



**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 180/2023**



**Loja Comercial nº 01 - Edifício Arachã  
Av. Senador Salgado Filho, nº 240 – Centro Histórico  
Porto Alegre/RS**



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



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

## LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 180/2023

### FICHA RESUMO

#### Objeto

Terreno urbano objeto da **matrícula nº 157.621** e **GPE nº 25905**

#### Objetivo

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

#### Finalidade

Instruir processo **PROA nº 23/1300-0007379-6 - Alienação**.

#### Localização<sup>1</sup>

Loja Comercial nº 01 - Edifício Arachã  
Av. Senador Salgado Filho nº 240 – Centro Histórico  
Porto Alegre/RS

#### Área avalianda<sup>2</sup>

Área privativa da Loja: **58,22m<sup>2</sup>**  
Área Real Total: 60,45m<sup>2</sup>

#### Proprietário

Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul

#### Resultado da avaliação

Valor de mercado do imóvel **R\$ 245.500,00**

#### Avaliadores

Engenheiro Civil Leandro Peixoto Maia  
Arquiteta Urbanista Rosângela Bittencourt Freiesleben

Porto Alegre – RS, novembro de 2023

<sup>1</sup> Fonte: Conforme Certidão de Matrícula Nº 157.621

<sup>2</sup> Fonte: Conforme Certidão de Matrícula Nº 157.621(área privativa da loja=58,22m<sup>2</sup>) + (área real de uso comum=2,23m<sup>2</sup>) = (área real total=60,45m<sup>2</sup>)





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 .....	6
7	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO .....	6
8	DIAGNÓSTICO DE MERCADO .....	8
9	METODOLOGIA .....	8
10	ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO .....	9
11	AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS .....	9
12	CONCLUSÃO .....	10
13	RESPONSÁVEIS PELO LAUDO .....	10
14	ANEXOS .....	11





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

## 1 SOLICITANTE

SPGG FT/IPERGS

## 2 OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

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

## 3 FINALIDADE

Instruir processo **PROA n° 23/1300-0007379-6 - valor de mercado** para fins de **alienação**.

## 4 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

### 4.1 FUNDAMENTAÇÃO TÉCNICA

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 n° 157.621**, referência livro 2-RG, às fls. 01, datada de 25/10/2023, obtida junto ao Ofício de Registro de Imóveis da 1ª Zona da Comarca de Porto Alegre - RS.
- Na **Ficha cadastral GPE n° 25905**;
- No **PROA: 23/1300-0007379-6**;
- Nas informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, intermediários, agentes imobiliários, etc.).
- Nas informações constatadas "in loco", conforme vistoria ao imóvel realizada no dia **20/11/2023**.

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.

### 4.2 ESCOPO DE 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**. Eventuais divergências, se significativas, alteram os resultados deste trabalho. Ainda, as informações obtidas durante a pesquisa de mercado foram tomadas como de boa-fé.

Não fez parte do escopo deste trabalho:

- Investigações quanto à correção dos documentos analisados;
- Investigações envolvendo aspectos legais;
- Levantamento de áreas e de confrontações através de instrumentos de medição;





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

- Avaliação de máquinas e/ou equipamentos, as quais não estão contempladas nos valores calculados;

#### 4.3 JUSTIFICATIVAS – PARÂMETROS ADOTADOS

##### ➤ Área utilizada

Para cálculo do valor do imóvel, foi considerada a área privativa da loja comercial conforme **Certidão de Matrícula N° 157.621**, referência livro 2-RG, às fls. 01, datada de 25/10/2023, obtida junto ao Ofício de Registro de Imóveis da 1ª Zona da Comarca de Porto Alegre - RS; e ficha **GPE N° 25905**.

##### ➤ Vistoria/ localização:

Conforme verificado na vistoria o imóvel de **GPE N° 25905**, constante deste **PROA n° 23/1300-0007379-6**, foi unificado ao imóvel lindeiro de **GPE 25906**, constante do **PROA n° 23/1300-0007381-8**, através da demolição de parede divisória interna. Desta forma, para fins de alienação, recomenda-se que os dois processos tramitem concomitantemente.

##### ➤ Fator prévio:

No setor imobiliário, durante as negociações de compra e venda, é comum que seja fornecido um desconto sobre o valor de oferta como forma de barganha entre comprador e vendedor. Segundo o Ibape/SP<sup>3</sup>, esse fator de fonte ou oferta pode ser aplicado a fim de atender a natural elasticidade dos negócios. Nesse sentido, a fim de ajustar os resultados dos estudos às práticas reais de mercado, o item 9.2.1.2 da NBR 14653-2:2011 permite que sejam realizados ajustes prévios nos atributos dos dados de mercado, sem prejuízo do grau de fundamentação, desde que devidamente justificados. Algumas das situações previstas pela NBR 14653-2:2011 para utilização desse fator de ajuste são: conversão de valores a prazo em valores à vista; adequação às taxas de desconto praticadas no mercado; conversão de valores para a moeda nacional na data de referência da avaliação; conversão de áreas reais de construção em áreas equivalentes, desde que com base em coeficientes publicados ou inferidos no mercado; incorporação de luvas ao aluguel, com a consideração do prazo remanescente do contrato e taxas de desconto praticadas no mercado financeiro. Neste estudo, por terem sido utilizados dados de oferta de mercado obtidos diretamente do site de imobiliárias, aplicou-se um fator prévio de **0,9** aos dados a fim de considerar a aplicação de taxas de desconto de mercado, e assim, adequar os preços de oferta e venda.

## 5 PROPRIETÁRIO

Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul

<sup>3</sup> Fonte: Engenharia de avaliações. Ibape SP, 2014. Volume 1, pag.215.





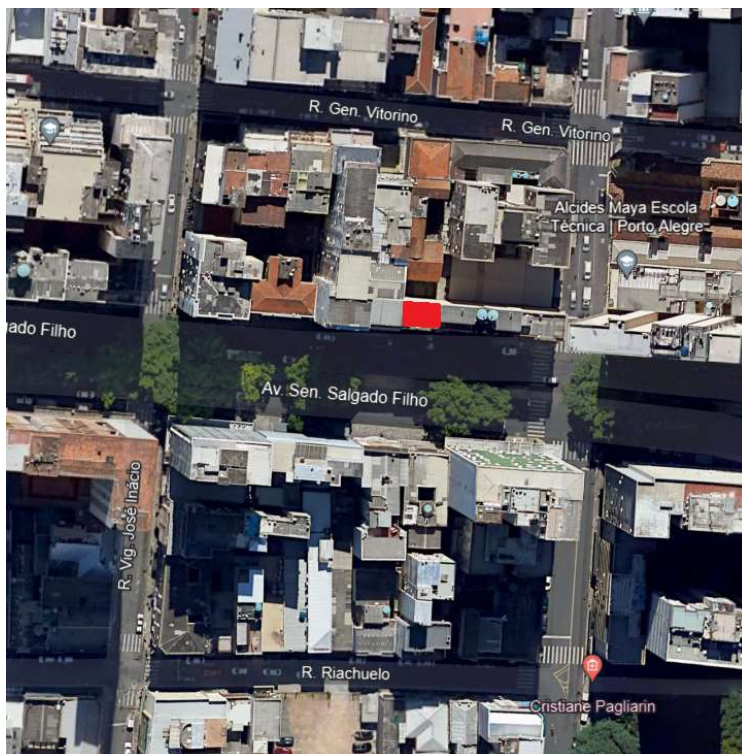
Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

**6 ENDEREÇO**

Loja Comercial nº 01 - Edifício Arachã  
 Av. Senador Salgado Filho nº 240 – Centro Histórico  
 Porto Alegre/RS

**7 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO**

**7.1 TERRENO**



**Imagem de localização (Google)**

Latitude: 30°01'50"S  
 Longitude: 51°13'31"O

Fonte: Google Earth 08/04/2021 (Acesso em novembro de 2023)

**Identificação**

**Imóvel:** A loja comercial número 01, do Edifício Arachã, que recebeu o número 240 da Avenida Senador Salgado Filho, localizada de frente à referida avenida, sendo a primeira contada da esquerda para a direita de quem desta rua olhar o prédio, possuindo 58,22mq de área real privativa, 2,23mq de área real de uso comum e 60,45mq de área real total, correspondendo-lhe a fração ideal equivalente a 0,027886 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.-







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> Baixo/Normal	
<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 checked="" type="checkbox"/> Acessibilidade, <input checked="" type="checkbox"/> Água potável, <input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica, <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto pluvial, <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto sanitário, <input type="checkbox"/> Gás canalizado, <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública, <input checked="" type="checkbox"/> Logradouro, <input checked="" type="checkbox"/> Meio fio/sarjetas, <input checked="" type="checkbox"/> Passeio público, <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação, <input type="checkbox"/> Sem infraestrutura, <input checked="" type="checkbox"/> Telefone	
<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 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 checked="" type="checkbox"/> Parques/praças, <input checked="" type="checkbox"/> Posto policial, <input type="checkbox"/> Posto de saúde, <input checked="" 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> Irregular	
<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 cerca, <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 do terreno<sup>4</sup>:</b> 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*	
<input checked="" type="checkbox"/> Ocupado	<input type="checkbox"/> Ocupado (não autorizado)
<input type="checkbox"/> Desocupado	

\*Conforme verificado na data de vistoria

<sup>4</sup> Fonte: Área do terreno conforme Ficha GPE 25905; medidas do terreno conforme Certidão de Matrícula nº157621.





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

**7.2 BENFEITORIAS**

**7.2.1 FICHA DE VISTORIA**

LOJA COMERCIAL GPE 25905		Idade aparente: 30	Área = 58,22 m²		Nº de pav. 01
Descrição		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 type="checkbox"/> Simples	<input type="checkbox"/> Entre regular e reparos simples			<input type="checkbox"/> Galpão
	<input checked="" type="checkbox"/> Médio	<input checked="" 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 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 checked="" type="checkbox"/> Alumínio	<input type="checkbox"/> Pintura	<input type="checkbox"/> Portante
<input type="checkbox"/> Lajota	<input type="checkbox"/> Laje	<input type="checkbox"/> Fibro cim. ondulado	<input 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 checked="" 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"/> Aglomerado	<input checked="" type="checkbox"/> Laje		<input type="checkbox"/> Vidro	
<input type="checkbox"/> Carpete	<input type="checkbox"/> S/forro	<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 type="checkbox"/> Desaquecido	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Normal</b>	<input type="checkbox"/> Aquecido
<b>Número de ofertas</b>	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Baixo</b>	<input type="checkbox"/> Médio	<input type="checkbox"/> Alto
<b>Liquidez</b>	<input type="checkbox"/> Baixa	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Média</b>	<input type="checkbox"/> Alta
<b>Absorção pelo mercado</b>	<input type="checkbox"/> Demorada	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Normal</b>	<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:

( X ) **Metodologia científica** – inferência estatística: dados utilizados **040/050**.

( ) Metodologia clássica – fatores de homogeneização.







## 10 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Método comparativo direto de dados de mercado

Grau de Fundamentação

Grau I

Grau II

Grau III

Pontos obtidos: 17

Grau de Precisão

Grau I

Grau II

Grau III

## 11 AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

### 11.1 AVALIAÇÃO DO TERRENO

#### 11.1.1 EQUAÇÃO DE REGRESSÃO

$$UNITARIO\_09 = -1444,0452 + 83815,978 * 1/AREA\_PRIVATIVA - 554,81597 * \ln(ESTADO) + 458,26099 * ATRATIVIDADE + 0,59375409 * Renda Bairro$$

#### 11.1.2 DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Variáveis do modelo de cálculo	Parâmetros do imóvel
Data*: (mês/ano de referência - setembro/2023=15)	17*
Área privativa(m²): (área privativa em metros quadrados)	58,22
N_Pavimentos (un)*: (número de pavimentos do espaço)	1,00*
Padrão*: (1 - Normal-Baixo; 2 - Normal; 3 - Normal-Alto).	2,00*
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)	0,1810
Atratividade: (1 - Média-Baixa; 2 - Média; 3 - Média-Alta; 4 - Alta)	3,00
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)	5,00*
Renda Bairro (R\$): (Rendimento médio mensal dos responsáveis dos domicílios nos bairros em estudo - IBGE 2010)	3.199,88

\*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	-11,13%	3.749,25	R\$ 218.206,35
<b>Calculado</b>	-	<b>4.218,65</b>	<b>R\$ 245.525,43</b>
Máximo	11,13%	4.688,04	R\$ 272.843,93

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

	Amplitude	Unitário (R\$/m2)	Total
Mínimo	-15%	3.585,85	R\$ 208.696,47
<b>Calculado</b>	-	<b>4.218,65</b>	<b>R\$ 245.525,43</b>
Máximo	+15%	4.851,45	R\$ 282.354,39
<b>Valor calculado R\$ 245.525,43</b>			





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 (arredondado<sup>5</sup>) de mercado:

### VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

**R\$ 245.500,00**

(Duzentos e quarenta e cinco mil e quinhentos reais)

data de referência da avaliação: novembro/2023

## 13 RESPONSÁVEIS PELO LAUDO

### ROSÂNGELA BITTENCOURT FREIESLEBEN

Arquiteta Urbanista – CAU(RS) A16986-2

Analista Arquiteta DIAVA/DEAPE

**ID 4297369/02**

### LEANDRO PEIXOTO MAIA

Engenheiro Civil – CREA(RS) 82.744

Analista Engenheiro DIAVA/DEAPE

**ID 4506073/01**

De acordo,

### LEANDRO PEIXOTO MAIA

Engenheiro Civil – CREA(RS) 82.744

Analista Engenheiro DIAVA/DEAPE

**ID 4506073/01**

Porto Alegre, novembro de 2023

<sup>5</sup>Conforme item 6.8.1 na NBR 14.653-1:2019 o resultado final pode ser arredondado até 1%.





**14 ANEXOS**

**14.1 DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA**

Figura 1: vista interna



Figura 2: vista interna



Figura 3: vista interna





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

**14.2 DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL**  
**CERTIDÃO DE MATRÍCULA Nº 157.621**



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

CNM: 099226.2.0157621-93

**REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA - P. ALEGRE**  
**LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL**

FLS. MATRÍCULA

PORTO ALEGRE, 17 de novembro de 2003 1 157.621

**Imóvel:** A loja comercial número 01, do Edifício Arachã, que recebeu o número 240 da Avenida Senador Salgado Filho, localizada de frente à referida avenida, sendo a primeira contada da esquerda para a direita de quem desta rua olhar o prédio, possuindo 58,22mq de área real privativa, 2,23mq de área real de uso comum e 60,45mq de área real total, correspondendo-lhe a fração ideal equivalente a 0,027886 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 da 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. - (Indivisão) - Instituição Jurídica - 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). - Protocolo nº 603/02 de 24.10.2003. - URE=0,50 A escr. autorizada: *Spodrigues*

Av.1/157.621 31 de maio de 2004. - Convenção de Condomínio: Foi registrada sob nº 10.545 no Livro 3- Registro Auxiliar e Convenção de Condomínio do Edifício Arachã. - Protocolo nº 613.735 de 20.05.2004. - URE=1,00 A escr. autorizada: *[assinatura]*

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/BUZMX-HENST-ADXXX-3L2V2

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

- ÚLTIMO ATO Av-1 -  
 NADA MAIS CONSTAVA. O REFERIDO É VERDADE E DOU FE.  
 Porto Alegre, 25 de outubro de 2023, às 11:10:58.  
 "Buscas realizadas até as 9h."  
**EMOLUMENTOS: Gratuito - Irem**  
Certidão Matrícula 157.621 - 1 página: Gratuito (0469.00.2300002.60598 = Gratuito)  
 Taxas(s) em livros e arquivos: Gratuito (0469.00.2300002.60598 = Gratuito)

A consulta estará disponível em até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS  
<http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta>  
 Chave de autenticação para consulta  
**099226 53 2023 00161319 11**

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 25905



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 25905

**DADOS GERAIS**

Número do Cadastro:	25905	Classificação:	PROPRIO
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:	EM REGULARIZACAO	Índice de Destinação (%):	0,359312
Descrição:	Edifício Arachã - Loja + mezanino + porão		
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	<b>VALOR DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL</b>	
Nº Inscrição Municipal:	992530	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
10/07/2023	23144000084992	16/06/2023	Imóveis	Acompanhame	Ativo
26/10/2023	23130000073796	26/10/2023	Alienar Bens	Venda	Ativo
04/10/2022	20130000080150	22/12/2020	Programação	Realização de	Arquivad
14/06/2021	19130000059155	14/06/2021	Participação em		Ativo
04/10/2022	19130000082050	10/12/2019	Imóveis	Regularização	Ativo
04/10/2022	370872442870	01/12/1987	CONTRATO		COM
17/08/2022	22130000003903	17/08/2022	Imóveis		Ativo
24/03/2023	20130000080150	22/12/2020	Programação	Realização de	Arquivad

**LOCALIZAÇÃO**

Zona:	Urbana
Unidade da Federação:	Rio Grande do Sul
Município:	PORTO ALEGRE
Bairro/Distrito:	CENTRO
Logradouro/Localidade:	AV SEN SALGADO FILHO
Numero/Lote:	240
Quadra:	
Complemento:	Loja 01
CEP:	
Ponto Referência:	

17/11/2023

pag. 1 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 25905

GEORREFERÊNCIA

DATUM:

Fuso:

Meridiano Central:

Coordenadas Planas UTM do Marco

Altitude ortométrica:

Este:

Norte:

Coordenadas Geodésicas do Marco

Latitude grau:

Latitude minuto:

Latitude segundo:

Longitude grau:

Longitude minuto:

Longitude segundo:

PROPRIEDADE

Situação regularização Estado: EM REGULARIZAÇÃO

Tipo de Registro: Matrícula

Número do Registro: 157621

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

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): 38,56  
Área com fração (m²): 6,0761  
Fração Ideal (m²): 0,027890  
Profundidade Equivalente (m):  
Área Disponível (m²): 217,86

Situação terra rural:

TERRENO REGISTRADO

Frente/Lateral 38,56 Confrontação da Frente/Lateral Confrontante

17/11/2023

pag. 2 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 25905**

**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
LOJA			58,22	60,45		0	59,45

**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
25/10/2023	MATRÍCULA	MAT 157621.PDF
07/07/2023	LEI / DECRETO /	LEI 15968-2023 - ALTERA LEI 15764-
01/08/2022	VISTORIA /	VISTORIA 50 - 2022 GPE 25905.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-
30/06/2020	LAUDO DE	LAUDO 012 2020 GPE 25905-
06/04/2018	LEI / DECRETO /	LEI COMPLEMENTAR NA 15144-
20/08/2014	MATRÍCULA	Matr. 157621.pdf

**IMAGENS**





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 25905

**HISTÓRICO**

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

**HISTÓRICO DE SOLICITAÇÕES**

**USO TERCEIROS DO IMÓVEL**

Tipo Documento:		Nº Processo PROA/SPI:	0037067-2442/87-0
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:	14/01/2020	Nome Repres. Legal:	
Interveniência:	Não	Nome Interveniente:	

**ONEROSIDADE**

Valor Arrecadação:	7457,21		
Sigla índice reajuste:			
Índice Reajuste:		Percentual Juros:	
Vencimento (dia):	10	Percentual Multa:	

**DADOS USUÁRIO**

CPF/CGC:			
Nome Usuário:	ROBERTO PULLA & CIA LTDA	Nome Município:	
Unidade da Federação:			
Bairro/Distrito:			
Nome Logradouro:			
Cep:		Telefone:	

**EDIFICAÇÕES USO TERCEIROS**

Espécie Edificação	Área Mov. Edificação (m²)	Área Disponível (m²)	Data Inicial
LOJA	1,00		

**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:	

17/11/2023

pag. 4 de 4





**14.3 MEMÓRIA DE CÁLCULO**

Relatório Completo

MODELO: MODELO LOJA POA

Data: 20/11/2023

**CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA**

DADOS	VARIÁVEIS
Total da Amostra : 50	Total : 9
Utilizados : 40	Utilizadas : 5
Outlier : 0	Grau Liberdade : 35

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

COEFICIENTES	VARIAÇÃO
Correlação : 0,69853	Total : 99220982,24744
Determinação : 0,48795	Residual : 1072211935,68055
Ajustado : 0,42943	Desvio Padrão : 1204,82642

F-SNEDECOR	D-WATSON
F-Calculado : 8,33813	D-Calculado : 2,23825
Significância : < 0,01000	Resultado Teste : Não auto-regressão 90%

NORMALIDADE			
Intervalo	Classe	% Padrão	% Modelo
-1	a 1	68	72
-1,64	a +1,64	90	90
-1,96	a +1,96	95	100

**MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR**

$$Y = -1444,045193 + 83815,978404 * 1/X_1 + -554,815973 * \ln(X_2) + 458,260993 * X_3 + 0,593754 * X_4$$

**MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES**

AMOSTRA	MODELO
Média : 5067,67	Coefic. Aderência : 0,48795
Varição Total : 99220982,25	Varição Residual : 50806234,73
Variância : 2480524,56	Variância : 1451606,71
Desvio Padrão : 1574,97	Desvio Padrão : 1204,83

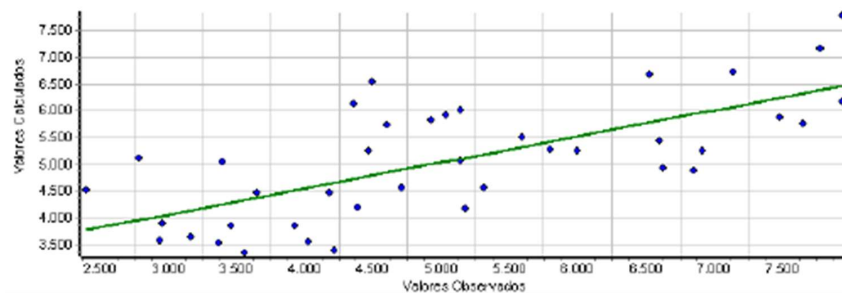




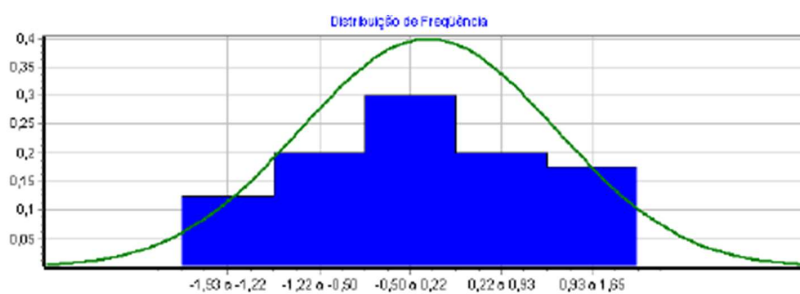
Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

Relatório Completo

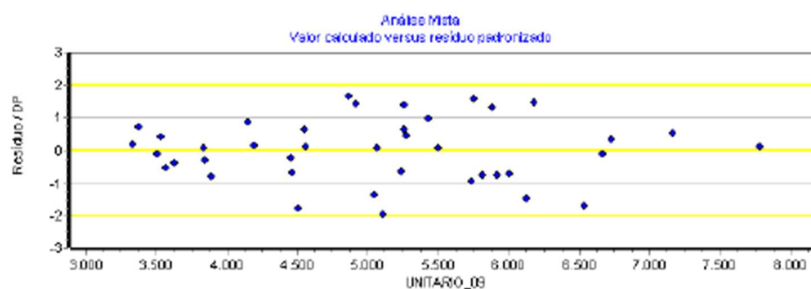
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados





Relatório Completo

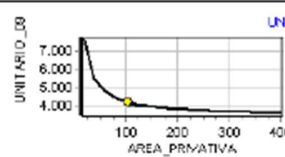
DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

\* DATA

01 - julho 2023  
15 - setembro 2023  
Tipo: Proxy  
Amplitude: 14,00 a 15,00  
Impacto esperado na dependente: Positivo

X<sub>1</sub> AREA PRIVATIVA

Área em m<sup>2</sup>  
Tipo: Quantitativa  
Amplitude: 20,00 a 420,00  
Impacto esperado na dependente: Negativo  
10% da amplitude na média: -5,17 % na estimativa



\* N PAVIMENTOS

Nº de pavimentos do espaço  
Tipo: Quantitativa  
Amplitude: 1,00 a 3,00  
Impacto esperado na dependente: Negativo

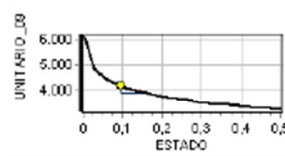
\* PADRÃO

1 - Normal-Baixo;  
2 - Normal;  
3 - Normal-Alto.  
Tipo: Código Alocado  
Amplitude: 1,00 a 2,00  
Impacto esperado na dependente: Positivo

Micronumerosidade: atendida.

X<sub>2</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: -5,74 % na estimativa



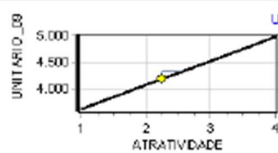


Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

Relatório Completo

X<sub>3</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: 3,28 % na estimativa  
Micronumerosidade: atendida.



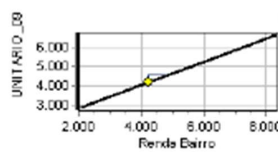
\* localização

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

Micronumerosidade: atendida.

X<sub>4</sub> Renda Bairro

Tipo: Quantitativa  
Amplitude: 2073,04 a 8297,29  
Impacto esperado na dependente: Positivo  
10% da amplitude na média: 8,83 % na estimativa



Y UNITARIO\_09

R\$/m<sup>2</sup> \* 0,90  
Tipo: Dependente  
Amplitude: 2400,00 a 7941,18

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 = 0,42943)
X <sub>1</sub> AREA_PRIVATIVA	1/x	4,45	0,01	0,13094
X <sub>2</sub> ESTADO	ln(x)	-3,48	0,14	0,25383
X <sub>3</sub> ATRATIVIDADE	x	2,52	1,64	0,34456
X <sub>4</sub> Renda Bairro	x	3,48	0,14	0,25313

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

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	AREA_PRIVATIVA	ESTADO	ATRATIVIDADE	Renda Bairro	UNITARIO_09
X <sub>1</sub>	1/x	49	35	55	60	
X <sub>2</sub>	ln(x)	23	20	38	51	
X <sub>3</sub>	x	-18	-4	18	39	
X <sub>4</sub>	x	-34	8	9	51	
Y	y	29	-28	25	24	





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

14.4 DADOS DA AMOSTRA

<	Dador	Endereço	Observação	DATA	AREA_PRR	N_PAVIME	PADRÃO	ESTADO	ATRATIVIV	localização	Renda Bair	UNITARIO
*	1	Av Alberto bins. 893 centro Histórico	Zap moveis id-2611896392	1,00	117,00	2,00	2,00	0,0252	1,00	1,00	3.434,50	3.069,23
*	2	Av Osvaldo Aranha, 522 Bom Fim	Zap moveis id-2579365307	1,00	407,00	2,00	2,00	0,0032	1,00	1,00	4.371,43	3.990,94
*	3	Av João Pessoa, 343 Cidade baixa	Z+D6/W58ap moveis id-2621	14,00	76,00	1,00	1,00	0,0809	1,00	1,00	4.010,00	2.960,53
*	4	Rua dos Andradas, 932 Centro Histórico	Auxiliadora Predial cod 42189	14,00	104,00	2,00	2,00	0,0809	4,00	5,00	4.576,74	1.774,04
*	5	Rua dos Andradas, 1727 Centro Histórico	Zap moveis id-253573200	14,00	200,00	2,00	2,00	0,0252	4,00	5,00	5.521,41	4.365,00
*	6	Av Alberto bins.823 centro historico	Moveis Credito Real cod 997	14,00	75,00	1,00	1,00	0,0809	1,00	1,00	3.434,50	2.940,00
*	7	Av Senador Salgado filho, 353 centro h	Vilainho moveis cod L0007	14,00	71,00	2,00	1,00	0,1810	2,00	2,00	3.417,60	3.169,01
*	8	Rua Gal. Camara, 359 Centro Historico	Foxter Cia Imobiliaria cod 262	14,00	227,00	1,00	2,00	0,0809	4,00	5,00	4.861,88	2.696,04
*	9	Siqueira Campos,848 Centro	Berte Imóveis cod. NK22157	14,00	143,00	1,00	2,00	0,0809	1,00	1,00	8.297,29	5.034,97
*	10	Rua Demétrio Ribeiro, 864 Centro Histó	Foxter Cia Imobiliaria cod 122	14,00	129,00	1,00	1,00	0,0252	2,00	3,00	3.856,81	4.179,07
*	11	Praça Conde de Porto Alegre, 41 centr	Scotkis Moveis cod 673-V	14,00	69,00	1,00	2,00	0,0252	2,00	2,00	2.917,80	3.652,17
*	12	Rua Demétrio Ribeiro, Edif. Costa do S	Web House Moveis cod L00	14,00	50,00	1,00	2,00	0,0809	2,00	2,00	4.213,58	3.402,00
*	13	Rua Gal. Andrade Neves, 105 Centro H	Por do Sol moveis cod V241	14,00	210,00	2,00	1,00	0,0809	4,00	5,00	4.861,88	5.142,86
*	14	Rua Washington Luiz Centro	Merino deus Imobiliaria MD9	14,00	35,00	1,00	2,00	0,0032	1,00	1,00	3.269,96	4.500,00
*	15	Rua Riachuelo Centro historico	Lopes LRT cod RE0416353	14,00	81,00	1,00	2,00	0,0032	3,00	3,00	5.071,74	7.777,78
*	16	Av Desembargador André da Rocha - C	Web House Moveis cod L00	14,00	95,00	1,00	2,00	0,0032	2,00	2,00	2.923,04	5.797,89
*	17	Av Desembargador André da Rocha, 11	Foxter Cia Imobiliaria cod 263	14,00	143,00	1,00	2,00	0,0252	2,00	2,00	2.923,04	3.933,57
*	18	Rua Gal. Bento Martins, 539 Centro Hist	Credito real cod 9994451	14,00	29,00	1,00	1,00	0,0809	3,00	4,00	4.229,91	7.137,93
*	19	Rua cel. Vicente, 546 Centro Histórico	Moveis Credito Real cod 996	14,00	416,00	1,00	2,00	0,1810	1,00	1,00	5.404,52	4.218,75
*	20	Rua Gal Bento Martins, 302 Centro Hist	Viva Real cod 258629	14,00	150,00	1,00	1,00	0,0809	3,00	4,00	5.648,33	4.470,00
*	21	Rua Demétrio Ribeiro, 560 Centro Histó	Viva Real cod VR405442	14,00	32,00	1,00	1,00	0,1810	1,00	1,00	4.921,49	5.596,88
*	22	Praça Pereira Parobé, 64 Centro Histó	Viva Real cod 15M3R7C	14,00	38,00	2,00	1,00	0,1810	1,00	1,00	2.304,08	4.026,32
*	23	Rua Cel. Vicente, 20 Centro Histórico	Viva Real cod Q1306	14,00	180,00	2,00	2,00	0,1810	3,00	4,00	4.164,67	2.495,00
*	24	Centro Histórico	Viva Real cod CIM40839	14,00	420,00	2,00	1,00	0,0809	4,00	5,00	4.861,88	6.857,14
*	25	Rua Cel. Bento Martins, 186 centro hist	Viva Real cod DT9174	14,00	70,00	1,00	1,00	0,0809	2,00	2,00	3.520,19	5.178,86
*	26	Rua Riachuelo, 1337 Centro Histórico	Viva Real cod IC4030	14,00	51,00	1,00	2,00	0,0808	1,00	1,00	6.948,45	7.941,18
*	27	Rua Duque de Caxias, 460 Centro Histó	Viva Real cod 9956940	14,00	45,00	1,00	2,00	0,0252	1,00	1,00	4.226,52	6.600,00
*	28	Rua Riachuelo,308 Centro Histórico	Viva Real cod LU25908	14,00	120,00	2,00	2,00	0,0032	1,00	1,00	3.965,42	6.000,00
*	29	Rua Pinto Bandeira, 494 Centro Histórico	Viva Real cod 73957668	14,00	88,00	1,00	2,00	0,0032	1,00	1,00	2.641,46	8.846,59
*	30	Av Desembargador Andre da Rocha, 16	Viva Real cod CS36008663	14,00	20,00	1,00	1,00	0,5260	2,00	2,00	2.923,04	7.650,00
*	31	Rua Gal Bento Martins,562 Centro Histó	Viva Real cod LA345	14,00	60,00	1,00	1,00	0,0252	3,00	4,00	4.229,91	7.485,00
*	32	Rua Demétrio Ribeiro, 861 Centro Histó	Viva Real cod LI50878505	14,00	75,00	1,00	1,00	0,0809	2,00	2,00	3.856,81	7.380,00
*	33	Rua Riachuelo, 704 Centro Histórico	Viva Real cod L00408	14,00	82,00	1,00	1,00	0,1810	3,00	3,00	5.648,33	6.914,63
*	34	Centro Historico	Viva Real cod 19545	14,00	62,00	1,00	2,00	0,0252	4,00	5,00	4.861,88	6.532,26
*	35	Centro Historico	Viva Real cod 948	14,00	73,00	1,00	2,00	0,0809	4,00	5,00	4.861,88	4.931,51
*	36	Av João Pessoa, 100 Cidade Baixa	Newcore cod 337272A	14,00	61,00	1,00	2,00	0,0252	2,00	2,00	3.417,60	6.624,59
*	37	Rua Gal. Lima e Silva, 109 Cidade Baix	Berte Imóveis cod. BT14442	14,00	123,00	1,00	1,00	0,0809	3,00	3,00	3.694,08	4.390,24
*	38	Rua da República,33	Viva Real cod LI50878661	14,00	127,00	2,00	1,00	0,0252	2,00	2,00	4.010,00	5.314,96
*	39	Travessa do Camo, 172 Cidade baixa	Viva Real cod LI50878505	14,00	240,00	2,00	2,00	0,0809	2,00	2,00	3.566,48	3.562,50
*	40	Rua Avaí, 49 Centro Histórico	Clar Moveis cod L00066	15,00	32,00	1,00	1,00	0,1810	2,00	2,00	3.492,89	2.784,38
*	41	Centro Histórico	Trend Locações e Vendas c	15,00	400,00	1,00	2,00	0,0032	4,00	5,00	5.073,04	6.750,00
*	42	Centro Histórico	Exata Adm. De Moveis cod f	15,00	42,00	1,00	1,00	0,1810	4,00	5,00	2.073,04	4.714,29
*	43	Rua Duque de Caxias, 224 Centro Histó	Libertas Bela Vista cod LI264	15,00	21,00	1,00	1,00	0,1810	1,00	1,00	3.454,99	5.142,86
*	44	Rua Gal. Vitorino, Galeria Santa Fé Cer	Barcellos, Winienko Silva & C	15,00	45,00	3,00	2,00	0,0252	3,00	3,00	3.199,88	4.600,00
*	45	Centro Historico	Akanga Ass. e Adm. De Cond	15,00	34,00	1,00	2,00	0,0252	4,00	5,00	4.861,88	7.941,18
*	46	Gal Bento Martins- Centro	Amcardoso Ass. Cod 1625_5	15,00	300,00	1,00	2,00	0,1810	3,00	4,00	5.648,33	2.400,00
*	47	Av Borges de Medeiros,710 Centro	Innovary Moveis cod LI5087	15,00	91,00	1,00	1,00	0,1810	2,00	2,00	4.212,93	3.461,54
*	48	Av Com Andre da Rocha, 247 Centro	Imob Rienda V231	15,00	450,00	2,00	2,00	0,0252	2,00	2,00	3.794,53	1.900,00
*	49	Rua Riachuelo, 704 centro Histórico	Azenha Emp. Imob. LTDA c	15,00	83,00	1,00	1,00	0,5260	2,00	2,00	5.648,33	7.048,19
*	50	Av João Pessoa - Centro Histórico	Soper Moveis cod V00274	15,00	80,00	1,00	2,00	0,1810	1,00	1,00	4.212,93	3.375,00





14.5 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

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.	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	X	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes		3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo		Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	X	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	
4	Extrapolação	Não admitida	X	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável em módulo		Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis de per si e simultaneamente, e em módulo	
5	Nível de significância (soma 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>17 Pontos</b>			

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. <span style="float: right;">X</span>
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. <span style="float: right;">X</span>
c)	Identificação completa dos endereços dos dados de mercado usados no modelo, bem como das fontes de informação. <span style="float: right;">X</span>
d)	Adoção da estimativa central. <span style="float: right;">X</span>
<b>GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO</b>	
<b>GRAU III</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>4.218,65</b>
Valores do intervalo de confiança	MAX	4.688,04
	MÍN	3.749,25
Desvios relativos do intervalo de confiança	MAX	11,13%
	MÍN	-11,13%
<b>Amplitude do intervalo de confiança</b>		<b>22,25%</b>
<b>GRAU DE PRECISÃO</b>		<b>GRAU III</b>





23130000073796

**Nome do documento:** LAUDO 180 2023 GPE 25905 Loja Comercial POA.pdf

<b>Documento assinado por</b>	<b>Órgão/Grupo/Matrícula</b>	<b>Data</b>
Leandro Peixoto Maia	SPGG / DIAVA/DEAPE / 450607301	29/11/2023 10:09:44
Rosangela Bittencourt Freiesleben	SPGG / DIAVA/DEAPE / 4297369	30/11/2023 09:24:53

