



**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 283/2024



**Apartamento 302 – Edifício Villa Verde
Rua Professor Guerreiro Lima, nº 534 – Partenon
Porto Alegre/RS**



**DIVISÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS – DIAVA
DEZEMBRO / 2024**



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 283/2024

FICHA RESUMO

Objeto

Apartamento objeto da matrícula nº 27.713 e GPE nº 29.325

Objetivo

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

Finalidade

Instruir processo **PROA nº 23/1300-0008219-1** - Alienação

Localização¹

Rua Professor Guerreiro Lima, nº 534 – Apartamento 302

Partenon - Porto Alegre/RS

Área avaliada

Área do terreno²: 450,00 m²

Área do apartamento³: 54,331 m²

Proprietário

Estado do Rio Grande do Sul

Resultado da avaliação

Valor de mercado do imóvel **R\$ 200.000,00**

Avaliadores

Arquiteta Urbanista Thaís Wölfle Danelon

Arquiteta Urbanista Marina Nobre Cerqueira

Porto Alegre – RS, dezembro de 2024

¹ Conforme Certidão de Matrícula nº 27.713

² Conforme GPE nº 29.325

³ Conforme Certidão de Matrícula nº 27.713





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	5
8	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	7
9	METODOLOGIA	8
10	ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	8
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/FT IPE

2 OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

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

3 FINALIDADE

Instruir processo **23/1300-0008219-1. (Alienação)**

4 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

4.1 FUNDAMENTAÇÃO TÉCNICA

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

- na **Certidão de Matrícula nº 27.713**, referência livro 02, às fls 01 a 02, datada de 19/11/2024, obtida junto ao Ofício de Registro de Imóveis da 3º Zona da Comarca de Porto Alegre- RS.
- na **Ficha cadastral GPE nº 29.325**;
- no **PROA: 23/1300-0008219-1**;
- 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 **08/11/2024**.

Considerando a sua finalidade, esta avaliação tem **prazo de validade limitado a dois anos** a partir de sua lavratura, conforme determinado pela Lei N° 15.764 de 15 de dezembro de 2021.

4.2 ESCOPO DE TRABALHO

Na presente análise considerou-se que toda a **documentação pertinente se encontrava correta e devidamente regularizada**, e que o imóvel objeto estaria **livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou gravames**. Eventuais divergências, se significativas, alteram os resultados deste trabalho. Ainda, as informações obtidas durante a pesquisa de mercado foram tomadas como de boa-fé.

Não fez parte do escopo deste trabalho:

- Investigações quanto à correção dos documentos analisados;
- Investigações envolvendo aspectos legais;
- Levantamento de áreas e de confrontações através de instrumentos de medição;
- Avaliação de máquinas e/ou equipamentos, as quais não estão contempladas nos valores calculados,





4.3 JUSTIFICATIVAS – PARÂMETROS ADOTADOS

➤ **Vistoria/ localização:**

Para o cálculo do valor do imóvel, foi considerada a área de 54,331 m², valor que consta na Certidão de Matrícula nº 27.713. Verificou-se na vistoria que o imóvel avaliando necessita de reparos simples e importantes.

Além disso, comparando a situação atual do imóvel com a apresentada no Laudo de 2021, aferiu-se que o mesmo se encontra mais deteriorado devido à falta de manutenção.

5 PROPRIETÁRIO

Estado do Rio Grande do Sul.

6 ENDEREÇO

Rua Professor Guerreiro Lima, nº 534 – Apartamento 302
Partenon - Porto Alegre/RS

7 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

7.1 TERRENO



Latitude: 30°03'31.9"S
Longitude: 51°09'14.4"W

Fonte: Google Earth 05/06/2024 (Acesso em novembro de 2024)





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

Identificação
<p>Descrição conforme a Matrícula nº 27.713:</p> <p>IMÓVEL: APARTAMENTO 302 do edifício VILLA VERDE, situado na rua Prof. Guerreiro Lima nº 534, localizado no 2º andar ou 3º pavimento, de meio, a esquerda de quem postado na rua Prof. Guerreiro Lima, ao centro da edificação olha a mesma, com a área real privativa de 54,331m², área real comum de 24,182m², totalizando a área real global de 78,513m², correspondendo-lhe uma fração ideal e - quivalente a 0,085089 sobre o terreno e nas demais coisas de uso comum e fim - proveitoso. O terreno sobre o qual foi construído o edifício situa-se no bairro Partenon, Loteamento Cidade Intercap, nº quarteirão formado pelas ruas Prof. - Guerreiro Lima, antiga rua O, Dr. Felix Contreiras Rodrigues, antiga rua G, Leopoldo Soares, antiga rua P e av. Ipiranga, a saber: Um terreno medindo 16m de frente ao sudoeste à rua Prof. Guerreiro Lima, entestando nos fundos com os lotes 5 e 6, onde mede 15m, dividindo-se à direita, com o lote 19, na extensão de 30m, e a esquerda com o lote 17, na extensão de 30m. todos os lotes confrontantes que são ou foram da herança de Ernesto Jorge Bulau e outros. O terreno acima distancia-se 65m da esquina da rua Dr. Felix Contreiras Rodrigues e está lotado na PMPA sob nº 534 pela rua Prof. Guerreiro Lima.</p>

Características da região e entorno
Atividade predominante: Residencial
Padrão construtivo do entorno: Baixo/Normal
Zoneamento: Bairro
Tráfego de pedestres: Baixo
Tráfego de veículos: Baixo
Pavimentação logradouro: Pedra irregular
Pavimentação passeio: Basalto irregular
Infraestrutura: <input checked="" type="checkbox"/> Acessibilidade, <input checked="" type="checkbox"/> Água potável, <input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica, <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto pluvial, <input 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 type="checkbox"/> Segurança, <input checked="" type="checkbox"/> Transporte coletivo, <input type="checkbox"/> Sem serviços públicos,
Influências valorizantes: <input type="checkbox"/> Clubes, <input checked="" type="checkbox"/> Comércio, <input checked="" 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
Influências desvalorizantes: <input type="checkbox"/> Aeroporto, <input type="checkbox"/> Área inundável, <input type="checkbox"/> Aterro sanitário, <input type="checkbox"/> Estação tratamento esgoto, <input type="checkbox"/> Indústria, <input type="checkbox"/> Presídio, <input type="checkbox"/> Sub-habitação, <input type="checkbox"/> Unidades carentes, <input checked="" type="checkbox"/> Sem influências desvalorizantes

Características do imóvel	
Formato do terreno: Regular	
Situação de quadra: Meio de quadra	
Cota: No nível	
Vegetação: Pequeno porte	
Uso do solo: Residencial	
Acesso: Bom	
Topografia: Plano	
Tipo de cercamento: <input type="checkbox"/> Arame, <input checked="" type="checkbox"/> Gradil, <input type="checkbox"/> Muro, <input type="checkbox"/> Sem cerca, <input type="checkbox"/> Tela	
Superfície: <input type="checkbox"/> Alagadiça, <input type="checkbox"/> Arenoso, <input type="checkbox"/> Argiloso, <input type="checkbox"/> Com aterro, <input type="checkbox"/> Com entulhos, <input type="checkbox"/> Pantanosa, <input checked="" type="checkbox"/> Seca	
Área do terreno: 450,00 m ²	
Medida da frente do terreno: 16,00 m	Confrontação da frente:Sudoeste
Medida lateral 1 do terreno: 30,00 m	Confrontação da lateral 1:Noroeste
Medida lateral 2 do terreno: 30,00 m	Confrontação da lateral 2:Sudeste
Medida dos fundos do terreno: 15,00 m	Confrontação dos fundos:Nordeste





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

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

*Conforme verificado na data de vistoria

7.2 BENFEITORIAS

7.2.1 FICHA DE VISTORIA

Benfeitoria 01	Idade aparente: 35	Área = 54,331 m ²	Nº de pav. 01		
Apartamento	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 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 checked="" 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 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 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

O município de Porto Alegre, capital do estado do Rio Grande do Sul, localiza-se na região Sul do Brasil possui população estimada de 1.332.845 pessoas⁴. A região em que está situado o imóvel é caracterizada pelo uso residencial, com disponibilidade de serviços públicos e infraestrutura urbana consolidada. Por conta disso, identificou-se as seguintes características de mercado:

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

⁴ Fonte: IBGE, 2022. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/rs/>





9 METODOLOGIA

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

- Tratamento dos dados:

(X) **Metodologia científica** – inferência estatística: dados utilizados **41/60**.

() Metodologia clássica – fatores de homogeneização.

10 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Método comparativo direto de dados de mercado

Grau de Fundamentação

Grau I

Grau II

Grau III

Pontos obtidos: 16

Grau de Precisão

Grau I

Grau II

Grau III

11 AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

11.1 AVALIAÇÃO DO TERRENO

11.1.1 EQUAÇÃO DE REGRESSÃO

Unitário = 10664,441 - 1699,1907 * ln(Área) + 845,01848 * ln(Dormitórios) - 528,11135 * ln(Conservação) + 542,26399 * Padrão

11.1.2 DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Variáveis do modelo de cálculo	Parâmetros do imóvel
Área (Área do imóvel em metros quadrados)	54,331
Dormitórios (Número de dormitórios)	2,00
Conservação (Estado do imóvel de acordo com os critérios de Heidecke, sendo: 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*)	33,20
Padrão (Padrão construtivo do imóvel, sendo: 6 = alto; 5 = normal-alto; 4 = normal; 3 = normal-baixo; 2 = baixo; 1 = mínimo)	2,00
Vagas (Estacionamento em un)*	0,00
Unitário (Valor em R\$ do m ²)	3.696,56

*Variável não utilizada no modelo

11.1.3 RESULTADOS

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

	Intervalo de Confiança	Unitário (R\$/m ²)	Total
Mínimo	-6,81%	3.444,76	R\$ 187.153,81
Calculado	-	3.696,56	R\$ 200.834,10
Máximo	6,81%	3.948,35	R\$ 214.513,86





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

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

	Amplitude	Unitário (R\$/m2)	Total
Mínimo	-15%	3.142,08	R\$ 170.709,21
Calculado	-	3.696,56	R\$ 200.834,10
Máximo	+15%	4.251,04	R\$ 230.959,00
Valor calculado R\$ 200.834,10			

12 CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em estudo o seguinte valor (arredondado⁵) de mercado:

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 200.000,00

(duzentos mil reais)

data de referência da avaliação: dezembro/2024

13 RESPONSÁVEIS PELO LAUDO

MARINA NOBRE CERQUEIRA
 Arquiteta Urbanista – CAU (BA) A150907-1
 Analista Arquiteta DIAVA/DEAPE
ID 4860110/01

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 2024



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





14 ANEXOS

14.1 DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

Figura 1: Entrada do edifício



Fonte: Vistoria (08/11/2024)

Figura 2: Identificação do edifício



Fonte: Vistoria (08/11/2024)

Figura 3: Corredor de acesso



Fonte: Vistoria (08/11/2024)

Figura 4: Porta de acesso ao apartamento



Fonte: Vistoria (08/11/2024)

Figura 5: Quarto 01



Fonte: Vistoria (08/11/2024)

Figura 6: Quarto 01



Fonte: Vistoria (08/11/2024)





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

Figura 7: Quarto 02



Fonte: Vistoria (08/11/2024)

Figura 8: Quarto 02



Fonte: Vistoria (08/11/2024)

Figura 9: Sala



Fonte: Vistoria (08/11/2024)

Figura 10: Janela Sala



Fonte: Vistoria (08/11/2024)

Figura 11: Cozinha



Fonte: Vistoria (08/11/2024)

Figura 12: Sanitário



Fonte: Vistoria (08/11/2024)





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

14.2 DOCUMENTAÇÃO DOS IMÓVEIS

- Certidão de Matrícula nº 27.713:



CNM: 099267.2.0027713-02

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª ZONA - P. ALEGRE

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

PORTO ALEGRE, 06 de abril de 19 81

FLS. 1

MATRÍCULA 27713

IMÓVEL: APARTAMENTO 302 do edifício VILLA VERDE, situado na rua Prof. Guerreiro Lima nº 534, localizado no 2º andar ou 3º pavimento, de meio, a esquerda de quem postado na rua Prof. Guerreiro Lima, ao centro da edificação olha a mesma, com a área real privativa de 54,331m2, área real comum de 24,182m2, totalizando a área real global de 78,513m2, correspondendo-lhe uma fração ideal e equivalente a 0,085089 sobre o terreno e nas demais coisas de uso comum e fim proveitoso. O terreno sobre o qual foi construído o edifício situa-se no bairro Partenon, Loteamento Cidade Intercap, nº quarteirão formado pelas ruas Prof. Guerreiro Lima, antiga rua O, Dr. Félix Contreiras Rodrigues, antiga rua G, Leopoldo Soares, antiga rua P e av. Ipiranga, a saber: Um terreno medindo 16m de frente ao sudoeste à rua Prof. Guerreiro Lima, entestando nos fundos com os lotes 5 e 6, onde mede 15m, dividindo-se à direita, com o lote 19, na extensão de 30m, e a esquerda com o lote 17, na extensão de 30m. todos os lotes confrontantes que são ou foram da herança de Ernesto Jorge Bulau e outros. O terreno acima distancia-se 63m da esquina da rua Dr. Félix Contreiras Rodrigues e está lotado na PMPA sob nº 534 pela rua Prof. Guerreiro Lima.

PROPRIETÁRIO: RUY LUIZ DA SILVA FILHO, brasileiro, comerciante, CPF nº 007.789.077/91, casado com Mercedes do Carmo Gonzalez da Silva, domiciliados n/c.

REGISTRO ANTERIOR: Liv. 2, matrícula nº 18871, d/Zona.

OBS.: A presente matrícula foi aberta em virtude de individualização.

Escrivente *Tânia*

O OFICIAL *apudant, J. Soares Jr*

AV-1-27713.-. 06 de abril de 1981.-. Conforme R-11-18871, o imóvel acima encontra-se hipotecado a Caixa Econômica Estadual do RS, de acordo com escritura, de mútuo com garantia hipotecária, lavrada em notas do Cartório Distrital da Tristeza d/C., em 15.02.80, pelo valor de R\$.599.000,00.

O OFICIAL *apudant, J. Soares Jr*

Av.-2- 27713 - 21 de agosto de 1981.-Conforme quitação e liberação de hipoteca, datado de 24.07.81, a Caixa Econômica Estadual do Rio Grande do Sul autorizou a liberação do apartamento objeto da presente matrícula do gravame a que estava sujeito, ficando assim cancelada a Av.-1-27713, supras.-Docs.arqs. Protocolo:nº 88.617 O OFICIAL: *apudant, J. Soares Jr*

R-3-27713 - 21 de agosto de 1981. COMPRA E VENDA

CONTRATO DE COMPRA E VENDA, FINANCIAMENTO, CONSTITUIÇÃO DE HIPOTECA E DE CAUÇÃO DE CRÉDITO HIPOTECÁRIO, datado de 7/7/81. Valor: R\$.-- 2.858.423,89. Avaliação: R\$.2.858.450,00. Transmitentes: Rui Luiz da Silva Filho, comerciante e s/m Mercedes do Carmo Gonzales da Silva, que também assina Mercedes do Carmo Gonzales da Silva, do lar, brasileiros, CPF nº 007-789.077/91, domiciliados n/c.

ADQUIRENTE: Herminia Borges Thielo, brasileira, viúva, comerciante, CPF nº

Para verificar a autenticidade, acesse https://registadores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 4349a70e-2e15-481b-a008-9ed20784320

Este documento foi assinado digitalmente por ANDRE LUIS ARAUJO SOARES - 25112024 11:43 PROTOCOLO: 241101382





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

CNM: 099267.2.0027713-02

27713 MATRÍCULA -



REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª ZONA - PORTO ALEGRE
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS. MATRÍCULA
2 27713

PORTO ALEGRE/RS, 12 de maio de 2002

SUL - IPERGS., com sede nesta capital, CNPJ.92.829.100/0001-43. Avaliação: R\$.48.500,00
Protocolo: 409.397 (19.4.2002) Escrevente autorizada (o) *Andre Soares*
Ajudante do Registrador
Registrador emol. R\$.123,40 T

AV-8-27713.-. 12 de maio de 2002.-. Conforme Carta de adjudicação datada de 08.3.85, o Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul - Ipergs, autorizou o cancelamento da hipoteca objeto do R-04.
Protocolo: 409.397 (19.4.2002) Escrevente autorizada (o) *Andre Soares*
Ajudante do Registrador
Registrador emol. R\$.24,60 T

AV-9-27.713, de 31 de janeiro de 2024. **CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA:** Certificado que a presente matrícula está cadastrada sob nº 099267.2.0027713-02.
Auxiliar de Escrevente: Andresa
Escrevente Autorizado(a): *Kaer Tuen*
Registrador(a) Substituto(a):
Emolumentos: Nihil. Selo 0471.04.2300082.04157: (Isento).
Proc. eletrônico de dados: Nihil. Selo 0471.01.2400001.01578: (Isento).

R-10-27.713, de 31 de janeiro de 2024. **INCORPORAÇÃO AO PATRIMÔNIO ESTADUAL:** Conforme Ofício nº 49/2024/DEAPE/SPE/SPGG, de 18/01/2024, por meio da Lei Estadual nº15.144/2018, de 05 de abril de 2018, regulamentada pelo Decreto Lei Estadual nº55.916, de 31 de maio de 2021, publicado no DOE em 01/06/2021, o imóvel objeto da presente matrícula, passou a pertencer ao **ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**, CNPJ 87.934.675/0001-96, por ter sido incorporado ao seu patrimônio.
PROTOCOLO: 950.158 de 18/01/2024. Auxiliar de Escrevente: Andresa
Escrevente Autorizado(a): *Kaer Tuen*
Registrador(a) Substituto(a):
Registrador(a):
Emolumentos: Nihil. Selo 0471.04.2300082.04159: (Isento).
Proc. eletrônico de dados: Nihil. Selo 0471.01.2400001.01581: (Isento).

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL - REGISTRO DE IMÓVEIS 3ª ZONA DE PORTO ALEGRE
Certidão do conteúdo da Matrícula nº 27.713 do Livro 02-Reg. Geral, às 08:59h de 19 de novembro de 2024. (Conforme o disposto no art. 188 da Lei dos Registros Públicos). CNM: 099267.2.0027713-02.
Atos: Certidão: Nihil - 0471.04.2400037.04722 - (Isento); Busca: Nihil - 0471.03.2400042.04961 - (Isento); Proc. Eletrônico: Nihil - 0471.01.2400043.09343 - (Isento). Total: Nihil
Porto Alegre, 19/11/2024. Os dados pessoais são tratados de acordo com a Lei 13.709/2018.
Documento eletrônico assinado digitalmente por André Luis Araujo Soares - 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/selodigital/consulta>
Chave de autenticidade para consulta:
099267 53 2024 00131808 70



VERSO

Para verificar a autenticidade, acesse <https://regidores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 43d9a70e-2e15-481b-a0d8-9ed20764320

Certidão emitida pelo SREI
www.regidores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Este documento foi assinado digitalmente por ANDRE LUIS ARAUJO SOARES - 25/11/2024 11:43 PROTOCOLO: 2411013882





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

- GPE nº 29.325:



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 29325

DADOS GERAIS			
Número do Cadastro:	29325	Classificação:	PRÓPRIO
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:	REGULARIZADO	Índice de Destinação (%):	0,00000
Descrição:	EX-MUTUÁRIO: HERMINIA BORGES THIELO - CONTRATO Nº 741604		
Em Alienação:	Sim	Nº Incorporação PROA/SPI:	17/2442-0001485-1
Lei Autorizativa de Alienação:	15764	Nº Alienação PROA/SPI:	23/1300-0008219-1
Data Lei Autorizativa Alienação:	15/12/2021	NIRF/CIB:	
Nº tomo antigo do imóvel:		CCIR:	
Uso irregular:		CAR:	
Tombado Patr. Histórico:	Não	VALOR DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL	
Nº Inscrição Municipal:	5780527	Tipo de Valor	Esfera Competente
		Legislação	Número/Ano

BAIXA IMÓVEL	
Motivo da Baixa:	Data da Baixa:
Nº Processo da Baixa SPI:	Nº Processo da Baixa PROA:
Informações Adicionais Baixa:	

PROCESSOS					
Data Consulta	Nº Processo	Data Abertura	Assunto	Tipo Assunto	Situação
22/06/2021	19130000060463	01/10/2019	Imóveis		Ativo
07/01/2022	22130000001935	07/01/2022	Programação		Ativo
22/06/2023	23130000043587	13/06/2023	Programação	Programação	Ativo
10/07/2023	23144000084992	16/06/2023	Imóveis	Acompanhame	Ativo
26/06/2024	24130000037442	26/06/2024	Imóveis	Pesquisa	Ativo
29/12/2021	21130000058737	26/07/2021	Imóveis		Arquivad
25/06/2021	20130000080150	22/12/2020	Programação		Ativo
25/01/2024	24130000004781	25/01/2024	Programação	Programação	Ativo
15/06/2021	19130000059155	15/06/2021	Participação em		Ativo
19/08/2024	24130000000093	02/01/2024	Programação	Programação	Ativo
15/06/2021	20130000068710	04/11/2020	Programação		Ativo
26/08/2022	22130000003903	26/08/2022	Imóveis		Ativo
15/06/2021	20130000068710	04/11/2020	Programação		Ativo
23/06/2023	23130000045482	22/06/2023	Imóveis	Regularização	Ativo
04/03/2024	24130000011338	01/03/2024	Alienar Bens	Venda	Ativo
23/06/2023	23130000000969	04/01/2023	Programação	Programação	Ativo
08/09/2023	21130000077278	27/09/2021	Imóveis	Cobrança de	Ativo
06/12/2023	23130000082191	06/12/2023	Alienar Bens	Venda	Ativo

LOCALIZAÇÃO	
Zona:	Urbana
Unidade da Federação:	Rio Grande do Sul
Município	PORTO ALEGRE
Bairro/Distrito:	PARTENON
Logradouro/Localidade:	RUA PROF GUERREIRO LIMA
Numero/Lote:	534
Quadra:	
Complemento:	APTO 302
CEP:	91530190
Ponto Referência:	





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 29325

GEORREFERÊNCIA

DATUM:

Fuso:

Meridiano Central:

Coordenadas Planas UTM do Marco

Altitude ortométrica:

Este:

Norte:

Coordenadas Geodésicas do Marco

Latitude grau:

Latitude minuto:

Latitude segundo:

Longitude grau:

Longitude minuto:

Longitude segundo:

PROPRIEDADE

Situação regularização Estado: **REGULARIZADO**

Tipo de Registro: Matrícula

Número do Registro: 27713

Livro: 2RG

Folha: 01

Cartório: RI 3º ZONA DE PORTO ALEGRE

Comarca: PORTO ALEGRE

Data do Registro: 02/05/2002

Forma de Incorporação: INCORPORAÇÃO AO PATRIMÔNIO PÚBLICO

Valor de Incorporação: R\$ 1,00

Propriedade / Posse: RIO GRANDE DO SUL GOVERNO DO ESTADO

Data registro patrimônio União:

Certidão autorizativa transf.:

TERRENO

Matriculada

Área Total (m²): 450,00
Frente (m): 15,00
Área com fração (m²): 15,7680
Fração Ideal (m²): 0,035040
Profundidade Equivalente (m):
Área Disponível (m²): 450,00

Situação terra rural:

TERRENO REGISTRADO

Frente/Lateral

Confrontação da Frente/Lateral Confrontante

15,00





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 29325

TERRENO VISTORIA

Informações complementares

Vegetação:

Uso do solo:

Situação de quadra

Levantada (Vistoria)

Área Total (m²):

Frete (m):

CONFRONTANTES VISTORIA

Leste:

Oeste:

Norte:

Sul:

EDIFICAÇÕES/BENFEITORIAS

Espécie	Nome referência	Área útil (m²)	Área total (m²)	Averbação	Nº pavimentos	Área disponível (m²)
APARTAMENTO		54,33	78,51	0		78,51

VISTORIA

INFRAESTRUTURA

Serviços e Instalações

Pavimentação do logradouro:

Pavimentação passeio:

Zoneamento:

Largura logradouro (m):

Tráfego de pedestres:

Tráfego de veículos:

Atividade predominante:

DOCUMENTOS

Data	Tipo Documento	Nome Documento
15/07/2024	CERTIDAO	CND 29325 2024.PDF
26/06/2024	MATRÍCULA	MATR_27713.PDF
06/02/2024	AUTORIZAÇÃO DO	ATA_CGA_02_2024_PUBLICADA.PD
06/02/2024	AUTORIZAÇÃO DO	RESOLUCAO_CGA_01_2024_PUBLI
05/12/2023	VISTORIA /	VISTORIA 82-2023 - GPE -
31/08/2023	PARECER	PARECER 184-2023 - GPE
07/07/2023	LEI / DECRETO /	LEI 15968-2023 - ALTERA LEI 15764-
04/07/2023	CERTIDAO	CND 29325.PDF
15/12/2021	LEI / DECRETO /	LEI 15764-2021 - GESTAO DE
06/10/2021	VISTORIA /	VISTORIA_49-2021_-
31/08/2021	LAUDO DE	LAUDO 045 2021 GPE 29325 APTO
15/06/2021	HISTÓRICO	Ficha.pdf
01/08/2021	LEI / DECRETO /	DECRETO ESTADUAL NA 55916-
06/04/2018	LEI / DECRETO /	LEI COMPLEMENTAR NA 15144-
02/05/2002	MATRÍCULA	Matr 27713.pdf
06/04/1981	MATRÍCULA	MAT 27713.PDF
06/04/1981	MATRÍCULA	MAT 27713.PDF





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



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

DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 29325

IMAGENS

HISTÓRICO

Data	Tipo	Nº de Processo	Anexo
15/06/2021	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:



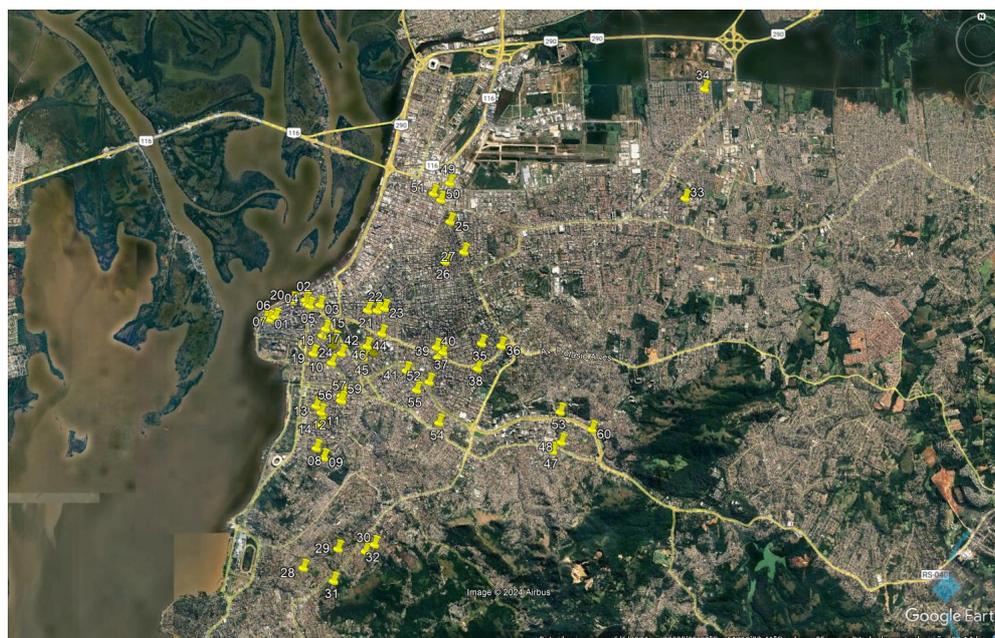


Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

14.3 MEMÓRIA DE CÁLCULO

- Dados:

Dador	Endereço	Observação	Área	Dormitórios	Conservação	Padrão	Vagas	Oferta	Unitário
1	Rua Duque De Caxias, 278 - Centro (30°02'05.5" S 51°14'18.7" W)	Auxiliadora Predal. Cód. 441820	55,85	2,00	8,09	3,00	0,00	390.000,00	6.982,95
2	Rua General Andrade Neves, 90 - Centro (30°01'49.7" S 51°13'44.8" W)	Credito Real. Cód.: 9950302	71,00	2,00	2,52	4,00	0,00	318.000,00	4.478,87
3	Rua Riachuelo - Centro (30°01'53.5" S 51°13'31.0" W)	Credito Real. Cód.: APT16603	82,20	3,00	8,09	4,00	0,00	340.000,00	4.136,25
4	Rua Riachuelo - Centro (30°01'53.3" S 51°13'43.2" W)	Auxiliadora Predal. Cód.: 630171	63,00	2,00	33,20	4,00	0,00	299.900,00	4.760,32
5	Avenida Borges De Medeiros - Centro (30°01'54.5" S 51°13'40.7" W)	Auxiliadora Predal. Cód.: 406458	128,00	3,00	2,52	3,00	0,00	440.000,00	3.437,50
6	Rua General Salustiano - Centro (30°02'05.4" S 51°14'23.2" W)	Auxiliadora Predal. Cód.: 630319	45,00	1,00	2,52	3,00	0,00	285.000,00	5.888,89
7	Rua Duque De Caxias - Centro (30°02'03.6" S 51°14'13.5" W)	Auxiliadora Predal. Cód.: 631880	73,00	2,00	2,52	4,00	0,00	450.000,00	6.164,38
8	Rua Dona Ordina 73 - Menino Deus (30°03'52.2" S 51°13'34.0" W)	Auxiliadora Predal. Cód. 221614	91,40	3,00	0,32	5,00	2,00	698.000,00	7.636,76
9	Rua Correa Lima, 825 - Menino Deus (30°03'59.7" S 51°13'26.7" W)	Auxiliadora Predal. Cód. 421001	184,00	3,00	0,32	5,00	2,00	1.040.000,00	5.652,17
10	Rua Barao Do Gravatá - Menino Deus (30°02'41.4" S 51°13'20.0" W)	Auxiliadora Predal. Cód. 357606	24,00	2,00	18,10	3,00	0,00	142.000,00	5.916,67
11	Rua Costa - Menino Deus (30°03'30.3" S 51°13'29.8" W)	Auxiliadora Predal. Cód. 466217	60,00	2,00	2,52	3,00	0,00	245.000,00	4.083,33
12	Rua Mucio Teixeira - Menino Deus (30°03'22.7" S 51°13'30.0" W)	Auxiliadora Predal. Cód. 482261	61,00	2,00	8,09	3,00	0,00	316.000,00	5.180,33
13	Rua Comendador Rodolfo Gomes - Menino Deus (30°03'17.4" S 51°13'34.7" W)	Auxiliadora Predal. Cód. 559580	158,00	3,00	2,52	3,00	0,00	420.000,00	2.658,23
14	Rua Costa - Menino Deus (30°03'32.8" S 51°13'30.6" W)	Auxiliadora Predal. Cód. 558421	153,00	3,00	0,32	6,00	2,00	2.350.000,00	15.399,48
15	Rua Sarmiento Leite - Cidade Baixa (30°02'13.5" S 51°13'25.8" W)	Auxiliadora Predal. Cód. 405506	106,00	2,00	8,09	4,00	1,00	590.000,00	5.566,04
16	Rua Jose Do Francisco - Cidade Baixa (30°02'22.2" S 51°13'19.9" W)	Auxiliadora Predal. Cód. 7240	58,20	3,00	32,20	3,00	0,00	320.000,00	5.251,25
17	Rua Luis Alfonso - Cidade Baixa (30°02'22.0" S 51°13'17.1" W)	Auxiliadora Predal. Cód. 340977	95,00	2,00	18,10	4,00	0,00	330.000,00	3.473,68
18	Rua Jose do Patrocínio, 373 - Cidade Baixa (30°02'13.1" S 51°13'28.8" W)	Fresco Inoveis. Cód.: VR527671	34,62	1,00	8,09	4,00	0,00	178.000,00	5.170,42
19	Miguel Teixeira, 86 - Cidade Baixa (30°02'33.9" S 51°13'37.5" W)	Fresco Inoveis. Cód.: FT1139	111,66	2,00	0,32	5,00	1,00	850.000,00	7.612,29
20	Rua dos Andrades, 932 - Centro Historico (30°01'50.5" S 51°13'57.0" W)	Rial Inoveis. Cód.: 8509	112,50	3,00	2,52	3,00	0,00	530.000,00	4.711,11
21	Rua Joao Telles - Bom Fim (30°01'58.1" S 51°12'45.8" W)	Rial Inoveis. Cód.: 8233	54,00	1,00	2,52	2,00	0,00	349.000,00	6.482,96
22	Rua Henrique Dias - Bom Fim (30°01'58.3" S 51°12'36.7" W)	Credito Real. Cód.: 74080499	99,79	2,00	8,09	2,00	1,00	690.000,00	6.914,52
23	Rua Ramiro Barcelos - Bom Fim (30°01'56.4" S 51°12'29.7" W)	Credito Real. Cód.: EL56352639	110,00	2,00	8,09	3,00	0,00	350.000,00	3.181,82
24	Avenida Venancio Aires - Cidade Baixa (30°02'33.8" S 51°13'10.7" W)	Auxiliadora Predal. Cód. 380472	24,00	1,00	33,20	3,00	0,00	125.000,00	5.208,33
25	Rua Felcissimo De Azevedo - Auxiliadora (30°00'44.5" S 51°11'27.5" W)	Auxiliadora Predal. Cód. 629189	88,00	2,00	0,32	4,00	1,00	549.000,00	6.238,64
26	Rua 24 de Outubro - Auxiliadora (30°01'17.8" S 51°11'32.4" W)	Auxiliadora Predal. Cód. 489859	63,00	3,00	8,09	2,00	0,00	290.000,00	4.603,17
27	Rua Carlos Von Koenig - Auxiliadora (30°01'09.9" S 51°11'14.3" W)	Auxiliadora Predal. Cód. 473891	30,00	1,00	8,09	3,00	0,00	240.000,00	8.000,00
28	Rua Santa Flora - Nonoai (30°01'39.5" S 51°12'49.1" W)	Auxiliadora Predal. Cód. 468445	77,50	1,00	8,09	4,00	1,00	450.000,00	5.564,95
29	Avenida Duagal - Nonoai (30°05'15.0" S 51°13'13.2" W)	Auxiliadora Predal. Cód. 406508	60,96	2,00	33,20	2,00	1,00	195.000,00	3.198,82
30	Rua Doutor Nery Cabral - Nonoai (30°05'16.8" S 51°12'47.2" W)	Auxiliadora Predal. Cód. 443505	74,80	2,00	33,20	2,00	1,00	215.000,00	2.874,33
31	Avenida Fabio Araujo Santos - Nonoai (30°05'41.1" S 51°13'17.2" W)	Auxiliadora Predal. Cód. 298952	59,45	2,00	33,20	3,00	0,00	189.000,00	3.179,14
32	Rua Costa Lima - Nonoai (30°05'11.2" S 51°12'38.5" W)	Auxiliadora Predal. Cód. 379959	79,14	2,00	0,32	5,00	1,00	490.000,00	6.270,80
33	Avenida Engenheiro Francisco Rodolfo Simch - Sarandi (30°00'25.0" S 51°10'43.9" W)	Auxiliadora Predal. Cód. 397107	50,00	2,00	2,52	4,00	1,00	245.000,00	4.900,00
34	Rua Gabriel Franco Da Luz - Sarandi (29°59'53.6" S 51°07'24.9" W)	Auxiliadora Predal. Cód. 340950	42,00	2,00	2,52	4,00	1,00	170.000,00	4.047,62
35	Avenida Montenegro - Petrópolis (30°02'25.8" S 51°10'57.5" W)	Auxiliadora Predal. Cód. 131894	88,00	2,00	8,09	4,00	1,00	520.000,00	5.909,09
36	Av. Protasio Alves - Petrópolis (30°02'27.5" S 51°10'38.9" W)	Auxiliadora Predal. Cód. 375130	44,00	2,00	52,60	2,00	0,00	220.000,00	5.000,00
37	Rua Dona Eugenia - Petrópolis (30°02'32.8" S 51°11'34.1" W)	Auxiliadora Predal. Cód. 196336	55,00	2,00	2,52	5,00	1,00	630.000,00	11.454,95
38	Rua Felizardo Furtado - Petrópolis (30°02'46.4" S 51°11'01.4" W)	Auxiliadora Predal. Cód. 269270	85,00	3,00	0,32	5,00	1,00	950.000,00	8.461,54
39	Rua Felipe De Oliveira - Petrópolis (30°02'36.9" S 51°11'38.9" W)	Auxiliadora Predal. Cód. 256625	84,00	2,00	18,10	3,00	1,00	398.000,00	5.218,75
40	Avenida Coronel Lucas De Oliveira - Petrópolis (30°02'28.8" S 51°11'40.4" W)	Auxiliadora Predal. Cód. 348455	85,00	2,00	0,32	5,00	2,00	635.000,00	9.789,23
41	Rua Domingos Descarnado - Santana (30°02'48.1" S 51°12'08.9" W)	Auxiliadora Predal. Cód. 312518	93,30	2,00	2,52	5,00	1,00	745.000,00	7.978,15
42	Rua Santana - Santana (30°02'23.8" S 51°12'45.2" W)	Auxiliadora Predal. Cód. 369414	81,00	3,00	0,32	6,00	2,00	500.000,00	11.111,11
43	Rua Laurindo - Santana (30°02'33.5" S 51°12'39.7" W)	Auxiliadora Predal. Cód. 436074	80,00	3,00	33,20	3,00	0,00	310.000,00	3.875,00
44	Rua Augusto Pestana - Santana (30°02'17.4" S 51°12'32.4" W)	Auxiliadora Predal. Cód. 21157	125,00	3,00	33,20	3,00	0,00	425.000,00	3.400,00
45	Rua Laurindo - Santana (30°02'37.4" S 51°12'49.8" W)	Auxiliadora Predal. Cód. 253890	105,00	3,00	18,10	4,00	0,00	318.000,00	3.000,00
46	Avenida Jeronimo De Omeias - Santana (30°02'35.8" S 51°12'52.4" W)	Auxiliadora Predal. Cód. 450154	140,00	3,00	33,20	3,00	0,00	496.000,00	3.542,86
47	Rua Primeiro de Setembro, 340 - Vila São José (30°03'54.5" S 51°09'50.1" W)	Guarda. Cód.: 260762	50,00	2,00	18,10	4,00	1,00	275.000,00	5.500,00
48	Rua Saldanha da Gama, 853 - Vila São José (30°03'47.2" S 51°09'41.9" W)	Guarda. Cód.: 656285	60,00	2,00	8,09	3,00	1,00	270.000,00	4.500,00
49	Rua Doutor João Inácio, 1515 - Navegantes (30°00'12.3" S 51°11'27.9" W)	Guarda. Cód.: 201885	151,00	3,00	33,20	2,00	0,00	330.000,00	2.185,43
50	Avenida Brasil, 1408 - Navegantes (30°00'26.5" S 51°11'36.4" W)	Guarda. Cód.: 222072	108,00	3,00	18,10	2,00	0,00	256.000,00	2.370,37
51	Rua Caiu, 1168 - Navegantes (30°00'21.0" S 51°11'43.5" W)	Guarda. Cód.: 13762	94,00	4,00	8,09	3,00	0,00	450.000,00	4.787,23
52	Avenida Ipiranga, 3427 - Partenon (30°02'57.5" S 51°11'47.3" W)	Guarda. Cód.: 211337	57,98	2,00	33,20	4,00	0,00	233.410,00	4.025,70
53	Avenida Ipiranga, 7563 - Partenon (30°03'22.2" S 51°09'42.8" W)	Guarda. Cód.: 337885	77,00	3,00	2,52	4,00	1,00	450.000,00	5.844,16
54	Avenida Bento Gonçalves, 2046 - Partenon (30°03'01.2" S 51°11'37.9" W)	Guarda. Cód.: 310320	97,00	3,00	8,09	2,00	0,00	330.000,00	3.402,06
55	Rua São Manoel, 2032 - Partenon (30°03'04.1" S 51°11'59.2" W)	Guarda. Cód.: 450437	94,00	3,00	2,52	5,00	1,00	600.000,00	6.382,98
56	Rua Visconde Do Herval - Menino Deus (30°03'13.2" S 51°13'11.2" W)	Auxiliadora Predal. Cód. 435064	57,00	2,00	8,09	2,00	0,00	299.000,00	5.245,61
57	Rua Visconde Do Herval - Menino Deus (30°03'13.2" S 51°13'11.2" W)	Auxiliadora Predal. Cód. 403093	83,00	3,00	8,09	2,00	0,00	350.000,00	4.216,87
58	Rua Barao do Triunfo - Menino Deus (30°03'09.2" S 51°13'10.4" W)	Auxiliadora Predal. Cód. 133112	62,00	2,00	8,09	3,00	1,00	349.000,00	5.629,03
59	Rua Barao do Triunfo - Menino Deus (30°03'09.2" S 51°13'10.4" W)	Auxiliadora Predal. Cód. 462260	62,00	2,00	52,60	3,00	0,00	195.000,00	3.145,16
60	Rua Capitao Pedro Wierlang - Partenon (30°03'36.6" S 51°09'12.9" W)	Auxiliadora Predal. Cód. 215611	60,42	2,00	2,52	2,00	0,00	280.000,00	4.634,23





-Completo:

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS

Total da Amostra	: 60
Utilizados	: 41
Outlier	: 0

VARIÁVEIS

Total	: 7
Utilizadas	: 5
Grau Liberdade	: 36

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: y

COEFICIENTES

Correlação	: 0,88012
Determinação	: 0,77461
Ajustado	: 0,74957

VARIÇÃO

Total	: 7788044,78638
Residual	: 17554883,05138
Desvio Padrão	: 698,30913

F-SNEDECOR

F-Calculado	: 30,93148
Significância	: < 0,01000

D-WATSON

D-Calculado	: 2,01388
Resultado Teste	: Não auto-regressão 90%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	73
-1,64 a +1,64	90	87
-1,96 a +1,96	95	97

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

$$Y = 10664,441256 + -1699,190734 * \ln(X_1) + 845,018482 * \ln(X_2) + -528,111349 * \ln(X_3) + 542,263990 * X_4$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

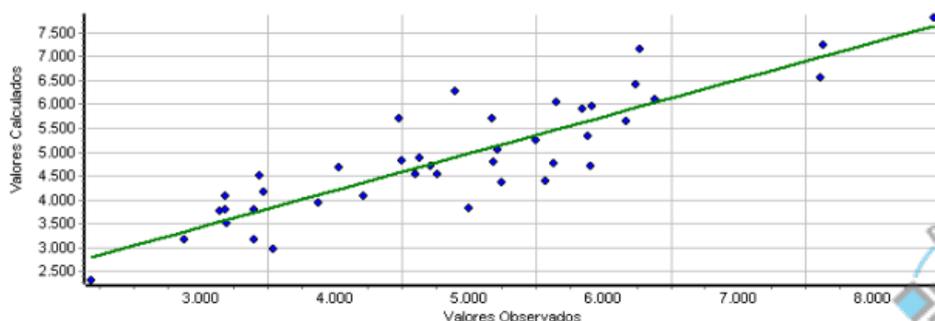
AMOSTRA

Média	: 4883,03
Varição Total	: 7788044,79
Variância	: 1899708,41
Desvio Padrão	: 1378,30

MODELO

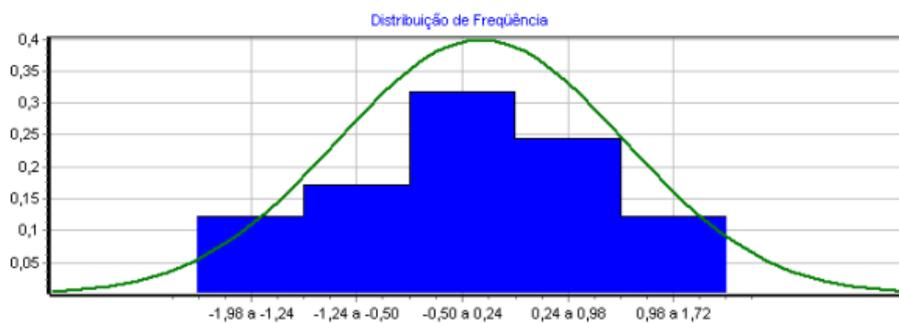
Coefic. Aderência	: 0,77461
Varição Residual	: 17554883,05
Variância	: 487635,64
Desvio Padrão	: 698,31

GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)

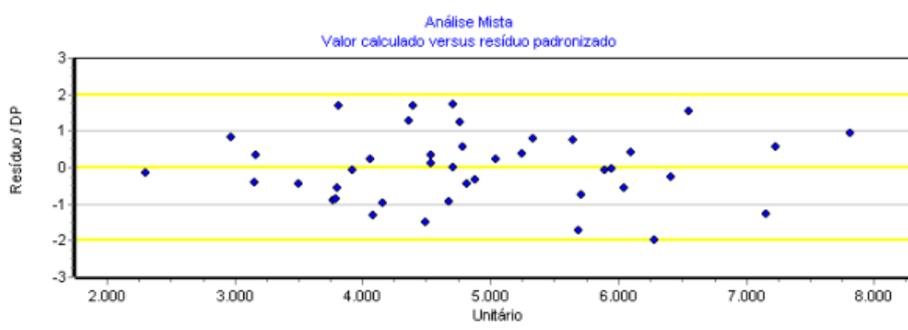




Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



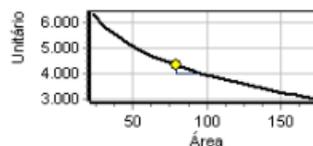
Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

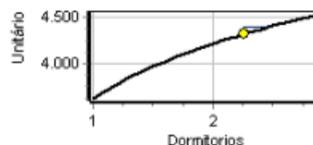
X₁ Área

Área do imóvel em m².
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 24,00 a 184,00
 Impacto esperado na dependente: Negativo
 10% da amplitude na média: -7,20 % na estimativa



X₂ Dormitórios

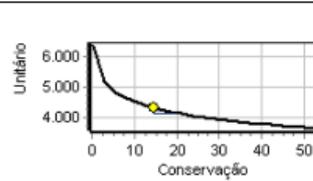
Número de dormitórios.
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 1,00 a 3,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: 1,65 % na estimativa





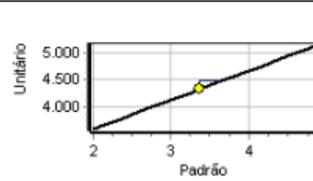
X₃ Conservação

Nível de conservação do imóvel, sendo:
 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: Quantitativa
 Amplitude: 0,32 a 52,60
 Impacto esperado na dependente: Negativo
 10% da amplitude na média: -3,70 % na estimativa



X₄ Padrão

Padrão construtivo do edifício, sendo:
 7 = luxos;
 6 = alto;
 5 = normal-alto;
 4 = normal;
 3 = normal-baixo;
 2 = baixo;
 1 = mínimo.
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 2,00 a 5,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: 3,76 % na estimativa



Y Unitário

Valor em R\$ do m².
 Tipo: Dependente
 Amplitude: 2185,43 a 8461,54
 Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,74957)
X ₁ Área	ln(x)	-4,75	0,01	0,60337
X ₂ Dormitorios	ln(x)	1,62	11,49	0,73868
X ₃ Conservação	ln(x)	-5,78	0,01	0,52994
X ₄ Padrão	x	3,77	0,06	0,66018





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

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Área	Dormitórios	Conservação	Padrão	Unitário
X ₁	ln(x)		67	51	39	62
X ₂	ln(x)	68		15	26	26
X ₃	ln(x)	-28	-15		0	69
X ₄	x	16	0	-62		53
Y	y	-18	-9	-72	68	

-Avaliação:

1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Extp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Área	54,33			24,00	184,00
Dormitórios	2,00			1,00	3,00
Conservação	33,20			0,32	52,60
Padrão	2,00			2,00	5,00
Unitário	3.696,56			2.185,43	8.461,54

2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	3.444,76	3.696,56	3.948,35	-6,81%	6,81%	13,62%
Predição (80%)	2.755,16	3.696,56	4.637,96	-25,47%	25,47%	50,93%
Campo de Arbitrio	3.142,08	3.696,56	4.251,04	-15,00%	15,00%	30,00%

3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80 %)	187.153,81	200.834,10	214.513,86
Predição (80%)	149.687,84	200.834,10	251.980,37
Campo de Arbitrio	170.709,21	200.834,10	230.959,00

4. VALOR UNITÁRIO 3696,56

5. VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 200.834,10 (duzentos mil, oitocentos e trinta e quatro reais com dez centavos)





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

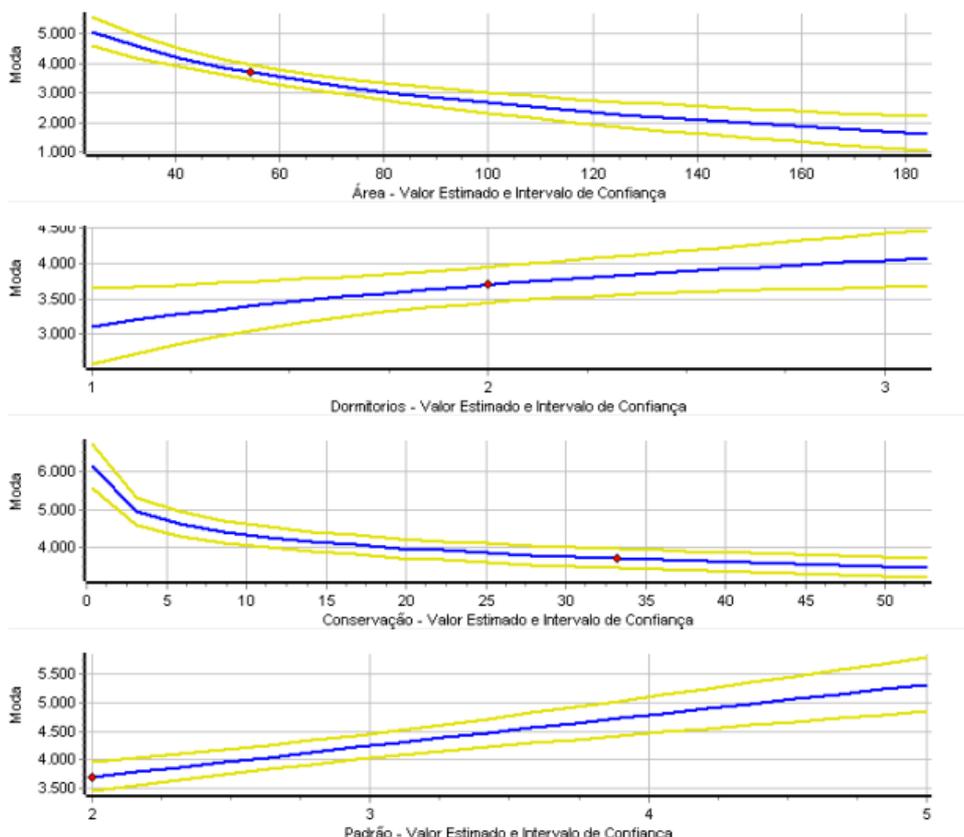
6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

Mínimo (R\$): 187.153,81
Arbitrado (R\$): 200.834,10
 Máximo (R\$): 214.513,86

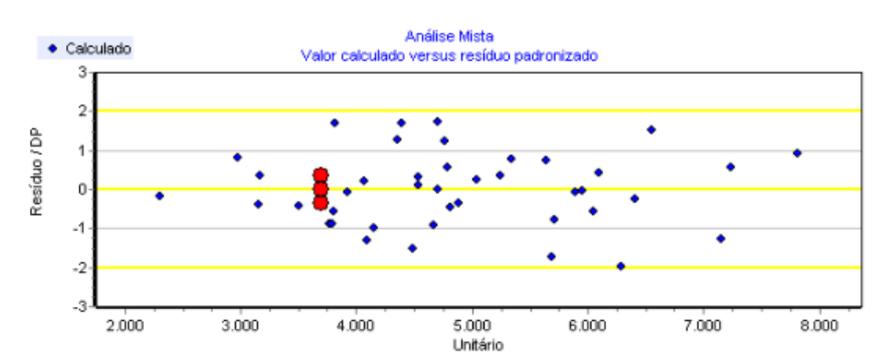
7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO

Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 13,62 %
 Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão

8. COMPORTAMENTO DO MODELO NO PONTO DE ESTIMAÇÃO



9. VALOR ESTIMADO PARA O IMÓVEL NO CONTEXTO DA AMOSTRA





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

Quadro 1 - Estado de Conservação - Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

NOTA: As características relativas aos estados de conservação supra explicitadas devem ser tomadas como referência geral, cabendo ao avaliador a ponderação das observações colhidas em vistoria.





14.4 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	x	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo		Adoção de situação paradigma	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados.	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	x	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes		3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo		Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	x	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	
4	Extrapolação	Não admitida	x	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo		Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de de cada regressor (teste bicaudal)	10%		20%	x	30%	
6	Nível de Significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	x	2%		5%	
PONTUAÇÃO				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.						x
d)	Adoção da estimativa central.						x
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO				GRAU II			

PRECISÃO

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

Valor central estimado no modelo de regressão		3.696,56
Valores do intervalo de confiança	MAX	3.948,35
	MIN	3.444,76
Desvios relativos do Intervalo de confiança	MAX	6,81%
	MIN	-6,81%
Amplitude do intervalo de confiança		13,62%
GRAU DE PRECISÃO		GRAU III





23130000082191

Nome do documento: Laudo 283 2024 GPE 29325 Apartamento POA_.pdf

Documento assinado por	Órgão/Grupo/Matrícula	Data
Marina Nobre Cerqueira	SPGG / DIAVA/DEAPE / 4860110	18/12/2024 11:04:43
Thais Wolffe Danelon	SPGG / DIAVA/DEAPE / 4819101	18/12/2024 11:24:03
Leandro Peixoto Maia	SPGG / DIAVA/DEAPE / 450607301	20/12/2024 17:10:16

