	MAX		9,74%				
	MIN		-8,87%				
<b>Amplitude do intervalo de confiança</b>			<b>18,61%</b>				
<b>GRAU DE PRECISÃO</b>			<b>GRAU III</b>				





**Nome do documento:** LAUDO O21 2023 GPE 25908 -LOJA POA.pdf

<b>Documento assinado por</b>	<b>Órgão/Grupo/Matrícula</b>	<b>Data</b>
Rosângela Bittencourt Freiesleben	SPGG / DIAVA/DEAPE / 4297369	03/02/2023 16:01:43
Bruno Silva Peres	SPGG / DIAVA/DEAPE / 437638201	10/02/2023 18:28:26

