



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 252/2024



Loja – Edifício Gaivota
Rua Riachuelo, nº 489 – Centro Histórico
Porto Alegre/RS



DIVISÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS – DIAVA
OUTUBRO / 2024



18240000038164



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 252/2024

FICHA RESUMO

Objeto

Loja, objeto da matrícula nº 40.477 e GPE nº 25.898

Objetivo

Determinação do **valor de mercado** do imóvel

Finalidade

Instruir processo **PROA nº 18/2400-0003816-4 - Alienação**

Localização¹

Rua Riachuelo, nº 489 (Edifício Gaivota)

Centro Histórico - Porto Alegre/RS

Área avalianda

Área do terreno²: 906,00m²

Área da loja³: 71,80 m²

Proprietário⁴

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

Resultado da avaliação

Valor de mercado do imóvel **R\$ 188.000,00**

Avaliadores

Arquiteta Urbanista Thaís Wölfe Danelon

Arquiteta Urbanista Marina Nobre Cerqueira

Porto Alegre – RS, Outubro de 2024

¹ Conforme Certidão de Matrícula nº 40.477

² Conforme Ficha GPE nº 25.898

³ Conforme Certidão de Matrícula nº 40.477

⁴ Transferidos ao Estado do Rio Grande do Sul, nos termos do art. 28 da Lei nº 15.144/2018, regulamentado pelo Decreto nº 55.916/2021





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





18240000038164



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.

3 FINALIDADE

Instruir processo **PROA nº 18/2400-0003816-4 – 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 40.477**, referência livro 02, à fl 01, datada de 29/07/2022, obtida junto ao Ofício de Registro de Imóveis da 5ª Zona da Comarca de Porto Alegre - RS.
- na **Ficha cadastral GPE nº 25.898**;
- no **PROA: 18/2400-0003816-4**;
- 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 **18/10/2024**.

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

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

4.2 ESCOPO DE TRABALHO

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

Não fez parte do escopo deste trabalho:

- Investigações quanto à correção dos documentos analisados;





18240000038164



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 – Área Matriculada:

Para o cálculo do valor do imóvel, foi considerada a área de 71,80 m², valor que consta na **Certidão de Matrícula nº 40.477** do Livro nº 2, fl. 01 do Registro Geral da 5ª Zona da Comarca de Porto Alegre, datada de 29/07/2022. Além disso, de acordo com a matrícula, a essa loja corresponde a área total de 94,10 m² e a parte ideal de 0,048 nas coisas comuns e no terreno.

➤ Situação paradigma:

Conforme ABNT NBR 14.653-Parte 1, a **situação paradigma** configura-se como: “situação hipotética ou virtual, adotada como referencial para avaliação de um bem”. Sendo assim, conforme ABNT NBR 14.653-Parte 2, quando não for possível o acesso do avaliador ao interior do imóvel, os motivos devem ser elucidados e explicados na elaboração do laudo. No presente trabalho, adotou-se situação paradigma pela impossibilidade de acesso ao imóvel.

➤ Fator prévio:

No setor imobiliário, durante as negociações de compra e venda, é comum que seja fornecido um desconto sobre o valor de oferta como forma de barganha entre comprador e vendedor. Segundo o Ibape/SP⁵, esse fator de fonte ou oferta pode ser aplicado a fim de atender a natural elasticidade dos negócios. Nesse sentido, a fim de ajustar os resultados dos estudos às práticas reais de mercado, o item 9.2.1.2 da NBR 14653-2:2011 permite que sejam realizados ajustes prévios nos atributos dos dados de mercado, sem prejuízo do grau de fundamentação, desde que devidamente justificados. Algumas das situações previstas pela NBR 14653-2:2011 para utilização desse fator de ajuste são: conversão de valores a prazo em valores à vista; adequação às taxas de desconto praticadas no mercado; conversão de valores para a moeda nacional na data de referência da avaliação; conversão de áreas reais de construção em áreas equivalentes, desde que com base em coeficientes publicados ou inferidos no mercado; incorporação de luvas ao aluguel, com a consideração do prazo remanescente do contrato e taxas de desconto praticadas no mercado financeiro. Neste estudo, por terem sido utilizados dados de oferta de mercado obtidos diretamente do site de imobiliárias, aplicou-se um fator prévio de **0,9** aos dados a fim de considerar a aplicação de taxas de desconto de mercado, e assim, adequar os preços de oferta e venda.

⁵ Fonte: Engenharia de avaliações. Ibape SP, 2014. Volume 1, pag.215.





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

5 PROPRIETÁRIO⁶

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

6 ENDEREÇO

Rua Riachuelo, nº 489 (Edifício Gaivota)

Centro Histórico - Porto Alegre/RS

7 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

7.1 TERRENO



Latitude: 30°02'00.8"S

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

Longitude: 51°14'12.5"W

Identificação

Descrição conforme a Matrícula nº 40.477:

IMÓVEL: A loja com entrada independente pelo nº 489 da Rua Riachuelo, do Edifício Gaivota, sito na Rua General Portinho, nº 332, de frente, com a área total de 94,10m² e área útil de 71,80m², com salão comercial, dois toiles e dois sanitários, bem como uma sala no térreo ou 2º pavimento, correspondendo-lhe a parte ideal de 0,048 nas coisas comuns e no terreno, o qual mede 13,55m de frente, ao norte na Rua Riachuelo, dividindo-se por um lado, a oeste, com a Rua General Portinho, onde forma esquina e faz frente, na extensão de 30,20m, dividindo-se pelo outro lado, ao leste, com propriedade dos sucessores de Dorothea Fernandes de Jesus, na extensão de 30,00m, entestando nos fundos, ao sul, com imóveis pertencentes a Horalda Coimbra Borges e outros, por uma linha quebrada, composta de 3 segmentos de 6,95m, 0,20m e 6,60m, respectivamente, a partir da divisa oeste, e nas direções leste, norte e leste.

⁶ Transferidos ao Estado do Rio Grande do Sul, nos termos do art. 28 da Lei nº 15.144/2018, regulamentado pelo Decreto nº 55.916/2021





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

Características da região e entorno
Atividade predominante: Residencial
Padrão construtivo do entorno: Normal
Zoneamento: Centro
Tráfego de pedestres: Baixo
Tráfego de veículos: Baixo
Pavimentação logradouro: Asfalto
Pavimentação passeio: Basalto
Infraestrutura: ☒ Acessibilidade, ☒ Água potável, ☒ Energia elétrica, ☒ Esgoto pluvial, ☒ Esgoto sanitário, ☐ Gás canalizado, ☒ Iluminação pública, ☒ Logradouro, ☒ Meio fio/sarjetas, ☒ Passeio público, ☒ Pavimentação, ☒ Telefone, ☐ Sem infraestrutura
Serviços públicos: ☒ Coleta de lixo, ☒ Comércio, ☒ Correios, ☒ Educação, ☒ Lazer, ☐ Rede bancária, ☐ Saúde, ☐ Segurança, ☒ Transporte coletivo, ☐ Sem serviços públicos
Influências valorizantes: ☐ Clubes, ☒ Comércio, ☐ Empreendimentos, ☒ Escolas, ☐ Estações, ☐ Hospital, ☐ Mercados e ou supermercados, ☐ Orla/praias/lagos, ☒ Parques/praças, ☐ Posto policial, ☐ Posto de saúde, ☐ Shopping, ☒ Universidades/faculdades, ☐ Zona incorporação, ☐ Sem influências valorizantes
Influências desvalorizantes: ☐ Aeroporto, ☐ Área inundável, ☐ Aterro sanitário, ☐ Estação tratamento esgoto, ☐ Indústria, ☐ Presídio, ☐ Sub-habitação, ☐ Unidades carentes, ☒ Sem influências desvalorizantes

Características do imóvel
Formato do terreno: Regular
Situação de quadra: Esquina
Cota: No nível
Vegetação: Sem vegetação
Uso do solo: Comercial
Acesso: Bom
Topografia: Plano
Tipo de cercamento: ☐ Arame, ☐ Gradil, ☐ Muro, ☐ Tela, ☒ Sem cerca
Superfície: ☐ Alagadiça, ☐ Arenoso, ☐ Argiloso, ☐ Com aterro, ☐ Com entulhos, ☐ Pantanosa, ☒ Seca
Área do terreno: 906,00 ⁷ m ²

Condição de ocupação*		
☐ Ocupado	☐ Ocupado (não autorizado)	☒ Desocupado

*Conforme verificado na data de vistoria

⁷ Conforme Ficha GPE nº 25.898





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

7.2 BENFEITORIAS

7.2.1 FICHA DE VISTORIA

Benfeitoria 01	Idade aparente: 40	Área = 71,80 m²	Nº de pav. 01		
Descrição	Padrão	Conservação	Tipologia		
	☐ Rústico	☐ Novo	☐ Apartamento		
	☐ Proletário	☐ Entre novo e regular	☐ Box		
	☒ Econômico	☐ Regular	☐ Casa		
	☐ Simples	☐ Entre regular e reparos simples	☐ Galpão		
	☐ Médio	☐ Reparos simples	☒ Loja		
	☐ Superior	☐ Entre reparos simples e importantes	☐ Pavimento		
	☐ Fino	☒ Reparos importantes	☐ Prédio		
	☐ Luxo	☐ Entre reparos importantes e s/ valor	☐ Terreno		
	☐ Outros	☐ Sem valor	☐ Outros		
	Material utilizado:				
Piso	Forro	Telhado	Esquadrias	Rev. Fachadas	Estrutura
☐ Madeira	☐ Madeira	☐ Cerâmica	☐ Alumínio	☐ Pintura	☐ Portante
☐ Lajota	☒ Laje	☐ Fibro cim. ondulado	☒ Ferro	☐ Tijolo à vista	☒ Concreto
☒ Cerâmica	☐ Gesso	☐ Fibro cim. estrutural	☐ Madeira	☐ Fulget	☐ Madeira
☐ Basalto	☐ PVC	☐ Alumínio	☐ PVC	☒ Cerâmica	☐ Metálica
☐ Granitina	☐ Placas acústicas	☐ Galvanizado	☐ Outros	☐ Madeira	☐ N. identificada
☐ Vinílico	☐ Aglomerado	☒ Laje		☐ Vidro	
☐ Carpete	☐ S/forro	☐ Capim		☐ Pedra	
☐ Cimento		☐ Telha de zinco		☐ Reboco chapiscado	
☐ Outros		☐ Outros		☐ Outros	

OBS: Vistoria realizada em **situação-paradigma**

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 1.332.845⁸. A região em que está situado o imóvel é caracterizada pelo uso comercial, com disponibilidade de serviços públicos e infraestrutura urbana consolidada, além do tráfego de pedestres e de veículos ser intenso, principalmente de segunda a sexta-feira.

Desempenho do mercado	☐ Desaquecido	☒ Normal	☐ Aquecido
Número de ofertas	☐ Baixo	☒ Médio	☐ Alto
Liquidez	☐ Baixa	☒ Média	☐ Alta
Absorção pelo mercado	☐ Demorada	☒ Normal	☐ Rápida

⁸ Fonte: IBGE, 2024. 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: 38/41 dados utilizados.

() Metodologia clássica – fatores de homogeneização.

10 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Método comparativo direto de dados de mercado

Grau de Fundamentação

☐ Grau I

☒ **Grau II**

☐ Grau III

Pontos obtidos: 15

Grau de Precisão

☐ Grau I

☒ **Grau II**

☐ Grau III

11 AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

11.1 AVALIAÇÃO DO TERRENO

11.1.1 EQUAÇÃO DE REGRESSÃO

Unitário x 0,9 = 21173,654 * Área ^ -0,4352373 * Padrão ^ 0,35314707 * Conservação ^ -0,11967789 * Localização ^ 0,30870881

11.1.2 DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Variáveis do modelo de cálculo	Parâmetros do imóvel
Área (Área privativa, em metros quadrados)	71,80
Padrão (Padrão construtivo: 1- Normal/Baixo; 2- Normal; 3 - Normal/Alto)	2,00
Conservação (Conservação de acordo com os Critérios de Heindecke: 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
Localização (Valorização em relação a localização: (1- Média/Baixa; 2- Média; 3- Média/Alta; 4- Alta)	1,00
Unitário x fonte (Valor unitário da unidade privativa x 0,9, em R\$/m²: aplicado um desconto de 10% referente ao Fator de Fonte ou Oferta)	2.619,90

11.1.3 RESULTADOS

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

	Intervalo de Confiança	Unitário (R\$/m2)	Total
Mínimo	-16,25%	2.194,16	R\$ 157.540,69
Calculado	-	2.619,90	R\$ 188.108,82
Máximo	19,40%	3.128,26	R\$ 224.609,07





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%	2.226,92	R\$ 159.892,14
Calculado	-	2.619,90	R\$ 188.108,82
Máximo	+15%	3.012,89	R\$ 216.324,78
Valor calculado R\$ 188.108,82			

12 CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em estudo o seguinte valor (arredondado⁹) de mercado:

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL R\$ 188.000,00 (cento e oitenta e oito mil reais) data de referência da avaliação: outubro/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, Outubro de 2024

⁹Conforme 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: Esquina



Fonte: Vistoria (18/10/2024)

Figura 2: Loja



Fonte: Vistoria (18/10/2024)





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

14.2 DOCUMENTAÇÃO DOS IMÓVEIS

- Certidão de Matrícula nº 40.477:

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
REGISTRO DE IMÓVEIS DA 5ª ZONA DE PORTO ALEGRE
ODONE BURTET GHISLENI - REGISTRADOR
 Rua Coronel Genuino, nº 421, conjunto 802, Centro Histórico, Porto Alegre/RS. Telefone: (51) 3221-2854
www.5ri.com.br

Página 1/1

CERTIFICO, usando a faculdade que me confere a Lei e por assim ter sido pedido, que revendo neste Serviço Registral, o Livro nº 2 - Registro Geral, verifiquei constar na matrícula o teor seguinte:

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PODER JUDICIÁRIO

REGISTRO DE IMÓVEIS - 5ª ZONA
MUNICÍPIO DE PORTO ALEGRE
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FICHA	MATRÍCULA
1	40.477

Porto Alegre, 28 de julho de 2010

IMÓVEL: A loja com entrada independente pelo nº 489 da Rua Riachuelo, do Edifício Gaivota, sito na Rua General Portinho, nº 332, de frente, com a área total de 94,10m² e área útil de 71,80m², com salão comercial, dois toiletes e dois sanitários, bem como uma sala no térreo ou 2º pavimento, correspondendo-lhe a parte ideal de 0,048 nas coisas comuns e no terreno, o qual mede 13,55m de frente, ao norte na Rua Riachuelo, dividindo-se por um lado, a oeste, com a Rua General Portinho, onde forma esquina e faz frente, na extensão de 30,20m, dividindo-se pelo outro lado, ao leste, com propriedade dos sucessores de Dorothea Fernandes de Jesus, na extensão de 30,00m, entestando nos fundos, ao sul, com imóveis pertencentes a Horalda Coimbra Borges e outros, por uma linha quebrada, composta de 3 segmentos de 6,95m, 0,20m e 6,60m, respectivamente, a partir da divisa oeste, e nas direções leste, norte e leste.

QUARTEIRÃO: Ruas Riachuelo, General Portinho, General Canabarro e Duque de Caxias.

BAIRRO: Centro.

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

PROCEDÊNCIA: Transcrição sob nº 103.529, fl.229, Livro 3-DR, 1ª Zona, arquivada neste SRI. **Prot.79.108**

Matrícula aberta a requerimento.

Em 10/08/2010

Emol.: R\$ 11,10 / 0473.02.0900002.07759 (R\$ 0,30)
 Proc.eletrônico: R\$ 2,60 / 0473.01.1000006.11757 (R\$ 0,20)

Reg.:

R.1/40.477. Protocolo nº 127.900, de 13 de julho de 2022.

TÍTULO: TRANSMISSÃO DA PROPRIEDADE

TRANSMITENTE: INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL - IPERGS, CNPJ nº 92.829.100/0001-43, com sede nesta Capital.

ADQUIRENTE: ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, CNPJ nº 87.934.675/0001-96, com sede nesta Capital.

TÍTULO DE TRANSMISSÃO: Ofício nº 1275/2022/DEAPE/SPE/SPGG, emitido pela Subsecretaria de Patrimônio do Estado - Secretaria de Planejamento, Governança e Gestão, datado de 12/07/2022; que requer a incorporação do imóvel ao Patrimônio Estadual, expediente administrativo nº 22/1300-0000390-3; Lei complementar nº 15.144, de 05/04/2018 (publicada no DOE nº 65, de 06/04/2018); Decreto nº 55.916, de 31/05/2021 que regulamenta a transferência do acervo patrimonial imobiliário do Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul - IPE Prev ao Estado do Rio Grande do Sul, nos termos do art. 28 da Lei nº 15.144, de 05/04/2018.

Em 29/07/2022.

OBJETO: A totalidade do imóvel desta matrícula.

Emol.: Nihil / 0473.00.2200001.10668 = Isento Art. 77 da Lei Estadual 15.764/2021. Reg.:

AV.2/40.477. Protocolo nº 127.900, de 13 de julho de 2022.

TÍTULO: CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA - CNM

Nos termos do art. 3º do Provimento nº 89 do CNJ, o Código Nacional de Matrícula-CNM é 09993.2.0040477-42.

Em 29/07/2022.

Emol.: Nihil / 0473.00.2200001.10669 = Isento - artigo 3º do Prov. nº 89 do CNJ. Reg.:

Continua no verso

Prenotação: Nada consta. Esta certidão é válida por 30 dias. Dec. 93.240, de 1986, art. 1º, IV, c/c arts. 426 e 874, IV do CNIR-CG/RS.

Dou fé. Porto Alegre, 29 de julho de 2022, às 15:27:11.

Total: Nihil - Nota de Entrega nº 23935- JR

Certidão Matrícula 40.477 - 1 página: Nihil (0473.00.2200001.10740 = Nihil)

Busca em livros e arquivos: Nihil (0473.00.2200001.10740 = Nihil)

Processamento eletrônico de dados: Nihil (0473.00.2200001.10740 = Nihil)

Registrador/Substituto(a)/Escritor Autorizado

Mariana de Vasconcelos

Mariana de Vasconcelos
 Escritor Autorizada
 Serviço de Registro de Imóveis
 5ª Zona - Porto Alegre/RS

A consulta estará disponível em até 24h
 no site do Tribunal de Justiça do RS e Imóveis
<http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta>
 Chave de autenticidade para consulta
 099937 53 2022 00031076 72





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

- GPE nº 25.898:



DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 25898

DADOS GERAIS

Número do Cadastro:	25898	Classificação:	PROPRIO
Nome de Referência do Imóvel:		Nome de Referência das	
Classificação do Bem Público:	DOMINIAL	Unidade Associada:	
Tipo do Imóvel:	LOJA COMERCIAL	Situação de Destinação:	NAO DESTINADO
Situação de Regularização:	REGULARIZADO	Índice de Destinação (%):	0,000000
Descrição:			
Em Alienação:	Sim	Nº Incorporação PROA/SPI:	18/2400-0005779-7
Lei Autorizativa de Alienação:	15764	Nº Alienação PROA/SPI:	18/2400-0003816-4
Data Lei Autorizativa Alienação:	15/12/2021	NIRF/CIB:	
Nº tombo antigo do imóvel:		CCIR:	
Uso irregular:		CAR:	
Tombado Patr. Histórico:	Não	VALOR DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL	
Nº Inscrição Municipal:	1811703	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
18/06/2021	19130000003990	19/02/2019	Programação		Ativo
04/10/2022	21130000106804	30/12/2021	Contratação de	Solicitação de	Ativo
04/10/2022	21130000105891	23/12/2021	Contratação de	Solicitação de	Ativo
25/01/2024	24130000004781	25/01/2024	Programação	Programação	Ativo
12/05/2021	21130000000160	12/05/2021	Programação		Ativo
04/01/2024	24130000000301	02/01/2024	Programação	Programação	Ativo
12/05/2021	20130000000741	12/05/2021	Programação		Arquivad
10/05/2022	192400000006560	08/02/2019	Imóveis		Ativo
07/03/2022	221300000020140	04/03/2022	Imóveis		Ativo
12/11/2023	18240000038164	06/08/2018	Alienar Bens	Venda	Ativo
16/08/2022	22130000003903	13/01/2022	Imóveis		Ativo
12/11/2023	22130000001293	06/01/2022	Programação	Programação	Arquivad
10/05/2022	22130000039517	09/05/2022	Alienar Bens		Ativo
25/06/2021	20130000080150	22/12/2020	Programação		Ativo
26/07/2023	23130000000659	03/01/2023	Programação	Programação	Ativo

LOCALIZAÇÃO

Zona:	Urbana
Unidade da Federação:	Rio Grande do Sul
Município	PORTO ALEGRE
Bairro/Distrito:	CENTRO
Logradouro/Localidade:	RUA GEN PORTINHO
Numero/Lote:	332
Quadra:	
Complemento:	
CEP:	90010360
Ponto Referência:	Edifício Gaivota. Imóvel desocupado. A loja com entrada independente pela Riachuelo nº 489





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



DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 25898

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: 40477

Livro: 2RG

Folha: 01

Cartório: RI DE PORTO ALEGRE 2ª ZONA

Comarca: PORTO ALEGRE

Data do Registro: 28/07/2010

Forma de Incorporação: INCORPORAÇÃO AO PATRIMÔNIO PÚBLICO

Valor de Incorporação: R\$ 1,00

Propriedade / Posse: ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Data registro patrimônio União:

Certidão autorizativa transf.:

TERRENO

Matriculada

Área Total (m²): 906,00
Frente (m): 30,00
Área com fração (m²): 43,4880
Fração Ideal (m²): 0,048000
Profundidade Equivalente (m):
Área Disponível (m²): 906,00

Situação terra rural:

TERRENO REGISTRADO

Frente/Lateral 30,00 Confrontação da Frente/Lateral Confrontante





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



DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 25898

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	Nome referência	Área útil (m²)	Área total (m²)	Averbação	Nº pavimentos	Área disponível (m²)
LOJA	Loja	71,80	71,80		0	71,80

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
16/05/2023	CERTIDAO	CND 25898.PDF
03/03/2023	VISTORIA /	VISTORIA_GPE_25898.PDF
16/11/2022	CERTIDAO	CND E AVERBACAO.PDF
22/08/2022	VISTORIA /	VISTORIA 62_GPE 25898_RUA GAL.
29/07/2022	MATRÍCULA	MAT 40477.PDF
10/05/2022	MATRÍCULA	MAT 40477.PDF
10/02/2022	ATOS DO COMITÉ	ATA_01-2022-CGA_PUBLICADA.PDF
10/02/2022	ATOS DO COMITÉ	RESOLUCAO_01-2022_PUBLICADA.
12/01/2022	PARECER	PARECER 017-2022 - GPE
30/12/2021	TERMO /	PRIMEIRO TERMO DE
15/12/2021	LEI / DECRETO /	LEI 15764-2021 - GESTAO DE
01/06/2021	LEI / DECRETO /	DECRETO ESTADUAL NA 55916-
27/08/2020	LEI / DECRETO /	RESOLUAAO 03-2020.PDF
31/07/2020	LAUDO DE	LAUDO 043 2020 GPE 25898 LOJA
27/02/2019	HISTÓRICO	Ficha.pdf
21/11/2018	LEI / DECRETO /	RESOLUAAO 14-2018.PDF
14/11/2018	MATRÍCULA	MAT-40477.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 25898

Data	Tipo Documento	Nome Documento
10/10/2018	LAUDO DE	LAUDO 161 2018.pdf
06/04/2018	LEI / DECRETO /	LEI COMPLEMENTAR NA 15144-
18/07/2014	MATRÍCULA	Matr. 40477.pdf

IMAGENS

HISTÓRICO

Data	Tipo	Nº de Processo	Anexo
27/02/2019	Classificação	19130000003990	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

MODELO:

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS

Total da Amostra	: 41
Utilizados	: 38
Outlier	: 0

VARIÁVEIS

Total	: 6
Utilizadas	: 5
Grau Liberdade	: 33

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

COEFICIENTES

Correlação	: 0,77303
Determinação	: 0,59758
Ajustado	: 0,54880

VARIÇÃO

Total	: 6,65152
Residual	: 2,67672
Desvio Padrão	: 0,28480

F-SNEDECOR

F-Calculado	: 12,25082
Significância	: < 0,01000

D-WATSON

D-Calculado	: 1,85374
Resultado Teste	: Não auto-regressão 90%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	65
-1,64 a +1,64	90	92
-1,96 a +1,96	95	100

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)

$$Y = 21173,654328 * X_1^{-0,435237} * X_2^{0,353147} * X_3^{-0,119678} * X_4^{0,308709}$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA

Média	: 4906,74
Variação Total	: 153857501,95
Variância	: 4048881,63
Desvio Padrão	: 2012,18

MODELO

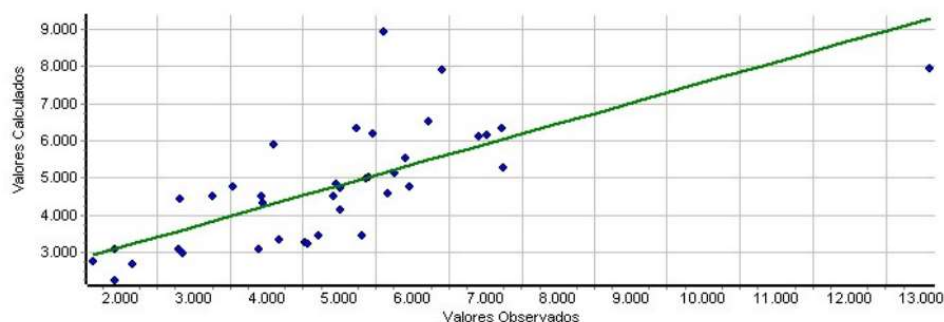
Coefic. Aderência	: 0,51224
Variação Residual	: 75045553,28
Variância	: 2274107,68
Desvio Padrão	: 1508,01



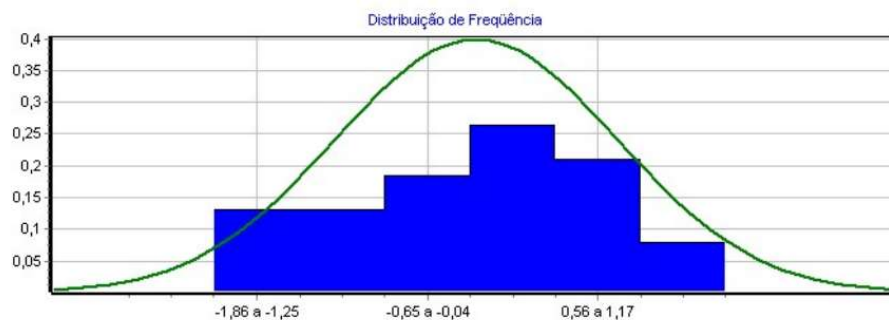


Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

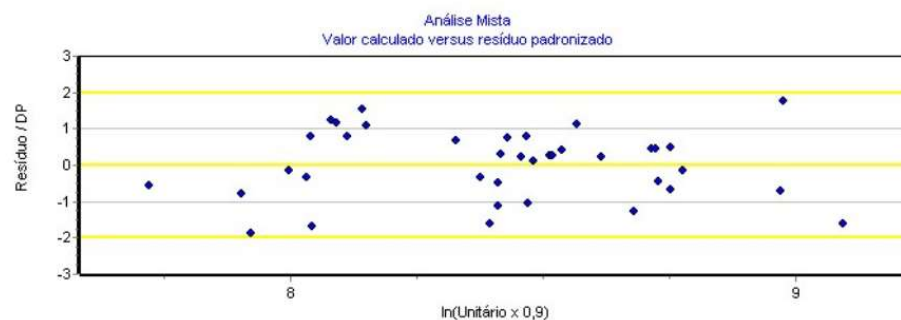
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados

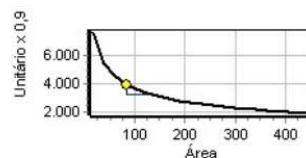




DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

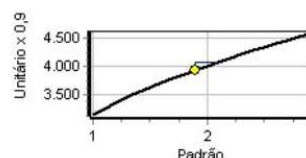
X₁ Área

Área privativa, em metros quadrados.
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 18,68 a 447,00
Impacto esperado na dependente: Negativo
10% da amplitude na média: -16,20 % na estimativa



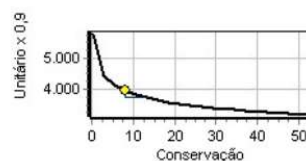
X₂ Padrão

Padrão construtivo, sendo:
1- Normal/Baixo
2- Normal
3 - Normal/Alto
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 1,00 a 3,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 3,61 % na estimativa



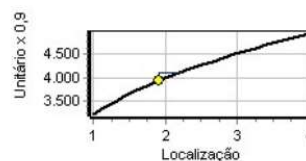
X₃ Conservação

Conservação de acordo com os Critérios de Heindecke, 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: -5,70 % na estimativa



X₄ Localização

Valorização em relação a localização, sendo:
1- Média/Baixa
2- Média
3- Média/Alta
4- Alta
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 1,00 a 4,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 4,58 % na estimativa





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

Y Unitário x 0,9

Valor unitário em R\$ do m² multiplicado pelo fator oferta.

Tipo: Dependente

Amplitude: 1620,00 a 13106,80

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,54880)
X ₁ Área	ln(x)	-5,81	0,01	0,11396
X ₂ Padrão	ln(x)	2,05	4,79	0,50606
X ₃ Conservação	ln(x)	-2,61	1,35	0,47160
X ₄ Localização	ln(x)	2,28	2,94	0,49328

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Área	Padrão	Conservação	Localização	Unitário x 0,9
X ₁	ln(x)		26	40	39	71
X ₂	ln(x)	15		24	18	34
X ₃	ln(x)	-27	-46		6	41
X ₄	ln(x)	26	9	-30		37
Y	ln(y)	-48	34	-36	22	





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

Avaliação

Endereço: Rua Riachuelo, nº 489 | Centro Histórico
Município: Porto Alegre/RS

1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Extp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Área	71,80	71,80		18,68	447,00
Padrão	2,00	2,00		1,00	3,00
Conservação	52,60	52,60		0,32	52,60
Localização	1,00	1,00		1,00	4,00
Unitário x 0,9	2.619,90	2.619,90		1.620,00	13.106,80

2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	2.194,16	2.619,90	3.128,26	-16,25%	19,40%	35,65%
Predição (80%)	1.738,24	2.619,90	3.948,77	-33,65%	50,72%	84,37%
Campo de Arbítrio	2.226,92	2.619,90	3.012,89	-15,00%	15,00%	30,00%

3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80 %)	157.540,69	188.108,82	224.609,07
Predição (80%)	124.805,63	188.108,82	283.521,69
Campo de Arbítrio	159.892,86	188.108,82	216.325,50

4. VALOR UNITÁRIO: 2619,90

5. VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 188.108,82 (cento e oitenta e oito mil, cento e oito reais com oitenta e dois centavos)

6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

Mínimo (R\$):	159.892,86
Arbitrado (R\$):	188.108,82
Máximo (R\$):	216.325,50

7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO

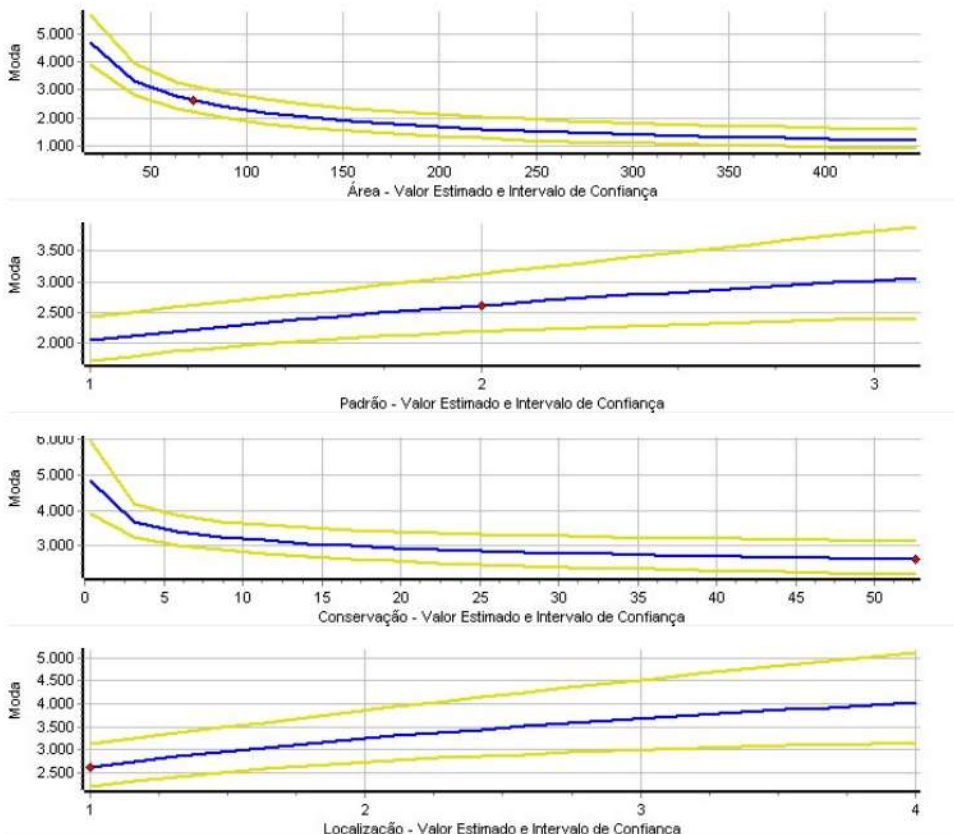
Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 35,65 %
Classificação para a estimativa: Grau II de Precisão



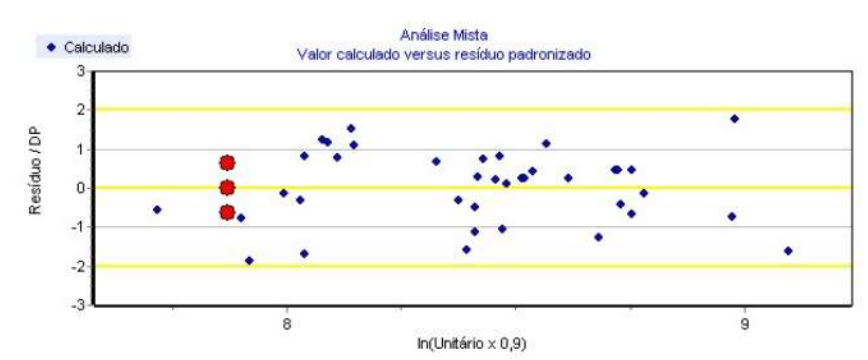


Avaliação

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.





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

14.4 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Segundo ABNT NBR 14.653-2:2011

FUNDAMENTAÇÃO

FUNDAMENTAÇÃO							
Item	Descrição	Pontos obtidos					
		III	Ptos	II	Ptos	I	Ptos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas		Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo		Adoção de situação paradigma	X
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados.	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	X	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes		3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo		Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	X	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	
4	Extrapolação	Não admitida	X	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo		Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de de cada 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%	
		PONTUAÇÃO		15 Pontos			
Item 9.2.1.1 da NBR 14.653-2:2011							
(Assinalar com "x" caso o item seja atendido)							
a)	Apresentação do laudo na modalidade completa.						X
b)	Apresentação da análise do modelo no laudo de avaliação, com verificação da coerência do comportamento das variação 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		2.619,90
Valores do intervalo de confiança	MAX	3.128,28
	MIN	2.194,16
Desvios relativos do Intervalo de confiança	MAX	19,40%
	MIN	-16,25%
Amplitude do intervalo de confiança		35,65%
GRAU DE PRECISÃO		GRAU II





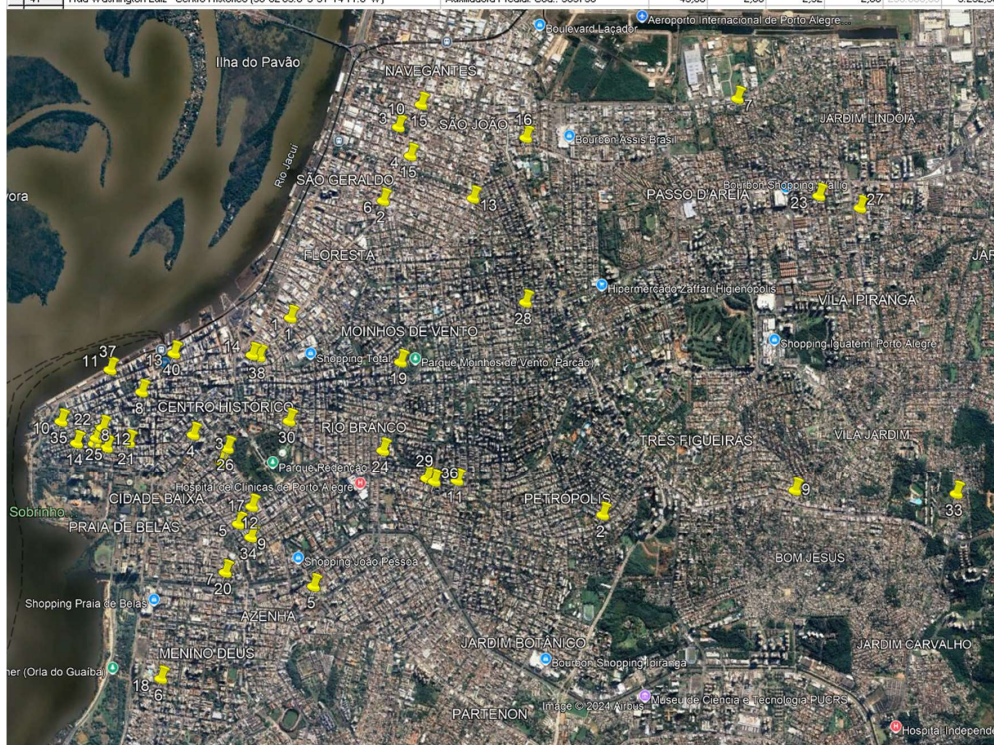
1824000038164



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

14.5 DADOS DA AMOSTRA

Dado	Endereço	Observação	Área	Padrão	Conservação	Localização	Oflerta	Unitário x 0
1	Avenida Farrapos - Floresta (30°01'27.4"S 51°12'50.5"W)	Auxiliadora Predial. Cod.: 339965	101,06	1,00	8,09	2,00	320.000,00	2.849,79
2	Avenida Protásio Alves - Petrópolis (30°02'33.5"S 51°10'49.3"W)	Auxiliadora Predial. Cod.: 361098	59,00	2,00	2,52	2,00	387.000,00	5.903,39
3	Rua General Lima E Silva - Cidade Baixa (30°02'15.7"S 51°13'16.7"W)	Auxiliadora Predial. Cod.: 414566	103,00	3,00	0,32	4,00	500.000,00	13.106,80
4	Avenida Loureiro Da Silva - Cidade Baixa (30°02'06.6"S 51°13'27.8"W)	Auxiliadora Predial. Cod.: 438775	65,00	3,00	2,52	2,00	500.000,00	6.923,08
5	Rua Leopoldo Bier - Santana (30°02'57.4"S 51°12'40.9"W)	Auxiliadora Predial. Cod.: 107306	45,00	2,00	2,52	1,00	270.000,00	5.400,00
6	Avenida Farrapos - Floresta (30°00'47.9"S 51°12'14.7"W)	Auxiliadora Predial. Cod.: 195931	35,00	1,00	8,09	2,00	195.000,00	5.014,29
7	Avenida Marquês De Souza - Jardim São Pedro (30°00'13.4"S 51°09'56.8"W)	Auxiliadora Predial. Cod.: 470274	98,00	2,00	8,09	1,00	425.000,00	3.903,06
8	Rua General Câmara - Centro Histórico (30°01'52.3"S 51°13'47.7"W)	Auxiliadora Predial. Cod.: 471741	71,00	2,00	8,09	2,00	221.239,00	2.804,44
9	Avenida Protásio Alves - Chácara Das Pedras (30°02'25.3"S 51°09'35.5"W)	Auxiliadora Predial. Cod.: 465131	48,00	3,00	0,32	2,00	299.000,00	5.606,25
10	Avenida Presidente Franklin Roosevelt, Navegantes (30°00'23.0"S 51°12'08.9"W)	Auxiliadora Predial. Cod.: 344558	82,00	2,00	2,52	2,00	323.000,00	3.545,12
11	Rua Vicente Da Fontoura - Petrópolis (30°02'22.2"S 51°11'45.6"W)	Auxiliadora Predial. Cod.: 185232	83,00	2,00	2,52	2,00	590.000,00	5.963,86
12	Avenida Venâncio Aires - Cidade Baixa (30°02'30.9"S 51°13'05.0"W)	Auxiliadora Predial. Cod.: 193911	54,00	2,00	2,52	3,00	373.000,00	6.216,67
* 13	Avenida Benjamin Constant - São Geraldo (30°00'47.1"S 51°11'39.7"W)	Auxiliadora Predial. Cod.: 418636	44,00	1,00	33,20	2,00	495.990,00	10.145,25
* 14	Avenida Alberto Bins - Centro Histórico (30°01'39.9"S 51°13'05.2"W)	Auxiliadora Predial. Cod.: 491592	80,00	1,00	18,10	2,00	695.000,00	7.818,75
15	Avenida Polônia - São Geraldo (30°00'32.7"S 51°12'04.2"W)	Auxiliadora Predial. Cod.: 397628	135,00	2,00	8,09	1,00	325.000,00	2.166,67
16	Avenida Benjamin Constant - São João (30°00'26.7"S 51°11'19.2"W)	Auxiliadora Predial. Cod.: 409631	160,00	2,00	8,09	2,00	340.000,00	1.912,50
17	Rua José do Patrocínio - Cidade Baixa (30°02'36.7"S 51°13'10.1"W)	Vitra Imobiliária. Cod.: FE4685	107,14	2,00	2,52	3,00	590.000,00	4.956,13
18	Rua Grão Pará - Menino Deus (30°03'28.0"S 51°13'39.6"W)	Vitra Imobiliária. Cod.: MI274511	180,00	2,00	0,32	2,00	789.900,00	3.949,50
* 19	Rua Mostardeiro - Moirinhos De Vento (30°01'42.3"S 51°12'07.5"W)	Freire Imobiliária. Cod.: IC3944	127,78	3,00	0,32	4,00	204.000,00	22.566,91
20	Avenida Ipiranga - Praia De Belas (30°02'52.8"S 51°13'15.1"W)	Freire Imobiliária. Cod.: FE3544	39,34	2,00	18,10	3,00	179.000,00	4.095,07
21	Rua Demétrio Ribeiro - Centro Histórico (30°02'03.1"S 51°13'52.8"W)	Freire Imobiliária. Cod.: FE7490	18,68	2,00	52,60	2,00	150.000,00	7.226,98
22	Rua General Bento Martins - Centro Histórico (30°02'04.3"S 51°14'02.6"W)	Credito Real. Cod.: 9994451	29,20	2,00	8,09	1,00	235.000,00	7.243,15
23	Rua Fernando Cortez - Cristo Redentor (30°00'46.4"S 51°09'25.3"W)	Credito Real. Cod.: 73857689	138,00	2,00	2,52	1,00	429.000,00	2.797,83
24	Rua Marante - Rio Branco (30°02'11.3"S 51°12'14.3"W)	Luagge Imóveis. Cod.: PU3282	57,00	1,00	18,10	2,00	299.000,00	4.721,05
25	Rua Demétrio Ribeiro - Centro Histórico (30°02'07.7"S 51°14'05.3"W)	Luagge Imóveis. Cod.: CA50872539	40,00	2,00	8,09	1,00	252.000,00	5.670,00
26	Rua da Republica - Cidade Baixa (30°02'11.2"S 51°13'14.4"W)	Luagge Imóveis. Cod.: LI50878661	127,00	2,00	8,09	2,00	750.000,00	5.314,96
27	Avenida Do Forte - Vila Ipiranga (30°00'50.5"S 51°09'09.4"W)	Leindecker Imóveis. Cod.: 19735	33,00	2,00	8,09	2,00	500.000,00	5.454,55
28	Rua Plínio Brasil Milano - Higienópolis (30°01'22.3"S 51°11'19.3"W)	Leindecker Imóveis. Cod.: 20073	26,00	2,00	2,52	2,00	185.000,00	6.403,89
29	Avenida Protásio Alves - Rio Branco (30°02'21.5"S 51°11'57.3"W)	Leindecker Imóveis. Cod.: 17920	67,00	1,00	18,10	2,00	340.000,00	4.567,16
30	Avenida Osvaldo Aranha - Bom Fim (30°02'02.0"S 51°12'50.7"W)	Olgerd Imóveis. Cod.: 31561	447,00	2,00	8,09	3,00	949.000,00	1.910,74
31	Rua Washington Luiz - Centro Histórico (30°02'08.6"S 51°14'06.1"W)	Guarida e Foster Imóveis. Cod.: 168896	114,00	2,00	2,52	2,00	636.000,00	5.021,05
32	Rua Énio Avelino Da Rocha - Cavalhada (30°07'48.9"S 51°12'56.7"W)	Guarida e Foster Imóveis. Cod.: 254574	50,00	1,00	33,20	1,00	90.000,00	1.620,00
33	Rua Franklin - Jardim Sabará (30°02'26.4"S 51°09'33.5"W)	Guarida e Foster Imóveis. Cod.: 217369	25,00	2,00	18,10	1,00	160.000,00	5.760,00
34	Rua José do Patrocínio - Cidade Baixa (30°02'41.1"S 51°13'05.3"W)	Guarida e Foster Imóveis. Cod.: 260522	33,00	2,00	8,09	1,00	197.000,00	5.372,73
35	Rua Riachuelo - Centro Histórico (30°02'02.1"S 51°14'18.9"W)	Guarida e Foster Imóveis. Cod.: 181476	81,00	2,00	0,32	2,00	631.750,00	7.019,44
36	Avenida Protásio Alves - Rio Branco (30°02'22.5"S 51°11'54.4"W)	Guarida e Foster Imóveis. Cod.: 225905	136,00	2,00	8,09	2,00	630.000,00	4.169,12
37	Rua Siqueira Campos - Centro Histórico (30°01'44.8"S 51°14'00.3"W)	Auxiliadora Predial. Cod.: 411573	143,00	2,00	8,09	2,00	720.000,00	4.531,47
38	Avenida Alberto Bins - Centro Histórico (30°01'40.5"S 51°13'02.4"W)	Auxiliadora Predial. Cod.: 413936	94,00	2,00	2,52	2,00	340.000,00	3.255,32
39	Rua Washington Luiz - Centro Histórico (30°02'10.9"S 51°14'01.3"W)	Auxiliadora Predial. Cod.: 477172	53,00	1,00	2,52	2,00	290.000,00	4.924,53
40	Praça Pereira Parobe - Centro Histórico (30°01'39.2"S 51°13'35.8"W)	Auxiliadora Predial. Cod.: 248506	39,00	1,00	8,09	2,00	170.000,00	3.923,08
41	Rua Washington Luiz - Centro Histórico (30°02'09.6"S 51°14'11.8"W)	Auxiliadora Predial. Cod.: 369798	43,00	2,00	2,52	2,00	250.000,00	5.232,56





Nome do documento: Laudo 252 2024 GPE 25898 Loja POA.pdf

Documento assinado por	Órgão/Grupo/Matrícula	Data
Thais Wolffe Danelon	SPGG / DIAVA/DEAPE / 4819101	21/10/2024 12:52:52
Marina Nobre Cerqueira	SPGG / DIAVA/DEAPE / 4860110	23/10/2024 12:30:08
Leandro Peixoto Maia	SPGG / DIAVA/DEAPE / 450607301	24/10/2024 14:48:25

