



**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 126/2023



**Loja Comercial nº 1723 - Edifício Oswaldo Cruz
Rua dos Andradas nº 1727– Centro Histórico
Porto Alegre/RS**



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



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 126/2023

FICHA RESUMO

Objeto

Terreno urbano objeto da **matrícula nº 160.303** e **GPE nº 25798**

Objetivo

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

Finalidade

Instruir processo **PROA nº 23/1300-0005445-7**.

Localização¹

Loja Comercial nº 1723 - Edifício Oswaldo Cruz

Rua dos Andradas nº 1727– Centro Histórico

Porto Alegre/RS

Área avalianda²

Área privativa da Loja: **68,25m²**

Proprietário

Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul

Resultado da avaliação

Valor de mercado do imóvel **R\$ 359.000,00**

Avaliadores

Engenheiro Civil Leandro Peixoto Maia

Arquiteta Urbanista Rosângela Bittencourt Freiesleben

Porto Alegre – RS, setembro de 2023

¹ Fonte: Conforme Certidão de Matrícula Nº 160.303

² Fonte: Conforme Certidão de Matrícula Nº 160.303





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





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 nº 23/1300-0005445-7 - 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 nº 160.303**, referência livro 2-RG, às fls. 01, datada de 07/08/2023, obtida junto ao Ofício de Registro de Imóveis da 1ª Zona da Comarca de Porto Alegre - RS.
- Na **Ficha cadastral GPE nº 25798**;
- No **PROA: 23/1300-0005445-7**;
- 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 **22/08/2023**.

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 (apenas alienação)

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 Nº 160.303 do Livro nº 2-RG fls. 1 do Registro Geral da 1ª Zona da Comarca de Porto Alegre, datada de 07/08/2023**; e ficha **GPE Nº 25798**.

➤ Vistoria/ localização:

Conforme verificado na vistoria o imóvel necessita de reparos importantes, tais como substituição do forro ou sua remoção, reparos no piso e revestimentos, e revisão nas instalações elétricas. Também se constatou que a loja não dispõe de instalações sanitárias no interior do espaço privativo.

➤ 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/SP³, 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

³ 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 1723 - Edifício Oswaldo Cruz
Rua dos Andradas nº 1727- Centro Histórico - Porto Alegre/RS

7 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

7.1 TERRENO

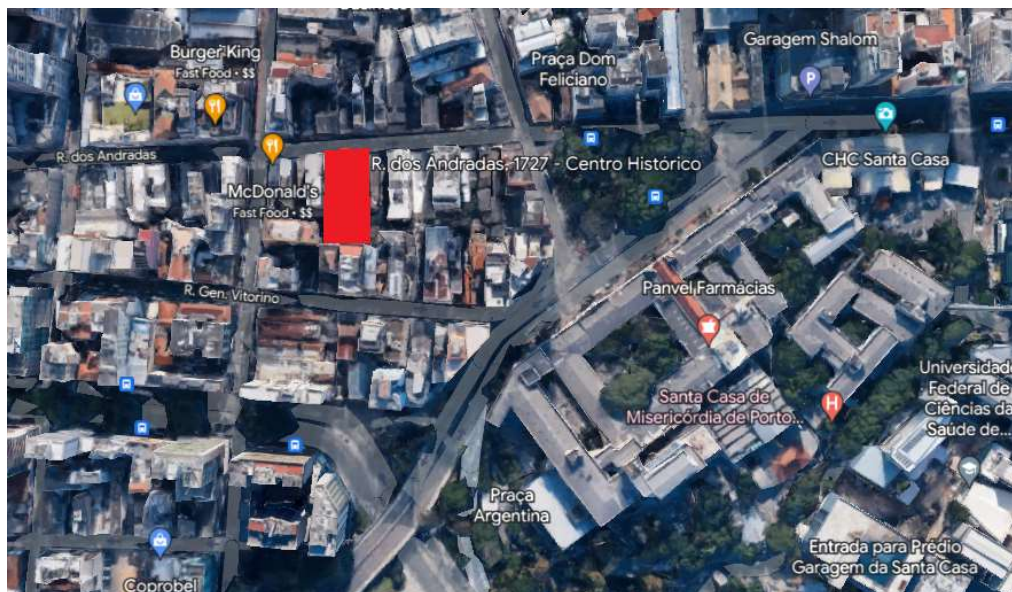


Imagem de localização (Google)

Latitude: 30°01'47" S

Fonte: Google Earth 21/05/2011 (Acesso em agosto de 2023)

Longitude: 51°13'27" O

Identificação
<p>Descrição conforme a Matrícula nº 160.303:</p> <p>IMÓVEL: A loja nº 1.723 do Edifício Oswaldo Cruz, à rua dos Andradas nº 1.727, mais a galeria correspondente, com a área de 48mq25, exclusive as paredes externas; corresponde-lhe uma parte ideal de 68,25/4.968,84 no terreno, o qual mede 21m55 de frente à dita rua dos Andradas, por 44m00 de extensão da frente ao fundo, a entestar com propriedade que é ou foi de Fernando de Paula Esteves e da herança de Manoel Joaquim Esteves, tendo nos fundos, em forma irregular, a largura de 23m60; dividindo-se por um lado, com propriedade que é ou foi de herdeiros de Francisco Azevedo, e pelo outro lado, com propriedade que é ou foi de Carlos Reinaldo Lehmann. -Bairro: Centro. -Quarteirão: ruas Senhor dos Passos, General Vitorino, Doutor Flores e dos Andradas.-</p>





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

Características da região e entorno	
Atividade predominante: Comercial	
Padrão construtivo do entorno: Baixo/Normal	
Zoneamento: Centro	
Tráfego de pedestres: Alto	
Tráfego de veículos: Alto	
Pavimentação logradouro: Asfalto	
Pavimentação 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 checked="" type="checkbox"/> Telefone	
Serviços públicos: <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,	
Influências valorizantes: <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	
Influências desvalorizantes: <input type="checkbox"/> Aeroporto, <input type="checkbox"/> Área inundável, <input type="checkbox"/> Aterro sanitário, <input type="checkbox"/> Estação tratamento esgoto, <input type="checkbox"/> Indústria, <input type="checkbox"/> Presídio, <input type="checkbox"/> Sub-habitação, <input type="checkbox"/> Unidades carentes, <input checked="" type="checkbox"/> Sem influências desvalorizantes	
Características do imóvel	
Formato do terreno: Irregular	
Situação de quadra: Meio de quadra	
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 cerca, <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 do terreno⁴: 948,20 m ²	
Medida da frente do terreno: 21,55m	Confrontação da frente:Norte
Medida lateral 1 do terreno: 44,00m	Confrontação da lateral 1:Leste
Medida lateral 2 do terreno: 44,00m	Confrontação da lateral 2:Oeste
Medida dos fundos do terreno: 23,60m	Confrontação dos fundos:Sul
Condição de ocupação*	
<input type="checkbox"/> Ocupado	<input type="checkbox"/> Ocupado (não autorizado) <input checked="" type="checkbox"/> Desocupado

*Conforme verificado na data de vistoria

⁴ Fonte: Área do terreno conforme Ficha GPE 25798; medidas do terreno conforme Certidão de Matrícula nº160.303.






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

7.2 BENFEITORIAS

7.2.1 FICHA DE VISTORIA

LOJA COMERCIAL GPE 25798		Idade aparente: 35	Área = 68,25 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 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 checked="" 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 type="checkbox"/> Ferro	<input type="checkbox"/> Tijolo à vista	<input checked="" type="checkbox"/> Concreto
<input checked="" type="checkbox"/> Cerâmica	<input type="checkbox"/> Gesso	<input type="checkbox"/> Fibro cim. estrutural	<input 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 checked="" type="checkbox"/> Outros	<input type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> N. identificada
<input type="checkbox"/> Vinílico	<input checked="" 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

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

(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)	15*
Área privativa(m²): (área privativa em metros quadrados)	68,25
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)	0,5260
Atratividade: (1 - Média-Baixa; 2 - Média; 3 - Média-Alta; 4 - Alta)	4,00
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)	5.521,41

*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	-13,18%	4.559,68	R\$ 311.198,16
Calculado	-	5.251,88	R\$ 358.440,81
Máximo	13,18%	5.944,08	R\$ 405.683,46

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

	Amplitude	Unitário (R\$/m²)	Total
Mínimo	-15%	4.464,10	R\$ 304.674,83
Calculado	-	5.251,88	R\$ 358.440,81
Máximo	+15%	6.039,66	R\$ 412.206,80
Valor calculado R\$ 358.440,81			





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 (arredondado⁵) de mercado:

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 359.000,00

(Trezentos e cinquenta e nove mil reais)

data de referência da avaliação: setembro/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, setembro de 2023

⁵Conforme 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



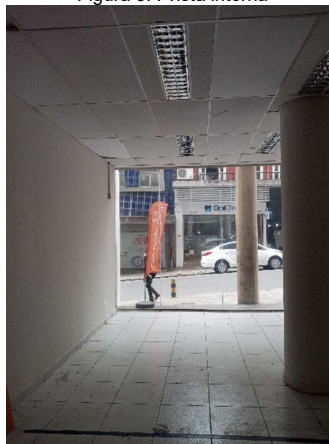
Figura 4: : vista interna



Figura 5: : vista interna



Figura 6: : vista interna





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

14.2 DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL
CERTIDÃO DE MATRÍCULA Nº 160.303



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA
PORTO AL FGRF
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:

CNM: 099226.2.0160303-98

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

FLS. MATRÍCULA
160.303

PORTO ALEGRE, 11 de Agosto de 2004 1 160.303

IMÓVEL: A loja nº 1.723 do Edifício Oswaldo Cruz, à rua dos Andradas nº 1.727, mais a galeria correspondente, com a área de 48mq25, exclusive as paredes externas; corresponde-lhe uma parte ideal de 68,25/4.968,84 no terreno, o qual mede 21m55 de frente à dita rua dos Andradas, por 44m00 de extensão da frente ao fundo, a estar com propriedade que é ou foi de Fernando de Paula Esteves e da herança de Manoel Joaquim Esteves, tendo nos fundos, em forma irregular, a largura de 23m60; dividindo-se por um lado, com propriedade que é ou foi de herdeiros de Francisco Azevedo, e pelo outro lado, com propriedade que é ou foi de Carlos Reinaldo Lehmann. -Bairro: Centro. -Quarteirão: ruas Senhor dos Passos, General Vitorino, Doutor Flores e dos Andradas.-

PROPRIETÁRIO: INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, com sede nesta cidade.-

ORIGEM: 3-EA fls. 244 nº 114.369 datada de 26.01.1970.-
0 escr. autorizado.

CONTINUA NO VERSO

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XMP36-7J4ZS-96NPA-C2WVVF>

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

ÚLTIMO ATO Ab-0 -
NADA MAIS CONSTAVA. O REFERIDO É VERDADE E DOU FE
Porto Alegre, 7 de agosto de 2023, às 13:46:16.
"Buscas realizadas até as 9h."
EMOLUMENTOS: Gratuito - lta
Certidão Matrícula 160.303 - 1 página. Gratuito (5469.00.2300002.17952 - Gratuito)
Cassa (6) em Itens arquivados Gratuito (0469.00.2300002.17952 - 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 00115685 62

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 25798



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 25798

DADOS GERAIS			
Número do Cadastro:	25798	Classificação:	PROPRIO
Nome de Referência do Imóvel:		Nome de Referência das	
Classificação do Bem Público:	USO ESPECIAL	Unidade Associada:	
Tipo do Imóvel:	LOJA COMERCIAL	Situação de Destinação:	DESTINADO PARCIAL
Situação de Regularização:	EM REGULARIZACAO	Índice de Destinação (%):	0,098382
Descrição:	Edifício Oswaldo Cruz	Nº Incorporação PROA/SPI:	18/2400-0005779-7
Em Alienação:	Sim	Nº Alienação PROA/SPI:	23/1300-0005445-7
Lei Autorizativa de Alienação:	15784	NIRF:	
Data Lei Autorizativa Alienação:	15/12/2021	CCIR:	
Nº tomo antigo do imóvel:		CAR:	
Uso irregular:		VALOR DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL	
Tombado Patr. Histórico:	Não	Tipo de Valor	Esfera Competente
Nº Inscrição Municipal:	33081	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
23/04/2021	101602442111	23/04/2021	CONCESSAO		CADAST
02/08/2023	23130000054457	02/08/2023	Alienar Bens	Venda	Ativo
23/04/2021	16244200006047	23/04/2021	Imóveis		Ativo
23/04/2021	19130000003675	23/04/2021	Programação		Ativo
17/08/2022	22130000003903	17/08/2022	Imóveis		Ativo
29/05/2023	23130000000454	03/01/2023	Programação	Programação	Ativo

LOCALIZAÇÃO	
Zona:	Urbana
Unidade da Federação:	Rio Grande do Sul
Município	PORTO ALEGRE
Bairro/Distrito:	CENTRO
Logradouro/Localidade:	RUA DOS ANDRADAS
Numero/Lote:	1723
Quadra:	
Complemento:	
CEP:	
Ponto Referência:	

15/08/2023

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,
GOVERNANÇA E GESTÃO

DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 25798

PROPRIEDADE

Situação regularização Estado: EM REGULARIZACAO
 Tipo de Registro: Matrícula
 Número do Registro: 160303
 Livro: 2RG
 Folha: 01
 Cartório: RI DE PORTO ALEGRE
 Comarca: PORTO ALEGRE
 Data do Registro: 11/08/2004
 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): 948,20
 Frente (m): 21,55
 Área com fração (m²): 12,9903
 Fração Ideal (m²): 0,013700
 Profundidade Equivalente (m):
 Área Disponível (m²): 948,20

Situação terra rural:

EDIFICAÇÕES/BENFEITÓRIAS

Espécie	Data baixa	Nome referência	Área útil (m²)	Área total (m²)	Averbação	Nº pavimentos	Área disponível
LOJA			68,25	68,25		0	67,25

HISTÓRICO

Data	Tipo	Nº de Processo	Anexo
28/02/2019	Classificação	19130000003575	Ficha.pdf

HISTÓRICO DE SOLICITAÇÕES

15/08/2023

pag. 2 de 3





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 25798

USO TERCEIROS DO IMÓVEL			
Tipo Documento:	Autorização de Uso	Nº Processo PROA/SPI:	16/2442-0000804-7
Tipo Uso Terceiros:	uso oneroso	Quantidade Prazo:	
Finalidade Uso:		Data Pub. Diário Oficial:	
Número Documento:		Data Término:	
Área Mov. Terreno (m²):		Representante Legal:	Sim
Prazo:	Indeterminado	Nome Repres. Legal:	
Tipo Dia Mês Ano Prazo:		Nome Interveniente:	
Data Início:	13/01/2020		
Interveniência:	Não		
ONEROSIDADE			
Valor Arrecadação:	4900,12	Percentual Juros:	
Sigla índice reajuste:		Percentual Multa:	
Índice Reajuste:			
Vencimento (dia):	10		
DADOS USUÁRIO			
CPF/CGC:			
Nome Usuário:	CAIXA ECONOMICA FEDERAL	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:			

15/08/2023

pag. 3 de 3





14.3 MEMÓRIA DE CÁLCULO

Relatório Completo

MODELO: MODELO LOJAS CENTRO POA

Data: 12/09/2023

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		VARIACÃO	
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

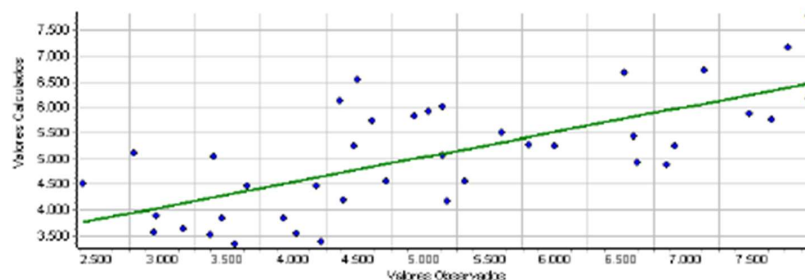




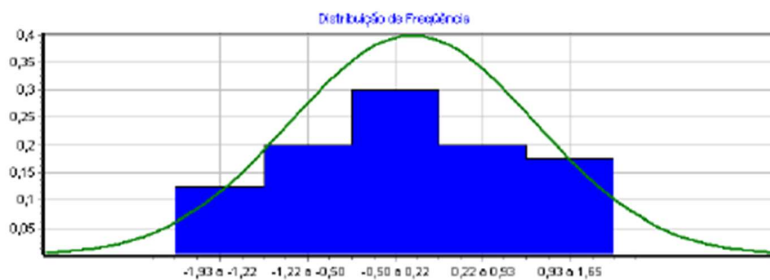
Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

Relatório Completo

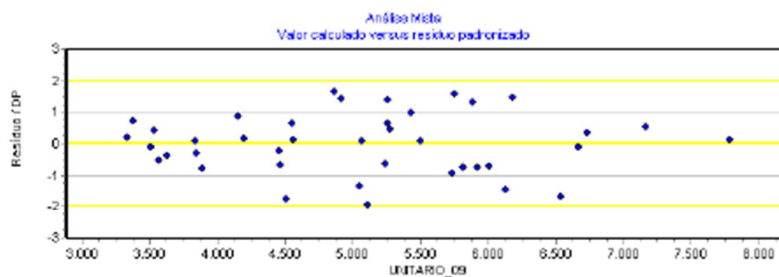
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados





Relatório Completo

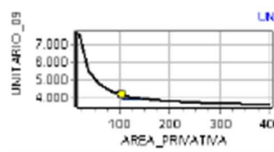
DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

* DATA

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

X₁ AREA PRIVATIVA

Área em m²
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

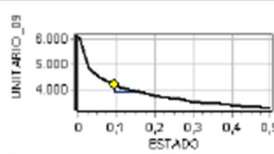
* PADRÃO

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

Micronumerosidade: atendida.

X₂ 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



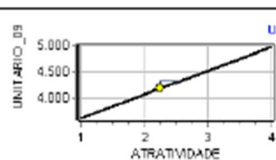


Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

Relatório Completo

X₃ 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.



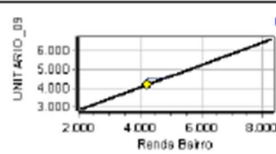
*** localização**

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.

X₄ 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\$/m² * 0,90
 Tipo: Dependente
 Amplitude: 2400,00 a 7941,18

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,42943)
X ₁ AREA_PRIVATIVA	1/x	4,45	0,01	0,13094
X ₂ ESTADO	ln(x)	-3,48	0,14	0,25383
X ₃ ATRATIVIDADE	x	2,52	1,64	0,34456
X ₄ Renda Bairro	x	3,48	0,14	0,25313





14.5 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 da imóvel avaliada	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	X	Completa quanto às variáveis utilizadas na modelo		Adoção de situação paradiama	
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 das dados de mercado	Aprezentação de informações relativas a todas as dados e variáveis analisadas na modelagem, com fato e características abreviadas na lacuna da fonte da lauda		Aprezentação de informações relativas a todas as dados e variáveis analisadas na modelagem	X	Aprezentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados na modelo	
4	Extrapolação	Não admitida	X	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características da imóvel avaliada não sejam superiores a 100% do limite amarelo superior, nem inferiores à metade do limite amarelo inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amarela, para a referida variável, em módulo		Admitida, desde que: a) as medidas das características da imóvel avaliada não sejam superiores a 100% do limite amarelo superior, nem inferiores à metade do limite amarelo inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amarela, para a referida variável, de forma simultaneamente, e em módulo	
5	Nível de significância (matéria de valor das duas caudas) máxima para a rejeição do hipótese nula de cada reator (teste bilateral)	10%	X	20%		30%	
6	Nível de significância máxima admitida para a rejeição do hipótese nula da modelo através do teste F de Snedecor	1%	X	2%		5%	
		PONTUAÇÃO		17 Pontos			
Item 9.2.1.1 da NBR 14.653-2:2011 (Assinalar com "x" caso o item seja atendido)							
a)	Aprezentação da lauda na modalidade completa.						X
b)	Aprezentação de análise da modelo na lauda de avaliação, com verificação da coerência da compartimento das variáveis em relação ao mercado, bem como a participação em, termo da parte de estimativa.						X
c)	Identificação completa das endereço das dados de mercado usadas na modelo, bem como das fontes de informações.						X
d)	Adoção da estimativa central.						X
		GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO		GRAU III			

PRECISÃO

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

Valor central estimado no modelo de regressão		5.251,88
Valores da intervalo de confiança	MAX	5.944,08
	MÍN	4.559,68
Desvio relativo da intervalo de confiança	MAX	13,18%
	MÍN	-13,18%
Amplitude do intervalo de confiança		26,36%
GRAU DE PRECISÃO		GRAU III





23130000054457

Nome do documento: LAUDO 126 2023 GPE 25798 Loja Comercial POA.pdf

Documento assinado por	Órgão/Grupo/Matrícula	Data
Rosangela Bittencourt Freiesleben	SPGG / DIAVA/DEAPE / 4297369	12/09/2023 16:06:37
Leandro Peixoto Maia	SPGG / DIAVA/DEAPE / 450607301	28/09/2023 09:57:20

