



**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 190/2023**



**Apartamento Nº 402**  
**Edifício Village – Rua Gal. João Telles Nº 79**  
**Bairro Independência – Porto Alegre/RS**



**DIVISÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS – DIAVA**  
**DEZEMBRO/ 2023**



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

**LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 190/2023**

FICHA RESUMO

**Objeto**

Terreno urbano objeto da **matrícula nº 39.087** e **GPE nº 29.337**

**Objetivo**

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

**Finalidade**

Instruir processo **PROA nº 23/1300-0007837-2 - alienação**

**Localização<sup>1</sup>**

Apartamento Nº 402

Edifício Village – Rua Gal. João Telles Nº 79

Bairro Independência – Porto Alegre/RS

**Área avalianda<sup>2</sup>**

**Área real privativa: 30,70m<sup>2</sup>**

Área real total: 36,64m<sup>2</sup>

**Proprietário**

Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul - IPERGS

**Resultado da avaliação**

Valor de mercado do imóvel **R\$ 160.000,00**

**Avaliadores**

Arquiteta Urbanista Thaís Wölfle Danelon

Arquiteta Urbanista Rosângela Bittencourt Freiesleben

Porto Alegre – RS, dezembro de 2023

<sup>1</sup>Fonte: conforme certidão de matrícula nº 39.087 - Livro 2-RG - fls. 1, 1v, 2, 2v 3, 3v, 4 do Registro de Imóveis da 1ª zona do município de Porto Alegre

<sup>2</sup>Fonte: conforme certidão de matrícula nº 39.087 - Livro 2-RG - fls. 1, 1v, 2, 2v 3, 3v, 4 do Registro de Imóveis da 1ª zona do município de Porto Alegre





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 IPE/DEAPE

## 2 OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

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

## 3 FINALIDADE

Instruir processo **PROA n° 23/1300-0007837-2 – alienação**.

## 4 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

### 4.1 FUNDAMENTAÇÃO TÉCNICA

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

- Na **Certidão de Matrícula n° 39.087**, referência livro 2-RG, às fls. 1, 1v, 2, 2v, 3, 3v, 4, datada de 20/11/2023, obtida junto ao Ofício de Registro de Imóveis da 1ª zona da Comarca de Porto Alegre - RS.
- Na **Ficha cadastral GPE n° 29.337**;
- No **PROA: 23/1300-0007837-2**;
- 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 **08/12/2023**.

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:

- Investigações quanto à correção dos documentos analisados;





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

- 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 como área do apartamento a que consta na Certidão de Matrícula nº 39.087, referência livro 2-RG, às fls. 1, 1v, 2, 2v, 3, 3v, 4, datada de 20/11/2023, obtida junto ao Ofício de Registro de Imóveis da 1ª zona da Comarca de Porto Alegre – RS e Ficha cadastral GPE nº 29.337.

➤ **Vistoria/ localização:**

Conforme vistoria realizada no imóvel no dia 08/12/23, a síndica informou que o apartamento encontra-se desocupado.

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. Nesse contexto, utilizou-se variáveis no modelo estatístico, como banheiros e vagas de veículos, que foram embasadas na Ficha de Fiscalização 014/2019, constante no GPE nº 29.337. Na mesma, consta a descrição da existência de um quarto-sala, cozinha e banheiro.

#### 5 PROPRIETÁRIO

Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul - IPERGS.

#### 6 ENDEREÇO

Apartamento Nº 402  
Edifício Village – Rua Gal. João Telles Nº 79  
Bairro Independência – Porto Alegre/RS





## 7 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

### 7.1 TERRENO

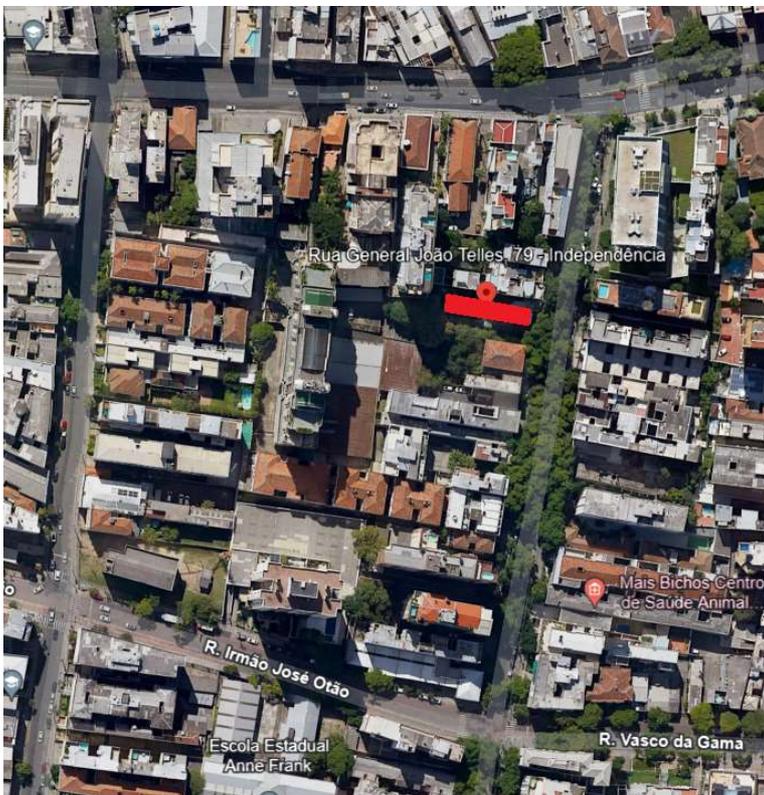


Imagem de localização (Google)

Latitude: 30°01'48.8"S

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

Longitude: 51°12'43.5"O

Identificação
Descrição conforme a Matrícula nº 39.087  Imovel: O apartamento nº 402 do Edifício Village, sito na rua Gal. - João Telles nº 79, localizado no 3º andar ou 4º pavimento, de centro, com a área real total de 36,64mq, e 30,70mq de área real privativa, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,051014 nas coisas de uso comum e no terreno..... O terreno onde existiu o prédio nº 77 da rua General João Telles, - medindo 5,50m de frente ao leste, a dita rua, por 44,00m de frente a fundo, onde entesta com terreno que é ou foi de Alberto Alencastro, dividindo-se por um lado com o prédio que é ou foi de José Boening, e pelo outro lado com o prédio que é ou foi de Rudi Henrique Heckmann.- Bairro: Bom Fim. Quarteirão: ruas General João Telles, - Santo Antonio, e rua sem denominação, aberta no prolongamento da rua Vasco da Gama e avenida Independência.-





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

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

Características do imóvel	
<b>Formato do terreno:</b> Regular	
<b>Situação de quadra:</b> Meio de quadra	
<b>Cota:</b> No nível	
<b>Vegetação:</b> Médio porte	
<b>Uso do solo:</b> Residencial	
<b>Acesso:</b> Muito bom	
<b>Topografia:</b> Plano	
<b>Tipo de cercamento:</b> <input type="checkbox"/> Arame, <input checked="" type="checkbox"/> Gradil, <input checked="" type="checkbox"/> Muro, <input type="checkbox"/> Sem cerca, <input type="checkbox"/> Tela	
<b>Superfície:</b> <input type="checkbox"/> Alagadiça, <input type="checkbox"/> Arenoso, <input type="checkbox"/> Argiloso, <input type="checkbox"/> Com aterro, <input type="checkbox"/> Com entulhos, <input type="checkbox"/> Pantanosa, <input checked="" type="checkbox"/> Seca	
<b>Área do terreno:</b> 242,00 m <sup>2</sup>	
Medida da frente do terreno: 5,50m	Confrontação da frente:Leste
Medida lateral 1 do terreno: 44,00m	Confrontação da lateral 1:Norte
Medida lateral 2 do terreno: 44,00m	Confrontação da lateral 2:Sul
Medida dos fundos do terreno: 5,50m	Confrontação dos fundos:Oeste

Condição de ocupação <sup>3</sup>		
<input type="checkbox"/> Ocupado	<input type="checkbox"/> Ocupado (não autorizado)	<input checked="" type="checkbox"/> Desocupado

<sup>3</sup>Fonte: Conforme vistoria realizada no imóvel no dia 08/12/23, a síndica informou que o apartamento encontra-se desocupado.





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

**7.2 BENFEITORIAS**

**7.2.1 FICHA DE VISTORIA<sup>4</sup>**

Apartamento GPE 29337		Idade aparente: 40	Área = 30,70 m <sup>2</sup>		Nº de pav. 01
Descrição		Padrão	Conservação		Tipologia
	<input type="checkbox"/> Rústico	<input type="checkbox"/> Novo	<input checked="" type="checkbox"/> Apartamento		
	<input type="checkbox"/> Proletário	<input type="checkbox"/> Entre novo e regular	<input type="checkbox"/> Box		
	<input checked="" 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 type="checkbox"/> Médio	<input type="checkbox"/> Reparos simples	<input type="checkbox"/> Loja		
	<input type="checkbox"/> Superior	<input type="checkbox"/> Entre reparos simples e importantes	<input type="checkbox"/> Pavimento		
	<input type="checkbox"/> Fino	<input checked="" type="checkbox"/> Reparos importantes	<input type="checkbox"/> Prédio		
	<input type="checkbox"/> Luxo	<input type="checkbox"/> Entre reparos importantes e s/ valor	<input type="checkbox"/> Terreno		
	<input type="checkbox"/> Outros	<input type="checkbox"/> Sem valor	<input type="checkbox"/> Outros		
Material utilizado:					
Piso	Forro	Telhado	Esquadrias	Rev. Fachadas	Estrutura
<input type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> Cerâmica	<input type="checkbox"/> Alumínio	<input checked="" type="checkbox"/> Pintura	<input type="checkbox"/> Portante
<input type="checkbox"/> Lajota	<input 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 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 type="checkbox"/> Outros	<input type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> N. identificada
<input type="checkbox"/> Vinílico	<input type="checkbox"/> Aglomerado	<input checked="" type="checkbox"/> Laje		<input type="checkbox"/> Vidro	
<input type="checkbox"/> Carpete	<input type="checkbox"/> S/forro	<input type="checkbox"/> Capim		<input type="checkbox"/> Pedra	
<input type="checkbox"/> Cimento		<input type="checkbox"/> Telha de zinco		<input type="checkbox"/> Reboco chapiscado	
<input type="checkbox"/> Outros		<input type="checkbox"/> Outros		<input type="checkbox"/> Outros	

**8 DIAGNÓSTICO DE MERCADO**

Em análise ao desempenho do mercado imobiliário local, identificou-se as seguintes características:

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

**9 METODOLOGIA**

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

<sup>4</sup>Vistoria realizada em **situação-paradigma**. Padrões de acabamento e estado de conservação conforme observado na ficha de fiscalização 014/2019 executada pela Divisão de Administração e Controle, constante dos anexos deste Laudo de Avaliação.





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

- Tratamento dos dados:

( X ) **Metodologia científica** – inferência estatística: dados utilizados **028/036**.

( ) Metodologia clássica – fatores de homogeneização.

**10 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO**

Método comparativo direto de dados de mercado	<input type="checkbox"/> Grau I	<input checked="" type="checkbox"/> Grau II	<input type="checkbox"/> Grau III
Grau de Fundamentação			
Pontos obtidos: 15			
Grau de Precisão	<input type="checkbox"/> Grau I	<input type="checkbox"/> Grau II	<input checked="" type="checkbox"/> Grau III

**11 AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS**

**11.1 AVALIAÇÃO DO TERRENO**

**11.1.1 EQUAÇÃO DE REGRESSÃO**

$Unitário = 765,89548 + 109389,33 * 1/Área Privativa + 786,10787 * Vagas + 876,43804 * Banheiros$

**11.1.2 DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO**

Variáveis do modelo de cálculo	Parâmetros do imóvel
Área privativa (m²) - Área total privativa do imóvel, medida em metros quadrados.	30,70
Dormitórios* (uni) - Número de dormitórios da unidade privativa.	1,00*
Conservação* - Critério de Heidecke: Novo = 0; Entre novo e regular = 0,32; Regular = 2,52; Entre regular e reparos simples = 8,09; Reparos Simples = 18,10; Entre reparos simples e importantes = 33,20; Reparos Importantes = 52,60; Entre reparos importantes e sem valor = 75,20; Sem valor = 100	52,60*
Padrão* - Representa o padrão construtivo atribuído ao imóvel, sendo: 7 - luxo; 6 - alto; 5 - normal-alto; 4 - normal; 3 - normal-baixo; 2 - baixo; 1 - mínimo;	3,00*
Vagas (uni) - Número de vagas de estacionamento da unidade privativa.	0,00
Banheiros (uni) - Número de banheiros da unidade privativa.	1,00
Oferta* - Valor ofertado pelo imóvel em R\$.	160.000,00*

**11.1.3 RESULTADOS**

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

	Intervalo de Confiança	Unitário (R\$/m²)	Total
Mínimo	-14,08%	4.472,62	R\$ 137.309,43
<b>Calculado</b>	-	<b>5.205,50</b>	<b>R\$ 159.808,85</b>
Máximo	14,08%	5.938,39	R\$ 182.308,57

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

	Amplitude	Unitário (R\$/m²)	Total
Mínimo	-15%	4.424,68	R\$ 135.837,68
<b>Calculado</b>	-	<b>5.205,50</b>	<b>R\$ 159.808,85</b>
Máximo	+15%	5.986,32	R\$ 183.780,02
<b>Valor calculado R\$ 159.808,85</b>			





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

## 12 CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em estudo o seguinte valor (arredondado<sup>5</sup>) de mercado:

**VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL**  
**R\$ 160.000,00**  
(Cento e sessenta mil reais)  
data de referência da avaliação: dezembro/2023

## 13 RESPONSÁVEIS PELO LAUDO

### **ROSÂNGELA BITTENCOURT FREIESLEBEN**

Arquiteta Urbanista – CAU(RS) A16986-2

Analista Arquiteta DIAVA/DEAPE

**ID 4297369/02**

### **THAÍS WÖLFLE DANELON**

Arquiteta Urbanista – CAU(RS) A150365-0

Analista Arquiteta DIAVA/DEAPE

**ID 4819101/01**

**De acordo,**

### **LEANDRO PEIXOTO MAIA**

Engenheiro Civil – CREA(RS) 82.744

Analista Engenheiro DIAVA/DEAPE

**ID 4506073/01**

Porto Alegre, dezembro de 2023

<sup>5</sup>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**

Figura 1: FACHADA PRINCIPAL



Fonte: VISTORIA (08/12/2023)





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

14.2 DOCUMENTAÇÃO DOS IMÓVEIS

Certidão de Matrícula N° 39.087



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA
PORTO AI FGFR
www.lamanapaiva.com.br
João Pedro Lamana Paiva
Registrador

Página 1 de 7

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:

Form containing registration details: REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA - P. ALEGRE, LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL. Includes fields for date (6 de agosto de 1980), volume (1), and folio (39087). Contains a detailed description of the property and its history, including previous owners and legal actions.

Validade este documento clicando no link a seguir: https://assinacao-web.onr.org.br/docs/SJN74-2L7S4-EJ29H-Z55WR

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

SABEC Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Continua na próxima página

Travessa Francisco de Leonardo Truda, nº 98, 12º andar - Fone: (51) 3221-8747 - CEP: 90.010-050 - Porto Alegre-RS





Continuação da Página Anterior

Valide aqui este documento

CNM: 099226.2.0039087-93

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1.ª ZONA — P. ALEGRE	
LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL	
FLS.	MATRÍCULA
lv	39087
<p>R.5/39087- 22 de setembro de 1980.-  <b>Compra e venda:</b>Escrito particular, datado de 27-8-1980.-  <b>Transmitente:</b>Knijnik Incorporadora de Imóveis Ltda., já qualificada.-  <b>Adquirentes:</b>Vladimir Duarte Dias, funcionario público estadual e sua esposa Maria Helena Dias professora de música, brasileiros, CIPF nº 000.244.730/49.-  <b>Valor:</b>Cr\$808.403,57.-  <b>A esc. autorizada.</b></p>	
<p>R.6/39087- 22 de setembro de 1980.-  <b>Hipoteca:</b>Escrito particular, datado de 27-8-1980.-  <b>Devedores:</b>Vladimir Duarte Dias e sua esposa Maria Helena Dias, já qualificados.-  <b>Credor:</b>Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul - IPERGS, CGC nº 92.829.100/0001-43.-  <b>Valor da dívida:</b>Cr\$820.010,34.-  <b>Prazo:</b>300 prestações.-  <b>Juros:</b>9,4% ao ano.-  <b>la. hipoteca.-</b>  <b>A esc. autorizada.</b></p>	
<p>Av.7/39087- 22 de setembro de 1980.-  <b>Caução de direitos:</b>Por escrito particular, datado de 27-8-1980, o credor da hipoteca objeto do R.6/39087, caucionou ao Banco Nacional da Habitação-BNH, CGC nº 33.633.686/001, com sede em Brasília, seus direitos creditórios.-  <b>A esc. autorizada.</b></p>	
<p>Av.8/39087- 27 de fevereiro de 1986.-  <b>Separação Consensual:</b>Formal, passado em 14-11-1983, no 1º Cartório de Família e Sucessões desta capital.-<b>Sentença de 07-10-1983.-</b>  <b>Transmitente:</b>Separação Consensual entre o adquirente e Maria Helena da Silva Salvador, do lar, CIC nº 000.244.730/49, separada, domiciliada nesta capital.-  <b>Adquirente:</b>Vladimir Duarte Dias, brasileiro, funcionario público estadual, CIC nº 000.244.700/49, separado, domiciliado nesta capital.-  <b>Valor:</b>Cr\$1.500.000,00.-  <b>A esc. autorizada.</b></p>	
<p>Av.9/39.087 23 de outubro de 1989.-  <b>Divórcio :</b> Conforme requerimento datado de 11.09.1989, instruído com prove hábil, por sentença de 26.08.1988, do Exmo .Sr .Dr. Juiz de Direito da 1ª Vara de Família desta Capital, foi decretado o divórcio de Vladimir Duarte Dias.-  <b>A esc. autorizada.</b></p>	

Continua na próxima página



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



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



Continuação da Página Anterior

Valde aqui este documento

CNM: 099226.2.0039087-93

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1.ª ZONA — P. ALEGRE		LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL	
39.087 MATRÍCULA		PORTO ALEGRE, 23 de outubro de 19 89	2 39.087
Continuação das fs.lv da matrícula nº 39.087.-			
Av.10/39.087 23 de outubro de 1989.- <b>Pacto Antenupcial</b> : Conforme se verifica do Livro nº 3-Registro Auxiliar, foi registrado sob nº 4.640, em data de 03.10.1989, o Pacto Antenupcial entre Vladimir Duarte Dias e Maria Lucia Magoga Muller, no qual convencionaram o regime da comunhão universal de bens para vigorar após a realização de seu casamento.- A esc.autorizada:			
Av.11/39.087 23 de outubro de 1989.- <b>Casamento</b> : Conforme requerimento de Vladimir Duarte Dias, datado de 11.09.1989, instruído com prova hábil, o mesmo construiu matrimônio pelo regime da comunhão universal de bens com Maria Lucia Magoga Muller, que passou a assinar-se Maria Lucia Magoga Muller Dias.- A esc.autorizada:			
R.12/39.087 20 de julho de 1998.- <b>Penhora</b> : Certidão datada de 30.06.1998 do 16º Cartório Cível desta Capital, oriunda da execução de títulos nº 01197291378/40272, que o Banco Bamerindus do Brasil S.A., move contra Vladimir Duarte Dias e Maria Lúcia Magoga Muller Dias.- Auto de Penhora e Depósito datado de 18.12.1997.- <b>Devedores</b> : Vladimir Duarte Dias, brasileiro, empresário, CIC nº 000.244.730-49, domiciliado nesta Capital e sua mulher Maria Lúcia Magoga Muller Dias, brasileira, funcionária pública, CIC nº 220.094.770-49, domiciliada nesta Capital.- <b>Credor</b> : Banco Bamerindus do Brasil S.A., com sede em Curitiba/PR, CGC nº 76.543.115/0001-94.- <b>Valor da Dívida</b> : R\$30.521,51, em 10.06.1997.- Protocolo nº 497.897 de 09.07.1998.- URE:13,73 A escr. autorizada.			
Av.13/39.087 20 de julho de 1998.- Permanecem em vigor a hipoteca e a caução objeto do R.6 e Av.7 da presente matrícula.- Nihil A escr. autorizada.			
R.14/39.087 15 de abril de 1999.- <b>Penhora</b> : Mandado datado de 18.03.1999 da Exma. Sra. Dra. Juíza de Direito do 2º Juizado da 15ª Vara Cível desta Capital, extraído dos autos da ação de Execução de Sentença nº 01197114174 que o Banco Meridional do Brasil S/A move contra Vladimir Duarte Dias. Termo de Redução de Penhora datado de 12.03.1999 da mesma Vara.- <b>Proprietário do Imóvel</b> : Vladimir Duarte Dias, brasileiro, funcionário público estadual, CIC nº 000.244.700/49, casado pelo			

Continua na próxima página

Travessa Francisco de Leonardo Truda, nº 98, 12º andar - Fone: (51) 3221-8747 - CEP: 90.010-050 - Porto Alegre-RS

ONR

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

SAC  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado





Validação da Página Anterior

Valde aqui este documento

CNM: 099226.2.0039087-93

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1.ª ZONA — P. ALEGRE	
LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL	
FLS.	MATRÍCULA
2v	39.087
<p>regime da comunhão universal de bens com Maria Lucia Magoga Muller Dias, domiciliado nesta Capital.-  <b>Réu:</b> Vladimir Duarte Dias, brasileiro, casado, empresário, CPF nº 000.244.740-49, domiciliado nesta Capital.-  <b>Autor:</b> Banco Meridional do Brasil S.A., com sede nesta Capital, CGC nº 90.400.888/0001-42.-  <b>Valor da dívida:</b> R\$4.208,28 em 28.02.1997, garantida também por outro imóvel.-  <b>OBS:</b> A penhora recai somente sobre 50% do imóvel descrito na presente matrícula.-                      Protocolo nº 512.491 e 512.493 de 05.04.1999.-                      URE=4,62 A esc.autorizada:</p>	
<p>Av.15/39.087 15 de abril de 1999.-                      Permanecem em vigor a hipoteca e a caução objeto do R.6 e Av.7 da presente matrícula, bem como a penhora registrada sob nº 12.-                      NIHIL A esc.autorizada:</p>	
<p>R.16/39.087 29 de dezembro de 1999.-  <b>Penhora:</b> Mandado datado de 07.12.1999 do Exmo.Sr.Dr. Juiz de Direito da 6ª Vara da Fazenda Pública - Foro Central - 1ª Juizado desta Capital, oriundo da execução fiscal nº 1197205766, que Sara Maria Muinos Canabarro move contra Massa Falida de Itapeju Imp. Exp.e Representações Ltda, Vladimir Duarte Dias e Maria Lucia Magoga Muller Dias.- Auto de Penhora datado de 27.09.1999.-  <b>Proprietário do Imóvel:</b> Vladimir Duarte Dias, brasileiro, funcionário público estadual, CIC nº 000.244.700-49, casado pelo regime da comunhão universal de bens com Maria Lucia Magoga Muller Dias, domiciliado nesta Capital.-  <b>Réus:</b> Massa Falida de Itapeju Imp. Exp.e Representações Ltda, CGC nº 90.219.106/0001-73; Vladimir Duarte Dias e Maria Lucia Magoga Muller Dias.-  <b>Autora:</b> Sara Maria Muinos Canabarro.-  <b>Valor da Ação:</b> R\$3.478,35, garantida também por outro imóvel.-                      Protocolo nº 527.464 de 17.12.1999.-                      URE:4,49 A escr.autorizada.</p>	
<p>Av.17/39.087 29 de dezembro de 1999.-                      Permanecem em vigor a hipoteca e a caução objeto do R.6 e Av.7 da presente matrícula, bem como a penhora registrada sob nº 12.e 14. Nihil A escr.autorizada.-</p>	
<p>Av.18/39.087 19 de maio de 2000.  <b>Retificação do Nome da Parte Autora:</b> Conforme Ofício nº 3014/2000 datado de 10 de maio de 2000, da Exma. Sra. Dra. Juiza de Direito Substituta da 6ª Vara da Fazenda Pública - 1 Juizado desta Capital, oriundo do Processo de Execução Fiscal número</p>	

Continua na próxima página

ONR

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

SAC  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado





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



Continuação da Página Anterior

Valde aqui este documento

CNM: 099226.2.0039087-93

39.087	MATRÍCULA		REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA — P. ALEGRE		FIR	MATRÍCULA
			LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL			
			PORTO ALEGRE, 19 de maio de 1.9.º 2000,	3		39.087

Continuação das fls 2v da matrícula nº 39.087.

Capital, oriundo do Processo de Execução Fiscal número 1197205766, é feita a presente averbação para declarar retificado o nome da parte autora que é o Estado do Rio Grande do Sul e não Sara Maria Muinos Canabarro (Procuradora do Estado - credor), como equivocadamente constou do registro da penhora (R.16/39.087), fato este originado pelo Mandado de 07/12/1999. Protocolo: nº 535349 datado de 17/05/2000. URE=1,00 O esc. autorizado.

R.19/39.087 06 de dezembro de 2000.-  
**Penhora:** Mandado datado de 09.10.2000 do Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito do 10 Juizado da 7ª Vara da Fazenda Pública Foro Central desta Capital, extraído dos autos do Processo de Execução Hipotecária nº 100810234 que o Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul - IPERGS move contra Vladimir Duarte Dias.- Ofício PDPE 1475/2000 datado de 27.10.2000 da Procuradoria Geral do Estado - Procuradoria do Domínio Público Estadual.- Auto de Penhora datado de 14.06.2000.-  
**Réu:** Vladimir Duarte Dias, brasileiro, funcionário público estadual, CIC nº 000.244.700-49, divorciado, domiciliado nesta Capital.-  
**Autor:** Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul - IPERGS, já qualificado.-  
**Valor da Ação:** R\$7.161,00.-  
 Protocolo nº 546.612, 546.613 e 546.614 de 27.11.2000.-  
 URE=5,91 A esc. autorizada:

Av.20/39.087 06 de dezembro de 2000.-  
 Permanecem em vigor a hipoteca e a caução objeto do R.6 e Av.7 da presente matrícula, bem como as penhoras registradas sob nºs 12, 14 e 16.-  
 A esc. autorizada:

Av.21/39.087 05 de dezembro de 2007.-  
**Notícia de Penhora:** A presente averbação é para noticiar a existência de Penhora nos termos do Provimento 32/06 - CGJ devolvida para cumprimento de diligências e oriunda do processo 98.00.25474-9/RS da 1ª Vara Federal de Execuções Fiscais desta Capital.-  
 Protocolo nº 682.544 de 28.11.2007.-  
 Emols.: R\$16,90.- SELU-SDFNR nº 0469.03.0700013.07485-R\$0,40.-  
 Registradora Substituta:

R.22/39.087 25 de fevereiro de 2008.-  
**Penhora:** Mandado de 30.01.2008 do Exmo. Sr. Juiz Federal Substi-

Continua na próxima página

Travessa Francisco de Leonardo Truda, nº 98, 12º andar - Fone: (51) 3221-8747 - CEP: 90.010-050 - Porto Alegre-RS

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

SDFC  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado





Continuação da Página Anterior

Valide aqui este documento

CNM: 099226.2.0039087-93

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/SJN74-21.754-EJ29H-Z55WR

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA — P. ALEGRE	
LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL	
FLB.	MATRÍCULA
3v	39.087

tuto da 1ª Vara Federal de Execuções Fiscais desta Capital, oriundo do processo nº 98.00.25474-9/RS e apensos nºs 98.002 2919-1, 1999.71.00.006190-6, execução fiscal, que União - Fazenda Nacional move contra Vladimir Duarte Dias e outra.-

**Proprietário do Imóvel:** Vladimir Duarte Dias, brasileiro, funcionário público estadual, CIC nº 000.244.700-49, casado pelo regime da comunhão universal de bens com Maria Lucia Magoga Muller Dias, domiciliado nesta Capital.-

**Rá:** Vladimir Duarte Dias, já qualificado e Urbanizadora Dias Ltda., com sede nesta Capital, CNPJ nº 87.943.544/0001-75.-

**Autor:** União - Fazenda Nacional.-

**Valores das dívidas:** R\$5.078,90; R\$2.110,48 e R\$6.444,37, respectivamente.-

Protocolo nº 687.138 de 20.02.2008.-

Emols.: R\$Nihil SELO-SDFNR nº 0469.06.0700013.05570 - R\$4,00.-

A escr.autorizada.-

*João Maria*

**AV-23/39.087**(AV-vinte e três/trinta e nove mil e oitenta e sete), em 17/11/2014.-

**CANCELAMENTO DE HIPOTECA** - Nos termos da carta de arrematação passada em 5 de setembro de 2014, pelo Escrivão da 6ª Vara da Fazenda Pública do Foro Central desta Capital, Celso Castilhos Rodrigues, e assinada pela Exma. Sra. Dra. Alessandra Abrão Bertoluci, Juíza de Direito da mesma Vara, extraída dos autos do processo de Execução Fiscal do Estado número **001/1.05.0350261-1** (CNJ:3502611-77.2005.8.21.0001), número antigo **1197205766**, fica **CANCELADA** a hipoteca objeto do **R-6**, bem como a caução de direitos da **AV-7**, e mencionadas nas **AV-13, AV-15, AV-17 e AV-20** desta matrícula.-

**PROTOCOLO** - Título apontado sob o número **825.166**, em 17/11/2014.-

Porto Alegre, 20 de novembro de 2014.-

Registrador/Substituto(a)/Escrivente Autorizado(a) *João Maria*

EMOLUMENTOS - R\$51,20. Selo de Fiscalização 0469.00.1400002.59150 - pbr

**AV-24/39.087**(AV-vinte e quatro/trinta e nove mil e oitenta e sete), em 17/11/2014.-

**CANCELAMENTO DE REGISTRO DE PENHORA** - Nós termos da carta de arrematação passada em 5 de setembro de 2014, pelo Escrivão da 6ª Vara da Fazenda Pública do Foro Central desta Capital, Celso Castilhos Rodrigues, e assinada pela Exma. Sra. Dra. Alessandra Abrão Bertoluci, Juíza de Direito da mesma Vara, extraída dos autos do processo de Execução Fiscal do Estado número **001/1.05.0350261-1** (CNJ:3502611-77.2005.8.21.0001), número antigo **1197205766**, ficam **CANCELADAS** as penhoras registradas sob **R-12, R-14, R-16, R-19, R-22** e a notícia de penhora objeto da **AV-21**, e mencionadas nas **AV-15, AV-17, AV-18 e AV-20** desta matrícula.-

CONTINUA A FOLHAS Nº 4

Continua na próxima página

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

sbec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado





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



Validade aqui este documento CNM: 099226.2.0039087-93

39.087 - MATRÍCULA

**REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA DE PORTO ALEGRE**  
**LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL**

Porto Alegre, 20 de novembro de 2014

FICHA	MATRÍCULA
4	39.087

**PROTOCOLO** - Título apontado sob o número **825.166**, em 17/11/2014.-  
Porto Alegre, 20 de novembro de 2014.-  
Registrador/Substituto(a)/Escrivente Autorizado(a): *[Assinatura]*  
EMOLUMENTOS - R\$25,60. Selo de Fiscalização 0469.00.1400002.59151 - pbr

**R-25/39.087**(R-vinte e cinco/trinta e nove mil e oitenta e sete), em 17/11/2014.-  
**ARREMATACÃO JUDICIAL** - Nos termos da carta de arrematação passada em 5 de setembro de 2014, pelo Escrivão da 6ª Vara da Fazenda Pública do Foro Central desta Capital, Celso Castilhos Rodrigues, e assinada pela Exma. Sra. Dra. Alessandra Abrão Bertoluci, Juíza de Direito da mesma Vara, extraída dos autos do processo de Execução Fiscal do Estado número **001/1.05.0350261-1 (CNJ:3502611-77.2005.8.21.0001)**, número antigo **1197205766**, promovida pelo exequente Estado do Rio Grande do Sul, contra Massa Falida de Itapeju Imp Exp e Representações Ltda., Vladimir Duarte Dias e Maria Lúcia Magoga Muller Dias, fica constando que o imóvel objeto desta matrícula de propriedade de VLADIMIR DUARTE DIAS e sua esposa MARIA LUCIA MAGOGA MULLER DIAS, com CPF/MF sob número 220.094.770-49, já qualificados, foi **ARREMATADO** por **INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL - IPERGS**, com sede na Avenida Borges de Medeiros nº 1945, Bairro Praia de Belas, nesta Capital, com CNPJ/MF sob número 92.829.100/0001-4J, em leilão realizado no dia 19 de dezembro de 2000, pelo leiloeiro oficial, Eloi Celente, pelo valor de **R\$23.100,00** (vinte e três mil e cem reais), o qual foi avaliado no valor de **R\$25.000,00** (vinte e cinco mil reais) em 19/12/2000. **SITUAÇÃO TRIBUTÁRIA** - Exoneração tributária por imunidade, nos termos do artigos 1º, 6º e 9º da Lei Complementar número 197, de 21/3/1989. Foi emitida a DOI, nos termos do artigo 2º, § 3º, inciso II, da Instrução Normativa RFB nº 1.112, de 28/12/2010, alterada pelas Instruções Normativas RFB nº 1.193, de 15/9/2011, e nº 1.239, de 17/1/2012.-  
**CONDIÇÕES** - Não constam.-  
**PROTOCOLO** - Título apontado sob o número **825.166**, em 17/11/2014.-  
Porto Alegre, 20 de novembro de 2014.-  
Registrador/Substituto(a)/Escrivente Autorizado(a): *[Assinatura]*  
EMOLUMENTOS - R\$356,40. Selo de Fiscalização 0469.00.1400002.59152 - pbr

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SJN74-2/L7S4-EJ29H-Z55WR>

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

**ÚLTIMO ATO R-25 -**  
**NADA MAIS CONSTAVA. O REFERIDO E VERDADE E DOU FE.**  
Porto Alegre, 20 de novembro de 2023, às 16:13:00.  
"Buscas realizadas até as 9h."  
EMOLUMENTOS: Gratuito - *leam*  
Código Matrícula 39.087 - 7 páginas: Gratuito (0469.00.2300002.76791 = Gratuito)  
Impressão em livro e arquivos: Gratuito (0469.00.2300002.76791 = 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 00177689 70**

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 29.337



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 29337

DADOS GERAIS			
Número do Cadastro:	29337	Classificação:	PROPRIO
Nome de Referência do Imóvel:		Nome de Referência das	
Classificação do Bem Público:	DOMINIAL	Unidade Associada:	
Tipo do Imóvel:	APARTAMENTO	Situação de Destinação:	NAO DESTINADO
Situação de Regularização:	EM REGULARIZACAO	Índice de Destinação (%):	0,000000
Descrição:	EX-MUTUÁRIO: VLADIMIR DUARTE DIAS - CONTRATO Nº 749923	Nº Incorporação PROA/SPI:	17/2442-0001485-1
Em Alienação:	Sim	Nº Alienação PROA/SPI:	23/1300-0007837-2
Lei Autorizativa de Alienação:	15764	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 Legislação Número/Ano
Nº Inscrição Municipal:	5584566		

**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
08/08/2021	21130000034218	08/08/2021	Programação		Ativo
08/08/2021	20130000004178	08/08/2021	Programação		Ativo
23/08/2021	20130000034913	05/08/2020	Programação		Arquivad
17/08/2022	22130000003903	17/08/2022	Imóveis		Ativo
17/11/2023	23130000078372	17/11/2023	Alienar Bens	Venda	Ativo
22/08/2021	20130000004178	24/01/2020	Programação		Arquivad
25/08/2021	20130000080150	22/12/2020	Programação		Ativo
08/01/2022	22130000001420	06/01/2022	Programação		Ativo
24/08/2021	21130000020098	22/03/2021	Programação		Ativo
21/08/2021	19130000017517	12/04/2019	Programação		Arquivad
15/08/2021	19130000059155	15/08/2021	Participação em		Ativo
10/07/2023	23130000001582	09/01/2023	Programação	Programação	Ativo

**LOCALIZAÇÃO**

Zona:	Urbana
Unidade da Federação:	Rio Grande do Sul
Município	PORTO ALEGRE
Bairro/Distrito:	BOM FIM
Logradouro/Localidade:	RUA GEN JOAO TELLES
Numero/Lote:	79
Quadra:	
Complemento:	Apto 402
CEP:	
Ponto Referência:	

07/12/2023

pag. 1 de 4





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



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

DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO  
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 29337

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:	

PROPRIEDADE

Situação regularização Estado:	EM REGULARIZACAO
Tipo de Registro:	Matrícula
Número do Registro:	30087
Livro:	2RG
Folha:	01
Cartório:	RI 1ª ZONA DE PORTO ALEGRE
Comarca:	PORTO ALEGRE
Data do Registro:	27/07/2016
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	Situação terra rural:
Área Total (m²):	242,00
Frente (m):	5,50
Área com fração (m²):	12,3420
Fração Ideal (m²):	0,051000
Profundidade Equivalente (m):	
Área Disponível (m²):	242,00

TERRENO REGISTRADO

Frente/Lateral	Confrontação da Frente/Lateral	Confrontante
5,50		

07/12/2023

pag. 2 de 4





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



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

DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO  
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 29337

**TERRENO VISTORIA**

Informações complementares

Vegetação:  
Uso do solo:  
Situação de quadra

Levantada (Vistoria)

Área Total (m²):  
Frente (m):

**CONFRONTANTES VISTORIA**

Leste:  
Oeste:  
Norte:  
Sul:

**EDIFICAÇÕES/BENFEITORIAS**

Espécie	Data baixa	Nome referência	Área útil (m²)	Área total (m²)	Averbação	Nº pavimentos	Área disponível
APARTAMENTO			30,70	36,64		0	36,64

**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
20/11/2023	MATRÍCULA	MAT 39087.PDF
16/05/2023	CERTIDAO	CND 29337.PDF
15/12/2021	LEI / DECRETO /	LEI 15764-2021 - GESTAO DE
15/06/2021	HISTÓRICO	Ficha.pdf
01/06/2021	LEI / DECRETO /	DECRETO ESTADUAL NA 55916-
30/01/2020	MATRÍCULA	CERTIDAO.PDF
28/01/2020	VISTORIA /	014 GPE 29337 PORTO ALEGRE -
06/04/2018	LEI / DECRETO /	LEI COMPLEMENTAR NA 15144-
17/11/2014	MATRÍCULA	Matr 39087.pdf

**IMAGENS**

07/12/2023

pag. 3 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 29337

**HISTÓRICO**

Data	Tipo	Nº de Processo	Anexo
15/08/2021	Classificação	19130000059155	Ficha.pdf

**HISTÓRICO DE SOLICITAÇÕES**

**VISTORIA**

Data da vistoria:  
Empresa vistoriadora:  
Vistoriador (a):  
Observações da vistoria:  
Situação de localização:  
Obstruído:  
Motivo da obstrução:  
Contato no local:  
Telefone do contato:  
Pertence ao Estado do RS:

07/12/2023

pag. 4 de 4





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

FICHA DE FISCALIZAÇÃO 014/2019 EXECUTADA PELA DIVISÃO DE ADMINISTRAÇÃO E CONTROLE



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

**DIVISÃO DE ADMINISTRAÇÃO E CONTROLE**  
**FICHA DE FISCALIZAÇÃO 014/2019**

**IDENTIFICAÇÃO**

Imóvel: GPE 29337  
Endereço: Rua João Teles 79 apt. 402, Bom Fim, Porto Alegre-RS  
Processo: 20/1300-0000417-8

**FISCALIZAÇÃO**

Na data de 28 de janeiro de 2020 foi realizada diligência no imóvel situado na Rua João Teles nº 79 apt. 402, Bairro Bom Fim atendendo o PROA acima. Fomos recebidos pela Síndica que forneceu as chaves do imóvel. A informação é de que nunca foi habitado mas encontramos móveis no seu interior.

Possui pendências de condomínio.  
O imóvel consiste num apartamento quarto sala, com cozinha e banheiro.  
Está em mau estado de conservação com mobiliário consumido por cupins.



Porto Alegre, 28/01/2020.

Jácson Luís Bez  
02601958





**14.3 MEMÓRIA DE CÁLCULO**

Relatório Completo

MODELO: APTO POA

Data: 07/12/2023

**CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA**

DADOS		VARIÁVEIS	
Total da Amostra	: 36	Total	: 8
Utilizados	: 28	Utilizadas	: 4
Outlier	: 0	Grau Liberdade	: 24

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

COEFICIENTES		VARIACÃO	
Correlação	: 0,74489	Total	: 54033848,78333
Determinação	: 0,55485	Residual	: 24052926,13319
Ajustado	: 0,49921	Desvio Padrão	: 1001,10202

F-SNEDECOR		D-WATSON	
F-Calculado	: 9,97165	D-Calculado	: 1,68519
Significância	: < 0,01000	Resultado Teste	: Não auto-regressão 90%

**NORMALIDADE**

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	67
-1,64 a +1,64	90	92
-1,96 a +1,96	95	100

**MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR**

$$Y = 765,895476 + 109389,331920 * 1/X_1 + 786,107870 * X_2 + 876,438038 * X_3$$

**MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES**

AMOSTRA		MODELO	
Média	: 4632,66	Coefic. Aderência	: 0,55485
Variacão Total	: 54033848,78	Variacão Residual	: 24052926,13
Variância	: 1929780,31	Variância	: 1002205,26
Desvio Padrão	: 1389,17	Desvio Padrão	: 1001,10

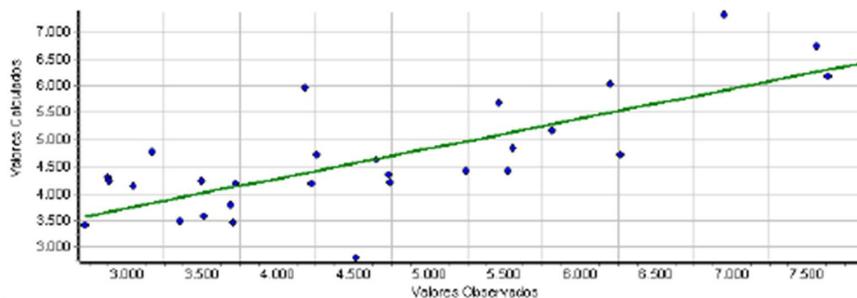




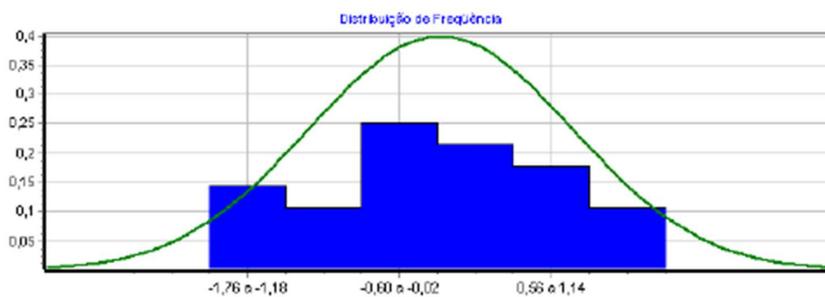
Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

**Relatório Completo**

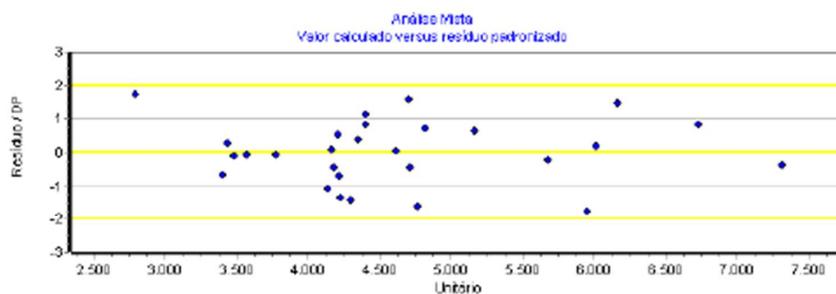
**GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)**



**Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão**



**Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados**





**Relatório Completo**

**DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS**

**X<sub>1</sub> Área Privativa**

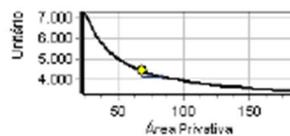
Área total privativa do imóvel, medida em metros quadrados.

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 25,00 a 184,00

Impacto esperado na dependente: Negativo

10% da amplitude na média: -6,76 % na estimativa



**\* Dormitórios**

Número de dormitórios da unidade privativa.

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 1,00 a 3,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

**\* Conservação**

Critério de Heidecke:

Novo = 0

Entre novo e regular = 0,32

Regular = 2,52

Entre regular e reparos simples = 8,09

Reparos Simples = 18,10

Entre reparos simples e importantes = 33,20

Reparos Importantes = 52,60

Entre reparos importantes e sem valor = 75,20

Sem valor = 100

Tipo: Proxy

Amplitude: 0,32 a 52,60

Impacto esperado na dependente: Negativo

**\* Padrão**

Representa o padrão construtivo atribuído ao imóvel, sendo:

7 - luxos;

6 - alto;

5 - normal-alto;

4 - normal;

3 - normal-baixo;

2 - baixo;

1 - mínimo.

Tipo: Código Alocado

Amplitude: 2,00 a 5,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

Micronumerosidade: atendida.

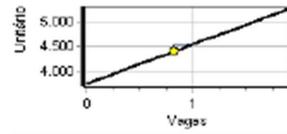




**Relatório Completo**

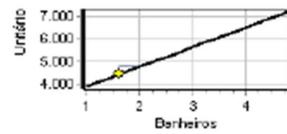
**X<sub>2</sub> Vagas**

Número de vagas de estacionamento da unidade privativa.  
Tipo: Quantitativa  
Amplitude: 0,00 a 2,00  
Impacto esperado na dependente: Positivo  
10% da amplitude na média: 3,57 % na estimativa



**X<sub>3</sub> Banheiros**

Número de banheiros da unidade privativa.  
Tipo: Quantitativa  
Amplitude: 1,00 a 5,00  
Impacto esperado na dependente: Positivo  
10% da amplitude na média: 7,95 % na estimativa



**\* Oferta**

Valor ofertado pelo imóvel em R\$.  
Tipo: Quantitativa  
Amplitude: 155000,00 a 1280000,00  
Impacto esperado na dependente: Positivo

**Y Unitário**

Valor unitário da unidade privativa, em R\$/m<sup>2</sup>  
Tipo: Dependente  
Amplitude: 2725,81 a 7636,76

Micronumerosidade para o modelo: atendida.





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

Relatório Completo

**PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES**

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,49921)
X1 Área Privativa	1/x	3,04	0,56	0,33365
X2 Vagas	x	1,80	8,47	0,45445
X3 Banheiros	x	3,23	0,36	0,31069

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

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Área Privativa	Vagas	Banheiros	Unitário
X1	1/x	37	48	53	
X2	x	-48	26	34	
X3	x	-50	67	55	
Y	y	2	52	60	





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

**14.4 DADOS DA AMOSTRA**

<	Dador	Endereço	Observação	Área Privada	Dormitórios	Conservação	Padrão	Vagas	Banheiros	Oferta	Unitário
*	1	Avenida Grecia 1050, 30°00'46.8"S 51°11'18.2"E	Bairro: Passo d'Areia, Auxiliador	71,00	2,00	0,32	5,00	2,00	2,00	580.000,00	8.169,01
	2	Rua Dona Ondina 73, 30°03'52.2"S 51°11'18.2"E	Bairro: Menino Deus, Auxiliador	91,40	3,00	0,32	5,00	2,00	3,00	698.000,00	7.636,76
	3	Rua Correa Lima, 825, 30°03'59.7"S 51°11'18.2"E	Bairro: Menino Deus, Auxiliador	184,00	3,00	0,32	5,00	2,00	5,00	280.000,00	6.956,52
*	4	Rua Duque De Caxias, 278, 30°02'05.9"S 51°11'18.2"E	Bairro: Centro Histórico, Auxiliador	55,65	2,00	2,52	4,00	0,00	1,00	390.000,00	6.962,35
	5	Rua Coronel Bordini, 30°01'18.2"S 51°11'18.2"E	Bairro: Auxiliadora, Auxiliador	39,67	1,00	33,20	3,00	0,00	1,00	219.000,00	5.520,88
	6	Rua Coronel Paulino Teixeira, 30°02'12.2"S 51°11'18.2"E	Bairro: Rio Branco, Auxiliador	95,00	3,00	18,10	4,00	0,00	1,00	429.000,00	4.515,79
	7	Alameda Emílio De Menezes, 30°01'45.1"S 51°11'18.2"E	Bairro: Três Figueiras, Auxiliador	121,00	3,00	8,09	4,00	1,00	2,00	573.990,00	4.743,72
	8	Rua Domingos Rubbo, 371, 30°00'33.2"S 51°11'18.2"E	Bairro: Cristo Redentor, Auxiliador	55,33	2,00	8,09	3,00	1,00	1,00	290.000,00	5.241,28
	9	Avenida Arnaldo Bohrer, 30°04'53.1"S 51°11'18.2"E	Bairro: Teresópolis, Auxiliador	72,05	3,00	2,52	5,00	1,00	2,00	400.000,00	5.551,70
	10	Avenida Da Azenha, 30°02'47.9"S 51°11'18.2"E	Bairro: Azenha, Auxiliadora Pr	60,76	2,00	52,60	2,00	0,00	1,00	225.000,00	3.703,09
	11	Rua Santos Dumont, 641, 30°00'57.5"S 51°11'18.2"E	Bairro: Floresta, Auxiliadora Pr	62,00	2,00	33,20	2,00	0,00	1,00	169.000,00	2.725,81
	12	Rua Erechim, 30°05'27.9"S 51°12'57.4"E	Bairro: Nonoai, Auxiliadora Pr	57,00	2,00	33,20	2,00	1,00	1,00	270.000,00	4.736,84
	13	Rua Doutor Doutor Ney Cabral, 50	Bairro: Nonoai, Auxiliadora Pr	61,00	2,00	33,20	3,00	1,00	1,00	213.000,00	3.491,80
	14	Rua Santa Flora, 30°05'30.9"S 51°13'41.2"E	Bairro: Nonoai, Auxiliadora Pr	77,52	1,00	8,09	4,00	1,00	2,00	330.000,00	4.256,97
	15	Rua Doutor Doutor Campos Velho, 30°05'30.9"S 51°13'41.2"E	Bairro: Nonoai, Auxiliadora Pr	58,49	2,00	2,52	4,00	1,00	1,00	215.000,00	2.874,33
	16	Avenida Quarai, 30°05'15.0"S 51°13'13.1"E	Bairro: Nonoai, Auxiliadora Pr	60,96	2,00	33,20	3,00	1,00	1,00	175.750,00	2.883,04
	17	Rua Orfanotrófio, 30°04'41.2"S 51°12'57.4"E	Bairro: Nonoai, Auxiliadora Pr	43,00	2,00	33,20	3,00	0,00	1,00	160.000,00	3.720,93
	18	Avenida Fábio Araújo Santos, 30°05'41.2"S 51°12'57.4"E	Bairro: Nonoai, Auxiliadora Pr	64,00	2,00	2,52	4,00	1,00	1,00	195.000,00	3.046,88
	19	Rua Doutor Doutor Ney Cabral, 30°05'11.2"S 51°12'57.4"E	Bairro: Nonoai, Auxiliadora Pr	74,80	2,00	33,20	3,00	1,00	2,00	237.000,00	3.168,45
*	20	Rua Orfanotrófio, 30°04'43.4"S 51°13'01.1"E	Bairro: Nonoai, Auxiliadora Pr	45,00	2,00	18,10	3,00	1,00	1,00	140.000,00	3.111,11
*	21	Avenida Nonoai, 1458, 30°05'35.6"S 51°13'13.1"E	Bairro: Nonoai, Auxiliadora Pr	75,00	2,00	18,10	4,00	1,00	2,00	230.000,00	3.066,67
*	22	Rua Doutor Doutor Campos Velho, 1771	Bairro: Nonoai, Auxiliadora Pr	42,00	1,00	18,10	3,00	0,00	1,00	154.000,00	3.666,67
	23	Rua Doutor Campos Velho, 1886, 30°05'31.4"S 51°13'13.1"E	Bairro: Nonoai, Auxiliadora Pr	73,00	3,00	2,52	4,00	1,00	3,00	399.000,00	5.465,75
	24	Rua Monte Araes, 30°05'31.4"S 51°13'13.1"E	Bairro: Nonoai, Auxiliadora Pr	61,90	3,00	0,32	5,00	1,00	3,00	259.000,00	4.184,17
	25	Rua Dário Totta, 215, 30°04'55.7"S 51°12'57.4"E	Bairro: Nonoai, Auxiliadora Pr	62,13	2,00	0,32	5,00	2,00	3,00	470.000,00	7.564,78
	26	Rua Mata Coelho, 30°05'08.8"S 51°12'57.4"E	Bairro: Nonoai, Auxiliadora Pr	56,69	2,00	18,10	4,00	0,00	1,00	199.000,00	3.510,32
	27	Avenida Fabio Araujo Santos, 30°05'41.2"S 51°12'57.4"E	Bairro: Nonoai, Auxiliadora Pr	59,45	2,00	33,20	3,00	0,00	1,00	199.500,00	3.355,76
	28	Rua Marcio Dias, 30°05'35.8"S 51°13'22.2"E	Bairro: Nonoai, Auxiliadora Pr	80,98	2,00	18,10	4,00	1,00	1,00	299.000,00	3.692,27
	29	Rua Costa Lima, 30°05'11.2"S 51°12'36.4"E	Bairro: Nonoai, Auxiliadora Pr	78,14	2,00	0,32	5,00	1,00	2,00	490.000,00	6.270,80
	30	Avenida Nonoai, 30°05'28.9"S 51°13'13.1"E	Bairro: Nonoai, Auxiliadora Pr	63,00	2,00	2,52	4,00	1,00	1,00	366.000,00	4.222,22
	31	Avenida Engenheiro Francisco Rodolfo, 30°05'28.9"S 51°13'13.1"E	Bairro: Sarandi, Auxiliadora Pr	50,00	2,00	2,52	4,00	1,00	1,00	232.750,00	4.655,00
*	32	Rua Gabriel Franco Da Luz, 29°58'53.6"S 51°13'13.1"E	Bairro: Sarandi, Auxiliadora Pr	42,00	2,00	2,52	4,00	1,00	1,00	170.000,00	4.047,62
	33	Alameda Tres De Outubro, 30°00'05.6"S 51°13'13.1"E	Bairro: Sarandi, Auxiliadora Pr	40,00	2,00	0,32	5,00	1,00	1,00	232.750,00	5.818,75
	34	Rua Joao Alfredo, 30°02'24.3"S 51°11'33.1"E	Bairro: Cidade Baixa, Auxiliador	25,00	1,00	2,52	4,00	0,00	1,00	155.000,00	6.200,00
*	35	Rua Barao Do Gravatai, 30°02'41.4"S 51°11'33.1"E	Bairro: Menino Deus, Auxiliador	24,00	2,00	8,09	4,00	0,00	2,00	142.000,00	5.916,67
*	36	Avenida Venancio Aires, 30°02'33.8"S 51°11'33.1"E	Bairro: Cidade Baixa, Auxiliador	24,00	1,00	33,20	3,00	0,00	1,00	125.000,00	5.208,33





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 cada regressor (teste bicaudal)	10%	X	20%		30%	
6	Nível de Significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	X	2%		5%	
<b>PONTUAÇÃO</b>				<b>15 Pontos</b>			

Item 9.2.1.1 da NBR 14.653-2:2011

(Assinalar com "x" caso o item seja atendido)

a)	Apresentação do laudo na modalidade completa.	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
<b>GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO</b>		<b>GRAU II</b>

PRECISÃO

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

<b>Valor central estimado no modelo de regressão</b>		<b>5.205,50</b>
Valores do intervalo de confiança	MAX	5.938,39
	MIN	4.472,62
Desvios relativos do Intervalo de confiança	MAX	14,08%
	MIN	-14,08%
<b>Amplitude do intervalo de confiança</b>		<b>28,16%</b>
<b>GRAU DE PRECISÃO</b>		<b>GRAU III</b>





23130000078372

**Nome do documento:** LAUDO 190 2023 GPE 29337 Apto POA.pdf

<b>Documento assinado por</b>	<b>Órgão/Grupo/Matrícula</b>	<b>Data</b>
Rosangela Bittencourt Freiesleben	SPGG / DIAVA/DEAPE / 4297369	18/12/2023 10:48:08
Thais Wolffe Danelon	SPGG / DIAVA/DEAPE / 4819101	18/12/2023 10:59:12
Leandro Peixoto Maia	SPGG / DIAVA/DEAPE / 450607301	22/12/2023 14:51:41

