



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 076/2025



Loja B-01 – Edifício Ipê-Garibaldi
Av. Rio Branco, 392 – Centro
Garibaldi/RS



DIVISÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS – DIAVA
ABRIL / 2025



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 076/2025

FICHA RESUMO

Objeto

Loja B-01, objeto da **matrícula nº 21.515** e **GPE nº 23.471**

Objetivo

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

Finalidade

Instruir processo **PROA nº 24/1300-0006801-1 - Alienação**

Localização¹

Av. Rio Branco, 392 (Loja B-01)
Centro, Garibaldi/RS

Área avalianda²

Área da loja: 46,76 m²

Proprietário

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

Resultado da avaliação

Valor de mercado do imóvel **R\$ 385.000,00**

Avaliadores

Arquiteta Urbanista Thaís Wöfle Danelon
Engenheiro Civil Rafael Parmeggiani Gering

Porto Alegre – RS, Abril de 2025

¹ Conforme Certidão de Matrícula nº 21.515 da Comarca de Garibaldi
² Conforme Certidão de Matrícula nº 21.515 da Comarca de Garibaldi





24130000068011



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





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 **PROA nº 24/1300-0006801-1 – 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 21.515**, referência livro 02, à fl. 01, datada de 04/09/2024, obtida junto ao Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Garibaldi – RS;
- na **Ficha cadastral GPE nº 23.471**;
- no **PROA: 24/1300-0006801-1**;
- 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 **26/03/2025**.

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;





24130000068011



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

- 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 real de 46,76 m², valor que consta na Certidão de Matrícula nº 21.515 do Livro nº 2, do Registro Geral da Comarca de Garibaldi. Adicionalmente, de acordo com a matrícula, a loja corresponde a uma fração ideal de 3,2726% de coisas de uso comum e no terreno.

De acordo com a matrícula, a loja está localizada de frente, à direita de quem pela Avenida Rio Branco olha para o edifício.

Durante a vistoria, verificou-se que o imóvel está em bom estado de conservação, necessitando apenas de reparos simples.

➤ Variáveis adotadas no modelo

Conforme a ABNT NBR 14.653-2, para identificar o valor de um bem, durante a etapa de planejamento da pesquisa, deve-se caracterizar o mercado em análise. Essa identificação pode ser realizada com o auxílio de teorias e conceitos existentes ou através de hipóteses advindas de experiências adquiridas pelo avaliador sobre a formação do valor. Dessa forma, são estabelecidas variáveis relevantes para explicar a determinação do valor do objeto em estudo, descrito pela variável dependente. As variáveis independentes são definidas através de suas:

Características físicas (por exemplo, área, frente), de localização (como bairro, logradouro, distância ao polo de influência, entre outros) e econômicas (como oferta ou transação, época e condição do negócio -- à vista ou a prazo). As variáveis devem ser escolhidas com base em teorias existentes, conhecimentos adquiridos, senso comum e outros atributos que se revelem importantes no decorrer dos trabalhos, pois algumas variáveis consideradas no planejamento da pesquisa podem se mostrar pouco relevantes na explicação do comportamento da variável explicada e vice-versa (ABNT NBR 14.653-2:2011).

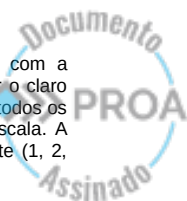
Nesta avaliação, foram utilizadas as seguintes variáveis:

- Área (Variável independente - quantitativa);
- Padrão (Variável independente – código alocado);
- Conservação (Variável independente – código alocado);
- Valor unitário = R\$/m² x 0,9 (Variável dependente).

➤ Variável código alocado:

Conforme a ABNT NBR 14.653-2, pode-se utilizar no modelo estatístico variáveis código alocado. Segundo a norma:

Os critérios da construção dos códigos alocados devem ser explicitados, com a descrição necessária e suficiente de cada código adotado, de forma a permitir o claro enquadramento dos dados de mercado e do imóvel avaliando e assegurar que todos os elementos de mesma característica estejam agrupados no mesmo item da escala. A escala será composta por números naturais consecutivos em ordem crescente (1, 2,





24130000068011



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

3...), em função da importância das características possíveis na formação do valor, com valor inicial igual a 1. Não é necessário que a amostra contenha dados de mercado em cada uma das posições da escala construída. Recomenda-se a utilização prévia da análise de agrupamento de dados para a construção dos códigos alocados. É vedada a extrapolação de variáveis expressas por códigos alocados.

Para a determinação da variável código alocado deste estudo, denominada “Padrão”, foi considerada a seguinte característica:

- 1 – Normal-Baixo
- 2 – Normal
- 3 – Normal-Alto

Ainda, foi adotada a variável código alocado – “Conservação”, na qual foi estabelecido o seguinte critério para classificação de acordo com Heidecke:

- 0 – Novo
- 0,32 – Entre novo e regular
- 2,52 – Regular
- 8,09 – Entre regular e reparos simples
- 18,10 – Reparos Simples
- 33,20 – Entre reparos simples e importantes
- 52,60 – Reparos Importantes
- 75,20 – Entre reparos importantes sem valor
- 100,00 – Sem valor

➤ **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/SP³, 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.

³ Fonte: Engenharia de avaliações. Ibape SP, 2014. Volume 1, pag.215.





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

5 PROPRIETÁRIO

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

6 ENDEREÇO

Av. Rio Branco, 392 (Loja B-01)
Centro, Garibaldi/RS

7 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

7.1 TERRENO



Imagem de localização (Google)

Latitude: 29°15'21.8" S

Fonte: Google Earth Março/2024 (Acesso em Março de 2025)

Longitude: 51°31'32.9" O

Identificação
Descrição conforme a Matrícula nº 21.515: IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: LOJA B-01 (B-UM), localizado no andar térreo do "EDIFÍCIO IPÊ-GARIBALDI", sito a Avenida Rio Branco, sendo que a Loja B - 01 leva o nº 392, bairro centro, nesta cidade de Garibaldi, RS, de frente a direita de quem pela Avenida Rio Branco olha o Edifício, com a área real de 46,76m², constituída de salão, lavabo, W.C e um pátio interno correspondendo-lhe a fração ideal de coisas de uso comum e no terreno de 3,2726%, dentro da área maior de terreno de 882,00m² (Oitocentos e oitenta e dois metros quadrados), confrontando





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

Características do imóvel		
Formato do terreno: Regular		
Situação de quadra: Meio de quadra		
Cota: Acima		
Vegetação: Sem vegetação		
Uso do solo: Mista		
Acesso: Bom		
Topografia: Plano		
Tipo de cercamento: ☐ Arame, ☒ Gradil, ☐ Muro, ☐ Sem cerca, ☐ Tela		
Superfície: ☐ Alagadiça, ☐ Arenoso, ☐ Argiloso, ☐ Com aterro, ☐ Com entulhos, ☐ Pantanosa, ☒ Seca		
Área do terreno: 882,00 m²		
Características da região e entorno		
Atividade predominante: Mista		
Padrão construtivo do entorno: Normal		
Zoneamento: Centro		
Tráfego de pedestres: Médio		
Tráfego de veículos: Alto		
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/prças, ☐ 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		
Condição de ocupação*		
☐ Ocupado	☐ Ocupado (não autorizado)	☒ Desocupado

*Conforme verificado na data de vistoria





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 = 46,76 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	

8 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O município de Garibaldi localiza-se na Serra Gaúcha do estado do Rio Grande do Sul e possui população estimada de 35.522⁴. A economia da cidade é baseada na indústria e na agricultura. Além disso, a cidade é conhecida por seus espumantes, ganhando também um grande apelo turístico.

Segundo agentes imobiliários locais, as salas térreas estão escassas na cidade e, por consequência, mais caras.

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

⁴ Fonte: IBGE, 2024. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/rs/>





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

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: **15/19** 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: 12

Grau de Precisão

☐ Grau I

☐ Grau II

☒ Grau III

11 AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

11.1 AVALIAÇÃO DO TERRENO

11.1.1 EQUAÇÃO DE REGRESSÃO

$$\text{Unitário} \times 0,9 = 3980,0761 + 8015319,2 * 1/\text{Área}^2 - 2372,7722 * 1/\text{Padrão}^2 + 281,99981$$

* Conservação^{1/2}

11.1.2 DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Variáveis do modelo de cálculo	Parâmetros do imóvel
Área (m ²)	46,76
Padrão (Padrão construtivo, sendo: 1- Normal/Baixo; 2- Normal; 3 - Normal/Alto)	2,00
Conservação (Conservação 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)	18,10
Unitário (Valor unitário em R\$ do m ² multiplicado pelo fator oferta)	8.252,45





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

11.1.3 RESULTADOS

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

	Intervalo de Confiança	Unitário (R\$/m ²)	Total
Mínimo	-13,30%	7.201,38	R\$ 336.736,43
Calculado	-	8.252,45	R\$ 385.884,56
Máximo	13,30%	9.303,52	R\$ 435.032,82

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

	Amplitude	Unitário (R\$/m ²)	Total
Mínimo	-15%	7.014,58	R\$ 328.001,76
Calculado	-	8.252,45	R\$ 385.884,56
Máximo	+15%	9.490,32	R\$ 443.767,36
Valor calculado R\$ 385.884,56			

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\$ 385.000,00 (Trezentos e oitenta e cinco mil reais) data de referência da avaliação: abril/2025

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





24130000068011



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

13 RESPONSÁVEIS PELO LAUDO

THAÍS WÖLFLE DANELON

Arquiteta Urbanista – CAU(RS) A150365-0

Especialista em Infraestrutura DIAVA/DEAPE

ID 4819101/01

RAFAEL PARMEGGIANI GERING

Engenheiro Civil - CREA (RS) 256.932

Especialista em Infraestrutura DIAVA/DEAPE

ID 4859502/01

De acordo,

LEANDRO PEIXOTO MAIA

Engenheiro Civil – CREA(RS) 82.744

Especialista em Infraestrutura DIAVA/DEAPE

ID 4506073/01

Porto Alegre, abril de 2025





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

14 ANEXOS

14.1 DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

Figura 1: Fachada



Fonte: Vistoria (26/03/2025)

Figura 2: Fachada



Fonte: Vistoria (26/03/2025)

Figura 3: Interior



Fonte: Vistoria (26/03/2025)

Figura 4: Interior



Fonte: Vistoria (26/03/2025)





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

14.2 DOCUMENTAÇÃO DOS IMÓVEIS

MATRÍCULA 21.515:



CERTIDÃO

República Federativa do Brasil
Estado do Rio Grande do Sul
Comarca de Garibaldi
Serviços Registrais de Garibaldi
Alessandro Borghetti - Oficial de Registro

CERTIFICO, a pedido verbal da parte interessada que, revendo, no cartório a meu cargo, o Lº 2 - Registro Geral, encontrei a matrícula do teor seguinte:

CNM: 102392.2.0021515-10

MATRÍCULA		COMARCA DE GARIBALDI REGISTRO DE IMÓVEIS DE GARIBALDI LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL	FLS.	MATRÍCULA
		GARIBALDI, 26 DE fevereiro DE 2008	-01-	21/515.-

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: LOJA B-01 (B-UM), localizado no andar térreo do "EDIFÍCIO IPÊ-GARIBALDI", sito a Avenida Rio Branco, sendo que a Loja B - 01 leva o nº 392, bairro centro, nesta cidade de Garibaldi, RS, de frente a direita de quem pela Avenida Rio Branco olha o Edifício, com a área real de 46,76m², constituída de salão, lavabo, W.C e um pátio interno correspondendo-lhe a fração ideal de coisas de uso comum e no terreno de 3,2726%, dentro da área maior de terreno de 882,00m² (Oitocentos e oitenta e dois metros quadrados), confrontando o mesmo: ao NORTE, com a Avenida Rio Branco; ao SUL, com Cyrillo Luiz Maffi ou quem de direito; a LESTE, com Arduino Casagrande ou quem de direito; e, a OESTE, com Balduino Puerari ou quem de direito.

PROPRIETÁRIA: INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL.

PROCEDÊNCIA: Transcrição nº 22.262, folhas 27, Livro 3/AC, desta Serventia.

DATA: Garibaldi, 26 de fevereiro de 2008. O Oficial Substituto: *Fabiano Camozzato Raymundi* (Bel. Fabiano Camozzato Raymundi).-

Em.: R\$ 9,80.-

SELO: R\$ 0,30, Nº 0233.02.0700020.00763.-

(Protocolo 73.116, folhas 217, Livro 1/M de 14.02.2008).-

AV. 1/21.515.- AVERBO, que a presente matrícula foi aberta conforme requerimento datado de 12 de fevereiro de 2008, devidamente assinado, arquivado nesta Serventia. O referido é verdade e dou fé. Garibaldi, 26 de fevereiro de 2008. O Oficial Substituto: *Fabiano Camozzato Raymundi* (Bel. Fabiano Camozzato Raymundi).-

Em.: Grátis.-

CONTINUA NO VERSO

NADA MAIS CONSTAVA. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ

Garibaldi - RS, 04 de setembro de 2024.

*** CERTIDÃO - 248211 ***

Total: Nihil

Certidão digital (Provento CNJ 127/2022) Matrícula 21.515 - 1 página: Nihil (0233.04.2200002.21865 = Nihil)

Busca em livros e arquivos: Nihil (0233.03.2400003.02379 = Nihil)

Processamento eletrônico de dados: Nihil (0233.01.2400003.06341 = Nihil)



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
102392 53 2024 00021290 62

Júlia Risson Canei - Escrevente Autorizada

Rua João Pessoa, 508, bl. 02, sala 01, Centro - CEP: 95.720-000 - Fone: (54) 3462-1155

documento assinado por JULIA RISSON CANEI:02708570013. O hash SHA256 do documento é C3B2BC25FBD60DC4616EA4861E0A56ACB8F43539F13998E939B8A6E68EC58212



Laudo de Avaliação nº 076 / 2025

14



24130000068011



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

GPE 23.471:



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 23471

DADOS GERAIS

Número do Cadastro:	23471	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:	EM REGULARIZACAO	Índice de Destinação (%):	0,000000
Descrição:	Tramita PROA nº 18/2400-0006065-8	Nº Incorporação PROA/SPI:	18/2400-0005779-7
Em Alienação:	Sim	Nº Alienação PROA/SPI:	24/1300-0006801-1
Lei Autorizativa de Alienação:	15764	NIRF/CIB:	
Data Lei Autorizativa Alienação:	15/12/2021	CCIR:	
Nº tombo antigo do imóvel:		CAR:	
Uso irregular:			
Tombado Patr. Histórico:	Não		
Nº Inscrição Municipal:	10367		

VALOR DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL			
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
15/10/2021	21244200079211	08/10/2021	Imóveis		Ativo
13/07/2022	22130000003903	13/07/2022	Imóveis		Ativo
13/03/2024	24080100006247	12/03/2024	Programação Financeira	Programação de Pagamento	Ativo
16/01/2025	24130000063818	28/10/2024	Programação Financeira	Programação de Pagamento	Ativo
13/11/2024	24130000068011	13/11/2024	Alienar Bens	Venda	Ativo
16/01/2025	25130000000714	03/01/2025	Programação Financeira	Programação de Pagamento	Ativo

LOCALIZAÇÃO

Zona:	Urbana
Unidade da Federação:	Rio Grande do Sul
Município:	GARIBALDI
Bairro/Distrito:	CENTRO
Logradouro/Localidade:	AV RIO BRANCO
Numero/Lote:	392
Quadra:	
Complemento:	
CEP:	
Ponto Referência:	

GEORREFERÊNCIA

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

21/03/2025





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 23471

PROPRIEDADE

Situação regularização Estado: EM REGULARIZACAO
Tipo de Registro: Matrícula
Número do Registro: 21515
Livro: 2RG
Folha: 01
Cartório: RI DE GARIBALDI
Comarca: GARIBALDI
Data do Registro: 14/05/2009
Forma de Incorporação: INCORPORAÇÃO AO PATRIMÔNIO PÚBLICO
Valor de Incorporação: R\$ 1,00
Propriedade / Posse: ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
Data registro patrimônio União:
Certidão autorizativa transf.:

TERRENO

Matriculada

Área Total (m²): 882,00
Frente (m): 1,00
Área com fração (m²): 2,8224
Fração Ideal (m²): 0,003200
Profundidade Equivalente (m):
Área Disponível (m²): 882,00

Situação terra rural:

TERRENO REGISTRADO

Frente/Lateral Confrontação da Frente/Lateral Confrontante
1,00

TERRENO VISTORIA

Informações complementares

Vegetação:
Uso do solo:
Situação de quadra

Levantada (Vistoria)

Área Total (m²):
Frente (m):

CONFRONTANTES VISTORIA

Leste:
Oeste:
Norte:
Sul:

21/03/2025

pag. 2 de 4





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



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

DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 23471

EDIFICAÇÕES/BENFEITORIAS

Espécie	Nome referência	Área útil (m²)	Área total (m²)	Averbação	Nº pavimentos	Área disponível (m²)
LOJA		46,76	46,76		0	46,76

VISTORIA

INFRAESTRUTURA

Serviços e Instalações

Pavimentação do logradouro:

Pavimentação passeio:

Zoneamento:

Largura logradouro (m):

Tráfego de pedestres:

Tráfego de veículos:

Atividade predominante:

DOCUMENTOS

Data	Tipo Documento	Nome Documento
12/11/2024	CERTIDAO	CND GARIBALDI 10367.PDF
15/12/2021	LEI / DECRETO /	LEI 15764-2021 - GESTAO DE
04/11/2021	VISTORIA /	GARIBALDI_70_GPE__23471.PDF
15/10/2021	INFORMAÇÃO	RECIBO ENTREGA DAS
01/06/2021	LEI / DECRETO /	DECRETO ESTADUAL NA 55916-
08/03/2019	HISTÓRICO	Ficha.pdf
06/04/2018	LEI / DECRETO /	LEI COMPLEMENTAR NA 15144-
14/07/2014	MATRÍCULA	Mat. 21515.pdf
14/05/2009	MATRÍCULA	DOC322.PDF
26/02/2008	MATRÍCULA	MATRICULA 21515.PDF

IMAGENS

HISTÓRICO

Data	Tipo	Nº de Processo	Anexo
08/03/2019	Classificação	18240000060658	Ficha.pdf

HISTÓRICO DE SOLICITAÇÕES

21/03/2025





24130000068011



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 23471

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:

21/03/2025

pag. 4 de 4



Laudo de Avaliação nº 076 / 2025

18



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

14.3 MEMÓRIA DE CÁLCULO

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 sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco 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 ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna 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 externa e interna 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 de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, 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 substituição de 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 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	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.





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

MODELO:

Data: 08/04/2025

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS	VARIÁVEIS
Total da Amostra : 19	Total : 5
Utilizados : 15	Utilizadas : 4
Outlier : 0	Grau Liberdade : 11

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: y

COEFICIENTES	VARIAÇÃO
Correlação : 0,81673	Total : 32886881,52877
Determinação : 0,66705	Residual : 10949551,46136
Ajustado : 0,57625	Desvio Padrão : 997,70425

F-SNEDECOR	D-WATSON
F-Calculado : 7,34613	D-Calculado : 3,05230
Significância : < 0,02000	Resultado Teste : Região não conclusiva 98%

NORMALIDADE		
Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	73
-1,64 a +1,64	90	93
-1,96 a +1,96	95	100

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

$$Y = 3980,076070 + 8015319,175641 * 1/X_1^2 + -2372,772201 * 1/X_2^2 + 281,999809 * X_3^{1/2}$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

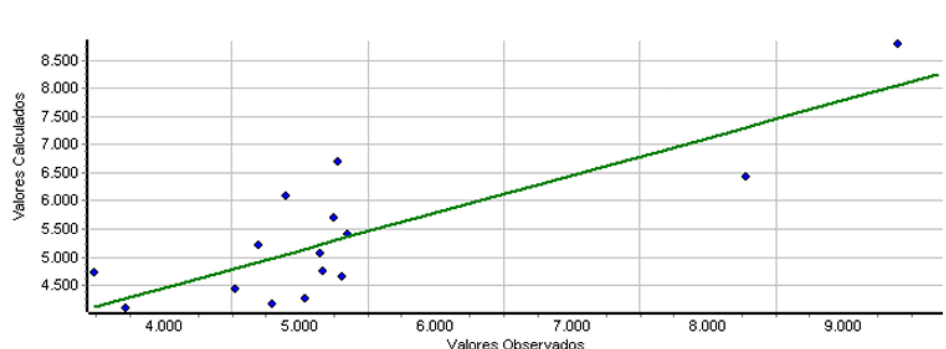
AMOSTRA	MODELO
Média : 5358,87	Coefic. Aderência : 0,66705
Variação Total : 32886881,53	Variação Residual : 10949551,46
Variância : 2192458,77	Variância : 995413,77
Desvio Padrão : 1480,70	Desvio Padrão : 997,70



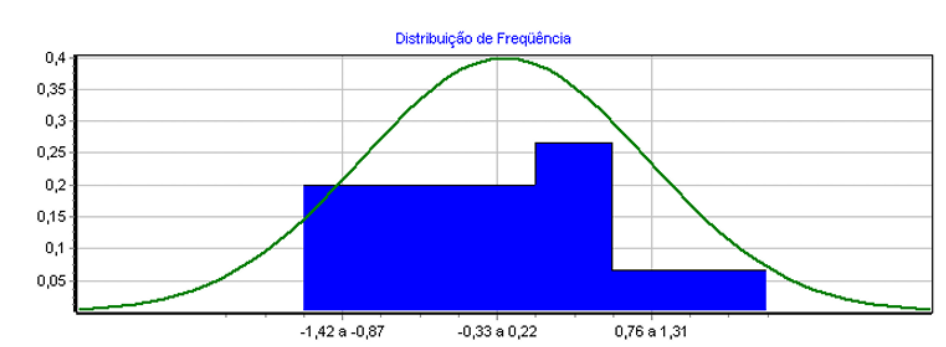


Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

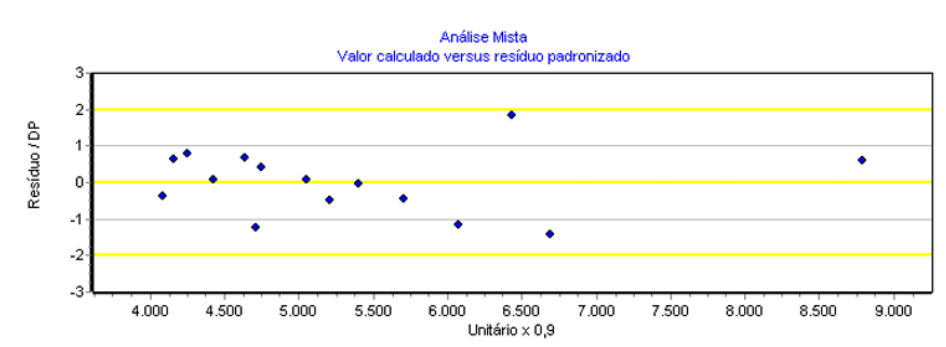
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados





DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

X₁ Área

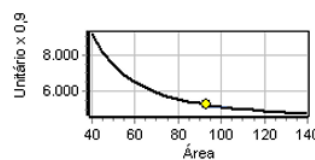
Área do terreno em m².

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 40,22 a 139,26

Impacto esperado na dependente: Negativo

10% da amplitude na média: -3,26 % na estimativa



X₂ Padrão

Padrão construtivo, sendo:

1- Normal/Baixo

2- Normal

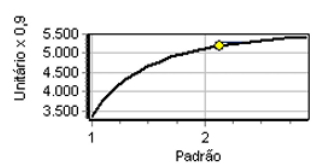
3 - Normal/Alto

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 1,00 a 3,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 1,65 % 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

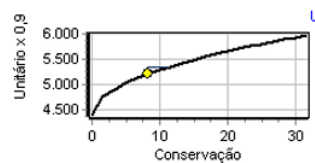
Sem valor = 100

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 0,00 a 33,20

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 2,87 % na estimativa



* Oferta

Valor de oferta em R\$.

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 304350,00 a 780000,00

Impacto esperado na dependente: Positivo





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

Y Unitário x 0,9

Valor do terreno em R\$/m² multiplicado pelo fator oferta 0,9.

Tipo: Dependente

Amplitude: 3490,48 a 9398,31

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,57625)
X ₁ Área	1/x ²	4,53	0,09	-0,11214
X ₂ Padrão	1/x ²	-1,34	20,65	0,54793
X ₃ Conservação	x ^{1/2}	1,31	21,63	0,55080

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Área	Padrão	Conservação	Unitário x 0,9
X ₁	1/x ²		32	39	81
X ₂	1/x ²	-12		73	38
X ₃	x ^{1/2}	-21	69		37
Y	y	78	-20	-7	





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

Endereço: Av. Rio Branco, 392 (Loja B-01)
Município: Centro, Garibaldi/RS

1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Extp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Área	46,76	46,76		40,22	139,26
Padrão	2,00	2,00		1,00	3,00
Conservação	18,10	18,10		0,00	33,20
Unitário x 0,9	8.252,45	8.252,45		3.490,48	9.398,31

2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	7.201,38	8.252,45	9.303,52	-12,74%	12,74%	25,47%
Predição (80%)	6.533,73	8.252,45	9.971,17	-20,83%	20,83%	41,65%
Campo de Arbitrio	7.014,58	8.252,45	9.490,32	-15,00%	15,00%	30,00%

3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80 %)	336.736,53	385.884,56	435.032,60
Predição (80%)	305.517,21	385.884,56	466.251,91
Campo de Arbitrio	328.001,76	385.884,56	443.767,36

4. VALOR UNITÁRIO: 8252,45

5. VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 385.884,56 (trezentos e oitenta e cinco mil, oitocentos e oitenta e quatro reais com cinquenta e seis centavos)

6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

Mínimo (R\$):	336.736,53
Arbitrado (R\$):	385.884,56
Máximo (R\$):	435.032,60



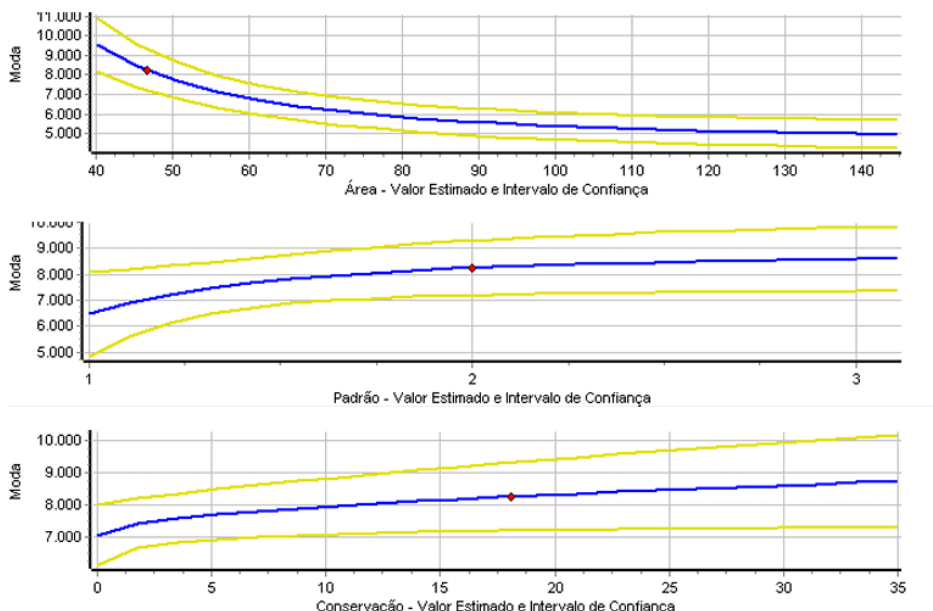


Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

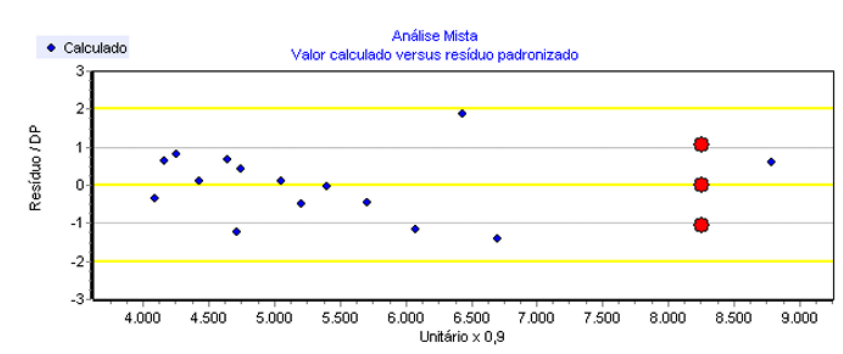
7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO

Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 25,47 %
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





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	X	Adoção de situação paradigma	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados.	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes		4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes		3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	X
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%		2%	X	5%	
PONTUAÇÃO				12 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 I			

PRECISÃO

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

Valor central estimado no modelo de regressão		8.252,45
Valores do intervalo de confiança	MAX	9.303,52
	MÍN	7.201,38
Desvios relativos do intervalo de confiança	MAX	12,74%
	MÍN	-12,74%
Amplitude do intervalo de confiança		25,47%
GRAU DE PRECISÃO		GRAU III





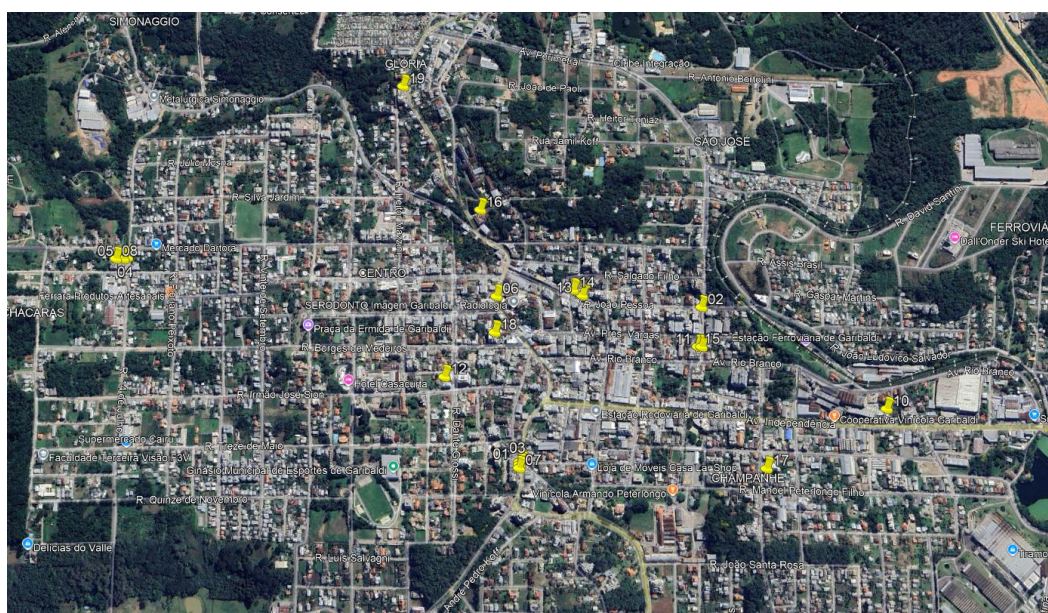
24130000068011



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

14.5 DADOS DA AMOSTRA

Dado	Endereço	Observação	Área	Padrão	Conservação	Oferta	Unitário x 0
1	Rua Buarque de Macedo, 29°15'32.1"S 51°31'50.0"W	Bairro: Centro, Imobiliária Garibaldi, cód: V877	51,87	3,00	0,00	304.350,00	5.280,80
2	Rua Flores da Cunha, 29°15'17.2"S 51°31'29.8"W	Bairro: Centro, Imobiliária Garibaldi, cód: V1210	64,90	3,00	0,00	941.968,42	13.062,74
3	Rua Buarque de Macedo, 29°15'32.1"S 51°31'50.0"W	Bairro: Centro, Imobiliária Garibaldi, cód: V875	134,53	3,00	0,00	717.650,00	4.801,05
4	Rua Barão do Triunfo, 29°15'12.3"S 51°32'34.0"W	Bairro: Chácara, Imobiliária Garibaldi, cód: V524	99,20	2,00	18,10	589.996,00	5.352,79
5	Rua Barão do Triunfo, 29°15'12.3"S 51°32'34.0"W	Bairro: Chácara, Imobiliária Garibaldi, cód: V1908	113,70	2,00	18,10	594.194,00	4.703,38
6	Rua Júlio de Castilhos, 29°15'16.2"S 51°31'52.6"W	Bairro: Centro, Imobiliária Garibaldi, cód: V1343	59,77	2,00	8,09	550.000,00	8.281,75
7	Rua Buarque de Macedo, 29°15'32.1"S 51°31'50.0"W	Bairro: Centro, Imobiliária Garibaldi, cód: V878	89,82	3,00	0,00	348.350,00	3.490,48
8	Rua Barão do Triunfo, 29°15'12.3"S 51°32'34.0"W	Bairro: Chácara, Imobiliária Garibaldi, cód: V523	73,29	2,00	18,10	399.424,00	4.904,92
9	Rua Marques de Souza, 29°09'43.4"S 51°30'33.5"W	Bairro: São Francisco, Langan Imóveis, cód: V2887	50,06	3,00	0,00	690.000,00	12.405,11
10	Av. Independência, 29°15'27.1"S 51°31'08.7"W	Bairro: Centro, Langan Imóveis, cód: V2882	75,14	2,00	2,52	850.000,00	10.181,00
11	Rua Flores da Cunha, 29°15'21.1"S 51°31'29.9"W	Bairro: Centro, Imobiliária Fluxo, cód: FLS1060	120,00	2,00	8,09	690.000,00	5.175,00
12	Rua Imão José Sion, 29°15'24.0"S 51°31'58.4"W	Bairro: Centro, Imobiliária Casa Nossa, cód: CNS1213	65,43	2,00	2,52	382.000,00	5.254,47
13	Rua João Pessoa, 29°15'16.1"S 51°31'43.1"W	Bairro: Centro, Flúence Imóveis, cód: 604	74,37	2,00	2,52	734.000,00	8.882,61
14	Rua João Pessoa, 29°15'15.4"S 51°31'44.1"W	Bairro: Centro, Flúence Imóveis, cód: 1885	96,82	1,00	33,20	400.000,00	3.718,24
15	Rua Flores da Cunha, 29°15'20.9"S 51°31'29.9"W	Bairro: Centro, Demiranda Imóveis	100,00	2,00	2,52	590.000,00	5.310,00
16	Rua Buarque de Macedo, 29°15'07.7"S 51°31'54.5"W	Bairro: Centro, Imobiliária Prediletta, cód: V1140	96,16	2,00	8,09	550.000,00	5.147,67
17	Rua Vicente Dal Bó, 29°15'32.7"S 51°31'23.1"W	Bairro: Centro, Langan Imóveis, cód: V857	116,00	2,00	2,52	583.000,00	4.523,28
18	Rua Borges de Medeiros, 29°15'19.7"S 51°31'52.8"W	Bairro: Centro, Imobiliária Gebiasi, cód: 0851	40,22	2,00	2,52	420.000,00	9.398,31
19	Rua Buarque de Macedo, 29°14'55.4"S 51°32'03.3"W	Bairro: Centro, Imobiliária Salvadori, cód: 359	139,26	2,00	2,52	780.000,00	5.040,93





24130000068011

Nome do documento: Laudo 076 2025 GPE 23471_Garibaldi.pdf

Documento assinado por

Thais Wolffe Danelon
Rafael Parmeggiani Gering
Leandro Peixoto Maia

Órgão/Grupo/Matrícula

SPGG / DIAVA/DEAPE / 4819101
SPGG / DIAVA/DEAPE / 4859502
SPGG / DIAVA/DEAPE / 450607301

Data

08/04/2025 16:52:22
16/04/2025 16:57:16
30/04/2025 14:34:54

