



**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 185/2022



Loja Comercial

**Rua Orfanotrófió, 1077 - Loja 101 - Bloco A-2
Cristal - Porto Alegre / RS**



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



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO 185/2022

FICHA RESUMO

Objeto

Loja de matrícula nº 14.701 e GPE nº 25891

Objetivo

Determinação do valor de mercado para cálculo de uso oneroso

Finalidade

Instruir processo **PROA Nº 21/1300-0008520-3**

Localização¹

Rua Orfanotrófio, 1077 - Loja 101 - Bloco A-2
Cristal - Porto Alegre / RS

Área avalianda²

74,15 m²

Proprietário

Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul

Resultados da avaliação

Valor de mercado do imóvel **R\$ 218.500,00**

Avaliadores

Arq. Urb. Rosângela Bittencourt Freiesleben
Eng. Leandro Peixoto Maia

Porto Alegre/RS, novembro de 2022

¹ Conforme matrícula nº 14.701 e GPE nº 25891

² Conforme matrícula nº 14.701 e GPE nº 25891





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.....	4
6. ENDEREÇO.....	4
7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO.....	5
8. DIAGNÓSTICO DE MERCADO.....	7
9. METODOLOGIA.....	7
10. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.....	7
11. AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS.....	8
12. CONCLUSÃO.....	9
13. RESPONSÁVEIS PELO LAUDO.....	9
14. ANEXOS.....	10





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

1. SOLICITANTE

SPGG/DEAPE/DIREP

2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinação do **valor de mercado** do imóvel para cálculo do uso oneroso.

3. FINALIDADE

Instruir processo **PROA nº 21/1300-0008520-3** – uso oneroso.

4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Este laudo se fundamenta no que estabelecem as normas técnicas da **ABNT**, Avaliação de Bens, registradas no **INMETRO** como **NBR 14653 – Parte 1** (Procedimentos Gerais) e **Parte 2** (Imóveis Urbanos), e baseia-se:

- na **Certidão de Matrícula nº 14.701**, referência livro 2-RG, à fl. 1, datada de 18/01/2021, obtida junto ao Ofício de Registro de Imóveis da 3ª Zona da Comarca de Porto Alegre/RS.

- na ficha cadastral **GPE nº 25.891**;

- em informações constatadas "*in loco*" quando da vistoria ao imóvel, realizada no dia **07/11/2022**;

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

Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos analisados.

Investigações envolvendo aspectos legais não fizeram parte do presente trabalho.

Não fez parte do escopo do trabalho o levantamento de áreas e de confrontações através de instrumentos de medição. Eventuais divergências, se significativas, alteram os resultados deste trabalho.

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

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

Não estão contemplados neste estudo máquinas e/ou equipamentos.

Considerando a sua finalidade, esta avaliação tem prazo de validade limitado a **dois anos a partir de sua lavratura**, conforme determinado pela Lei Nº15.764 de 09 de dezembro de 2021.

5. PROPRIETÁRIO

Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul

6. ENDEREÇO

Rua Orfanotrófio, 1077 - Loja 101 - Bloco A-2
Cristal – Porto Alegre/RS





7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

7.1 TERRENO



Latitude: 30°04'58" S

Fonte: Google Earth (2022)

Longitude: 51°13'24" O

Identificação
<p>IMÓVEL: Loja nº101, no andar térreo, à esquerda de quem da rua Orfanotrófio elha o prédio, com entrada pelo nº1077 da rua Orfanotrófio, do Bloco A-2, com frente à dita rua. Tem a área real privativa de 74,15mq e real total de 79,06mq, Corresponde-lhe a fração ideal equivalente a 0,00842282 do terreno. Um terreno medindo 148,00m de frente ao sul, à rua Orfanotrófio, com igual largura nos fundos, ao norte, onde entesta com propriedade de Instituto de Previdência de Estado de Rio Grande do Sul, dividindê-se, por um lado, ao leste, com o alinhamento da rua Dona Malvina, em cuja testada mede 60,00m e, pelo outro lado, ao oeste, propriedade de Instituto de Previdência de Estado do Rio Grande do Sul, onde mede também a testada de 60,00m. O imóvel situa-se no bairro Santa Tereza, no quarteirão formado pelas ruas Cruzeiro do Sul, Dona Otília, Dona Malvina e Orfanotrófio.</p>





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

Características da região e entorno	
Atividade predominante: Comercial	
Padrão construtivo do entorno: Normal	
Zoneamento: Bairro	
Tráfego de pedestres: Baixo	
Tráfego de veículos: Médio	
Pavimentação do logradouro: Asfalto	
Pavimentação do passeio: Basalto	
Infraestrutura: <input checked="" type="checkbox"/> Acessibilidade, <input checked="" type="checkbox"/> Água potável, <input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica, <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto pluvial, <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto sanitário, <input type="checkbox"/> Gás canalizado, <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública, <input checked="" type="checkbox"/> Logradouro, <input checked="" type="checkbox"/> Meio fio/sarjetas, <input checked="" type="checkbox"/> Passeio público, <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação, <input type="checkbox"/> Sem infraestrutura, <input 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 type="checkbox"/> Rede bancária, <input checked="" type="checkbox"/> Saúde, <input checked="" type="checkbox"/> Segurança, <input type="checkbox"/> Sem serviços públicos, <input checked="" type="checkbox"/> Transporte coletivo	
Influências valorizantes: <input type="checkbox"/> Clubes, <input checked="" type="checkbox"/> Comércio, <input 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 checked="" type="checkbox"/> Posto policial, <input checked="" type="checkbox"/> Posto saúde, <input type="checkbox"/> Sem influências valorizantes, <input type="checkbox"/> Shopping, <input type="checkbox"/> Universidades/faculdades, <input type="checkbox"/> Zona incorporação	
Influências desvalorizantes: <input type="checkbox"/> Aeroporto, <input type="checkbox"/> Área inundável, <input type="checkbox"/> Aterro sanitário, <input type="checkbox"/> Estação tratamento esgoto, <input type="checkbox"/> Indústria, <input type="checkbox"/> Presídio, <input type="checkbox"/> Sem influências desvalorizantes, <input type="checkbox"/> Sub-habitação, <input checked="" type="checkbox"/> Unidades carentes	
Características do imóvel	
Formato do terreno: Regular	
Situação de quadra: Meio de quadra	
Cota: No nível	
Vegetação: Médio porte	
Uso do solo: Mista	
Acesso: Bom	
Topografia: Plano	
Tipo de cercamento: <input type="checkbox"/> Arame, <input checked="" type="checkbox"/> Gradil, <input type="checkbox"/> Muro, <input type="checkbox"/> Sem cercamento, <input type="checkbox"/> Tela	
Superfície: <input type="checkbox"/> Alagadiça, <input type="checkbox"/> Arenoso, <input type="checkbox"/> Argiloso, <input type="checkbox"/> Com aterro, <input type="checkbox"/> Com entulhos, <input type="checkbox"/> Pantanosa, <input checked="" type="checkbox"/> Seca	
Medidas do terreno e confrontações³: 8.880,00m ²	
Medida da frente do terreno: 148,00 m	Confrontação da frente: Sul
Medida lateral 1 do terreno: 60,00 m	Confrontação da lateral 1: Oeste
Medida lateral 2 do terreno: 60,00 m	Confrontação da lateral 2: Leste
Medida dos fundos do terreno: 148,00 m	Confrontação dos fundos: Norte

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

*Conforme verificado na data de vistoria.

7.2 BENFEITORIAS

7.2.1 FICHA DE VISTORIA

O imóvel avaliando trata-se de uma loja comercial situada no pavimento térreo de uma edificação com mais três pavimentos acima de uso residencial.



³ Conforme matrícula nº 14.701 e GPE nº 25891





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

Matrícula 14.701 e GPE nº 25891		Idade aparente: 50	Área avaliada: 74,15 m²		Nº de Pav: 1
		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 checked="" 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"/> Taco de 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 checked="" 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 checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Granitina	<input type="checkbox"/> Placas acústicas	<input type="checkbox"/> Galvanizado	<input type="checkbox"/> Outros	<input type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> N. Identificada
<input type="checkbox"/> Vinílico	<input type="checkbox"/> S/ forro	<input checked="" type="checkbox"/> Laje		<input type="checkbox"/> Vidro	
<input type="checkbox"/> Carpete	<input type="checkbox"/> Aglomerado	<input type="checkbox"/> Capim		<input type="checkbox"/> Pedra	
<input type="checkbox"/> Cimento	<input type="checkbox"/> Telhado aparente	<input type="checkbox"/> Telha de zinco		<input type="checkbox"/> Reboco chapiscado	
<input type="checkbox"/> Outros		<input type="checkbox"/> Outros		<input type="checkbox"/> Outros	

8. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

- desempenho do mercado desaquecido normal aquecido
- número de ofertas baixo médio alto
- liquidez baixa média alta
- absorção pelo mercado demorada normal rápida

9. METODOLOGIA

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO: identifica o valor do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

- Tratamento dos dados:

(x) metodologia científica – inferência estatística: 124/154 dados utilizados

() metodologia clássica – fatores de homogeneização

10. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

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





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

11. AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

11.1 AVALIAÇÃO DO PRÉDIO

11.1.1 EQUAÇÃO DE REGRESSÃO

$$\text{Unitário}_{\text{fonte}} = 10632,86 * e^{(0,14210624 * \text{localização})} * \text{área privativa}^{-0,16319663} * e^{(0,26277783 * \text{esquina})} * e^{(2,0411982e-05 * \text{rendimento bairro})} * e^{(-0,76554664 * 1/\text{padrão})} * e^{(-0,5923905 * \text{estado})} * e^{(0,10290424 * \text{atratividade})} * e^{(0,18707518 * \text{unidade isolada})} * e^{(-137,43471 * 1/\text{data})}$$

11.1.2 DADOS DO IMÓVEL AVALIADO

Variáveis do modelo de cálculo	Parâmetros do imóvel
Localização (código alocado 1 - Baixa atratividade comercial, 2 – Próximo ao eixo comercial intermediário, 3 – No eixo comercial intermediário, 4 – Próximo ao eixo comercial principal, 5 – No eixo comercial principal)	2,00
Área Privativa (m²) (área do prédio em metros quadrados)	74,15
% térreo* (quociente entre a área térrea e a área privativa da unidade)	-
Pavimentos* (conforme o número de pavimentos da unidade)	-
Vagas de Estacionamento* (número de vagas de estacionamento disponíveis para a unidade por metro quadrado de loja)	-
Conservação* (1 – ruim; 2 – regular; 3 – bom; 4 - novo)	-
Esquina (dicotômica: 0 – meio de quadra, 1 – de esquina)	0,00
Rendimento Bairro (Renda/Bairro - Fonte: Média em salários do bairro – CENSO 2010 IBGE)	3.810,73
Padrão (código alocado: 1 – Normal-Baixo; 2 – Normal; 3 - Normal-Alto)	2,00
Estado (proxy: 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.	0,3320
Atratividade (código alocado: 1 – Média-Baixa; 2 – Média; 3 – Média-Alta; 4 - Alta)	1,00
Unidade Isolada (dicotômica isolada: 0 - imóvel em condomínio - fração ideal no terreno < 1,00; 1 - imóvel isolado - fração ideal = 1,00)	0,00
Data (265 - mai/2020)	295,00 (novembro/2022)
Unitário (R\$/m²)	-
Unitário _{fonte} *	-

*VARIÁVEIS DO MODELO NÃO UTILIZADAS NO CÁLCULO ESTATÍSTICO DA AMOSTRA

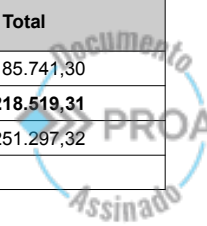
11.2 RESULTADOS

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

	Intervalo de Confiança	Unitário (R\$/m²)	Total
Mínimo	-8,30%	2.702,40	R\$ 200.382,82
Calculado	-	2.946,99	R\$ 218.519,31
Máximo	9,05%	3.213,72	R\$ 238.297,05

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

	Amplitude	Unitário (R\$/m²)	Total
Mínimo	-15%	2.504,94	R\$ 185.741,30
Calculado	---	2.946,99	R\$ 218.519,31
Máximo	+15%	3.389,04	R\$ 251.297,32
Valor calculado: R\$ 218.519,31			





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\$ 218.500,00

(duzentos e dezoito mil e quinhentos reais)

data de referência da avaliação novembro/2022

13. RESPONSÁVEIS PELO LAUDO

ROSÂNGELA BITTENCOURT FREIESLEBEN

Arquiteta Urbanista – CAU/RS A16986-2

Analista Arquiteto DIAVA/DEAPE

ID 4297369/2

LEANDRO PEIXOTO MAIA

Engenheiro Civil – CREA(RS) 82.744

Analista Engenheiro DIAVA/DEAPE

ID 4506073/01

Porto Alegre, novembro de 2022



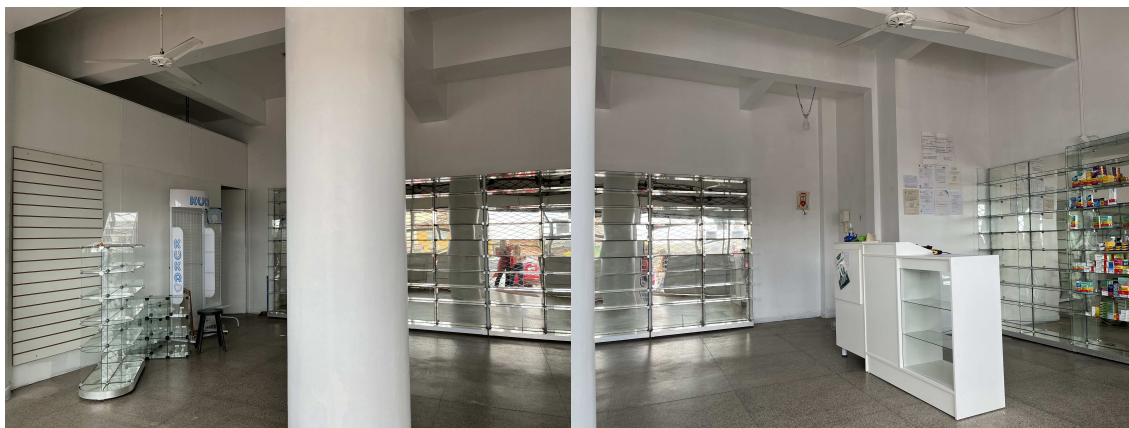
⁴ Conforme item 6.8.1 na NBR 14.653-1:2019 o resultado final pode ser arredondado até 1%



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

14. ANEXOS

14.1 DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA





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

14.2 DOCUMENTAÇÃO DOS IMÓVEIS

14.701 MATRICULA

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3.ª ZONA — P. ALEGRE
LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

PORTO ALEGRE, 29 de Setembro de 1.978

FLS. 1 MATRICULA 14.701

IMÓVEL: Loja nº101, no andar térreo, à esquerda de quem da rua Orfanatrófia olha o prédio, com entrada pelo nº1077 da rua Orfanatrófia, do Bloco A-2, com frente à dita rua. Tem a área real privativa de 74,15mq e real total de 79,06mq, Corresponde-lhe a fração ideal equivalente a 0,00842282 do terreno. Um terreno medindo 148,00m de frente ao sul, à rua Orfanatrófia, com igual largura nos fundos, ao norte, onde entesta com propriedade de Instituto de Previdência de Estado do Rio Grande do Sul, dividindo-se, por um lado, ao leste, com o alinhamento da rua Dona Malvina, em cuja testada mede 60,00m e, pelo outro lado, ao oeste, propriedade de Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul, onde mede também a testada de 60,00m. O imóvel situa-se no bairro Santa Cruz, no quarteirão formado pelas ruas Cruzeiro do Sul, Dona Otília, Dona Malvina e Orfanatrófia.

PROPRIETÁRIO: INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, CGC nº 92.829.100/0001-43.

REGISTRO ANTERIOR: Liv. 2, mat. 14.494, d/Zena.

Obs.: Foi aberta a presente matrícula em virtude de individualização.

O OFICIAL *capitão Fábio do Nascimento*

AV.1-14.701, de 26 de Abril de 2007. Foi registrada em 26/04/2007, no Livro 3-Registro Auxiliar sob o nº 4.074, a Convenção de Condomínio do "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO OTHELO ROSA", devidamente aprovada nos termos do disposto na Lei nº 4.591/64.

PROTOCOLO: 492.980 e 492.981 (13/04/2007)

Escrevente: Ana Paula
 Escrevente Autorizada (o):
 Ajudante do Registrador: *Ana Paula*
REGISTRADOR: Emolumentos: R\$ 16,90.

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL - REGISTRO DE IMOVEIS 3ª ZONA DE PORTO ALEGRE	
Certidão do conteúdo da Matrícula nº 14.701 do Livro 02-Reg. Geral, às 08:59h de 18 de janeiro de 2021. (Conforme o disposto no art. 188 da Lei dos Registros Públicos).	
Atos: Certidão: Nihil - 0471.02.2000039.05736 - (Isento), Busca: Nihil - 0471.02.2000039.05736 - (Isento), Proc. Eletrônico: Nihil - 0471.01.2000041.06501 - (Isento), Total: Nihil	
Porto Alegre, 18/01/2021	
Documento eletrônico assinado digitalmente por Rodrigo Pimentel - Escrevente Autorizado, conforme MP no. 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que instituiu a infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira-ICP Brasil.	
A consulta estará disponível em até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS http://go.tjrs.jus.br/elodigital/consulta	
Chave de autenticidade para consulta: 099267 53 2021 00005399 05	

Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil. Para verificação e detalhes da assinatura utilize o software Bby Signer ou o verificador de sua preferência.

ASSINADO DIGITALMENTE
 Validade jurídica assegurada conforme MP 2.200-2/2001, que instituiu a ICP-Brasil

RODRIGO ALVES PIMENTEL
 882.465.310-34
 Emitido por: AC Certisign RFB G5
 Data: 18/01/2021





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 25891

DADOS GERAIS			
Número do Cadastro:	25891	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 (%):	0,011182
Descrição:			
Em Alienação:	Não	Nº Incorporação PROA/SPI:	18/2400-0005779-7
Lei Autorizativa de Alienação:		Nº Alienação PROA/SPI:	
Data Lei Autorizativa Alienação:		NIRF:	
Nº tomo antigo do imóvel:		CCIR:	
Uso irregular:		CAR:	
Tombado Patr. Histórico:	Não	VALOR DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL	
Nº Inscrição Municipal:	5412538	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
14/01/2021	19130000001980	14/01/2021	Programação		Arquivad
14/01/2021	19130000016478	14/01/2021	Programação		Ativo
14/01/2021	313272442870	14/01/2021	CONTRATO		AGUARD
14/01/2021	20130000080150	14/01/2021	Programação		Ativo
23/08/2021	20130000039478	25/08/2020	Programação		Ativo
25/08/2021	20130000080150	22/12/2020	Programação		Ativo
20/10/2021	21130000085203	20/10/2021	Imóveis		Ativo
19/08/2022	22130000003903	19/08/2022	Imóveis		Ativo

LOCALIZAÇÃO	
Zona:	Urbana
Unidade da Federação:	Rio Grande do Sul
Município	PORTO ALEGRE
Bairro/Distrito:	
Logradouro/Localidade:	
Numero/Lote:	1077
Quadra:	
Complemento:	Bloco A-2-Loja 101
CEP:	
Ponto Referência:	Funciona uma Farmácia.

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

07/11/2022

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 25891

PROPRIEDADE

Situação regularização Estado: EM REGULARIZACAO
Tipo de Registro: Matrícula
Número do Registro: 14701
Livro: 2RG
Folha: 01
Cartório: RI DE PORTO ALEGRE 2ª ZONA
Comarca: PORTO ALEGRE
Data do Registro: 29/09/1978
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):	8.880,00
Frente (m):	60,00
Área com fração (m²):	74,7696
Fração Ideal (m²):	0,008420
Profundidade Equivalente (m):	
Área Disponível (m²):	8.880,00

Situação terra rural:

TERRENO REGISTRADO

Frente/Lateral	Confrontação da Frente/Lateral	Confrontante
60,00		

TERRENO VISTORIA

Informações complementares

Vegetação:
Uso do solo:
Situação de quadra

Levantada (Vistoria)

Área Total (m²):
Frente (m):

CONFRONTANTES VISTORIA

Leste:
Oeste:
Norte:
Sul:

EDIFICAÇÕES/BENFEITÓRIAS

07/11/2022

pag. 2 de 4





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



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

DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - N° 25891

Espécie	Data baixa	Nome referência	Área útil (m²)	Área total (m²)	Averbação	N° pavimentos	Área disponív
LOJA			74,15	79,06		0	78,06

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
12/07/2022	VISTORIA /	VISTORIA 22-2022- GPE 25891.PDF
15/12/2021	LEI / DECRETO /	LEI 15764-2021 - GESTAO DE
01/06/2021	LEI / DECRETO /	DECRETO ESTADUAL NA 55916-
18/01/2021	MATRÍCULA	MAT 14701.PDF
28/02/2019	HISTÓRICO	Ficha.pdf
25/02/2019	LAUDO DE	LAUDO DE AVALIACAO 007
06/04/2018	LEI / DECRETO /	LEI COMPLEMENTAR NA 15144-
01/08/2014	MATRÍCULA	Matr 14701.pdf

IMAGENS

Nome Documento	Descrição
IMG_20190425_103855890.JPG	
IMG_20190425_103904103.JPG	
IMG_20190425_103924039.JPG	

HISTÓRICO

Data	Tipo Classificação	N° de Processo	Anexo
28/02/2019		19130000001980	Ficha.pdf

HISTÓRICO DE SOLICITAÇÕES

07/11/2022





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 25891

USO TERCEIROS DO IMÓVEL

Tipo Documento:		Nº Processo PROA/SPI:	0031327-2442/87-0
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:	13/01/2020	Nome Repres. Legal:	
Interveniência:	Não	Nome Interveniente:	

ONEROSIDADE

Valor Arrecadação:	1402,63		
Sigla Índice reajuste:		Percentual Juros:	
Índice Reajuste:		Percentual Multa:	
Vencimento (dia):	10		

DADOS USUÁRIO

CPF/CGC:			
Nome Usuário:	ILSON SCHAMBECK	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:

07/11/2022





14.3 MEMÓRIA DE CÁLCULO

MODELO: MODELO1

Data: 08/11/2022

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS		VARIÁVEIS	
Total da Amostra	: 154	Total	: 15
Utilizados	: 124	Utilizadas	: 10
Outlier	: 2	Grau Liberdade	: 114

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

COEFICIENTES		VARIÇÃO	
Correlação	: 0,91820	Total	: 34,60970
Determinação	: 0,84310	Residual	: 3216289721,91926
Ajustado	: 0,83071	Desvio Padrão	: 0,21825

F-SNEDECOR		D-WATSON	
F-Calculado	: 68,06384	D-Calculado	: 1,96747
Significância	: < 0,01000	Resultado Teste	: Não auto-regressão 90%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	63
-1,64 a +1,64	90	94
-1,96 a +1,96	95	98

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)

$$Y = 10632,860153 * 2,718^{(0,142106 * X_1)} * X_2^{-0,163197} * 2,718^{(0,262778 * X_3)} * 2,718^{(0,000020 * X_4)} * 2,718^{(-0,785547 * 1/X_5)} * 2,718^{(-0,592391 * X_6)} * 2,718^{(0,102904 * X_7)} * 2,718^{(0,187075 * X_8)} * 2,718^{(-137,434714 * 1/X_9)}$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

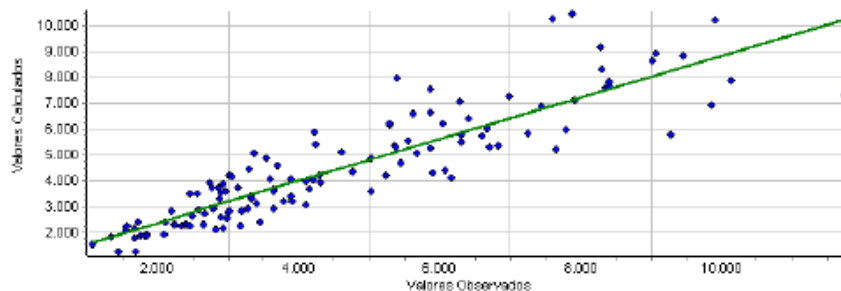
AMOSTRA		MODELO	
Média	: 4527,50	Coefic. Aderência	: 0,79594
Varição Total	: 684043639,16	Varição Residual	: 139584231,87
Variância	: 5516480,96	Variância	: 1224423,09
Desvio Padrão	: 2348,72	Desvio Padrão	: 1106,54



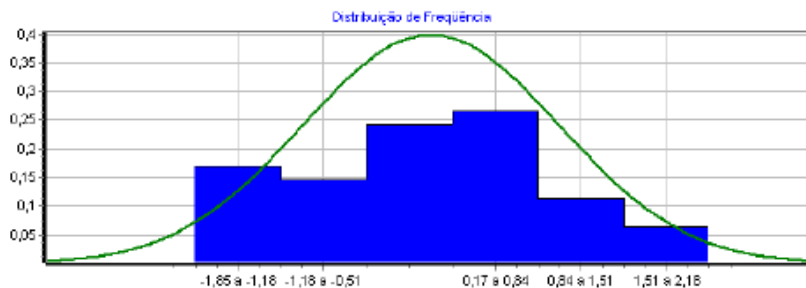


Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

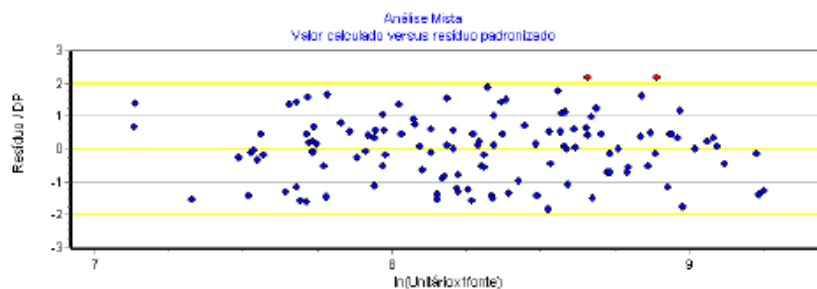
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



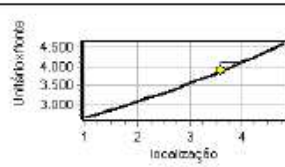


DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

X₁ localização

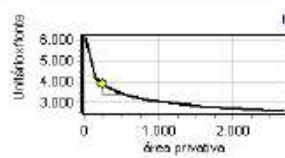
- 1 - Baixa atratividade comercial;
- 2 - Próximo a eixo comercial intermediário;
- 3 - No eixo comercial intermediário;
- 4 - Próximo ao eixo comercial principal;
- 5 - No eixo comercial principal

Tipo: Código Alocado
 Amplitude: 1,00 a 5,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: 5,85 % na estimativa
 Micronumerosidade: atendida.



X₂ área privativa

Metro quadrado
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 15,00 a 2820,00
 Impacto esperado na dependente: Negativo
 10% da amplitude na média: -11,90 % na estimativa



*** % terreno**

Quociente entre a área térrea e a área privativa da unidade
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 0,22 a 1,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo

*** pavimentos**

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

*** vagas estacionamento**

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





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

*** conservação**

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

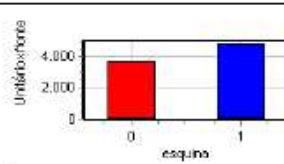
Tipo: Código Alocado
 Amplitude: 1,00 a 4,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo

Micronumerosidade: atendida.

X₃ esquina

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

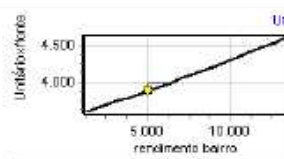
Tipo: Dicotômica Isolada
 Amplitude: 0,00 a 1,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 Diferença entre extremos: 30,10 % na estimativa
 Micronumerosidade: atendida.



X₄ rendimento bairro

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

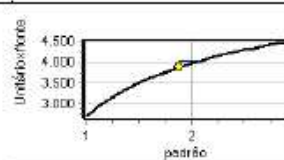
Tipo: Proxy
 Amplitude: 1307,37 a 13977,20
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: 2,62 % na estimativa



X₅ padrão

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

Tipo: Código Alocado
 Amplitude: 1,00 a 3,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: 3,96 % na estimativa
 Micronumerosidade: atendida.



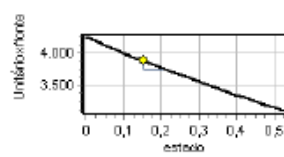


Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

X₆ estado

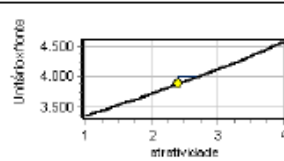
Baseado no consagrado Critério de depreciação de "Heidecke", o qual estabeleceu cinco categorias de estado de conservação, com quatro intermediárias, atribuindo a cada uma delas coeficientes próprios.

Tipo: Proxy
 Amplitude: 0,00 a 0,53
 Impacto esperado na dependente: Negativo
 10% da amplitude na média: -3,07 % na estimativa



X₇ atratividade

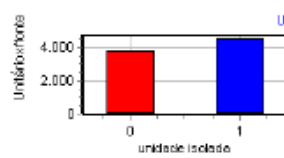
1 - Média-Baixa;
 2 - Média;
 3 - Média-Alta;
 4 - Alta;
 Tipo: Código Alocado
 Amplitude: 1,00 a 4,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: 3,14 % na estimativa
 Micronumerosidade: atendida.



X₈ unidade isolada

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

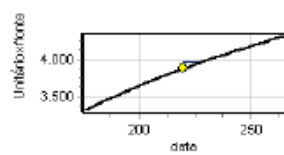
Tipo: Dicotômica Isolada
 Amplitude: 0,00 a 1,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 Diferença entre extremos: 20,60 % na estimativa
 Micronumerosidade: atendida.



X₉ data

265 - mai/2020

Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 176,00 a 265,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: 2,47 % na estimativa



*** UNITÁRIO**

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

Y Unitários/m²

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

Micronumerosidade para o modelo: atendida.





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

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,83071)
X ₁ localização	x	7,19	0,01	0,75601
X ₂ área privativa	ln(x)	-7,23	0,01	0,75523
X ₃ esquina	x	5,05	0,01	0,79457
X ₄ rendimento bairro	x	2,11	3,69	0,82562
X ₅ padrão	1/x	-7,56	0,01	0,74805
X ₆ estado	x	-3,88	0,02	0,81007
X ₇ atratividade	x	3,72	0,03	0,81185
X ₈ unidade isolada	x	3,24	0,16	0,81673
X ₉ data	1/x	-4,51	0,01	0,80229

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	localiz ação	área privativa	esquina	rendimento bairro	padrão	estado	atratividade	unidade isolada	data	Unitário fonte
X ₁	x		38	26	6	21	30	24	24	10	56
X ₂	ln(x)	17		29	15	41	9	19	53	4	56
X ₃	x	18	15		1	37	1	12	4	15	43
X ₄	x	17	9	11		15	6	13	10	7	19
X ₅	1/x	-34	-13	-6	-40		13	7	20	23	58
X ₆	x	-9	11	-16	-19	47		0	20	13	34
X ₇	x	60	19	37	14	-36	-24		0	23	33
X ₈	x	4	46	16	-3	5	17	12		7	29
X ₉	1/x	-4	28	2	3	-5	-1	8	-4		39
Y	ln(y)	61	-15	37	33	-62	-48	60	2	-25	





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

DADOS

Table with columns: Dador, Endereço, Observação, Localização, Área Privatizável, Z. Térreo, Pavimentação, Vagas Estacionadas, Conservação, Esquina, Rendimento, Padrão, Estado, Atividade, Unidades Locais, Data, UNITÁRIO, Unidade Orçamentária, Unidade Convênio. Rows list various properties and their details.





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

14.4 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Segundo ABNT NBR 14.653-2:2011

FUNDAMENTAÇÃO

Item	Descrição	Pontos obtidos			
		III	Ptos	II	Ptos
1	Caracterização do imóvel avaliado	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	X	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, e/ou volume 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	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
4	Extrapolação	Não admitida		Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliado 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 as referidas variáveis, de por si e simultaneamente, e em módulo	X
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bilateral)	10%	X	20%	
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	X	2%	
		PONTUAÇÃO		16 Pontos	
Item 9.2.1.1 da NBR 14.653-2:2011 (Assinalar com "x" caso o item seja atendido)					
a)	Apresentação do laudo na modalidade completa.				X
b)	Apresentação da análise do modelo no laudo de avaliação, com verificação da coerência do comportamento das variações das variáveis em relação ao mercado, bem como suas elasticidades em torno do ponto de estimação.				X
c)	Identificação completa dos endereços dos dados de mercado usados no modelo, bem como das fontes de informação.				
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		2.946,99
Valores do intervalo de confiança:	MAX	3.213,72
	MIN	2.702,40
Desvios relativos do intervalo de confiança:	MAX	9,05%
	MIN	8,30%
Amplitude do intervalo de confiança		18,74%
GRAU DE PRECISÃO		GRAU III





Nome do documento: Laudo 185 2022 GPE 25891 Lj POA.pdf

Documento assinado por	Órgão/Grupo/Matrícula	Data
Rosângela Bittencourt Freiesleben	SPGG / DIAVA/DEAPE / 4297369	08/11/2022 14:04:12
Leandro Peixoto Maia	SPGG / DIAVA/DEAPE / 450607301	16/11/2022 15:36:45

