



**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 023/2024



**Loja Comercial Nº 627 - Edifício Rio Grande
Av. Bento Gonçalves, nº 623 – Partenon
Porto Alegre/RS**



**DIVISÃO DE AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS – DIAVA
FEVEREIRO/ 2024**



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 023/2024

FICHA RESUMO

Objeto

Terreno urbano objeto da **matrícula nº 129.908** e **GPE nº 25821**

Objetivo

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

Finalidade

Instruir processo **PROA nº 23/1300-0008391-0 - Alienação**.

Localização¹

Loja Comercial Nº 627 - Edifício Rio Grande

Av. Bento Gonçalves, nº 623 – Partenon

Porto Alegre/RS

Área avalianda²

Área privativa da Loja: **62,55m²**

Proprietário

Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul

Resultado da avaliação

Valor de mercado do imóvel **R\$ 94.700,00**

Avaliadores

Engenheiro Civil Claudio Beust Amador

Arquiteta Urbanista Rosângela Bittencourt Freiesleben

Porto Alegre – RS, fevereiro de 2024

¹ Fonte: Conforme Certidão de Matrícula Nº 129.908

² Fonte: Conforme Certidão de Matrícula Nº 129.908





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

SUMÁRIO

1	SOLICITANTE	4
2	OBJETIVO DA AVALIAÇÃO	4
3	FINALIDADE	4
4	PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	4
5	PROPRIETÁRIO	5
6	ENDEREÇO	5
7	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	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 nº 23/1300-0008391-0 - 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 129.908**, referência livro 2-RG, às fls. 01, datada de 13/12/2023, obtida junto ao **Ofício de Registro de Imóveis da 2ª Zona da Comarca de Porto Alegre - RS**.
- Na **Ficha cadastral GPE nº 25821**;
- No **PROA: 23/1300-0008391-0**;
- 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 **26/01/2024**.

A vistoria foi realizada somente na condição de vistoria externa. Dessa forma, este laudo foi desenvolvido adotando uma situação-paradigma. De acordo com o item 6.3.1 na Norma Brasileira ABNT NBR 14653-1:2019, nessas situações, a utilidade da avaliação é restrita a situação encontrada.

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:





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

- Investigações quanto à correção dos documentos analisados;
- Investigações envolvendo aspectos legais;
- Levantamento de áreas e de confrontações através de instrumentos de medição;
- 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 129.908**, referência livro 2-RG, às fls. 01, datada de 13/12/2023, obtida junto ao Ofício de Registro de Imóveis da 2ª Zona da Comarca de Porto Alegre - RS.

➤ Vistoria/ localização:

O imóvel localiza-se na Av. Bento Gonçalves esquina com Rua Guilherme Schell, sendo esta avenida uma das principais artérias da cidade de Porto Alegre, possuindo uma ampla rede comercial às suas margens. Porém, conforme verificado na vistoria o imóvel encontra-se em estado precário, necessitando de reparos importantes, o que influenciou negativamente no valor de mercado.

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

5 PROPRIETÁRIO

Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul

6 ENDEREÇO

Loja Comercial Nº 627 - Edifício Rio Grande
Av. Bento Gonçalves, nº 623 – Partenon
Porto Alegre/RS





7 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

7.1 TERRENO

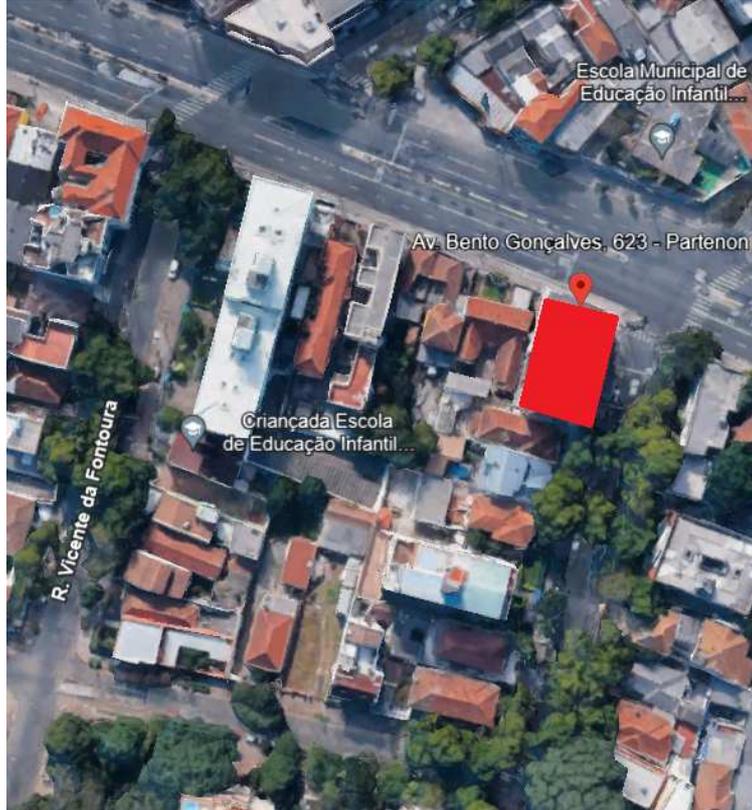


Imagem de localização (Google)

Latitude: 30°03'07"S
Longitude: 51°12'24"O

Fonte: Google Earth 21/05/2011 (Acesso em fevereiro de 2024)

Identificação
Descrição conforme Certidão de Matrícula Nº 129.908: IMÓVEL: LOJA nº 627 do Edifício Rio Grande, de fundos, situada na Avenida Bento Gonçalves nº 623, com entrada pelo nº 627, independente, Bairro Partenon, situada no andar térreo ou primeiro pavimento, com entrada também pela Rua Guilherme Schell, tendo a área construída de 62,55m ² , correspondendo-lhe 1/16 do condomínio e do terreno. O TERRENO sobre o qual se acha construído o edifício, mede 16,00m de frente ao Norte, onde entesta com a Avenida Bento Gonçalves; nos fundos ao Sul, com propriedade de Alfredo Laydner, limitando-se ao Leste com a Rua Guilherme Schell, lado ímpar, onde mede 26,46m; e ao Oeste, limitando-se com propriedade de Amadeu Mallmann Laydner, na extensão de 28,33m.





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

Características da região e entorno	
Atividade predominante: Mista	
Padrão construtivo do entorno: Normal	
Zoneamento: Bairro	
Tráfego de pedestres: Alto	
Tráfego de veículos: Alto	
Pavimentação logradouro: Asfalto	
Pavimentação passeio: Basalto irregular	
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 checked="" type="checkbox"/> Escolas, <input type="checkbox"/> Estações, <input type="checkbox"/> Hospital, <input checked="" type="checkbox"/> Mercados e ou supermercados, <input type="checkbox"/> Orla/praias/lagos, <input checked="" type="checkbox"/> Parques/praças, <input type="checkbox"/> Posto policial, <input type="checkbox"/> Posto de saúde, <input type="checkbox"/> Shopping, <input 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: Regular	
Situação de quadra: Esquina	
Cota: No nível	
Vegetação: Sem vegetação	
Uso do solo: Mista	
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 terreno³: 423,36 m ²	
Medida da frente do terreno: 16,00m	Confrontação da frente:Norte
Medida lateral 1 do terreno: 26,46m	Confrontação da lateral 1:Leste
Medida lateral 2 do terreno: 28,33m	Confrontação da lateral 2:Oeste
Medida dos fundos do terreno: -	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

³ Fonte: Área do terreno conforme Ficha GPE 25821 e medidas do terreno conforme Certidão de Matrícula nº 129.908.





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

7.2 BENFEITORIAS

7.2.1 FICHA DE VISTORIA

LOJA COMERCIAL GPE 25821		Idade aparente: 50	Área = 62,55 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 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 type="checkbox"/> Reparos importantes		<input type="checkbox"/> Prédio
		<input type="checkbox"/> Luxo	<input checked="" 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 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 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	

*vistoria externa

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 **047/050**.

() 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: 15

Grau de Precisão

Grau I

Grau II

Grau III

11 AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

11.1 AVALIAÇÃO DO TERRENO

11.1.1 EQUAÇÃO DE REGRESSÃO

$$\text{Unitário} = 4247,9683 - 3,4561056 * \text{Área Privativa} + 427,21498 * \text{Padrão} - 471,47055 * \ln(\text{Conservação}) - 302,91133 * \ln(\text{Data})$$

11.1.2 DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Variáveis do modelo de cálculo	Parâmetros do imóvel
Área privativa(m²): (Área construída total do imóvel, em m²)	62,55
Padrão: (1 - Normal-Baixo; 2 - Normal; 3 - Normal-Alto).	1,00
Conservação: (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)	52,60
Localização/Renda Bairro* (R\$): (Rendimento médio mensal dos responsáveis dos domicílios nos bairros em estudo - IBGE)	5.707,65*
Data: (mês/ano de referência - fevereiro/2024=35)	35

*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	-13,91%	1.303,11	R\$ 81.509,53
Calculado	-	1.513,74	R\$ 94.684,44
Máximo	13,92%	1.724,38	R\$ 107.859,97

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

	Amplitude	Unitário (R\$/m²)	Total
Mínimo	-15%	1.286,68	R\$ 80.481,83
Calculado	-	1.513,74	R\$ 94.684,44
Máximo	+15%	1.740,80	R\$ 108.887,04
Valor calculado R\$ 94.684,44			





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 (arredondado⁴) de mercado:

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 94.700,00

(Noventa e quatro mil e setecentos reais)
data de referência da avaliação: fevereiro/2024

13 RESPONSÁVEIS PELO LAUDO

ROSÂNGELA BITTENCOURT FREIESLEBEN

Arquiteta Urbanista – CAU(RS) A16986-2

Analista Arquiteta DIAVA/DEAPE

ID 4297369/02

CLÁUDIO BEUST AMADOR

Engenheiro Civil – CREA(RS) 239.933

Analista Engenheiro DIAVA/DEAPE

ID 2911809/03

De acordo,

LEANDRO PEIXOTO MAIA

Engenheiro Civil – CREA(RS) 82.744

Analista Engenheiro DIAVA/DEAPE

ID 4506073/01

Porto Alegre, fevereiro de 2024.

⁴Conforme item 6.8.1 na NBR 14.653-1:2019 o resultado final pode ser arredondado até 1%.





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

14 ANEXOS

14.1 DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

Figura 1: vista externa av. Bento Gonçalves



Figura 2: vista externa esquina av. Bento Gonçalves com rua Guilherme Schell





14.2 DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL
CERTIDÃO DE MATRÍCULA Nº 129.908



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE PORTO ALEGRE
REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª ZONA
Bel. Regina de Fátima Marques Fernandes
Registradora

Página 01

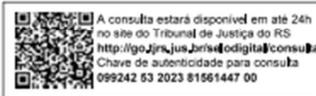
CERTIDÃO

CERTIFICO, a pedido da parte interessada, que a imagem digitalizada foi extraída nos termos do Art. 19, § 1º da Lei 6.015/73 e corresponde à reprodução autêntica da ficha a que se refere:

Form containing registration details for Livro N° 2 - REGISTRO GERAL, including sections for IMÓVEL, PROCEDÊNCIA, and two PROTOCOLO entries with dates and signatures.

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 2e857ad4-30b4-4f24-b887-c150a0ab097d

saes
Este documento foi assinado digitalmente por RAUL CARNEIRO NETO - 13/12/2023 09:18 PROTOCOLO 23130007007



O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.
Porto Alegre, 13 de dezembro de 2023.
Certidão Assinada Digitalmente
Este documento foi assinado digitalmente por
Bel. Raul Carneiro Neto
2º Registrador Substituto

Enfrentamentos: Nihil Selo 0478/02 2300001 49236 (isento); Total: Nihil 09.10.43





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

FICHA GPE 25821



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 25821

DADOS GERAIS

Número do Cadastro:	25821	Classificação:	PROPRIO
Nome de Referência do Imóvel:	EDIFÍCIO RIO GRANDE	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:		Nº Incorporação PROA/SPI:	18/2400-0005779-7
Em Alienação:	Sim	Nº Alienação PROA/SPI:	23/1300-0008391-0
Lei Autorizativa de Alienação:	15764	NIRF:	
Data Lei Autorizativa Alienação:	15/12/2021	CCIR:	
Nº tomo antigo do imóvel:		CAR:	
Uso Irregular:			
Tombado Patr. Histórico:	Não	VALOR DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL	
Nº Inscrição Municipal:	334685	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
22/06/2021	19130000050670	22/08/2019	Imóveis		Ativo
25/01/2024	24130000004790	25/01/2024	Programação	Programação	Ativo
25/06/2021	20130000080150	22/12/2020	Programação		Ativo
17/01/2024	24130000002789	17/01/2024	Imóveis	Regularização	Ativo
23/06/2021	20130000030730	25/05/2020	Programação		Ativo
10/07/2023	23144000084992	16/06/2023	Imóveis	Acompanhame	Ativo
25/07/2023	23130000001043	05/01/2023	Programação	Programação	Ativo
14/06/2021	19130000059155	14/06/2021	Participação em		Ativo
21/06/2021	19130000049591	19/08/2019	Programação		Arquivad
14/12/2022	22100000204966	02/12/2022	Ação Judicial	Matéria de	Ativo
06/04/2022	21130000088210	27/10/2021	Programação		Ativo
06/01/2022	22130000001536	06/01/2022	Programação		Ativo
22/07/2022	22130000003903	22/07/2022	Imóveis		Ativo
22/07/2022	113692442918	20/03/1991	VISTORIA		COM
19/12/2023	23130000083910	12/12/2023	Alienar Bens	Venda	Ativo
04/01/2024	2413000000310	02/01/2024	Programação	Programação	Ativo

LOCALIZAÇÃO

Zona:	Urbana
Unidade da Federação:	Rio Grande do Sul
Município	PORTO ALEGRE
Bairro/Distrito:	PARTENON
Logradouro/Localidade:	AV BENTO GONCALVES
Numero/Lote:	623
Quadra:	
Complemento:	Loja 627
CEP:	
Ponto Referência:	

05/02/2024

pag. 1 de 4





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



DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 25821

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 REGULARIZACAO

Tipo de Registro: Matrícula

Número do Registro: 129908

Livro: 2RG

Folha: 01

Cartório: RI DE PORTO ALEGRE

Comarca: PORTO ALEGRE

Data do Registro: 03/08/2009

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): 423,36
Frente (m): 16,00
Área com fração (m²): 26,4600
Fração Ideal (m²): 0,062500
Profundidade Equivalente (m):
Área Disponível (m²): 423,36

Situação terra rural:

TERRENO REGISTRADO

Frente/Lateral 16,00 Confrontação da Frente/Lateral Confrontante

05/02/2024

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 25821**

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 disponív
LOJA			62,55	62,55		0	62,55

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
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-
06/04/2018	LEI / DECRETO /	LEI COMPLEMENTAR NA 15144-
25/08/2014	MATRÍCULA	Matr 129908.pdf
03/08/2009	MATRÍCULA	MAT 129908.PDF

IMAGENS

HISTÓRICO

Data	Tipo	Nº de Processo	Anexo
14/06/2021	Classificação	1913000059155	Ficha.pdf





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 25821

HISTÓRICO DE SOLICITAÇÕES

USO TERCEIROS DO IMÓVEL

Tipo Documento:		Nº Processo PROA/SPI:	19/1300-0005067-0
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:	24/11/2022
Tipo Dia Mês Ano Prazo:		Representante Legal:	Sim
Data Início:	14/01/2020	Nome Repres. Legal:	
Interveniência:	Não	Nome Interveniente:	

ONEROSIDADE

Valor Arrecadação:	1621,63	Percentual Juros:	
Sigla índice reajuste:		Percentual Multa:	
Índice Reajuste:			
Vencimento (dia):	10		

DADOS USUÁRIO

CPF/CGC:			
Nome Usuário:	RENOVAR COMERCIO DO	Nome Município:	
Unidade da Federação:			
Bairro/Distrito:			
Nome Logradouro:		Telefone:	
Cep:			

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:

05/02/2024

pag. 4 de 4





14.3 MEMÓRIA DE CÁLCULO

Relatório Completo

MODELO: MODELO LOJA

Data: 07/02/2024

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS		VARIÁVEIS	
Total da Amostra	: 50	Total	: 6
Utilizados	: 47	Utilizadas	: 5
Outlier	: 0	Grau Liberdade	: 42

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: y

COEFICIENTES		VARIÇÃO	
Correlação	: 0,88588	Total	: 75056269,64958
Determinação	: 0,78479	Residual	: 467593855,29722
Ajustado	: 0,76429	Desvio Padrão	: 620,15403

F-SNEDECOR		D-WATSON	
F-Calculado	: 38,28967	D-Calculado	: 2,29557
Significância	: < 0,01000	Resultado Teste	: Não auto regressão 95%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	65
-1,64 a +1,64	90	95
-1,96 a +1,96	95	97

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

$$Y = 4247,968290 + -3,456106 * X_1 + 427,214978 * X_2 + -471,470549 * \ln(X_3) + -302,911334 * \ln(X_4)$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

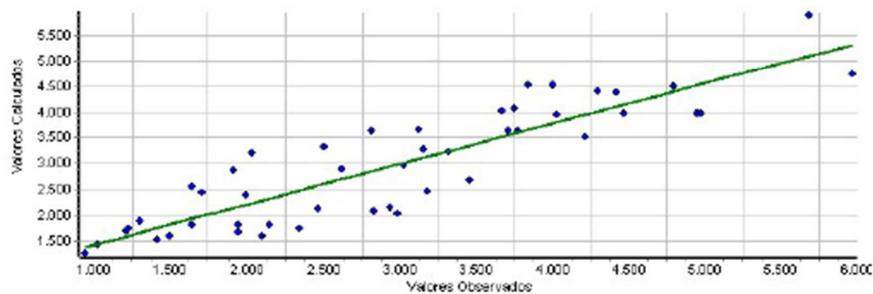
AMOSTRA		MODELO	
Média	: 2956,86	Coefic. Aderência	: 0,78479
Varição Total	: 75056269,65	Varição Residual	: 16152822,74
Variância	: 1596941,91	Variância	: 384591,02
Desvio Padrão	: 1263,70	Desvio Padrão	: 620,15



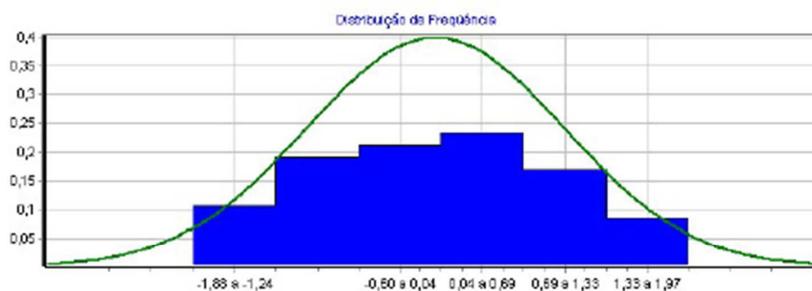


Relatório Completo

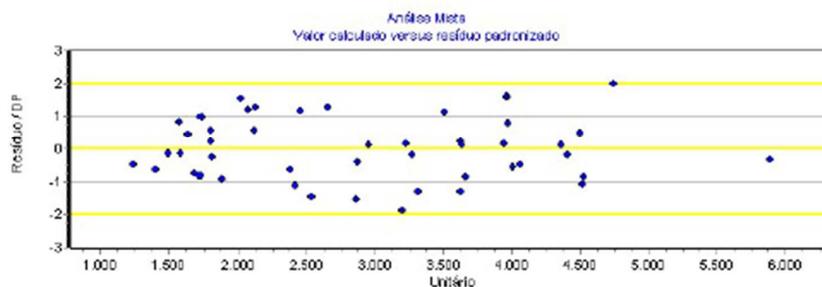
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



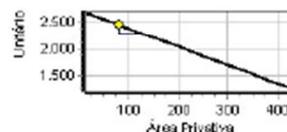


Relatório Completo

DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

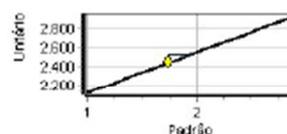
X₁ Área Privativa

Área construída total do imóvel, em m²;
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 16,00 a 456,00
 Impacto esperado na dependente: Negativo
 10% da amplitude na média: -6,22 % na estimativa



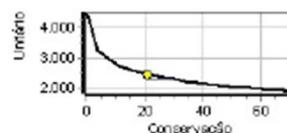
X₂ Padrão

Padrão construtivo e de acabamento do imóvel, sendo
 1=normal baixo
 2= normal
 3= normal/alto.
 Tipo: Código Alocado
 Amplitude: 1,00 a 3,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: 3,49 % na estimativa
 Micronumerosidade: atendida.



X₃ Conservação

Estado de conservação do imóvel, segundo Ross- Heidecke.
 Tipo: Proxy
 Amplitude: 0,32 a 75,20
 Impacto esperado na dependente: Negativo
 10% da amplitude na média: -5,83 % na estimativa

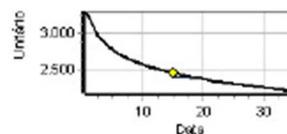


*** Localização**

Localização do imóvel, de acordo com o rendimento nominal mensal do bairro, segundo IBGE.
 Tipo: Proxy
 Amplitude: 1404,18 a 11229,95
 Impacto esperado na dependente: Positivo

X₄ Data

1 = Abril 2021
 35 = Fevereiro 2024
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 1,00 a 35,00
 Impacto esperado na dependente: Negativo
 10% da amplitude na média: -2,50 % na estimativa





Relatório Completo

Y Unitário

Valor unitário do imóvel, em R\$/m²;
 Tipo: Dependente
 Amplitude: 944,44 a 5970,00

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,76429)
X ₁ Área Privativa	x	-3,09	0,35	0,71731
X ₂ Padrão	x	2,61	1,24	0,73231
X ₃ Conservação	ln(x)	-4,69	0,01	0,64923
X ₄ Data	ln(x)	-4,66	0,01	0,65079

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Área Privativa	Padrão	Conservação	Data	Unitário
X ₁	x	12	22	22	22	43
X ₂	x	-10	8	3	37	
X ₃	ln(x)	10	-51	14	59	
X ₄	ln(x)	9	-43	46	58	
Y	y	-32	63	-73	-70	





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

14.4 DADOS DA AMOSTRA

<	Dador	Endereço	Observação	Área Privati	Padrão	Conservaçã	Localizaçã	Data	Unitário
1		RUA LUIZ DE CAMÕES	SANTANA	74,00	2,00	2,52	4.935,13	1,00	4.297,29
2		AVENIDA AZENHA	AZENHA	30,00	2,00	8,09	4.752,50	1,00	3.666,66
3		AVENIDA PRESIDENTE FRANKLIN R	FLORESTA	43,00	2,00	2,52	4.369,92	1,00	3.837,20
4		AVENIDA CRISTÓVÃO COLOMBO	FLORESTA	43,00	2,00	8,09	4.369,92	1,00	4.953,49
5		AVENIDA ALBERTO BINS	CENTRO	377,00	1,00	52,60	4.164,67	1,00	1.419,10
6		AVENIDA SILVEIRO	MENINO DEUS	142,08	2,00	33,20	6.065,85	1,00	3.026,46
7		AV AZENHA	AZENHA	29,65	2,00	18,10	4.752,50	1,00	3.709,95
8		AVENIDA INDEPENDÊNCIA	INDEPENDÊNCIA	43,00	2,00	8,09	7.412,09	1,00	4.974,41
9		AVENIDA SERRARIA	GUARUJÁ	16,00	2,00	8,09	4.598,96	1,00	3.750,00
10		AV INDEPENDÊNCIA	INDEPENDÊNCIA	40,00	2,00	8,09	7.412,09	1,00	4.472,50
11		AVENIDA SERRARIA	GUARUJÁ	32,00	1,00	18,10	4.598,96	1,00	2.031,25
12		RUA SOROCABA	PASSO DA AREIA	32,00	2,00	18,10	4.161,18	1,00	2.812,50
13		AVENIDA DA AZENHA	AZENHA	45,00	1,00	33,20	4.096,15	1,00	1.911,08
14		AVENIDA EDGAR PIRES DE CASTRO	ABERTA DOS MORROS	40,00	2,00	2,52	1.553,91	1,00	4.000,00
15		RUA VINTE E QUATRO DE OUTUBR	MOINHOS DE VENTO	51,00	3,00	0,32	10.351,58	1,00	5.686,27
16		RUA MOSTARDEIRO	MOINHOS DE VENTO	52,00	3,00	8,09	10.351,58	1,00	4.423,07
17		RUA SENHOR DOS PASSOS	CENTRO	48,00	2,00	2,52	4.164,67	1,00	4.791,66
18		AVENIDA CRISTÓVÃO COLOMBO	FLORESTA	62,00	3,00	18,10	4.369,92	1,00	4.032,26
19		AVENIDA VOLUNTÁRIOS DA PATRIA	CENTRO	51,00	1,00	8,09	4.164,67	1,00	4.215,68
20		AVENIDA TERESÓPOLIS	TERESÓPOLIS	31,00	2,00	18,10	4.069,92	1,00	3.774,19
* 21		RUA VINTE E QUATRO DE OUTUBR	MOINHOS DE VENTO	60,00	3,00	2,52	10.351,58	1,00	9.166,66
* 22		RUA DOUTOR MÁRIO TOTTA	TRISTEZA	67,00	3,00	2,52	6.390,56	1,00	8.805,97
23		RUA DOUTOR MÁRIO TOTTA	TRISTEZA	100,00	3,00	2,52	6.390,56	1,00	5.970,00
24		JARDIM ITU SABARÁ	JARDIM ITU SABARÁ	456,00	2,00	8,09	4.099,46	11,00	1.644,74
25		Rua General Cardwel	AZENHA	101,00	2,00	18,10	3.060,56	11,00	3.455,44
26		Av. São Sebastião esquina com Av. No	NONOAI	53,15	2,00	33,20	5.537,70	11,00	1.644,15
27		Rua Cerro Azul, 104	SANTA MARIA GORETTI	64,00	1,00	33,20	3.189,86	11,00	2.828,12
28		Rua Barão do Gravataí, 375	MENINO DEUS	60,00	3,00	18,10	4.173,90	11,00	3.316,66
29		Avenida Érico Veríssimo, 624	AZENHA	46,00	3,00	18,10	3.060,56	11,00	3.155,22
30		Avenida Benjamin Constant, 280	SÃO JOÃO	149,00	2,00	8,09	3.829,43	11,00	2.617,45
31		Avenida Assis Brasil, próximo ao Bourbc	SÃO JOÃO	80,00	2,00	2,52	4.670,93	11,00	3.125,00
32		Avenida Polar, 433	JARDIM FLORESTA	245,00	1,00	18,10	2.155,70	11,00	2.340,74
33		Avenida da Azenha	AZENHA	44,00	1,00	75,20	4.096,15	35,00	1.022,73
34		Avenida da Azenha	AZENHA	29,00	1,00	18,10	4.096,15	35,00	2.931,03
35		Av. Goethe, 10	RIO BRANCO	70,00	2,00	18,10	11.229,95	35,00	1.714,29
36		Av Farrapos, 100	SÃO GERALDO	60,00	1,00	18,10	2.490,51	35,00	2.986,33
37		Av. Dr. Carlos Barbosa, 100	MEDIANEIRA	73,00	2,00	33,20	3.397,32	35,00	2.460,82
38		Rua Gal. Viktorino, 77	CENTRO	78,00	2,00	2,52	2.304,08	35,00	2.500,00
39		Rua dos Andradas, 932	CENTRO	103,00	2,00	52,60	4.576,74	35,00	1.941,75
40		Av. Pres. Franklin Roosevelt	SÃO GERALDO	44,00	1,00	8,09	3.272,12	35,00	3.181,82
41		Rua Hoffmann, 631	FLORESTA	42,00	1,00	33,20	4.802,01	35,00	2.142,86
42		Rua Ernio Aveline da Rocha, 123	CAVALHADA	74,00	1,00	33,20	1.404,18	35,00	1.216,22
43		Rua Duque de Caxias,1743	CENTRO	85,00	1,00	33,20	3.425,97	35,00	1.941,18
44		Rua Joaquim Nabuco,525	CIDADE BAIXA	40,00	1,00	52,60	3.894,83	35,00	1.500,00
45		Bom Fim	BOM FIM	100,00	1,00	18,10	5.134,13	35,00	1.300,00
46		Rua Dr. Ramiro D'Ávila, 38	AZENHA	43,00	1,00	52,60	3.511,47	35,00	2.093,02
* 47		Av. Azenha	AZENHA	50,00	2,00	18,10	4.096,15	35,00	1.360,00
48		Rua Jari, 83	PASSO DA AREIA	80,00	2,00	18,10	3.142,05	35,00	1.987,50
49		Azenha	AZENHA	90,00	1,00	75,20	4.096,15	35,00	944,44
50		Rua São Felipe,244	BOM JESUS	146,00	1,00	18,10	1.890,27	35,00	1.226,03





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 do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas		Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo		Adoção de situação paradigma	X
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados.	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	X	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes		3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo		Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	X	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	
4	Extrapolação	Não admitida	X	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo		Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de de cada teste (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				15 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		1.513,74
Valores do intervalo de confiança	MAX	1.724,38
	MIN	1.303,11
Desvios relativos do Intervalo de confiança	MAX	13,92%
	MIN	-13,91%
Amplitude do intervalo de confiança		27,83%
GRAU DE PRECISÃO		GRAU III





23130000083910

Nome do documento: LAUDO 023 2024 GPE 25821 Loja Comercial POA.pdf

Documento assinado por	Órgão/Grupo/Matrícula	Data
Rosangela Bittencourt Freiesleben	SPGG / DIAVA/DEAPE / 4297369	07/02/2024 13:39:21
Claudio Beust Amador	SPGG / DIAVA/DEAPE / 291180903	09/02/2024 16:33:36
Leandro Peixoto Maia	SPGG / DIAVA/DEAPE / 450607301	14/02/2024 16:30:04

