



**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 146/2022



**Av. Senador Salgado Filho esq. Rua Dr. Flores, 266
Ed. Aracha - LOJA 06
Bairro Centro - Porto Alegre /RS**



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



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO 146/2022

FICHA RESUMO

Objeto

Loja Comercial localizada no Edifício Aracha matriculado sob nº 157.626 e GPE nº 25910

Objetivo

Determinação do valor de mercado

Finalidade

Instruir processo PROA nº 22/1300-0007236-0 - alienação

Localização

Av. Senador Salgado Filho esq. Rua Dr. Flores, Nº 266

Ed. Aracha - LOJA 06

Bairro Centro - Porto Alegre /RS

Área Avalianda¹

Área privativa Loja = 54,75 m²

Área Total: 56,85 m² = (Área Uso Comum = 2,10 m²) + (Área Loja = 54,75 m²)

Proprietário

Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul

Resultados da avaliação

Valor de mercado do imóvel **R\$ 257.400,00**

Avaliadores

Arquiteta Urbanista Rosângela Bittencourt Freiesleben

Engenheiro Civil Leandro Peixoto Maia

Porto Alegre/RS, agosto de 2022



¹ Conforme Matrícula 157.626



Sumário

1. SOLICITANTE.....	4
2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO.....	4
3. FINALIDADE.....	4
4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES.....	4
5. PROPRIETÁRIO.....	4
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.....	8
12. CONCLUSÃO.....	9
13. RESPONSÁVEIS PELO LAUDO.....	9
14. COLABORADORES.....	9
15. ANEXOS.....	10





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

1. SOLICITANTE

SPGG/ DEAPE

2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinação do **valor de mercado**

3. FINALIDADE

Instruir processo PROA Nº **22/1300-0007236-0 - 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 157.626**, referência livro Nº 2, às fls. 1, datada de 23/08/2022, obtida junto ao Ofício de Registro de Imóveis da 1ª Zona da Comarca de Porto Alegre/RS.

- na ficha cadastral **GPE nº 25910**;

- em informações constatadas "*in loco*" quando da vistoria ao imóvel, realizada no dia **29/08/2022**;

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

Na vistoria foi constatado que a loja encontra-se subdividida, sendo ocupada por mais de um estabelecimento comercial. Para fins dessa avaliação considerou-se a área privativa da Loja (A= 54,75 m²) conforme descrito na **Certidão de Matrícula nº 157.626**.

Não fez parte do escopo do trabalho o levantamento de áreas e de confrontações através de instrumentos de medição.

Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos analisados.

Investigações envolvendo aspectos legais não fizeram parte do presente trabalho.

Eventuais divergências, se significativas, alteram os resultados deste trabalho.

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

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

Não estão contemplados neste estudo máquinas e/ou equipamentos.

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

5. PROPRIETÁRIO²

Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul

² Conforme Matrícula 157.626





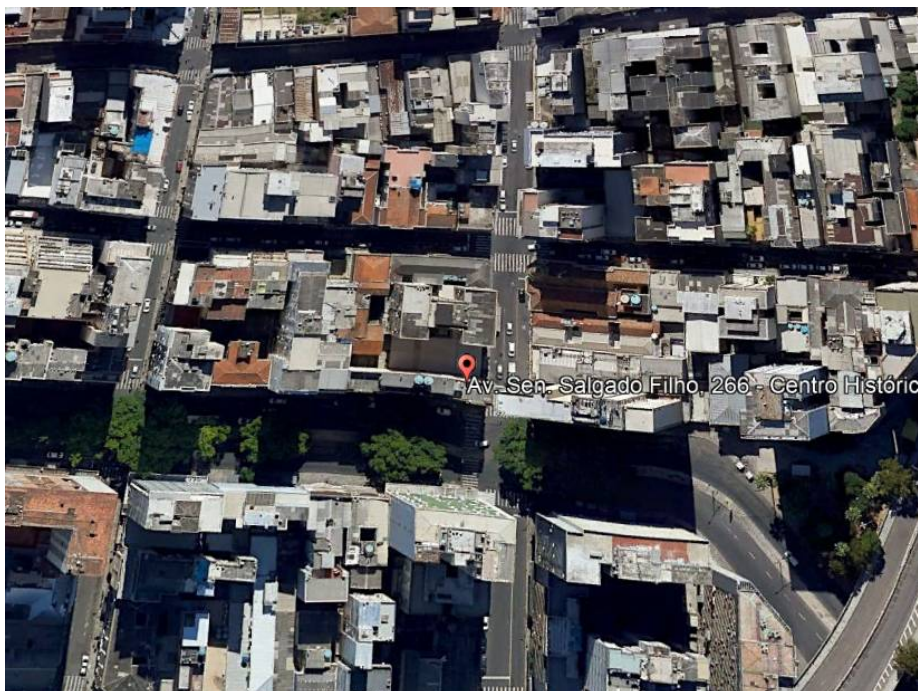
Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

6. ENDEREÇO

Av. Senador Salgado Filho esq. Rua Dr. Flores, N° 266
 Ed. Aracha - LOJA 06
 Bairro Centro - Porto Alegre /RS

7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

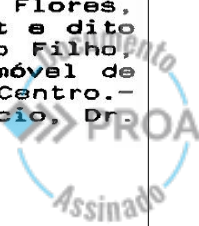
7.1 TERRENO



Latitude: 30°01' 50.89"S
 Longitude: 51°13'29.65°O

Fonte: Google Earth (Acessado em 2022 - Data da Imagem 04/07/2021)

Identificação
<p>Descrição conforme a Matrícula nº 157.626:</p> <p>Imóvel: A loja comercial número 06, do Edifício Arachã, que recebeu o número 266 da Avenida Senador Salgado Filho, localizada de frente a referida avenida, sendo a sexta contada da esquerda para a direita de quem desta rua olhar o prédio, fazendo frente, também a rua Dr. Flores, com a qual forma esquina, possuindo 54,75mq de área real privativa, 2,10mq de área real de uso comum e 56,85mq de área real total, correspondendo-lhe a fração ideal equivalente a 0,026224 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. Bairro: Centro.- Quarteirão: ruas Senador Salgado Filho, Vigário José Inácio, Dr. Flores e General Vitorino.-</p>





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

Características da região e entorno
Atividade predominante: Comercial
Padrão construtivo do entorno: Normal/Alto
Zoneamento: Centro
Tráfego de pedestres: Alto
Tráfego de veículos: Alto
Pavimentação do logradouro: Asfalto
Pavimentação do passeio: Basalto
Infraestrutura: <input checked="" type="checkbox"/> Acessibilidade, <input checked="" type="checkbox"/> Água potável, <input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica, <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto pluvial, <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto sanitário, <input type="checkbox"/> Gás canalizado, <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública, <input checked="" type="checkbox"/> Logradouro, <input checked="" type="checkbox"/> Meio fio/sarjetas, <input checked="" type="checkbox"/> Passeio público, <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação, <input type="checkbox"/> Sem infraestrutura, <input type="checkbox"/> Telefone
Serviços públicos: <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 type="checkbox"/> Sem serviços públicos, <input checked="" type="checkbox"/> Transporte coletivo
Influências valorizantes: <input type="checkbox"/> Clubes, <input checked="" type="checkbox"/> Comércio, <input checked="" type="checkbox"/> Empreendimentos, <input 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"/> Sem influências valorizantes, <input type="checkbox"/> Shopping, <input checked="" type="checkbox"/> Universidades/faculdades, <input type="checkbox"/> Zona incorporação
Influências desvalorizantes: <input type="checkbox"/> Aeroporto, <input type="checkbox"/> Área inundável, <input type="checkbox"/> Aterro sanitário, <input type="checkbox"/> Estação tratamento esgoto, <input type="checkbox"/> Indústria, <input type="checkbox"/> Presídio, <input checked="" type="checkbox"/> Sem influências desvalorizantes, <input type="checkbox"/> Sub-habitação, <input type="checkbox"/> Unidades carentes

Características do imóvel	
Formato do terreno: Regular	
Situação de quadra: Esquina	
Cota: No nível	
Vegetação: Sem vegetação	
Uso do solo: Comercial	
Acesso: Bom	
Topografia: Plano	
Tipo de cercamento: <input type="checkbox"/> Arame, <input type="checkbox"/> Gradil, <input type="checkbox"/> Muro, <input checked="" type="checkbox"/> Sem cercamento, <input type="checkbox"/> Tela	
Superfície: <input type="checkbox"/> Alagadiça, <input type="checkbox"/> Arenoso, <input type="checkbox"/> Argiloso, <input type="checkbox"/> Com aterro, <input type="checkbox"/> Com entulhos, <input type="checkbox"/> Pantanosa, <input checked="" type="checkbox"/> Seca	
Área da Loja: 54,75 m ² Área do Terreno: 217,86 m ²	
Medida da frente do terreno: 38,56 m	Confrontação da frente: Sul
Medida lateral do terreno: 5,65 m	Confrontação da lateral 1: Oeste
Medida lateral do terreno: 5,50 m	Confrontação da lateral 2: Leste
Medida dos fundos do terreno: -	Confrontação dos fundos: Sul

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

*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

GPE 25910 Edifício Aracha - Loja Nº 06	Idade aparente: 60	Área = 54,75 m²	Nº de Pav: 01		
	Padrão	Conservação	Tipologia		
	<input type="checkbox"/> Rústico	<input type="checkbox"/> Novo	<input type="checkbox"/> Apartamento		
	<input type="checkbox"/> Proletário	<input type="checkbox"/> Entre novo e regular	<input type="checkbox"/> Box		
	<input type="checkbox"/> Econômico	<input type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/> Casa		
	<input checked="" type="checkbox"/> Simples	<input type="checkbox"/> Entre regular e reparos simples	<input type="checkbox"/> Galpão		
	<input type="checkbox"/> Médio	<input type="checkbox"/> Reparos simples	<input checked="" type="checkbox"/> Loja		
	<input type="checkbox"/> Superior	<input type="checkbox"/> Entre reparos simples e importantes	<input type="checkbox"/> Pavimento		
	<input type="checkbox"/> Fino	<input checked="" type="checkbox"/> Reparos importantes	<input type="checkbox"/> Prédio		
	<input type="checkbox"/> Luxo	<input type="checkbox"/> Entre reparos importantes e s/ valor	<input type="checkbox"/> Terreno		
	<input type="checkbox"/> Outros	<input type="checkbox"/> Sem valor	<input type="checkbox"/> Outros		
Material utilizado					
Piso	Forro	Telhado	Esquadrias	Rev. Fachadas	Estrutura
<input type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> Cerâmica	<input type="checkbox"/> Alumínio	<input checked="" type="checkbox"/> Pintura	<input type="checkbox"/> Portante
<input type="checkbox"/> Lajota	<input type="checkbox"/> Laje	<input type="checkbox"/> Fibro cim. ondulado	<input checked="" type="checkbox"/> Ferro	<input type="checkbox"/> Tijolo à vista	<input checked="" type="checkbox"/> Concreto
<input checked="" type="checkbox"/> Cerâmica	<input checked="" type="checkbox"/> Gesso	<input type="checkbox"/> Fibro cim. estrutural	<input type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> Fulget	<input type="checkbox"/> Madeira
<input type="checkbox"/> Basalto	<input type="checkbox"/> Pvc	<input type="checkbox"/> Alumínio	<input type="checkbox"/> PVC	<input type="checkbox"/> Cerâmica	<input type="checkbox"/> Metálica
<input type="checkbox"/> Granitina	<input type="checkbox"/> Placas acústicas	<input type="checkbox"/> Galvanizado	<input type="checkbox"/> Outros	<input type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> N. Identificada
<input type="checkbox"/> Vinílico	<input type="checkbox"/> 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

- 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:

metodologia científica – inferência estatística: **165/133** dados utilizados

metodologia clássica – fatores de homogeneização

10. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

- Método comparativo direto de dados de mercado Grau I **Grau II** Grau III
- Grau de Fundamentação
- Pontuação obtida: 16
- Grau de Precisão (MCDDM) Grau I Grau II **Grau III**





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

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 AVALIADO

Variáveis do modelo de cálculo	Parâmetros do imóvel
Área privativa (m²)	54,75 m²
% térreo*	*
Pavimentos*	*
Vagas estacionamento*	*
Conservação*	*
Esquina (dicotômica: 0 – meio de quadra, 1 – de esquina)	1,00
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)	2,00
Estado (baseado no Critério de depreciação de "Heidecke")	0,5260
Atratividade (código alocado: 1 – Média-Baixa; 2 – Média; 3 – Média-Alta; 4 - Alta)	2,00
Unidade isolada (dicotômica: 0 - imóvel em condomínio - fração ideal no terreno < 1,00; 1 - imóvel isolado - fração ideal = 1,00)	0,00
Data (agosto/ 2022)	292,00
Unitário (R\$/m²)*	*
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)	3,00

*variáveis analisadas e não utilizadas no modelo

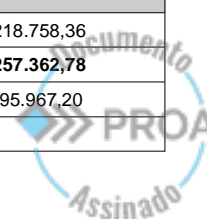
11.1.3 RESULTADOS

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

	Intervalo de Confiança	Unitário (R\$/m²)	Total
Mínimo	-10,91%	4.187,66	R\$ 229.274,49
Calculado	-	4.700,69	R\$ 257.362,78
Máximo	12,25%	5.276,56	R\$ 288.891,73

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

	Amplitude	Unitário (R\$/m²)	Total
Mínimo	-15%	3.995,59	R\$ 218.758,36
Calculado	---	4.700,69	R\$ 257.362,78
Máximo	+15%	5.405,79	R\$ 295.967,20
Valor calculado: R\$ 257.362,78			





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

12. CONCLUSÃO

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

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 257.400,00

(duzentos e cinquenta e sete mil e quatrocentos reais)

Data de referência da avaliação agosto/2022

13. RESPONSÁVEIS PELO LAUDO

ROSÂNGELA BITTENCOURT FREIESLEBEN

Arquiteta Urbanista – CAU/RS A16986-2

Analista Arquiteto - ID 4297369/2

DIAVA/DEAPE

De acordo,

LEANDRO PEIXOTO MAIA

Engenheiro Civil – CREA(RS) 82.744

Analista Engenheiro DIAVA/DEAPE

ID 4506073/01

LEANDRO PEIXOTO MAIA

Engenheiro Civil – CREA(RS) 82.744

Analista Engenheiro ID 4506073/01

Chefe de Divisão DIAVA/DEAPE

14. COLABORADORES

Priscila da Silva Flor– estagiária de arquitetura e urbanismo

Porto Alegre, Agosto de 2022



³ 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

15. ANEXOS

15.1 DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Fachada Principal Av Salgado Filho



Fachada Lateral Rua Dr Flores





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


15.2 DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL
MATRÍCULA 157.626



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:

Para verificar a autenticidade, acesse https://regisradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 8ab8ca98-6fcc-43be-8c07-60809002518		REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA - P. ALEGRE LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL	FLS. <u>1</u> MATRÍCULA
	157.626 MATRÍCULA	PORTO ALEGRE, 17 de novembro de 2003	1
<p>Imóvel: A loja comercial número 06, do Edifício Arachã, que recebeu o número 266 da Avenida Senador Salgado Filho, localizada de frente a referida avenida, sendo a sexta contada da esquerda para a direita de quem desta rua olhar o prédio, fazendo frente, também a rua Dr. Flores, com a qual forma esquina, possuindo 54,75mq de área real privativa, 2,10mq de área real de uso comum e 56,85mq de área real total, correspondendo-lhe a fração ideal equivalente a 0,026224 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. Bairro: Centro.- Quarteirão: ruas Senador Salgado Filho, Vigário José Inácio, Dr. Flores e General Vitorino.- Proprietário: Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul, com sede nesta Capital, CNPJ número 92.829.100/0001-43.- Origem: 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.- Abertura de Matrícula: Requerimento datado de 24 de outubro de 2003.- (Individação - Instituição Jurídico - formal de condomínio).- Foi apresentada CND fornecida pelo INSS e Cartas de Habitação datadas de 24 de abril de 2000 (28 Via) Construção de 1943 e 11 de setembro de 2003 (reforma).- Protocolo nº 603702 de 24.10.2003.- URE=0,50 A escr.autorizada: <i>Enodrigues</i></p> <p>AV.1/157.626 31 de maio de 2004.- Convenção de Condomínio: Foi registrada sob nº 10.545 no Livro 3- Registro Auxiliar a Convenção de Condomínio do Edifício Arachã.- Protocolo nº 613.735 de 20.05.2004.- URE=1,00 A escr.autorizada: <i>2/18</i></p>			
CONTINUA NO VERSO			

ESTA CERTIDÃO FOI ARSENADA DIGITALMENTE POSSUINDO, VALIDADE E FÉ PÚBLICA SOMENTE ENQUANTO MANTIDA EM MEIO DIGITAL. QUALQUER CÓPIA IMPRESSA DESTA CERTIDÃO, OBTIDA A PARTIR DE MEIO DIGITAL, NÃO TEM A VALIDADE E A FÉ PÚBLICA DO DOCUMENTO ORIGINAL. NADA MAIS CONSTA. O REFERIDO É VERDADE E DOUTRE.

Porto Alegre, 23 de agosto de 2022, às 14:02:52.
EMOLUMENTOS: Gratuito - Irem
 Cartão Matrícula 157.626 - 1 página: Gratuito (0469.00.2200002.29470 - Gratuito)
 Banca(s) em livros e arquivos: Gratuito (0469.00.2200002.29470 - Gratuito)
 Processamento eletrônico de dados: Gratuito (0469.00.2200002.29470 - Gratuito)



A consulta estará disponível em até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS
<http://go.tjrs.jus.br/selo/digital/consulta>
 chave de autenticidade para consulta
 099226 53 2022 00128324 51

Registrador/Substituto/Escrevente Autorizado(a)

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 25910



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 25910

DADOS GERAIS			
Número do Cadastro:	25910	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 irregularmente.		
Em Alienação:	Não	Nº Incorporação PROA/SPI:	18/2400-0005779-7
Lei Autorizativa de Alienação:		Nº Alienação PROA/SPI:	
Data Lei Autorizativa Alienação:		NIRF:	
Nº tomo antigo do imóvel:		CCIR:	
Uso irregular:		CAR:	
Tombado Patr. Histórico:	Não	VALOR DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL	
Nº Inscrição Municipal:	0,692913	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
15/08/2021	19130000059155	15/08/2021	Participação em		Ativo
24/08/2021	21130000020098	22/03/2021	Programação		Ativo
25/08/2021	20130000080150	22/12/2020	Programação		Ativo
17/08/2022	22130000003903	17/08/2022	Imóveis		Ativo
19/08/2022	22130000072360	19/08/2022	Alienar Bens		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:	266
Quadra:	
Complemento:	Loja 05
CEP:	
Ponto Referência:	

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

26/08/2022

pag. 1 de 3





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



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

DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 26542

PROPRIEDADE

Situação regularização Estado: REGULARIZADO
 Tipo de Registro: Matrícula
 Número do Registro: 158123
 Livro: 2RG
 Folha: 01
 Cartório: RI DE PORTO ALEGRE 1ª ZONA
 Comarca: PORTO ALEGRE
 Data do Registro: 16/12/2003
 Forma de Incorporação: COMPRA
 Valor de Incorporação: R\$ 1,00
 Propriedade / Posse: INSTITUTO DE PREVIDENCIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
 Data registro patrimônio União:
 Certidão autorizativa transf.:

TERRENO

Matriculada

Área Total (m²):	550,54
Frente (m):	11,40
Área oom fração (m²):	0,0000
Fração Ideal (m²):	0,000000
Profundidade Equivalente (m):	
Área Disponível (m²):	550,54

Situação terra rural:

TERRENO REGISTRADO

Frente/Lateral: 11,40 Confrontação da Frente/Lateral: Confrontante

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

16/05/2022

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 25910

PROPRIEDADE

Situação regularização Estado: EM REGULARIZACAO
 Tipo de Registro: Matrícula
 Número do Registro: 157626
 Livro: 2RG
 Folha: 01
 Cartório: RI DE PORTO ALEGRE 1ª ZONA
 Comarca: PORTO ALEGRE
 Data do Registro: 17/11/2003
 Forma de Incorporação: INCORPORAÇÃO AO PATRIMÔNIO PÚBLICO
 Valor de Incorporação: R\$ 1,00
 Propriedade / Posse: ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
 Data registro patrimônio União:
 Certidão autorizativa transf.:

TERRENO

Matriculada

Área Total (m²):	217,86
Frente (m):	5,65
Área com fração (m²):	5,7123
Fração Ideal (m²):	0,026220
Profundidade Equivalente (m):	
Área Disponível (m²):	217,86

Situação terra rural:

TERRENO REGISTRADO

Frente/Lateral	Confrontação da Frente/Lateral	Confrontante
5,65		

TERRENO VISTORIA

Informações complementares

Vegetação:
Uso do solo:
Situação de quadra

Levantada (Vistoria)

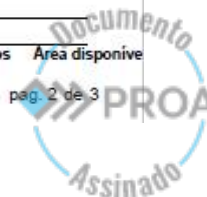
Área Total (m²):
Frente (m):

CONFRONTANTES VISTORIA

Leste:
Oeste:
Norte:
Sul:

EDIFICAÇÕES/BENFEITORIAS

Espécie	Data baixa	Nome referência	Área útil (m²)	Área total (m²)	Averbação	Nº pavimentos	Área disponível
					26/08/2022		pag. 2 de 3





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



DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 25910

Espécie	Data baixa	Nome referência	Área útil (m ²)	Área total (m ²)	Averbação	Nº pavimentos	Área disponível
LOJA			54,75	56,85		0	56,85

VISTORIA

INFRAESTRUTURA

Serviços e Instalações

Pavimentação do logradouro:

Pavimentação passeio:

Zoneamento:

Largura logradouro (m):

Tráfego de pedestres:

Tráfego de veículos:

Atividade predominante:

DOCUMENTOS

Data	Tipo Documento	Nome Documento
23/08/2022	MATRÍCULA	MAT 157826.PDF
15/12/2021	LEI / DECRETO /	LEI 15764-2021 - GESTAO DE
15/06/2021	HISTÓRICO	Ficha.pdf
01/06/2021	LEI / DECRETO /	DECRETO ESTADUAL NA 55918-
06/04/2018	LEI / DECRETO /	LEI COMPLEMENTAR NA 15144-
12/09/2014	MATRÍCULA	Matr. 157826.pdf

IMAGENS

HISTÓRICO

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

HISTÓRICO DE SOLICITAÇÕES

VISTORIA

Data da vistoria:

Empresa vistoriadora:

Vistoriador (a):

Observações da vistoria:

Situação de localização:

Obstruído:

Motivo da obstrução:

Contato no local:

Telefone do contato:

Pertence ao Estado do RS:

26/08/2022





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

15.3 MEMÓRIA DE CÁLCULO

MODELO: MODELO1

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: In(y)

COEFICIENTES	VARIAÇÃO
Correlação : 0,92431	Total : 36,80833
Determinação : 0,85435	Residual : 5,36100
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 (Moda)

$$Y = 10830,358994 * X_1^{-0,168342} * 2,718^{(0,292580 * X_2)} * 2,718^{(0,000029 * X_3)} * 2,718^{(-0,716827 * 1/X_4)} * 2,718^{(-0,610147 * X_5)} * 2,718^{(0,096915 * X_6)} * 2,718^{(0,210373 * X_7)} * 2,718^{(-138,917869 * 1/X_8)} * 2,718^{(0,129165 * X_9)}$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

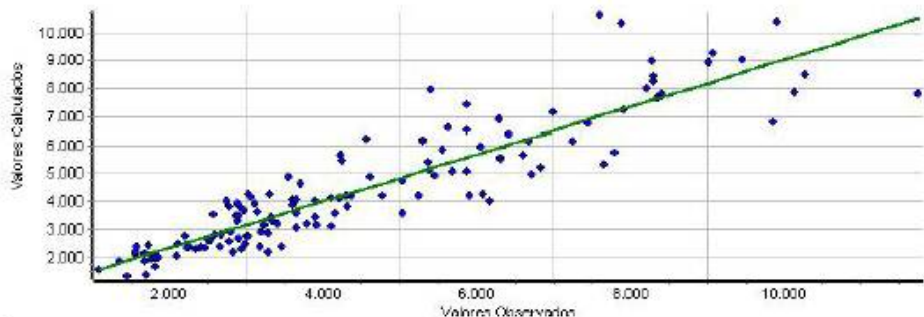
AMOSTRA	MODELO
Média : 4523,79	Coefic. Aderência : 0,82341
Varição Total : 738952789,96	Varição Residual : 130489947,88
Variância : 5556036,01	Variância : 1060893,89
Desvio Padrão : 2357,12	Desvio Padrão : 1030,00



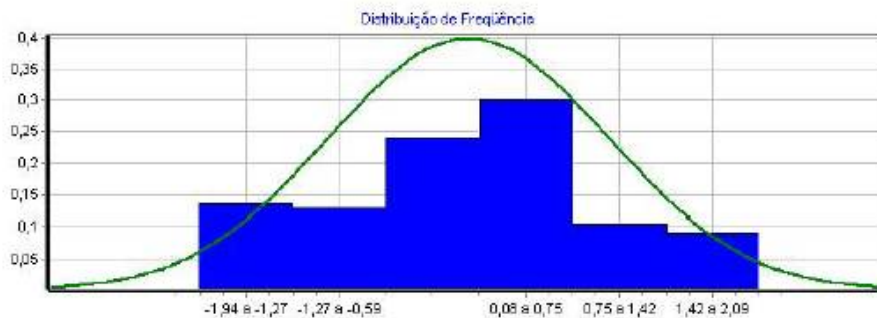


Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

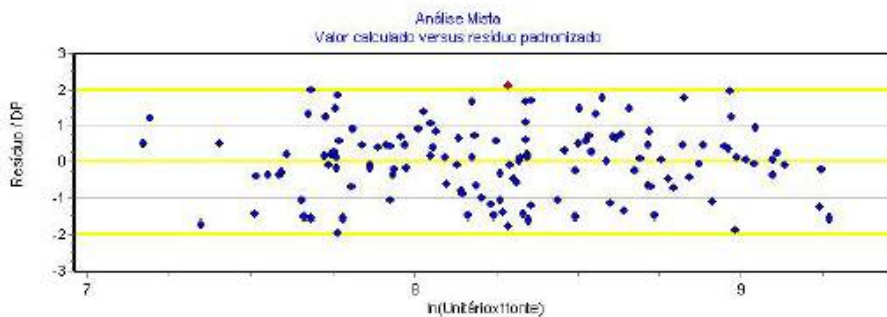
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados





DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

X₁ área privativa

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



* % terreno

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

* pavimentos

conforme o número de pavimentos da unidade
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 1 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 a 5,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo

* conservação

1 - ruim;
 2 - regular;
 3 - bom;
 4 - novo;
 Tipo: Código Alocado
 Amplitude: 1 a 4,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo

Micronumerosidade: atendida.

X₂ esquina

0 - meio de quadra;
 1 - esquina;

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

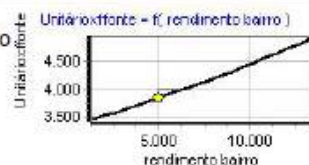




X₃ rendimento bairro

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

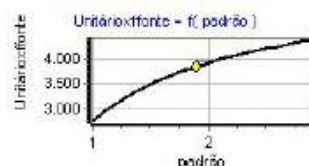
Tipo: Proxy
 Amplitude: 1307,37 a 13977,20
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: 3,73 % na estimativa



X₄ padrão

- 1 - Normal-Baixo;
- 2 - Normal;
- 3 - Normal-Alto

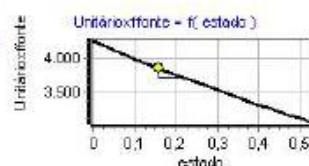
Tipo: Código Alocado
 Amplitude: 1 a 3,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: 3,68 % na estimativa
 Micronumerosidade: atendida.



X₅ 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.

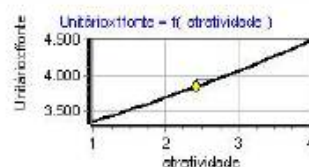
Tipo: Proxy
 Amplitude: 0 a 0,526
 Impacto esperado na dependente: Negativo
 10% da amplitude na média: -3,16 % na estimativa



X₆ atratividade

- 1 - Média-Baixa;
- 2 - Média;
- 3 - Média-Alta;
- 4 - Alta;

Tipo: Código Alocado
 Amplitude: 1 a 4,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: 2,95 % na estimativa
 Micronumerosidade: atendida.



X₇ unidade isolada

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

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





X₈ 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\$/m²
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 1208,33 a 13043,48
 Impacto esperado na dependente: Positivo

X₃ 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 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.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student	Significância	Determ. Ajustado
		Calculado	(Soma das Caudas)	(Padrão = 0,84370)
X ₁ área privativa	ln(x)	-8,50	0,01	0,75388
X ₂ esquina	x	5,84	0,01	0,80194
X ₃ rendimento bairro	x	3,05	0,28	0,83325
X ₄ padrão	1/x	-7,58	0,01	0,77246
X ₅ estado	x	-4,32	0,01	0,82144
X ₆ atratividade	x	3,68	0,0349914	0,82791
X ₇ unidade isolada	x	4,00	0,0109421	0,82481
X ₈ data	1/x	-5,19	0,01	0,81104
X ₉ localização	x	6,81	0,01	0,78651





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	área privativa	esquina	rendimento bairro	padrão	estado	atratividade	unidade isolada	data	localização	Unidade de custo
X ₁	ln(x)		30	15	43	15	22	50	1	40	61
X ₂	x	15		0	37	4	11	1	22	26	47
X ₂	x	4	13		10	11	19	17	16	3	26
X ₂	1/x	-13	-8	-39		12	4	20	19	19	56
X ₂	x	8	-15	-19	48		3	30	19	27	36
X ₂	x	22	39	14	-38	-23		4	20	28	31
X ₃	x	39	20	-11	8	23	11		3	25	34
X ₄	1/x	27	5	5	0	-4	4	-8		10	42
X ₅	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 LOJAS

Table with columns: Loja, Valor, Data, etc. Rows include various store locations like Vila Ipiranga, Centro Histórico, and Boa Vista.





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

15.4 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Segundo ABNT NBR 14.653-2:2011

FUNDAMENTAÇÃO

Item	Descrição	Pontos obtidos					
		III	Ptos	II	Ptos	I	Ptos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	X	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo		Adoção de situação paradigma	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados.	5 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	X	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes		3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo		Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	X	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	
4	Extrapolação	Não admitida		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%	
		PONTUAÇÃO		16 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		4.700,69
Valores do intervalo de confiança	MAX	5.276,66
	MIN	4.187,66
Desvios relativos do intervalo de confiança	MAX	12,25%
	MIN	-10,91%
Amplitude do intervalo de confiança		23,16%
GRAU DE PRECISÃO		GRAU III





Nome do documento: Laudo 146 2022 GPE 25910 Lj 06 Av Salgado Filho 266 Porto Alegre FTIPERGS.pdf

Documento assinado por	Órgão/Grupo/Matrícula	Data
Rosangela Bittencourt Freiesleben	SPGG / DIAVA/DEAPE / 4297369	30/08/2022 13:15:36
Leandro Peixoto Maia	SPGG / DIAVA/DEAPE / 450607301	01/09/2022 16:25:36

