



24130000011338



23130000079018



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 29321



TERRENO VISTORIA

Informações complementares

Vegetação:

Uso do solo:

Situação de quadra

Levantada (Vistoria)

Área Total (m²):

Frente (m):

CONFRONTANTES VISTORIA

Leste:

Oeste:

Norte:

Sul:

EDIFICAÇÕES/BENFEITORIAS

Espécie	Data baixa	Nome referência	Área útil (m²)	Área total (m²)	Averbação	Nº pavimentos	Área dispo
APARTAMENTO			29,00	31,88		0	31,88

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
21/11/2023	MATRÍCULA	MAT 59760.PDF
15/12/2021	LEI / DECRETO /	LEI 15764-2021 - GESTAO DE
15/06/2021	HISTÓRICO	Ficha.pdf
01/06/2021	LEI / DECRETO /	DECRETO ESTADUAL NA 55916-
29/05/2019	VISTORIA /	VISTORIA.DOC
06/04/2018	LEI / DECRETO /	LEI COMPLEMENTAR NA 15144-
28/10/2016	MATRÍCULA	Matr 59760.pdf

IMAGENS

HISTÓRICO

Data	Tipo	Nº de Processo	Anexo
15/06/2021	Classificação	19130000059155	Ficha.pdf

24/11/2023

pag. 3 de 4



Laudo de Avaliação nº 183 / 2023

16



28/12/2023 14:26:32

SPGG/DIAVA/DEAPE/450607301

ASSINADO - LAUDO 183 APTO POA

26



04/03/2024 14:07:59

SPGG/ASPAT/SPE/4912608

LEILÃO IPERGS

120



24130000011338



23130000079018

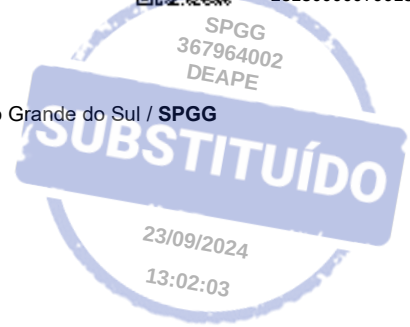


Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG



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 29321



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:

24/11/2023



Laudo de Avaliação nº 183 / 2023

17



28/12/2023 14:26:32

SPGG/DIAVA/DEAPE/450607301

ASSINADO - LAUDO 183 APTO POA

27



04/03/2024 14:07:59

SPGG/ASPAT/SPE/4912608

LEILÃO IPERGS

121



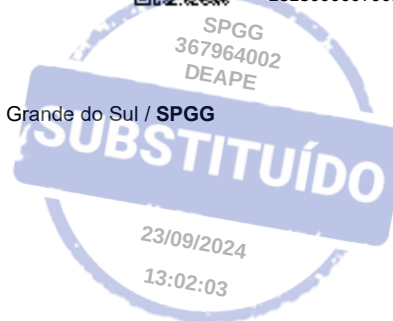
24130000011338



23130000079018



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



14.3 MEMÓRIA DE CÁLCULO

MODELO: APTO POA

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS	VARIÁVEIS
Total da Amostra : 36	Total : 9
Utilizados : 30	Utilizadas : 5
Outlier : 0	Grau Liberdade : 25

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: y

COEFICIENTES	VARIAÇÃO
Correlação : 0,91933	Total : 58661998,81995
Determinação : 0,84517	Residual : 9082453,33542
Ajustado : 0,82040	Desvio Padrão : 602,74218

F-SNEDECOR	D-WATSON
F-Calculado : 34,11767	D-Calculado : 2,46331
Significância : < 0,01000	Resultado Teste : Não auto-regressão 98%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	70
-1,64 a +1,64	90	93
-1,96 a +1,96	95	96

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

$$Y = 13789,280773 + -1388,999486 * \ln(X_1) + -652,659659 * \ln(X_2) + 610,322744 * X_3 + -9836865,485415 * 1/X_4$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA	MODELO
Média : 4715,18	Coefic. Aderência : 0,84517
Varição Total : 58661998,82	Varição Residual : 9082453,34
Variância : 1955399,96	Variância : 363298,13
Desvio Padrão : 1398,36	Desvio Padrão : 602,74





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

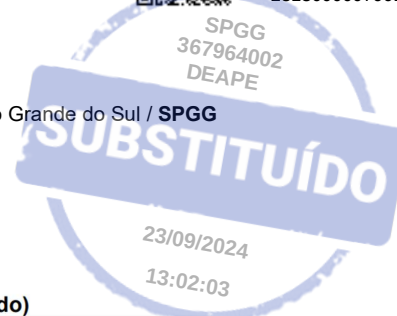
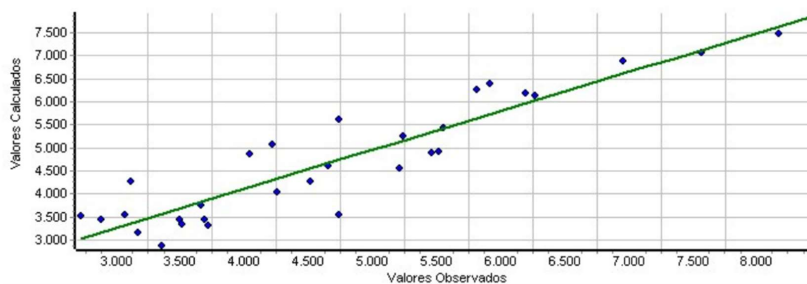
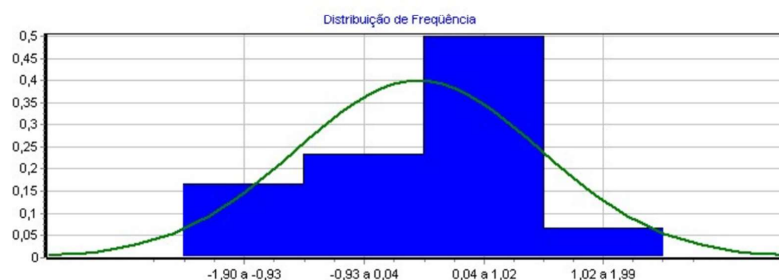


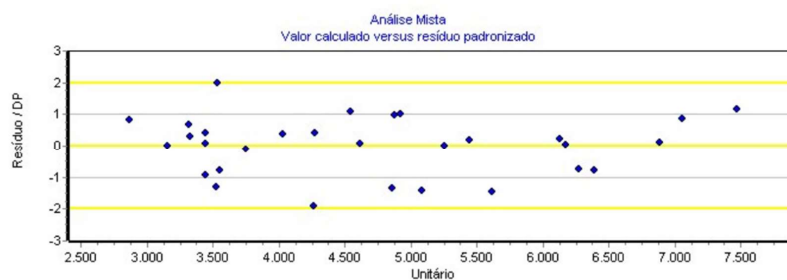
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados





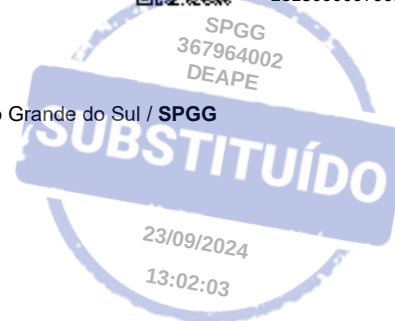
24130000011338



23130000079018



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



DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

X₁ Área Privativa

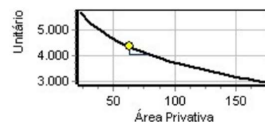
Área total privativa do imóvel, medida em metros quadrados.

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 24,00 a 184,00

Impacto esperado na dependente: Negativo

10% da amplitude na média: -7,14 % na estimativa



X₂ Conservação

Critério de Heidecke:

Novo = 0

Entre novo e regular = 0,32

Regular = 2,52

Entre regular e reparos simples = 8,09

Reparos Simples = 18,10

Entre reparos simples e importantes = 33,20

Reparos Importantes = 52,60

Entre reparos importantes e sem valor = 75,20

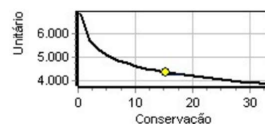
Sem valor = 100

Tipo: Proxy

Amplitude: 0,32 a 33,20

Impacto esperado na dependente: Negativo

10% da amplitude na média: -2,94 % na estimativa



X₃ Vagas

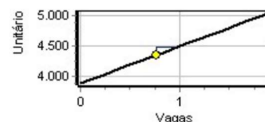
Número de vagas de estacionamento da unidade privativa.

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 0,00 a 2,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 2,81 % na estimativa



X₄ Renda-Bairro

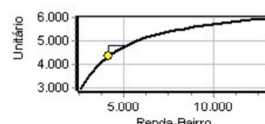
Rendimento médio mensal dos responsáveis dos domicílios nos bairros em estudo. IBGE 2010

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 2624,04 a 12999,71

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 10,80 % na estimativa





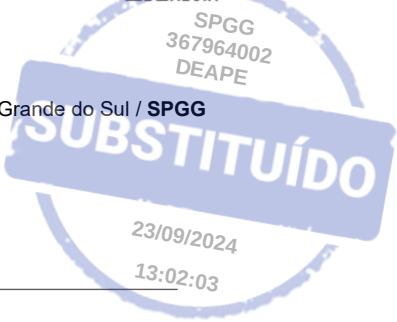
24130000011338



23130000079018



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



Y Unitário

Valor unitário da unidade privativa, em R\$/m²
Tipo: Dependente
Amplitude: 2725,81 a 8169,01
Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,82040)
X ₁ Área Privativa	ln(x)	-3,98	0,05	0,71803
X ₂ Conservação	ln(x)	-7,32	0,01	0,45710
X ₃ Vagas	x	2,05	5,14	0,79838
X ₄ Renda-Bairro	1/x	-5,63	0,01	0,60863

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Área Privativa	Conservação	Vagas	Renda-Bairro	Unitário
X ₁	ln(x)		41	69	69	62
X ₂	ln(x)	-22		1	58	83
X ₃	x	56	-64		50	38
X ₄	1/x	-27	-11	15		75
Y	y	2	-79	44	-26	





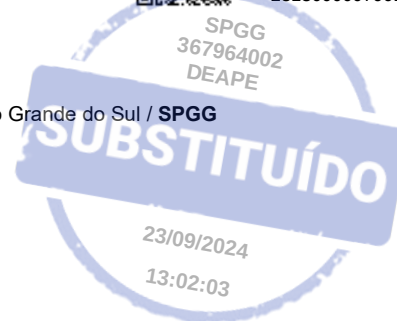
24130000011338



23130000079018



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



Avaliação

Endereço: Rua Ari Barroso, 355 – Sarandi
Município: Porto Alegre/RS

1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Extp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Área Privativa	29,00	29,00		24,00	184,00
Conservação	18,10	18,10		0,32	33,20
Vagas	0,00	0,00		0,00	2,00
Renda-Bairro	2.624,04	2624,04		2.624,04	12.999,71
Unitário	3.473,32	3473,32		2.725,81	8.169,01

2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	3.123,07	3.473,32	3.823,56	-10,08%	10,08%	20,17%
Predição (80%)	2.606,22	3.473,32	4.340,41	-24,96%	24,96%	49,93%
Campo de Arbítrio	2.952,32	3.473,32	3.994,32	-15,00%	15,00%	30,00%

3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80 %)	90.569,03	100.726,28	110.883,24
Predição (80%)	75.580,38	100.726,28	125.871,89
Campo de Arbítrio	85.617,28	100.726,28	115.835,28

4. VALOR UNITÁRIO: 3473,32

5. VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 100.726,28 (cem mil, setecentos e vinte e seis reais com vinte e oito centavos)

6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

Mínimo (R\$):	90.569,03
Arbitrado (R\$):	100.726,28
Máximo (R\$):	110.883,24

7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO

Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 20,17 %
Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão





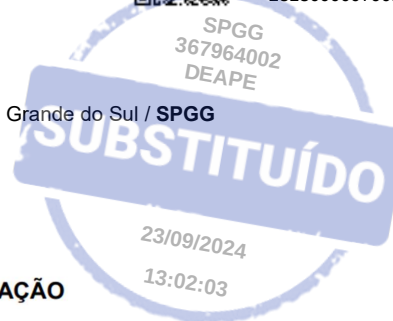
24130000011338



23130000079018

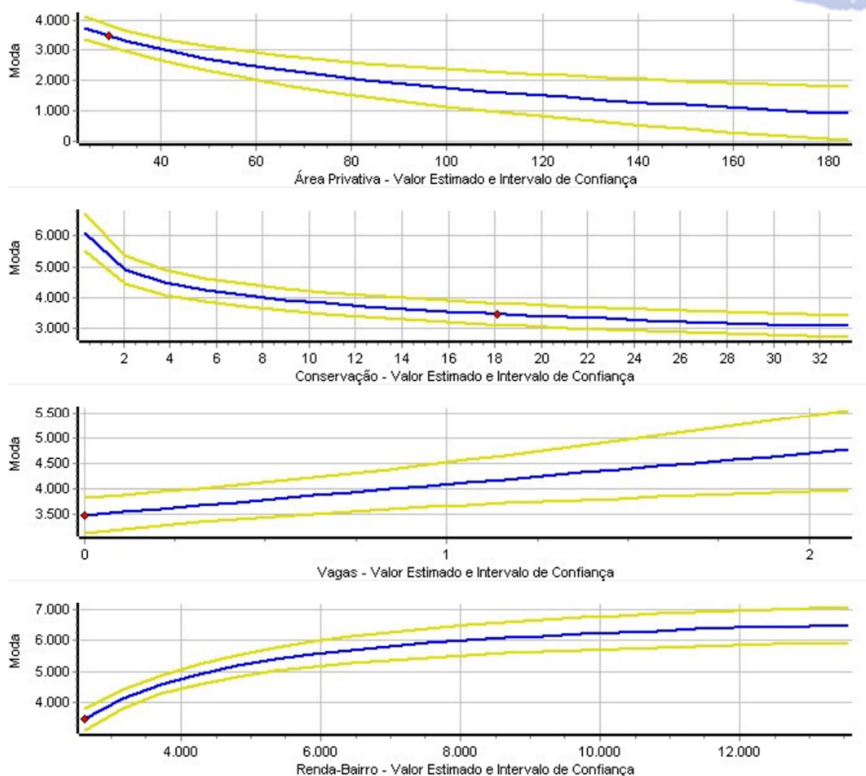


Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

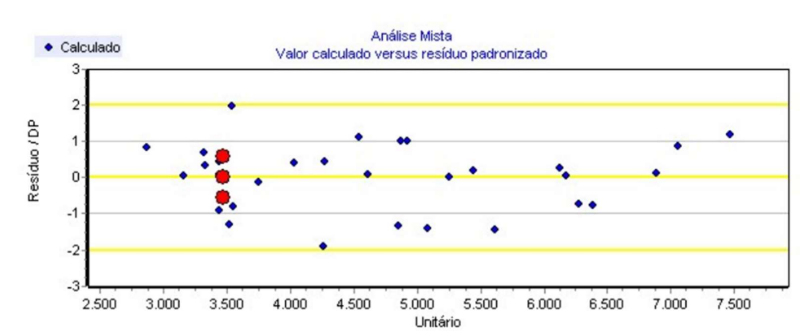


Avaliação

8. COMPORTAMENTO DO MODELO NO PONTO DE ESTIMAÇÃO



9. VALOR ESTIMADO PARA O IMÓVEL NO CONTEXTO DA AMOSTRA



Laudo de Avaliação nº 183 / 2023

23



28/12/2023 14:26:32

SPGG/DIAVA/DEAPE/450607301

ASSINADO - LAUDO 183 APTO POA

33



04/03/2024 14:07:59

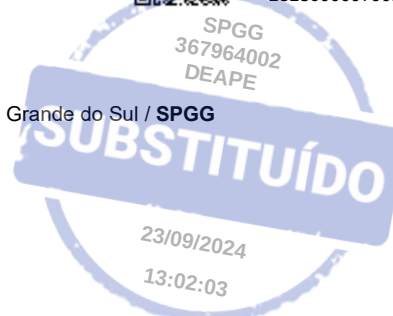
SPGG/ASPAT/SPE/4912608

LEILÃO IPERGS

127



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

PONTUAÇÃO							
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 paradigmática	X
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados.	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	X	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes		3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo		Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	X	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	
4	Extrapolação	Não admitida	X	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo		Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	X	20%		30%	
6	Nível de Significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	X	2%		5%	
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 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		3.473,32
Valores do intervalo de confiança	MAX	3.823,56
	MIN	3.123,07
Desvios relativos do intervalo de confiança	MAX	10,08%
	MIN	-10,08%
Amplitude do intervalo de confiança		20,17%
GRAU DE PRECISÃO		GRAU III





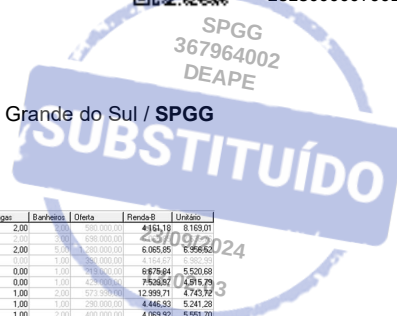
24130000011338



23130000079018



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



14.5 DADOS DA AMOSTRA

<	Dados	Endereço	Observação	Área Privada	Domínios	Conservação	Pedágio	Vagas	Barreiras	Oleto	Renda	Unidade
1		Avenida Grecia 1050, 30°00'46.8" S 51°09'45.8" W	Bairro: Passo d'Arena, Auxiliadora Predit, cód. 419873	71,00	2,00	0,32	5,00	2,00	2,00	2,00	4164,18	8.169,01
2		Rua Dona Ondina 73, 30°00'46.8" S 51°11'24.4" W	Bairro: Menino Deus, Auxiliadora Predit, cód. 421001	184,00	3,00	0,32	5,00	2,00	2,00	2,00	6.986,95	6.986,95
3		Rua Costa Lima, 925, 30°00'58.7" S 51°12'28.7" W	Bairro: Menino Deus, Auxiliadora Predit, cód. 421001	184,00	3,00	0,32	5,00	2,00	2,00	2,00	6.986,95	6.986,95
4		Rua Doutor D. Cabral, 50, 30°05'30.5" S 51°13'46.2" W	Bairro: Nonoai, Auxiliadora Predit, cód. 404849	77,52	2,00	0,09	4,00	1,00	1,00	1,00	3.320,05	3.320,05
5		Rua Coronel Borda, 30°01'18.2" S 51°11'49.4" W	Bairro: Auxiliadora, Auxiliadora Predit, cód. 410306	39,67	1,00	33,20	3,00	0,00	1,00	1,00	6.676,94	6.676,94
6		Rua Coronel Paulo Teixeira, 30°02'12.0" S 51°12'11.5" W	Bairro: Rio Branco, Auxiliadora Predit, cód. 437442	95,00	3,00	18,10	4,00	0,00	1,00	1,00	7.563,35	7.563,35
7		Alameda Emílio de Menezes, 30°01'45.9" S 51°10'44.8" W	Bairro: Três Figueiras, Auxiliadora Predit, cód. 416895	121,00	3,00	8,09	4,00	1,00	2,00	2,00	12.999,71	12.999,71
8		Rua Domingos Rubbo, 371, 30°00'33.2" S 51°09'22.5" W	Bairro: Cristo Redentor, Auxiliadora Predit, cód. 416326	55,33	2,00	8,09	3,00	1,00	1,00	1,00	4.446,53	4.446,53
9		Avenida Amado Bôhrer, 30°04'53.1" S 51°12'21.4" W	Bairro: Teresópolis, Auxiliadora Predit, cód. 355785	72,05	3,00	2,52	5,00	1,00	2,00	2,00	4.069,92	4.069,92
10		Rua Santos Dumont, 641, 30°00'57.5" S 51°12'29.2" W	Bairro: Floresta, Auxiliadora Predit, cód. 116231	62,00	2,00	33,20	2,00	0,00	1,00	1,00	4.369,92	4.369,92
11		Rua Emílio de Menezes, 30°05'27.7" S 51°12'57.4" W	Bairro: Nonoai, Auxiliadora Predit, cód. 408061	57,00	2,00	33,20	2,00	1,00	1,00	1,00	3.320,05	3.320,05
12		Rua Doutor D. Cabral, 50, 30°05'30.5" S 51°13'46.2" W	Bairro: Nonoai, Auxiliadora Predit, cód. 404849	77,52	2,00	0,09	4,00	1,00	1,00	1,00	3.320,05	3.320,05
13		Rua Santa Rosa, 30°05'30.5" S 51°13'46.2" W	Bairro: Nonoai, Auxiliadora Predit, cód. 404849	77,52	2,00	0,09	4,00	1,00	1,00	1,00	3.320,05	3.320,05
14		Rua Santa Rosa, 30°05'30.5" S 51°13'46.2" W	Bairro: Nonoai, Auxiliadora Predit, cód. 404849	77,52	2,00	0,09	4,00	1,00	1,00	1,00	3.320,05	3.320,05
15		Avenida Quatã, 30°05'15.0" S 51°13'13.2" W	Bairro: Nonoai, Auxiliadora Predit, cód. 406068	60,96	2,00	33,20	3,00	1,00	1,00	1,00	3.320,05	3.320,05
16		Rua Olaneto, 30°04'41.2" S 51°12'58.7" W	Bairro: Nonoai, Auxiliadora Predit, cód. 404417	43,00	2,00	33,20	3,00	0,00	1,00	1,00	3.320,05	3.320,05
17		Rua Olaneto, 30°04'41.2" S 51°12'58.7" W	Bairro: Nonoai, Auxiliadora Predit, cód. 404417	43,00	2,00	33,20	3,00	0,00	1,00	1,00	3.320,05	3.320,05
18		Rua Doutor D. Cabral, 50, 30°05'30.5" S 51°13'46.2" W	Bairro: Nonoai, Auxiliadora Predit, cód. 404849	77,52	2,00	0,09	4,00	1,00	1,00	1,00	3.320,05	3.320,05
19		Rua Doutor D. Cabral, 50, 30°05'30.5" S 51°13'46.2" W	Bairro: Nonoai, Auxiliadora Predit, cód. 404849	77,52	2,00	0,09	4,00	1,00	1,00	1,00	3.320,05	3.320,05
20		Rua Olaneto, 30°04'41.2" S 51°12'58.7" W	Bairro: Nonoai, Auxiliadora Predit, cód. 404417	43,00	2,00	33,20	3,00	0,00	1,00	1,00	3.320,05	3.320,05
21		Rua Olaneto, 30°04'41.2" S 51°12'58.7" W	Bairro: Nonoai, Auxiliadora Predit, cód. 404417	43,00	2,00	33,20	3,00	0,00	1,00	1,00	3.320,05	3.320,05
22		Rua Olaneto, 30°04'41.2" S 51°12'58.7" W	Bairro: Nonoai, Auxiliadora Predit, cód. 404417	43,00	2,00	33,20	3,00	0,00	1,00	1,00	3.320,05	3.320,05
23		Rua Olaneto, 30°04'41.2" S 51°12'58.7" W	Bairro: Nonoai, Auxiliadora Predit, cód. 404417	43,00	2,00	33,20	3,00	0,00	1,00	1,00	3.320,05	3.320,05
24		Rua Olaneto, 30°04'41.2" S 51°12'58.7" W	Bairro: Nonoai, Auxiliadora Predit, cód. 404417	43,00	2,00	33,20	3,00	0,00	1,00	1,00	3.320,05	3.320,05
25		Rua Olaneto, 30°04'41.2" S 51°12'58.7" W	Bairro: Nonoai, Auxiliadora Predit, cód. 404417	43,00	2,00	33,20	3,00	0,00	1,00	1,00	3.320,05	3.320,05
26		Rua Olaneto, 30°04'41.2" S 51°12'58.7" W	Bairro: Nonoai, Auxiliadora Predit, cód. 404417	43,00	2,00	33,20	3,00	0,00	1,00	1,00	3.320,05	3.320,05
27		Rua Olaneto, 30°04'41.2" S 51°12'58.7" W	Bairro: Nonoai, Auxiliadora Predit, cód. 404417	43,00	2,00	33,20	3,00	0,00	1,00	1,00	3.320,05	3.320,05
28		Rua Olaneto, 30°04'41.2" S 51°12'58.7" W	Bairro: Nonoai, Auxiliadora Predit, cód. 404417	43,00	2,00	33,20	3,00	0,00	1,00	1,00	3.320,05	3.320,05
29		Rua Olaneto, 30°04'41.2" S 51°12'58.7" W	Bairro: Nonoai, Auxiliadora Predit, cód. 404417	43,00	2,00	33,20	3,00	0,00	1,00	1,00	3.320,05	3.320,05
30		Rua Olaneto, 30°04'41.2" S 51°12'58.7" W	Bairro: Nonoai, Auxiliadora Predit, cód. 404417	43,00	2,00	33,20	3,00	0,00	1,00	1,00	3.320,05	3.320,05
31		Rua Olaneto, 30°04'41.2" S 51°12'58.7" W	Bairro: Nonoai, Auxiliadora Predit, cód. 404417	43,00	2,00	33,20	3,00	0,00	1,00	1,00	3.320,05	3.320,05
32		Rua Olaneto, 30°04'41.2" S 51°12'58.7" W	Bairro: Nonoai, Auxiliadora Predit, cód. 404417	43,00	2,00	33,20	3,00	0,00	1,00	1,00	3.320,05	3.320,05
33		Rua Olaneto, 30°04'41.2" S 51°12'58.7" W	Bairro: Nonoai, Auxiliadora Predit, cód. 404417	43,00	2,00	33,20	3,00	0,00	1,00	1,00	3.320,05	3.320,05
34		Rua Olaneto, 30°04'41.2" S 51°12'58.7" W	Bairro: Nonoai, Auxiliadora Predit, cód. 404417	43,00	2,00	33,20	3,00	0,00	1,00	1,00	3.320,05	3.320,05
35		Rua Olaneto, 30°04'41.2" S 51°12'58.7" W	Bairro: Nonoai, Auxiliadora Predit, cód. 404417	43,00	2,00	33,20	3,00	0,00	1,00	1,00	3.320,05	3.320,05
36		Rua Olaneto, 30°04'41.2" S 51°12'58.7" W	Bairro: Nonoai, Auxiliadora Predit, cód. 404417	43,00	2,00	33,20	3,00	0,00	1,00	1,00	3.320,05	3.320,05



Nome do documento: Laudo_183 2023 GPE 29321 Apto POA.pdf

Documento assinado por

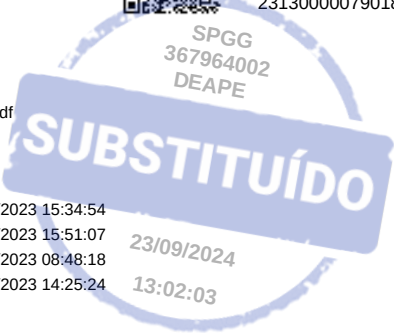
Thais Wolfe Danelon
Rosangela Bittencourt Freiesleben
Rafael Parmeggiani Gering
Leandro Peixoto Maia

Órgão/Grupo/Matrícula

SPGG / DIAVA/DEAPE / 4819101
SPGG / DIAVA/DEAPE / 4297369
SPGG / DIAVA/DEAPE / 4859502
SPGG / DIAVA/DEAPE / 450607301

Data

22/12/2023 15:34:54
22/12/2023 15:51:07
26/12/2023 08:48:18
28/12/2023 14:25:24





Descrição do Lote 04

➤ **Lote 04 – GPE 29.321**

Tipo: Apartamento

Processo PROA nº 23/1300-0007901-8

Endereço: Rua Ari Barroso, nº 355, Apartamento 202, Porto Alegre /RS

Área real privativa: 30,70 m²

Avaliação: R\$ 100.000,00

Matrícula nº 59.760





LOTE 05

GPE 29325



24130000011338



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:	PROPRIO
Nome de Referência do Imóvel:		Nome de Referência das	
Classificação do Bem Público:	DOMINIAL	Unidade Associada:	
Tipo do Imóvel:	APARTAMENTO	Situação de Destinação:	NAO DESTINADO
Situação de Regularização:	REGULARIZADO	Índice de Destinação (%):	0,000000
Descrição:	EX-MUTUÁRIO: HERMINIA BORGES THIELO - CONTRATO Nº 741604	Nº Incorporação PROA/SPI:	17/2442-0001485-1
Em Alienação:	Sim	Nº Alienação PROA/SPI:	23/1300-0008219-1
Lei Autorizativa de Alienação:	15764	NIRF:	
Data Lei Autorizativa Alienação:	15/12/2021	CCIR:	
Nº tombo antigo do imóvel:		CAR:	
Uso irregular:		VALOR DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL	
Tombado Patr. Histórico:	Não	Tipo de Valor	Esfera Competente Legislação Número/Ano
Nº Inscrição Municipal:	5780527		

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
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
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
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
04/03/2024	24130000011338	01/03/2024	Alienar Bens	Venda	Ativo

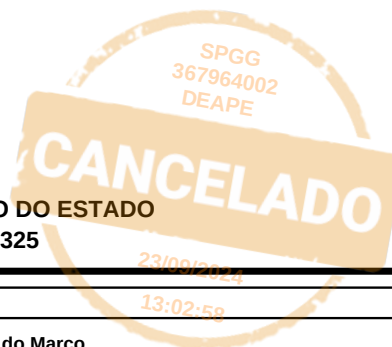
LOCALIZAÇÃO

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:	



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



24130000011338



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):
Frente (m):

CONFRONTANTES VISTORIA

Leste:
Oeste:
Norte:
Sul:

EDIFICAÇÕES/BENFEITORIAS

Espécie	Data baixa	Nome referência	Área útil (m²)	Área total (m²)	Averbação	Nº pavimentos	Área disponível
APARTAMENTO			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
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_-
14/09/2021	LAUDO DE	LAUDO 045 2021 GPE 29325 APTO
15/06/2021	HISTÓRICO	Ficha.pdf
01/06/2021	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





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:



2413000011338



27713

MATRÍCULA



REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª ZONA - P. ALEGRE

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

PORTO ALEGRE, 06 de abril de 19 81

FLS.

MATRÍCULA

27713

CANCELADO

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. 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 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 Gonzales da Silva, domiciliados n/c.

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

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

Escrevente

O OFICIAL

[Assinatura]

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

[Assinatura]

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:

[Assinatura]

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 de 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

CONTINUA NO VERSO

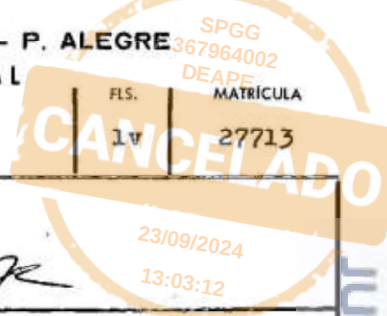


Para verificar a autenticidade, acesse <https://registadores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash ad4823a0-f845-4b7f-a0c9-9885993ce4bd

Esse documento foi assinado digitalmente por ANDRE LUIS ARAUJO SOARES - 20/02/2024 08:58 PROTOCOLO: 2402008549



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



295.186.360/87, domiciliada n/c.

PROTOCOLO: 88.618. O OFICIAL *apudant, fepora*

R-4-27713 - 21 de agosto de 1981. ÔNUS - HIPOTECA

CONTRATO DE COMPRA E VENDA, FINANCIAMENTO, CONSTITUIÇÃO DE HIPOTECA E DE CAUÇÃO DE CRÉDITO HIPOTECÁRIO, datado de 7/7/81. Valor da dívida: R\$.2.939.897,77. Avaliação: R\$.3.366.351,53. Prazo: 180 prestações mensais, no valor inicial de R\$.43.774,35, vencendo-se a 1ª prestação 30 dias a contar desta data. Juros: 10% ao ano. Taxa efetiva: 10,472% ao ano. Devedora: Herminia Borges Thielo, brasileira, viúva, comerciária, CPF nº 295.186.360/87, domiciliada n/c. EM PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA.

CREDOR: INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, IPERGS, com sede n/c., CGC nº 92.829.100/0001-43.

PROTOCOLO: 88.618. O OFICIAL *apudant, fepora*

Av.5-27713 - 21 de agosto de 1981. Conforme contrato de compra e venda, financiamento, constituição de hipoteca e de caução de crédito hipotecário, datado de 7/7/81, o INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, IPERGS, deu em caução ao BNH os direitos creditórios que possuía no contrato objeto do R-4-27713. Docs. arqs.

PROTOCOLO: 88.618. O OFICIAL *apudant, fepora*

AV-6-27713.-. 04 de agosto de 1992.-. Conforme ofício nº 277/89 datado de 10.3.89, a Caixa Econômica Federal, sucessora do BNH, autorizou o cancelamento da caução objeto da av-5 supra, permanecendo hipotecado dito imóvel.

PROTOCOLO: 274.501. Escrevente: Tânia

Escrevente autorizada:

OFICIAL Ajudante: *fepora*

R-7-27713.-. 12 de maio de 2002.-. ADJUDICAÇÃO

Carta de adjudicação extraída dos autos de execução hipotecária nº 76.639/83, expedida pela 2ª Vara da Fazenda Pública. Data da carta: 08.3.85. Juiz: Osvaldo Stefanello. Escrivão: Luiz Tadeu SInhorelli. Valor: R\$.25.000,00 - Transmittente: HERMINIA BORGES THIELO, brasileira, viúva, domiciliada nesta capital, CPF 295.186.360-87.

ADQUIRENTE: INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO

CONTINUA A FOLHAS

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registoradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash ad4823a0-f845-4b7f-a0c9-9885993ce4bd

Esse documento foi assinado digitalmente por ANDRE LUIS ARAUJO SOARES - 20/02/2024 08:58 PROTOCOLO: 2402008549



27713
MATRÍCULA -



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

PORTO ALEGRE/RS, 12 de maio de 2002 2 27713

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 Luis*
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 Luis*
Ajudante do Registrador
Registrador emol. R\$. 24,60 T

AV-9-27.713, de 31 de janeiro de 2024. CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA: Certifico que a presente matrícula está cadastrada sob nº 099267.2.0027713-02.
Auxiliar de Escrevente: Andresa
Escrevente Autorizado(a): *Karen Trier*
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): *Karen Trier*
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 16 de fevereiro de 2024. (Conforme o disposto no art. 188 da Lei dos Registros Públicos). CNM: 099267.2.0027713-02.	
Atos: Certidão: Nihil - 0471.04.2400004.02988 - (Isento), Busca: Nihil - 0471.03.2400008.03267 - (Isento), Proc. Eletrônico: Nihil - 0471.01.2400001.09255 - (Isento). Total: Nihil	
Porto Alegre, 16/02/2024. 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 00016378 03	



VERSO

Para verificar a autenticidade, acesse <https://regidores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash ad4823a0-f845-4b7f-a0c9-9885993ce4bd

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

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saes

Esse documento foi assinado digitalmente por ANDRE LUIS ARAUJO SOARES - 20/02/2024 08:58 PROTOCOLO: 2402008549



24130000011338



23130000082191



19130000060463



GOVERNO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, GOVERNANÇA E GESTÃO
SUBSECRETARIA DE PATRIMÔNIO DO ESTADO
DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 045/2021



Apartamento
Rua Prof. Guerreiro Lima, 534, apartamento 302
Bairro Partenon. Porto Alegre / RS



DIVISÃO DE AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS – DIAVA
Agosto/2021



15/09/2021 11:29:30

SPGG/DIAVA/DEAPE/450607301

PARA ASSINAR INFORMAÇÃO

26



13/12/2023 15:52:16

SPGG/DEAPE/367964002

ANEXAÇÃO/DISTRIBUIÇÃO

9



04/03/2024 14:13:27

SPGG/ASPAT/SPE/4912608

LEILÃO IPERGS

140



24130000011338



23130000082191

SPGG

36



19130000060463

CANCELADO

23/09/2024

13:03:20



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO 045/2021

FICHA RESUMO

Objeto

Apartamento de **Certidão de Matrícula nº 27.713 e GPE nº 29.325;**

Objetivo

Determinação do valor de mercado e do **ônus mensal** do imóvel

Finalidade

Instruir processo **PROA Nº 19/1300-0006046-3**

Localização

Rua Prof. Guerreiro Lima, 534

Apartamento nº 302

Bairro Partenon – Porto Alegre/RS

Área avalianda

Área Privativa Apartamento 54,331m²

Proprietário

Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul

Resultados da avaliação

Valor de mercado atribuído ao imóvel R\$ 209.000,00

Valor mínimo do Intervalo de confiança R\$ 199.608,42

Avaliadores

Eng. Cláudio Beust Amador

Arq. Ricardo Salerno Wilkens

Porto Alegre/RS, Agosto de 2021



Laudo nº 045 / 2021

2



15/09/2021 11:29:30

SPGG/DIAVA/DEAPE/450607301

PARA ASSINAR INFORMAÇÃO

27



13/12/2023 15:52:16

SPGG/DEAPE/367964002

ANEXAÇÃO/DISTRIBUIÇÃO

10



04/03/2024 14:13:27

SPGG/ASPAT/SPE/4912608

LEILÃO IPERGS

141



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

Sumário

1. SOLICITANTE.....4

2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO.....4

3. FINALIDADE.....4

4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES.....4

5. PROPRIETÁRIO.....4

6. ENDEREÇO.....5

7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO.....5

8. DIAGNÓSTICO DE MERCADO.....7

9. METODOLOGIA.....7

10. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.....7

11. AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS.....8

12. CONCLUSÃO.....9

13. RESPONSÁVEIS PELO LAUDO.....9

14. ANEXOS.....10



Laudo nº 045 / 2021

3

15/09/2021 11:29:30 SPGG/DIAVA/DEAPE/450607301 PARA ASSINAR INFORMAÇÃO 28

13/12/2023 15:52:16 SPGG/DEAPE/367964002 ANEXAÇÃO/DISTRIBUIÇÃO 11



24130000011338



23130000082191



19130000060463



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

1. SOLICITANTE

DIPRO/DEAPE/SPE/SPGG

2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinação do valor de mercado e do **ônus mensal** do imóvel.

3. FINALIDADE

Instruir processo **PROA nº 19/1300-0006046-3** - alienação.

4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

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

- nas **Certidões de Matrículas nº 27713**, referência livro 2, à fls 1, 1v e 2, datada de 12/05/2002, obtida junto ao Ofício de Registro de Imóveis da 3ª Zona da Comarca de Porto Alegre/RS. Cabe destacar que esta Certidão de Matrícula foi a única matrícula encontrada e foi anexado ao PROA.

- nas fichas cadastrais **GPE nº 29325**;

- em informações constatadas "*in loco*" quando da vistoria ao imóvel, realizada no dia **18/08/2021**, cabe destacar que um dormitório não pode ser vistoriado.

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

Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos analisados.

Investigações envolvendo aspectos legais não fizeram parte do presente trabalho.

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

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

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

Não estão contemplados neste estudo máquinas e/ou equipamentos.

Conforme informação constante na folha 15 do **PROA nº 19/1300-0006046-3**, foi aberto o PROA nº 21/1300-0005873-7, para atendimento de demanda relacionada ao mesmo imóvel.

Considerando a sua finalidade, esta avaliação tem prazo de validade limitado a um ano de sua lavratura, conforme determinado no Decreto Nº 53.425, de 09 de fevereiro de 2017.

5. PROPRIETÁRIO

Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul



Laudo nº 045 / 2021

4



15/09/2021 11:29:30

SPGG/DIAVA/DEAPE/450607301

PARA ASSINAR INFORMAÇÃO

29



13/12/2023 15:52:16

SPGG/DEAPE/367964002

ANEXAÇÃO/DISTRIBUIÇÃO

12



04/03/2024 14:13:27

SPGG/ASPAT/SPE/4912608

LEILÃO IPERGS

143



2413000011338



2313000082191



1913000060463



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

6. ENDEREÇO

Rua Prof. Guerreiro Lima, nº 534, Apartamento nº 302
Bairro Partenon – Porto Alegre/RS

7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO



Latitude: 30°03'32.30" S
Longitude: -51°09'14.61" O

Fonte: Google Earth (2021)

Identificação
Descrição conforme a Certidão de Matrícula nº 27713: "IMÓVEL: O apartamento número 302 do Edifício Villa Verde, situado na Rua Prof. Guerreiro Lima Nº 534, localizado no 2º andar ou 3º pavimento, de meio, à esquerda de quem postado na rua Prof. Guerreiro Lima, ao centro da edificação olha a mesma, com área a real área privativa de 54,331m², área real comum de 24,182m², totalizando a área global de 78,513m², correspondendo-lhe uma fração ideal equivalente a 0,085039 sobre o terreno e nas de mais 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 a 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. 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." Descrição conforme a Certidão de Matrícula nº 27713.

Laudo nº 045 / 2021

5

15/09/2021 11:29:30 SPGG/DIAVA/DEAPE/450607301 PARA ASSINAR INFORMAÇÃO 30

13/12/2023 15:52:16 SPGG/DEAPE/367964002 ANEXAÇÃO/DISTRIBUIÇÃO 13



24130000011338



23130000082191

SPGG
36



19130000060463

CANCELADO



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

23/09/2024

13:03:20

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

Características do imóvel	
Formato do terreno: Regular	
Situação de quadra: Meio de quadra	
Cota: No nível	
Vegetação: Pequeno porte	
Uso do solo: Residencial	
Acesso: Muito bom	
Topografia: Plano	
Tipo de cercamento: ☐ Arame, ☒ Gradil, ☐ Muro, ☐ Sem cercamento, ☐ Tela	
Superfície: ☐ Alagadiça, ☐ Arenoso, ☐ Argiloso, ☐ Com aterro, ☐ Com entulhos, ☐ Pantanosa, ☒ Seca	
Medidas do terreno e confrontações*:	
Medida da frente do terreno: 16,00 m	Confrontação da frente: Sudoeste
Medida lateral 1 do terreno: 30,00 m	Confrontação da lateral 1: Sudeste
Medida lateral 2 do terreno: 30,00 m	Confrontação da lateral 2: Noroeste
Medida dos fundos do terreno: 15,00 m	Confrontação dos fundos: Nordeste

*Conforme matrícula.

Condição de ocupação*
☒ Ocupado ☐ Desocupado

*Conforme verificado na data de vistoria.



Lauda nº 045 / 2021

6



15/09/2021 11:29:30

SPGG/DIAVA/DEAPE/450607301

PARA ASSINAR INFORMAÇÃO

31



13/12/2023 15:52:16

SPGG/DEAPE/367964002

ANEXAÇÃO/DISTRIBUIÇÃO

14



04/03/2024 14:13:27

SPGG/ASPAT/SPE/4912608

LEILÃO IPERGS

145



24130000011338



23130000082191



19130000060463



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

Apartamento nº 302		Idade aparente: 30	Área avaliada: 54,331 m²	Nº de Pav: 1	
		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
☒ Taco de 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	☐ S/ forro	☒ Laje		☐ Vidro	
☐ Carpete	☐ Aglomerado	☐ Capim		☐ Pedra	
☐ Cimento	☐ Telhado aparente	☐ Telha de zinco		☐ Reboco chapiscado	
☐ Outros		☐ Outros		☐ Outros	

8. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

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

9. METODOLOGIA

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

- Tratamento dos dados:

(x) metodologia científica – inferência estatística: 145/77 dados utilizados

() metodologia clássica – fatores de homogeneização

10. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Método comparativo direto de dados de mercado

☐ Grau I

☒ Grau II

☐ Grau III

Grau de Fundamentação

Pontuação obtida: 16

Grau de Precisão (MCDDM)

☐ Grau I

☐ Grau II

☒ Grau III

Laudo nº 045 / 2021

7



15/09/2021 11:29:30

SPGG/DIAVA/DEAPE/450607301

PARA ASSINAR INFORMAÇÃO

32

13/12/2023 15:52:16

SPGG/DEAPE/367964002

ANEXAÇÃO/DISTRIBUIÇÃO

15

04/03/2024 14:13:27

SPGG/ASPAT/SPE/4912608

LEILÃO IPERGS

146



24130000011338



23130000082191



19130000060463



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

11. AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

11.1 EQUAÇÃO DE REGRESSÃO

Unitário = $24,598993 * e^{(4,3864626 * 1/\text{Área privativa APTO}) * \text{Setor Censitário}^{0,062483978} * e^{(0,12646841 * \text{Vagas}) * e^{(0,14111662 * \text{Padrão}) * e^{(0,015644035 * \text{Nível}) * e^{(0,06371956 * \text{Oferta/Venda}) * \text{Data}^{0,70139476} * e^{(0,0060195924 * \text{Equipamentos PRÉDIO}) * e^{(-0,0032337031 * \text{Conservação HEIDECHE})}}$

11.2 DADOS DO IMÓVEL AVALIADO

Variáveis do modelo de cálculo	Parâmetros do imóvel
Área Privativa (m²)	54,33
Setor Censitário	3.214,74
Vagas	1,00
Padrão	2,00
Nível	8,00
Oferta / Venda	2,00
Data	260,00
Equipamentos Prédio	2,00
Conservação HEIDECHE	33,20

11.3 RESULTADOS

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

	Intervalo de Confiança	Unitário (R\$/m²)	Total
Mínimo	-4,42%	3.674,00	R\$ 199.608,42
Calculado	-	3.843,88	R\$ 208.838,00
Máximo	4,62%	4.021,62	R\$ 218.494,61

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

	Amplitude	Unitário (R\$/m²)	Total
Mínimo	-15%	3.267,30	R\$ 177.512,30
Calculado	---	3.843,88	R\$ 208.838,00
Máximo	+15%	4.420,46	R\$ 240.163,70
Valor calculado: R\$ 208.838,00			



Lauda nº 045 / 2021

8



15/09/2021 11:29:30

SPGG/DIAVA/DEAPE/450607301

PARA ASSINAR INFORMAÇÃO

33



13/12/2023 15:52:16

SPGG/DEAPE/367964002

ANEXAÇÃO/DISTRIBUIÇÃO

16



04/03/2024 14:13:27

SPGG/ASPAT/SPE/4912608

LEILÃO IPERGS

147



2413000011338



2313000082191

SPGG

36



19130000060463

CANCELADO

23/09/2024

13:03:20



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

12. CONCLUSÃO

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

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 209.000,00

(duzentos e nove mil reais)

data de referência da avaliação agosto/2021

13. RESPONSÁVEIS PELO LAUDO

CLÁUDIO BEUST AMADOR

Engenheiro Civil – CREA(RS) 239.933

Analista Engenheiro DIAVA/DEAPE

ID 2911809/03

De acordo

RICARDO SALERNO WILKENS

Arquiteto e Urbanista – CAU A8286-4

Analista Arquiteto DIAVA/DEAPE

ID 4705157/01

LEANDRO PEIXOTO MAIA

Engenheiro Civil – CREA(RS) 82.744

Analista Engenheiro DIAVA/DEAPE

ID 4506073/01

Porto Alegre, Agosto de 2021



Laudo nº 045 / 2021

9



15/09/2021 11:29:30

SPGG/DIAVA/DEAPE/450607301

PARA ASSINAR INFORMAÇÃO

34



13/12/2023 15:52:16

SPGG/DEAPE/367964002

ANEXAÇÃO/DISTRIBUIÇÃO

17



04/03/2024 14:13:27

SPGG/ASPAT/SPE/4912608

LEILÃO IPERGS

148



24130000011338



23130000082191



19130000060463



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

14. ANEXOS

14.1 DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



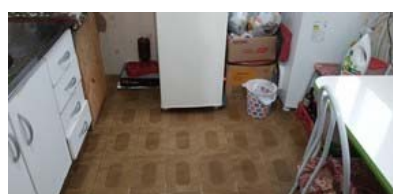
Sala



Cozinha / Área de Serviço



Quarto 2



Cozinha / Área de Serviço



Entrada do Prédio



Banheiro

Laudo nº 045 / 2021

10



15/09/2021 11:29:30

SPGG/DIAVA/DEAPE/450607301

PARA ASSINAR INFORMAÇÃO

35



13/12/2023 15:52:16

SPGG/DEAPE/367964002

ANEXAÇÃO/DISTRIBUIÇÃO

18



04/03/2024 14:13:27

SPGG/ASPAT/SPE/4912608

LEILÃO IPERGS

149



24130000011338



23130000082191

SPGG



19130000060463

CANCELADO



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

23/09/2024

13:03:20

14.2 DOCUMENTAÇÃO DOS IMÓVEIS

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª ZONA - P. ALEGRE	
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL	
PORTO ALEGRE, 06 de abril de 19 81	FLS. 1
27713	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 24,132m², 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. 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 63m da esquina da rua Dr. Felix Contreiras Rodrigues e está lotado na PHPA sob nº 534 pela rua Prof. Guerreiro Lima. PROPRIETÁRIO: RUI LUIZ DA SILVA FILHO, brasileiro, comerciante, CPF nº 007.789.077/91, casado com Mercedes do Carmo Gonzales da Silva, domiciliados n/c. REGISTRO ANTERIOR: Liv. 2, matrícula nº 18871, d/Zona. OB: A presente matrícula foi aberta em virtude de individuação. Escritura nº 88.617 O OFICIAL <i>Augusto, [assinatura]</i>	
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 <i>Augusto, [assinatura]</i>	
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.urgs. Protocolo:nº 88.617 O OFICIAL: <i>[assinatura]</i>	
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 de 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 [assinatura]	

(88)



Lauda nº 045 / 2021

11

15/09/2021 11:29:30

SPGG/DIAVA/DEAPE/450607301

PARA ASSINAR INFORMAÇÃO

36

13/12/2023 15:52:16

SPGG/DEAPE/367964002

ANEXAÇÃO/DISTRIBUIÇÃO

19

04/03/2024 14:13:27

SPGG/ASPAT/SPE/4912608

LEILÃO IPERGS

150



24130000011338



23130000082191

SPGG

30



19130000060463

CANCELADO



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

23/09/2024

13:03:20



REGISTRO DE IMOVEIS DA 3ª ZONA - P. ALCOBACA
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS. MATRÍCULA
1v 27713

295.186.360/87, domiciliada n/c.
PROTOCOLO: 88.618. O OFICIAL *opaco - L. Siqueira - J.*

R-4-27713 - 21 de agosto de 1981. ÔNUS - HIPOTECA
CONTRATO DE COMPRA E VENDA, FINANCIAMENTO, CONSTITUIÇÃO DE HIPOTECA E DE CAUÇÃO DE CRÉDITO HIPOTECÁRIO, datado de 7/7/81. Valor da dívida: R\$. 2.939.897,77. Avaliação: R\$. 3.366.351,53. Prazo: 180 prestações mensais, no valor inicial de R\$. 43.774,35, vencendo-se a 1ª prestação 30 dias a contar desta data. Juros: 10% ao ano. Taxa efetiva: 10,472% ao ano. Devedora: Herminia Borges Thielo, brasileira, viúva, comerciante, CPF nº 295.186.360/87, domiciliada n/c. EM PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA.
CREDOR: INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, IPERGS, com sede n/c., CGC nº 92.829.140/0001-43.
PROTOCOLO: 88.618. O OFICIAL *opaco - L. Siqueira - J.*

Av-5-27713 - 21 de agosto de 1981. Conforme contrato de compra e venda, financiamento, constituição de hipoteca e de caução de crédito hipotecário, datado de 7/7/81, o INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, IPERGS, deu em caução ao BNH os direitos creditórios que possuía no contrato objeto do R-4-27713. Docs. arqs.
PROTOCOLO: 88.618. O OFICIAL *opaco - L. Siqueira - J.*

AV-6-27713.-. 04 de agosto de 1992.-. Conforme ofício nº 277/89 datado de 10.3.89, a Caixa Econômica Federal, sucessora do BNH, autorizou o cancelamento da caução objeto da av-5 supra, permanecendo hipotecado dito imóvel.
PROTOCOLO: 274.501. Escrivente: Tânia
Escrivente autorizada:
OFICIAL Ajudante: *opaco - L. Siqueira - J.*

R-7-27713.-. 12 de maio de 2002.-. ADJUDICAÇÃO
Carta de adjudicação extraída dos autos da execução hipotecária nº 76.639/83, expedida pela 2ª Vara da Fazenda Pública. Data da carta: 08.3.85. Juiz: Osvaldo Stefanello. Escrivão: Luiz Tadeu Sinhorrelli. Valor: R\$. 25.000,00 - Transmittente: HERMINIA BORGES THIELO, brasileira, viúva, domiciliada nesta capital, CPF 295.186.360-87.
ADQUIRENTE: INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

CONTINUA A FOLHAS



Lauda nº 045 / 2021

12

15/09/2021 11:29:30

SPGG/DIAVA/DEAPE/450607301

PARA ASSINAR INFORMAÇÃO

37

13/12/2023 15:52:16

SPGG/DEAPE/367964002

ANEXAÇÃO/DISTRIBUIÇÃO

20

04/03/2024 14:13:27

SPGG/ASPAT/SPE/4912608

LEILÃO IPERGS

151



24130000011338



23130000082191



19130000060463



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

23/09/2024

13:03:20

27713
MATRÍCULA



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

PORTO ALEGRE/RS, 12 de maio de 2002

FLS. 2 MATRÍCULA 27713

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) *Rodrigo Alves Pimentel*
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) *Rodrigo Alves Pimentel*
Ajudante do Registrador
Registrador emol. R\$.24,60 T

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PORTO ALEGRE
SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª ZONA
Certifico reprodutivamente o conteúdo da matrícula n.º 27713, P. Alegre, 12 de maio de 2002.
Cert. Busca Mater. R\$.11,70
Rodrigo Alves Pimentel
Rosa Maria Oliveira
Ivone de Melo Bastos de Lima
Luz Alberto B. da Silva

Rodrigo Alves Pimentel
Escrevente Autorizado

CONTINUA NO VERSO



Lauda nº 045 / 2021

13

15/09/2021 11:29:30

SPGG/DIAVA/DEAPE/450607301

PARA ASSINAR INFORMAÇÃO

38

13/12/2023 15:52:16

SPGG/DEAPE/367964002

ANEXAÇÃO/DISTRIBUIÇÃO

21



24130000011338



2313000082191



19130000060463



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



GOVERNO DO ESTADO
RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO
ORÇAMENTO 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 Assoada:	
Tipo do Imóvel:	APARTAMENTO	Situação de Destinação:	NAO DESTINADO
Situação de Regularização:	EM REGULARIZAÇÃO	Índice de Destinação (%):	0,000000
Descrição:	EX-MUTUÁRIO: HERMINIA BORGES THIELO - CONTRATO Nº 741604 191300-0006046-3 - Regularização de Uso - Carlos Marchiori		
Em Alienação:	Não	Nº Incorporação PROA/SPE:	17/2442-0001485-1
Lei Autorizativa de Alienação:		Nº Alienação PROA/SPE:	
Data Lei Autorizativa Alienação:		NIRF:	
Nº Tombo antigo do Imóvel:		OCIR:	
Uso Irregular:		CAR:	
Tombado Patr. Histórico:	Não	VALOR DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL	
Nº Inscrição Municipal:	5780527	Tipo de Valor	Escala Competente Legislação Número/Ano

BAIXA IMÓVEL

Motivo da Baixa:	Data da Baixa:
Nº Processo da Baixa SPE:	Nº Processo da Baixa PROA:
Informações Adicionais Baixa:	

PROCESSOS

Data Consulta	Nº Processo	Data Abertura	Assunto	Tipo Assunto	Situação
15/06/2021	19130000059155	15/06/2021	Participação em		Ativo
15/06/2021	20130000068710	04/11/2020	Programação		Ativo
15/06/2021	20130000068710	04/11/2020	Programação		Ativo
22/06/2021	19130000060463	01/10/2019	Imóveis		Ativo
25/06/2021	20130000060150	22/12/2020	Programação		Ativo

LOCALIZAÇÃO

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

GEORREFERÊNCIA

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

10/08/2021

pag. 1 de 3



Laudo nº 045 / 2021

14



15/09/2021 11:29:30

SPGG/DIAVA/DEAPE/450607301

PARA ASSINAR INFORMAÇÃO

39



13/12/2023 15:52:16

SPGG/DEAPE/367964002

ANEXAÇÃO/DISTRIBUIÇÃO

22



04/03/2024 14:13:27

SPGG/ASPAT/SPE/4912608

LEILÃO IPERGS

153



24130000011338



23130000082191

SPGG

36



19130000060463

CANCELADO

23/09/2024

13:03:20



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



Governo do Estado
RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO,
ORÇAMENTO E GESTÃO

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

PROPRIEDADE

Situação regularização Estado: EM REGULARIZAÇÃO
Tipo de Registro: Matrícula
Número do Registro: 27713
Livro: 2RG
Folha: 01
Cartório: RI 3ª 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: ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
Data registro patrimônio União:
Certidão autorizativa transf.:

TERRENO

Matrícula

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

Situação terra rural:

TERRENO REGISTRADO

Frente/Lateral 15,00 Confrontação da Frente/Lateral Confrontante

TERRENO VISTORIA

Informações complementares

Vegetação:
Uso do solo:
Situação de quadra

Levantada (Vistoria)

Área Total (m²):
Frente (m):

CONFRONTANTES VISTORIA

Leste:
Oeste:
Norte:
Sul:

EDIFICAÇÕES/BENFEITÓRIAS

10/08/2021

pag. 2 de 3



Laudo nº 045 / 2021

15



15/09/2021 11:29:30

SPGG/DIAVA/DEAPE/450607301

PARA ASSINAR INFORMAÇÃO

40



13/12/2023 15:52:16

SPGG/DEAPE/367964002

ANEXAÇÃO/DISTRIBUIÇÃO

23



04/03/2024 14:13:27

SPGG/ASPAT/SPE/4912608

LEILÃO IPERGS

154



24130000011338



23130000082191



19130000060463



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



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

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

VISTORIA

INFRAESTRUTURA

Serviços e Instalações

Pavimentação do logradouro:

Pavimentação passeio:

Zonamento:

Largura logradouro (m):

Tráfego de pedestres:

Tráfego de veículos:

Atividade predominante:

DOCUMENTOS

Data	Tipo Documento	Nome Documento
15/06/2021	HISTÓRICO	Ficha.pdf
01/06/2021	LEI / DECRETO /	DECRETO ESTADUAL NA 55916-
06/04/2018	LEI / DECRETO /	LEI COMPLEMENTAR NA 15144-
02/05/2002	MATRICULA	Matr 27713.pdf

IMAGENS

HISTÓRICO

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

10/08/2021

pag. 3 de 3



Laudo nº 045 / 2021

16



15/09/2021 11:29:30

SPGG/DIAVA/DEAPE/450607301

PARA ASSINAR INFORMAÇÃO

41



13/12/2023 15:52:16

SPGG/DEAPE/367964002

ANEXAÇÃO/DISTRIBUIÇÃO

24



04/03/2024 14:13:27

SPGG/ASPAT/SPE/4912608

LEILÃO IPERGS

155



24130000011338



23130000082191



19130000060463



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

14.3 MEMÓRIA DE CÁLCULO

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS

Total da Amostra	: 145
Utilizados	: 77
Outlier	: 1

VARIÁVEIS

Total	: 12
Utilizadas	: 10
Grau Liberdade	: 67

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

COEFICIENTES

Correlação	: 0,9727
Determinação	: 0,94620
Ajustado	: 0,93897

VARIAÇÃO

Total	: 6,05461
Residual	: 0,32573
Desvio Padrão	: 0,06973

F-SNEDECOR

F-Calculado	: 130,93066
Significância	: < 0,01000

D-WATSON

D-Calculado	: 1,66735
Resultado Teste	: Não auto-regressão 98%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	71
-1,64 a +1,64	90	93
-1,96 a +1,96	95	98

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

Valor unitário = 24,598993 e [^] (4,3864626 1Área privativa APTO) Setor Censitário ^ 0,062483978 e [^] (0,12646841 Vagas) e [^] (0,14111662 Padrão) e [^] (0,015644035 Nível) e [^] (0,06371956 OfertaVenda) Data ^ 0,70139476 e [^] (0,0060195924 Equipamentos PRÉDIO) e [^] (0,0032337031 Conservação HEIDECKE)

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA

Média	: 4038,64
Varição Total	: 94326743,45
Variância	: 1225022,64
Desvio Padrão	: 1106,81

MODELO

Coefic. Aderência	: 0,94276
Varição Residual	: 5399030,26
Variância	: 80582,54
Desvio Padrão	: 283,87



Laudo nº 045 / 2021

17



15/09/2021 11:29:30

SPGG/DIAVA/DEAPE/450607301

PARA ASSINAR INFORMAÇÃO

42



13/12/2023 15:52:16

SPGG/DEAPE/367964002

ANEXAÇÃO/DISTRIBUIÇÃO

25



04/03/2024 14:13:27

SPGG/ASPAT/SPE/4912608

LEILÃO IPERGS

156



24130000011338



23130000082191

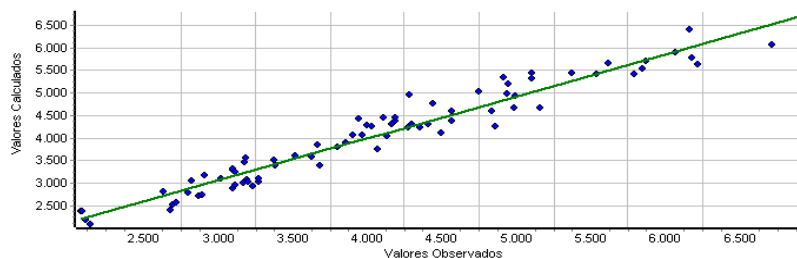


19130000060463

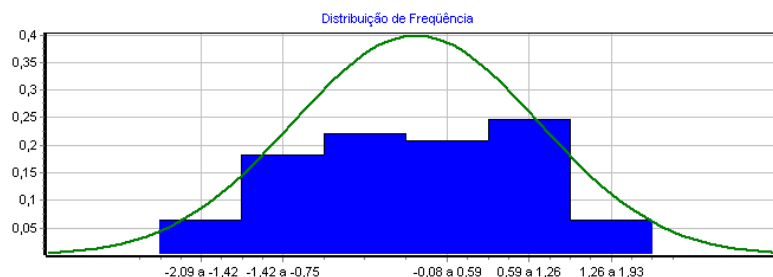


Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

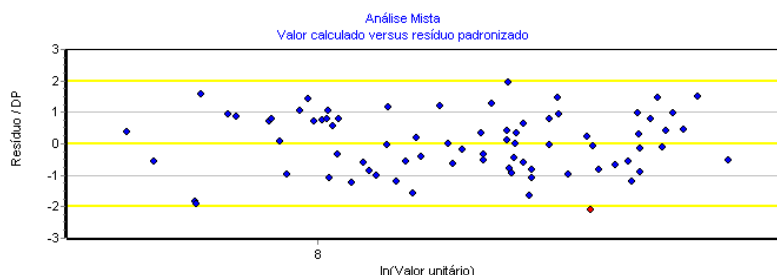
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



Lauda nº 045 / 2021

18



15/09/2021 11:29:30

SPGG/DIAVA/DEAPE/450607301

PARA ASSINAR INFORMAÇÃO

43



13/12/2023 15:52:16

SPGG/DEAPE/367964002

ANEXAÇÃO/DISTRIBUIÇÃO

26



04/03/2024 14:13:27

SPGG/ASPAT/SPE/4912608

LEILÃO IPERGS

157



2413000011338



2313000082191



1913000060463



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

DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

X₁ Área privativa APTO

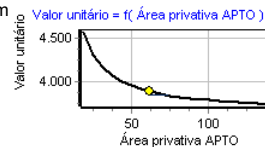
Área que corresponde à área total do imóvel avaliando; medida em m².

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 18,61 a 144,01

Impacto esperado na dependente: Negativo

10% da amplitude na média: -1,21 % na estimativa



X₂ Setor Censitário

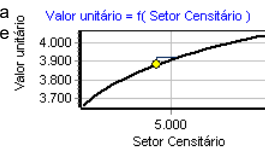
Medida em R\$, que identifica a influência da localização na valorização do imóvel, obtida através do censo do IBGE/2010, que calcula a renda média de cada setor censitário da cidade.

Tipo: Proxy

Amplitude: 1748,07 a 9334,18

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 0,98% na estimativa



X₃ Vagas

Identifica a presença ou não de vagas de estacionamento, caracterizando se são privativas ou de uso comum (rotativas).

Assim:

0=Não tem vagas;

0,5=Tem vagas rotativas;

1=Possui vaga(s) de uso exclusivo da unidade;

Tipo: Código Alocado

Amplitude: 0 a 1

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 1,27 % na estimativa

Micronumerosidade: atendida.



* Equipamentos APTO

Variável não utilizada.

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 0 a 11,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

X₄ Padrão

Utiliza códigos alocados para demonstrar a influência do padrão dos acabamentos na formação do valor.

Assim:

1=Baixo;

2=Normal/Baixo;

3=Normal;

4=Normal/Alto.

Tipo: Código Alocado

Amplitude: 1 a 4,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 4,32 % na estimativa

Micronumerosidade: atendida.



Laudo nº 045 / 2021

19



15/09/2021 11:29:30

SPGG/DIAVA/DEAPE/450607301

PARA ASSINAR INFORMAÇÃO

44



13/12/2023 15:52:16

SPGG/DEAPE/367964002

ANEXAÇÃO/DISTRIBUIÇÃO

27



04/03/2024 14:13:27

SPGG/ASPAT/SPE/4912608

LEILÃO IPERGS

158



2413000011338



2313000082191



1913000060463

CANCELADO

SPGG
23/09/2024
13:03:20

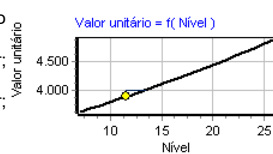


Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

X₅ Nível

Utiliza valores para representar o andar da unidade, combinando com a condição de ter ou não elevador, sendo:

Em prédios sem elevador: 10=térreo; 9=2ºandar; 8=3ºandar; 7=4ºandar; 6=5ºandar;
Em prédio com elevador: 10=térreo; 11=2ºandar; 12=3ºandar; 13=4ºandar e assim sucessivamente.



Tipo: Quantitativa

Amplitude: 7,00 a 26,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 3,02 % na estimativa

* Conservação

Utiliza códigos alocados para demonstrar a influência da conservação na formação do valor.

Assim:

3=Regular;

4=Bom;

5=Novo;

Tipo: Código Alocado

Amplitude: 1,50 a 5,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

Micronumerosidade: atendida.

X₆ Oferta/Venda

Identifica a situação do imóvel no que se refere a sua transação comercial.

Assim:

1=Imóvel vendido;

2=Imóvel em oferta;



Tipo: Dicotômica Isolada

Amplitude: 1 a 2,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

Diferença entre extremos: 6,58 % na estimativa

Micronumerosidade: atendida.

X₇ Data

Identifica o mês da coleta do dado, sendo:

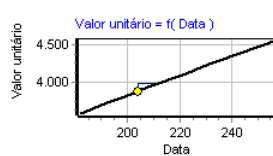
Ago/21 = 260

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 182,00 a 260,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 2,67 % na estimativa



Laudo nº 045 / 2021

20



15/09/2021 11:29:30

SPGG/DIAVA/DEAPE/450607301

PARA ASSINAR INFORMAÇÃO

45



13/12/2023 15:52:16

SPGG/DEAPE/367964002

ANEXAÇÃO/DISTRIBUIÇÃO

28



04/03/2024 14:13:27

SPGG/ASPAT/SPE/4912608

LEILÃO IPERGS

159



24130000011338



23130000082191



19130000060463

CANCELADO

SPGG
23/09/2024
13:03:20



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

X₆ Equipamentos PRÉDIO

Identifica a existência de equipamentos de uso condominial que possam influenciar na valorização do imóvel. Cada equipamento existente no condomínio possui uma pontuação; desse modo:

3= Portaria;

2= Equipamentos de segurança;

1= Salão de festas;

1= Playground;

2= Academia/Espaço Fitness;

2= Quadra poliesportiva;

2= Quadra de tennis;

1= Miniquadra;

3= Piscina;

1= Espaço p/ churrasqueira;

2= Espaço pet;

3= Lavanderia;

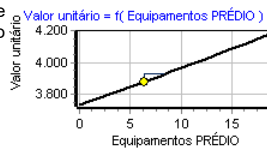
2= Outros;

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 0 a 20,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 1,21 % na estimativa



X₉ Conservação HEIDECKE

Critério de Heidecke:

Novo = 0

Entre novo e regular = 0,32

Regular = 2,52

Entre regular e reparos simples = 8,09

Reparos Simples = 18,10

Entre reparos simples e importantes = 33,20

Reparos Importantes = 52,60

Entre reparos importantes e sem valor = 75,20

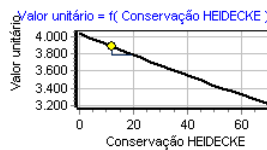
Sem valor = 100

Tipo: Proxy

Amplitude: 0 a 75,20

Impacto esperado na dependente: Negativo

10% da amplitude na média: -2,40% na estimativa



Y Valor unitário

Os valores unitários foram obtidos pelas divisões dos valores de oferta/VENDA de cada dado pelas suas áreas privativas. Portanto, é uma medida expressa em R\$/m² (Reais por metro quadrado); está relacionada a cada uma das variáveis independentes.

Tipo: Dependente

Amplitude: 2079,17 a 6713,78

Micronumerosidade para o modelo: atendida.



Lauda nº 045 / 2021

21



15/09/2021 11:29:30

SPGG/DIAVA/DEAPE/450607301

PARA ASSINAR INFORMAÇÃO

46



13/12/2023 15:52:16

SPGG/DEAPE/367964002

ANEXAÇÃO/DISTRIBUIÇÃO

29



04/03/2024 14:13:27

SPGG/ASPAT/SPE/4912608

LEILÃO IPERGS

160



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

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	ESCALA	T-Student	Significância	Determ. Ajustado
	LINEAR	Calculado	(Soma das Caudas)	(Padrão = 0,93897)
X ₁ Área privativa	1/x	3,03	0,35	0,93164
APTO				
X ₂ Setor Censitário	ln(x)	2,98	0,40	0,93190
X ₃ Vagas	x	4,56	0,01	0,92118
X ₄ Padrão	x	10,03	0,01	0,84963
X ₅ Nível	x	6,18	0,01	0,90555
X ₆ Oferta/Venda	x	3,28	0,16	0,93021
X ₇ Data	ln(x)	5,96	0,01	0,90798
X ₈ Equipamentos	x	2,80	0,66	0,93282
PRÉDIO				
X ₉ Conservação	x	-6,07	0,01	0,90676
HEIDECKE				

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Área privativa APTO	Setor Censitário	Vagas	Padrão	Nível	Oferta/Venda	Data	Equipamentos	PRÉDIO	Conservação HEIDECKE	Valor unitário
X ₁	1/X		12	53	36	19	32	16	8	19	35	
X ₂	ln(x)	-9		18	17	24	2	3	16	21	34	
X ₃	x	-44	8		25	24	36	15	15	20	49	
X ₄	x	-14	18	56		25	26	44	10	29	77	
X ₅	x	41	-1	18	50		21	38	8	38	60	
X ₆	x	-21	24	-3	8	-7		8	4	29	37	
X ₇	ln(x)	-13	29	9	3	-9	42		38	34	59	
X ₈	x	-11	17	53	55	39	6	-13		22	32	
X ₉	x	10	-31	-38	-49	-20	8	-1	-28		60	
Y	ln(y)	-2	29	60	87	62	20	27	60	-57		



Laudo nº 045 / 2021

22



24130000011338



23130000082191

SPGG

3

19130000060463

CANCELADO

23/09/2024

13:03:20



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

DADOS

1	Rua General Lima e Silva, 1594/302	Cidade Baixa	48,03	3.965,37	0,00	0,00	3,00	8,00	4,00	1,00	182,00	0,00	18,10	3.268,99	
2	Avenida dos Burgueses, 295/206 Box E	Paterson	75,70	3.214,74	1,00	8,00	4,00	11,00	5,00	1,00	182,00	14,00	0,00	4.570,67	
3	Avenida dos Burgueses, 295/306 Box E	Paterson	75,10	3.214,74	1,00	8,00	4,00	12,00	5,00	2,00	182,00	14,00	0,00	4.940,08	
4	Avenida Dom Claudio José Gonçalves f Vila Ipiranga		68,69	4.268,01	1,00	5,00	4,00	11,00	4,00	1,00	182,00	16,00	0,32	4.440,24	
5	Avenida Dom Claudio José Gonçalves f Vila Ipiranga		68,69	4.268,01	1,00	5,00	4,00	13,00	4,00	2,00	182,00	16,00	2,52	4.949,77	
6	Avenida Antônio de Carvalho, 2500 Apto 3	Argonomia	59,45	2.095,00	1,00	0,00	2,00	10,00	3,00	1,00	182,00	12,00	33,20	2.691,34	
7	Rua General Souza Moreira, 250 Apto 3	Passo da Areia	76,48	4.161,18	0,00	0,00	4,00	12,00	5,00	1,00	182,00	3,00	0,00	6.899,39	
8	Rua Amadeo F. de Oliveira Freitas, 65 A	Petropolis	53,31	7.430,00	0,50	0,00	2,00	9,00	4,00	1,00	183,00	9,00	2,52	3.095,10	
9	Rua Amadeo F. de Oliveira Freitas, 65 A	Petropolis	53,31	7.430,00	0,50	0,00	2,00	10,00	4,00	2,00	183,00	9,00	2,52	3.198,90	
10	Avenida dos Industriários, 189 Apto 3	Passo da Areia/API	51,87	4.161,18	0,00	1,00	2,00	8,00	4,00	1,00	183,00	0,00	2,52	3.161,75	
11	Avenida dos Industriários, 189 Apto 3	Passo da Areia/API	50,99	4.161,18	0,00	1,00	2,00	8,00	4,00	2,00	183,00	0,00	8,09	3.333,99	
12	Rua Amauri Calunne, 80 Apto 209	Rubem Berta	98,49	2.009,00	0,00	0,00	2,00	9,00	3,00	1,00	183,00	1,00	33,20	1.961,96	
13	Rua Amauri Calunne, 85 Apto 201	Rubem Berta	70,00	2.008,00	0,00	0,00	1,00	9,00	3,00	2,00	183,00	1,00	52,60	2.142,86	
14	Rua Tupinambá, 161 Apto 405	Jardim São Pedro	46,53	4.141,25	0,00	1,00	3,00	7,00	4,00	1,00	184,00	1,00	2,26	4.912,08	
15	Avenida Indio Vasconcelos, 40 Apto 4	Boa Vista	97,20	8.320,93	0,00	0,00	8,00	4,00	13,00	4,00	1,00	184,00	16,00	2,92	7.715,05
16	Rua Engenheiro Alvaro Nunes Pereira, 127/119	Montão de Ventos	127,19	6.811,28	1,00	6,00	4,00	14,00	4,00	1,00	185,00	9,00	2,52	7.862,25	
17	Rua Doutor Flores, 106/519	Centro Histórico	40,00	10.351,58	0,00	2,00	3,00	14,00	3,00	2,00	185,00	5,00	33,20	3.875,00	
18	Rua Doutor Flores, 106/1008	Centro Histórico	40,23	4.164,67	0,00	2,00	3,00	19,00	3,00	2,00	185,00	5,00	33,20	3.852,85	
19	Rua Doutor Flores, 106/1510 Bloco B	Centro Histórico	23,22	4.164,67	0,00	0,00	3,00	24,00	3,00	1,00	185,00	8,00	33,20	4.565,03	
20	Rua Joazeiro Nabuco, 463/402	Cidade Baixa	46,42	3.962,97	0,00	6,00	3,00	7,00	4,00	1,00	184,00	0,00	0,00	4.256,24	
21	Avenida Benito Gonçalves, 381/212 Bloco B	Paterson	46,36	3.214,74	0,00	3,00	9,00	9,00	3,00	1,00	186,00	6,00	33,20	3.192,41	
22	Rua Voluntários da Pátria, 3065/1803 E	São Geraldo	64,26	3.272,12	1,00	11,00	4,00	22,00	5,00	1,00	185,00	13,00	0,00	5.851,23	
23	Rua Guilherme Alves, 386/203 Box 5	Jardim Botânico	58,95	5.435,18	1,00	1,00	3,00	9,00	4,00	1,00	185,00	0,00	2,52	4.071,25	
24	Avenida do Forte, 667/411 Bloco G	Cristo Redentor	53,76	4.446,93	0,00	0,00	2,00	7,00	4,00	1,00	185,00	8,00	2,52	3.134,30	
25	Rua Doutor Eduardo Chartier, 443/303	Higienópolis	74,71	7.789,29	1,00	6,00	4,00	18,00	4,00	1,00	186,00	13,00	2,52	10.708,07	
26	Rua General Vasco Alves, 215/201	Centro Histórico	50,46	4.164,67	0,00	0,00	4,00	11,00	4,00	1,00	187,00	3,00	2,52	4.895,33	
27	Estádio Martin Felix Berta, 330/408	Rubem Berta	43,39	2.009,00	0,50	1,00	1,00	7,00	3,00	1,00	188,00	9,00	33,20	3.129,60	
28	Rua Sorocaba, 44/106	Passo d'Areia	56,24	4.161,18	0,50	4,00	3,00	10,00	4,00	2,00	187,00	0,00	2,52	4.089,62	
29	Rua Sorocaba, 44/106	Passo d'Areia	56,24	4.161,18	0,50	4,00	3,00	10,00	4,00	2,00	187,00	0,00	2,52	4.089,62	
30	Rua Sorocaba, 44/404	Passo d'Areia	44,00	4.161,18	0,50	4,00	3,00	7,00	4,00	2,00	188,00	0,00	2,52	4.318,18	
31	Rua Canaçu, 121/405 Bloco B-1	Canaçu	57,04	3.135,71	0,50	0,00	2,00	7,00	3,00	1,00	188,00	7,00	33,20	2.892,71	
32	Rua Canaçu, 121/202 Bloco B-1	Canaçu	57,07	3.135,71	0,50	0,00	2,00	9,00	3,00	2,00	188,00	7,00	33,20	3.169,79	
33	Rua Carlos Estevão, 325/202 Bloco 5	Rubem Berta	59,03	2.009,00	0,00	0,00	1,00	9,00	4,00	1,00	189,00	5,00	8,09	2.676,61	
34	Rua Carlos Estevão, 395/204 Bloco 3	Rubem Berta	58,67	2.009,00	0,00	0,00	1,00	9,00	4,00	2,00	189,00	5,00	8,09	2.720,30	
35	Rua Waldemar Pinheiro Cantergi, 80/3	Sarandi	56,31	2.624,04	1,00	8,00	4,00	19,00	5,00	2,00	189,00	12,00	0,00	5.112,30	
36	Rua Waldemar Pinheiro Cantergi, 80/1	Sarandi	56,81	2.624,04	1,00	8,00	4,00	19,00	5,00	2,00	189,00	12,00	0,00	5.615,21	
37	Rua Waldemar Pinheiro Cantergi, 80/1	Sarandi	56,81	2.624,04	1,00	8,00	4,00	19,00	5,00	1,00	189,00	12,00	0,00	5.104,74	
38	Avenida Mariland, 1510/201 Box 1 e 4	Mont Serrat	230,18	8.917,12	1,00	17,00	4,00	12,00	4,00	2,00	189,00	8,00	2,52	3.996,87	
39	Avenida Mariland, 1510/201 Box 2 e 3	Mont Serrat	230,18	8.917,12	1,00	17,00	4,00	11,00	4,00	1,00	189,00	8,00	2,52	3.753,58	
40	Avenida Berlin, 949/203	São João	86,74	4.854,88	0,00	4,00	3,00	9,00	3,00	1,00	187,00	0,00	33,20	3.326,03	
41	Avenida Iguaçu, 213/801 Box 10	Petropolis	86,55	7.430,00	1,00	3,00	3,00	15,00	4,00	2,00	190,00	2,00	2,52	5.539,53	
42	Rua Coronel Feijó, 557/201 Box 5	Higienópolis	42,42	7.789,29	1,00	1,00	3,00	9,00	3,00	1,00	190,00	0,00	33,20	5.068,36	
43	Rua João Abott, 124/403	Petropolis	78,27	7.430,00	0,00	1,00	3,00	13,00	4,00	1,00	190,00	2,00	2,52	4.471,70	
44	Rua Marechal Hermes, 613/303 Torre A	Canaçu	65,11	3.135,71	1,00	8,00	4,00	12,00	5,00	1,00	191,00	16,00	0,00	4.991,55	
45	Rua Santos Dumont, 577/505	Floresta	84,73	4.369,92	0,00	6,00	3,00	14,00	3,00	1,00	191,00	2,00	33,20	1.887,91	
46	Rua Taquari, 645/111 Bloco 6	Cristal	35,57	3.810,73	0,00	0,00	3,00	10,00	4,00	1,00	192,00	4,00	2,52	3.514,20	
47	Avenida Engenheiro Francisco Rodolfo	Sarandi	44,21	2.624,04	1,00	0,00	4,00	11,00	3,00	1,00	192,00	8,00	33,20	3.365,24	
48	Rua Carlos Estevão, 995/104 Bloco 1	Rubem Berta	39,33	2.009,00	0,00	0,00	1,00	10,00	3,00	1,00	192,00	6,00	33,20	3.076,53	
49	Rua Carlos Estevão, 995/104 Bloco 1	Rubem Berta	39,33	2.009,00	0,00	0,00	1,00	10,00	3,00	2,00	192,00	6,00	33,20	3.178,24	
50	Rua José Maurício, 26/402	São Sebastião	59,31	4.109,98	0,00	1,00	2,00	7,00	4,00	1,00	192,00	0,00	2,52	3.507,00	
51	Rua José Maurício, 26/402	São Sebastião	59,31	4.109,98	0,00	1,00	2,00	7,00	4,00	1,00	195,00	0,00	2,52	2.866,30	
52	Rua Doutor Cao Brandão de Mello, 255	Humaitá	55,60	2.709,11	1,00	1,00	2,00	8,00	3,00	1,00	193,00	9,00	33,20	3.201,44	
53	Rua Doutor Cao Brandão de Mello, 255	Humaitá	55,60	2.709,11	1,00	1,00	2,00	8,00	3,00	1,00	187,00	9,00	33,20	3.111,51	
54	Rua Túlio Macabá, 345/201 Box 3	Itoróia	59,86	4.086,12	1,00	4,00	3,00	9,00	4,00	1,00	193,00	2,00	2,52	4.324,93	
55	Rua Santos Dumont, 577/511	Floresta	63,80	4.369,92	0,00	6,00	3,00	14,00	4,00	1,00	194,00	2,00	2,52	2.951,10	
56	Rua Carlos Estevão, 530/203	Petropolis	60,12	7.430,00	0,00	0,00	1,00	9,00	3,00	1,00	195,00	0,00	33,20	2.079,17	
57	Avenida Martin Felix Berta, 3300/538 B	Mário Quintana	43,35	1.464,79	1,00	5,00	2,00	6,00	4,00	1,00	195,00	13,00	2,52	3.575,55	
58	Rua Amadeo F. de Oliveira Freitas, 65 A	Petropolis	53,31	7.430,00	0,50	0,00	2,00	10,00	4,00	1,00	197,00	9,00	2,52	3.376,48	
59	Rua Vicente Ferreira Gomes, 101/406	Sarandi	49,34	2.624,04	0,00	0,00	1,00	7,00	3,00	1,00	195,00	0,00	33,20	2.107,82	
60	Rua Tenente Ary Tarasq, 3055/105 B	Petropolis	40,63	7.430,00	1,00	6,00	4,00	10,00	4,00	1,00	195,00	10,00	2,52	7.747,86	
61	Rua Tenente Ary Tarasq, 1980/210 B	Jardim Iru Sabará	52,55	4.089,46	0,00	1,00	2,00	9,00	4,00	1,00	196,00	10,00	2,52	5.615,60	
62	Rua Canaçu, 55/106 Bloco 55 Sem b	Canaçu	57,04	3.135,71	0,00	1,00	2,00	10,00	3,00	1,00	197,00	9,00	33,20	2.629,73	
63	Rua Santos Neto, 211/403 Sem box	Petropolis	67,62	7.430,00	0,00	1,00	2,00	7,00	4,00	1,00	198,00	2,00	2,52	5.102,04	
64	Avenida Cavalhada, 3559/705 Bloco B	Cavalhada	56,81	3.277,99	1,00	8,00	4,00	16,00	5,00	1,00	198,00	15,00	0,00	5.791,23	
65	Avenida do Forte, 1183/406 Sem box	Vila Ipiranga	42,82	4.368,01	0,00	1,00	3,00	7,00	3,00	1,00	200,00	0,00	33,20	3.263,50	
66	Avenida Senador Salgado Filho, 369/11	Centro Histórico	16,61	4.164,67	0,00	0,00	3,00	26,00	4,00	1,00	201,00	5,00	2,52	5.104,78	
67	Rua Felipe de Oliveira, 1061/401 Box 1	Petropolis	144,01	7.430,00	1,00	6,00	3,00	13,00	4,00	1,00	201,00	7,00	2,52	4.166,38	
68	Rua Dário Totta, 215/611 Torre Leste	Teresopolis	73,98	4.069,32	1,00	8,00	4,00	15,00	4,00	2,00	204,00	12,00	2,52	6.082,73	

Laudo nº 045 / 2021

23

15/09/2021 11:29:30

SPGG/DIAVA/DEAPE/450607301

PARA ASSINAR INFORMAÇÃO

48

13/12/2023 15:52:16

SPGG/DEAPE/367964002

ANEXAÇÃO/DISTRIBUIÇÃO

31

04/03/2024 14:13:27

SPGG/ASPAT/SPE/4912608



24130000011338



23130000082191

3^o SPGG



19130000060463

CANCELADO

23/09/2024

13-02-20



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

69	Rua Diógeno Totta, 215/707 Torre Leste E	Teropolis	65,48	4.069,92	1,00	0,00	4,00	16,00	5,00	1,00	204,00	12,00	0,32	4.913,43
70	Avenida Dom Claudio José Gonçalves F	Vila Ipiranga	65,52	4.268,01	1,00	0,00	4,00	15,00	4,00	1,00	204,00	15,00	2,52	5.540,29
71	Rua Marcelo Lima, 1001/704 Box 110	Avilaedra	71,27	6.675,94	1,00	0,00	4,00	15,00	4,00	2,00	205,00	15,00	2,52	7.682,23
72	Avenida Marilene, 1526/606 Box 75 e 1	Monte Sant	103,18	9.917,12	1,00	0,00	8,00	16,00	4,00	2,00	207,00	17,00	2,52	11.682,23
73	Rua Nove de Junho, 105/102	São José	67,36	1.799,84	0,50	0,00	2,00	10,00	4,00	1,00	202,00	0,00	2,52	2.820,67
74	Rua Nove de Junho, 105/102	São José	67,36	1.799,84	0,50	0,00	2,00	10,00	4,00	2,00	202,00	0,00	2,52	3.117,58
75	Avenida Jacuí, 538/210 Bloco C	Central	53,63	1.748,97	0,50	0,00	1,00	9,00	3,00	1,00	201,00	2,00	33,20	2.796,94
76	Avenida Ipiranga, 979/508 Box 14	Parthenon	44,89	3.214,74	1,00	1,00	3,00	14,00	4,00	1,00	200,00	3,00	2,52	4.410,78
77	Rua General Rondon, 1344/611 Box 5	Telesita	54,36	6.390,56	1,00	0,00	8,00	15,00	5,00	2,00	203,00	16,00	0,00	6.070,64
78	Rua Jandy Maya Falloce, 155/210 Blo	Teropolis	42,69	7.430,00	0,00	0,00	1,00	9,00	3,00	1,00	203,00	0,00	33,20	2.693,84
79	Avenida Jacuí, 537/04 Bloco B Box	Rubem Berta	69,41	4.954,80	1,00	0,00	8,00	15,00	4,00	1,00	205,00	14,00	2,52	4.131,55
80	Rua General Rondon, 1344/611 Box 6	Telesita	54,36	6.390,56	1,00	0,00	8,00	15,00	5,00	1,00	203,00	16,00	0,00	5.989,29
81	Rua General Rondon, 1344/411 Box 5	Telesita	54,36	6.390,56	1,00	0,00	8,00	13,00	5,00	2,00	203,00	16,00	0,00	6.070,64
82	Rua Antônio Joaquim Mesquita, 570/1	Passo d'Areia	63,70	4.161,16	1,00	0,00	3,00	22,00	4,00	1,00	206,00	17,00	2,52	6.456,24
83	Rua Portugal, 1287/410 Box 04	São João	64,73	4.954,80	1,00	1,00	3,00	7,00	4,00	1,00	205,00	2,00	2,52	5.936,21
84	Rua Alberto Silva, 475 Box 07	Vila Ipiranga	65,27	4.268,01	1,00	0,00	3,00	9,00	4,00	1,00	206,00	4,00	2,52	4.136,86
85	Rua Lobo da Costa, 91/11	Azenha	57,65	4.096,15	0,00	0,00	3,00	7,00	4,00	1,00	206,00	0,00	2,52	3.382,48
86	Avenida Chui, 50/111 Bloco C	Central	50,38	3.810,53	0,50	0,00	2,00	10,00	4,00	1,00	208,00	6,00	2,52	3.175,86
87	Rua General Lima e Silva, 250/202	Cidade Baixa	59,27	3.865,37	0,00	1,00	3,00	9,00	4,00	1,00	211,00	2,00	2,52	3.627,47
88	Rua Kev, 46/501 Box 53 e 52 e 51	Passo d'Areia	69,23	4.161,16	1,00	0,00	8,00	17,00	4,00	1,00	212,00	14,00	2,52	5.069,04
89	Rua Kev, 46/501 Box 53 e 52 e 51	Passo d'Areia	69,23	4.161,16	1,00	0,00	8,00	17,00	4,00	2,00	212,00	14,00	2,52	5.695,42
90	Rua Coronel André Beto, 640/306 Box 1	Menino Deus	60,65	6.065,95	1,00	0,00	6,00	12,00	5,00	1,00	209,00	13,00	0,00	7.584,50
91	Rua Carlos Esteves, 95/451 Bloco 1	Rubem Berta	34,02	2.008,00	0,50	0,00	1,00	7,00	4,00	1,00	214,00	6,00	2,52	2.323,39
92	Avenida Coronel Lucas de Oliveira, 161	Teropolis	61,80	7.430,00	1,00	0,00	3,00	14,00	4,00	1,00	214,00	7,00	2,52	4.987,78
93	Rua Giacchino Rianon, 190/403 Box 4C	Jardim do Salto	56,38	4.752,50	1,00	0,00	2,00	7,00	3,00	1,00	214,00	2,00	33,20	2.911,86
94	Rua São Manoel, 236/1404 Torre A B	Parthenon	56,60	3.214,74	1,00	8,00	4,00	23,00	5,00	1,00	208,00	10,00	0,00	6.713,79
95	Avenida Coronel Lucas de Oliveira, 188	Teropolis	78,20	7.430,00	1,00	0,00	3,00	11,00	4,00	1,00	208,00	2,00	2,52	4.859,34
96	Avenida Antônio de Carvalho, 2054/203	Agonizante	44,47	2.095,00	0,00	0,00	2,00	9,00	3,00	1,00	208,00	2,00	2,52	2.878,34
97	Rua Estima de Meneses, 529/704 Box	Passo d'Areia	63,04	4.161,16	1,00	8,00	4,00	16,00	5,00	1,00	210,00	15,00	0,00	5.448,29
98	Avenida Jaderino de Oliveira, 529/201	Santana	113,04	4.956,12	0,00	3,00	3,00	8,00	3,00	1,00	210,00	2,00	33,20	2.921,23
99	Avenida Jaderino de Oliveira, 529/201	Santana	113,04	4.956,12	0,00	3,00	3,00	8,00	3,00	2,00	210,00	2,00	33,20	2.822,01
100	Rua General Câmara, 438/381	Centro Histórico	96,95	4.164,67	0,00	3,00	3,00	18,00	3,00	1,00	210,00	2,00	33,20	2.529,63
101	Rua General Câmara, 438/381	Centro Histórico	96,95	4.164,67	0,00	3,00	3,00	18,00	3,00	1,00	210,00	2,00	33,20	2.529,63
102	Rua Senador Salgado Filho, 259/1706	Centro Histórico	18,61	4.164,67	0,00	0,00	3,00	26,00	4,00	1,00	201,00	5,00	2,52	5.373,46
103	Rua Dom Pedro II, 1465/401 Box 12 e	São João	128,98	4.954,80	1,00	0,00	3,00	13,00	3,00	1,00	208,00	3,00	33,20	3.799,04
104	Rua Saldanha da Gama, 853/509 Bloco	Parthenon	60,00	3.214,74	0,00	0,00	3,00	14,00	4,00	1,00	203,00	7,00	2,52	3.666,67
105	Rua Saldanha da Gama, 853/336 Bloco	Parthenon	46,93	3.214,74	1,00	0,00	3,00	12,00	4,00	1,00	211,00	7,00	2,52	3.942,04
106	Rua Marechal Floriano Peixoto, 737/30	Centro Histórico	125,46	4.164,67	1,00	1,00	3,00	12,00	4,00	1,00	205,00	3,00	2,52	3.895,63
107	Rua Donival Castilhos Machado, 490/1	Hípica	50,62	3.020,31	1,00	6,00	3,00	10,00	5,00	1,00	208,00	8,00	0,00	4.033,94
108	Rua Donival Castilhos Machado, 490/4	Hípica	51,42	3.020,31	1,00	8,00	3,00	7,00	5,00	1,00	208,00	8,00	0,00	3.967,33
109	Rua Ary Tarragô, 340/113 Bloco 10	Alto Teropolis	48,45	7.430,00	0,50	0,00	2,00	10,00	3,00	2,00	220,00	14,00	75,20	3.095,98
110	Rua Ary Tarragô, 340/113 Bloco 5	Alto Teropolis	48,45	7.430,00	0,50	0,00	2,00	13,00	4,00	2,00	220,00	14,00	2,52	3.611,97
111	Rua Ruyana Pereira, 952/200 Box 1 e 2	Vila Ipiranga	163,83	6.675,94	1,00	14,00	4,00	17,00	4,00	2,00	219,00	2,00	2,52	6.100,98
112	Rua Madre Teresa de Calcutá, 75/408	Rubem Berta	43,20	2.008,00	0,00	0,00	1,00	7,00	3,00	1,00	219,00	0,00	33,20	2.083,33
113	Avenida Benjamin Constant, 431/503 B	São João	98,12	4.854,88	1,00	0,00	4,00	14,00	3,00	2,00	220,00	2,00	33,20	4.280,47
114	Rua Barão do Triunfo, 217/219 Bloco C	Menino Deus	62,02	6.065,95	1,00	1,00	3,00	9,00	4,00	2,00	220,00	5,00	2,52	5.159,63
115	Rua Barão do Triunfo, 217/219 Bloco C	Menino Deus	62,02	6.065,95	0,50	1,00	3,00	7,00	4,00	2,00	220,00	5,00	2,52	4.353,43
116	Rua Barão do Triunfo, 217/215 Bloco E	Menino Deus	62,02	6.065,95	0,50	1,00	3,00	7,00	4,00	2,00	220,00	5,00	2,52	4.353,43
117	Rua Barão do Triunfo, 217/215 Bloco E	Menino Deus	62,02	6.065,95	0,50	1,00	3,00	8,00	4,00	2,00	220,00	5,00	2,52	4.353,43
118	Rua Barão do Triunfo, 217/215 Bloco E	Menino Deus	62,02	6.065,95	0,50	1,00	3,00	9,00	4,00	2,00	220,00	5,00	2,52	4.192,20
119	Rua Barão do Triunfo, 217/311 Bloco I	Menino Deus	62,02	6.065,95	1,00	1,00	3,00	8,00	4,00	2,00	220,00	5,00	2,52	4.837,15
120	Rua Dona Ot, 225/203	Teropolis	42,76	7.430,00	0,00	0,00	3,00	14,00	5,00	2,00	220,00	3,00	2,52	5.718,91
121	Rua Dona Ot, 225/203	Teropolis	42,76	7.430,00	0,00	0,00	3,00	12,00	4,00	2,00	220,00	3,00	2,52	5.612,72
122	Rua Dona Ot, 225/204	Teropolis	42,76	7.430,00	0,00	0,00	3,00	12,00	4,00	2,00	220,00	3,00	2,52	5.659,49
123	Rua Barão do Triunfo, 217/215 Bloco E	Menino Deus	62,02	6.065,95	0,50	0,00	3,00	10,00	4,00	2,00	220,00	5,00	2,52	4.192,20
124	Rua Barão do Triunfo, 217/103 Bloco F	Menino Deus	62,02	6.065,95	0,50	0,00	3,00	10,00	4,00	2,00	220,00	5,00	2,52	4.192,20
125	Rua Barão do Triunfo, 217/211 Bloco E	Menino Deus	62,02	6.065,95	0,50	0,00	3,00	10,00	4,00	2,00	220,00	5,00	2,52	4.192,20
126	Rua Barão do Triunfo, 217/215 Bloco E	Menino Deus	62,02	6.065,95	0,50	0,00	3,00	8,00	4,00	2,00	220,00	5,00	2,52	4.192,20
127	Rua Dona Ot, 225/401	Teropolis	79,08	7.430,00	0,00	0,00	3,00	13,00	4,00	2,00	220,00	3,00	2,52	4.299,44
128	Avenida General Barreto Viana, 1065 - I	Chácara das Pedras	72,00	9.334,18	1,00	0,00	3,00	16,00	2,00	2,00	236,00	7,00	2,52	6.222,22
129	Avenida Pinacina Balboa, 105 - Santa	Santana	55,00	4.956,12	0,00	0,00	2,00	17,00	3,00	2,00	236,00	9,00	2,52	5.161,74
130	Rua Felipe Neri, 435 - Bairro Auxiliadora	Auxiliadora	66,00	6.675,94	0,00	0,00	3,00	14,00	2,00	2,00	236,00	2,00	2,52	6.045,45
131	Rua Bipo William Thomas, 260 - Bairro	Teropolis	93,00	4.069,92	1,00	0,00	3,00	17,00	2,00	2,00	236,00	20,00	2,52	6.182,80
132	Rua João Pastorel, 364 - Bairro Chácara	Chácara das Pedras	101,00	9.334,18	1,00	0,00	3,00	15,00	2,00	2,00	236,00	5,00	2,52	6.425,74
133	Rua Barão do Triunfo, 217/215 Bloco E	Menino Deus	62,02	6.065,95	1,00	0,00	2,00	12,00	3,00	2,00	236,00	0,00	33,20	4.513,13
134	Av. Benjamin Constant, 545 - Bairro S	São João	105,00	4.954,88	0,00	0,00	1,00	11,00	3,00	2,00	236,00	0,00	33,20	1.415,05
135	Av. Benjamin Constant, 431 - Bairro S	São João	80,00	4.854,88	1,00	0,00	3,00	13,00	1,00	2,00	236,00	3,00	0,32	4.750,00
136	Av. Benjamin Constant, 567 - Bairro S	São João	80,00	4.854,88	0,00	0,00	3,00	8,00	1,00	2,00	236,00	4,00	0,32	4.500,00
137	Av. Benjamin Constant, 201 - Bairro	São João	59,00	4.854,88	0,00	0,00	2,00	10,00	4,00	2,00	236,00	0,00	75,20	3.101,69
138	Rua Artigas, Teropolis	Teropolis	72,00	4.954,88	0,00	0,00	2,00	9,00	3,00	2,00	236,00	0,00	33,20	2.654,21
139	Rua Artigas, Teropolis	Teropolis	38,00	7.430,00	0,00	0,00	2,00	7,00	3,00	2,00	238,00	0,00	33,20	3.694,21
140	Rua dos Bugueses, 295	Parthenon	77,82	3.214,74	0,00	0,00	3,00	14,00	4,00	2,00	250,00	3,00	2,52	3.331,31
141	Rua dos Bugueses, 295	Parthenon	77,82	3.214,74	0,00	0,00	3,00	14,00	4,00	2,00	250,00	3,00	2,52	3.331,31
142	Rua dos Bugueses, 295	Parthenon	60,00	3.214,74	1,00	0,00	4,00	12,00	5,00	2,00	260,00	12,00	0,00	6.166,67
143	Rua dos Bugueses, 295	Parthenon	60,00	3.214,74	1,00	0,00	4,00	13,00	4,00	2,00	260,00	12,00	0,00	6.400,00
144	Rua Bento de Mesquita, 100	Parthenon	60,00	3.214,74										



SPGG



1913000060463

CANCELADO



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

23/09/2024

13:03:20

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 paradigmática	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	X	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes		3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo		Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	X	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	
4	Extrapolação	Não admitida	X	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo		Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste t-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				16 Pontos			
Item 9.2.1.1 da NBR 14.653-2:2011 (Assinalar com "X" caso o item seja atendido)							
a)	Apresentação do laudo na modalidade completa.						X
b)	Apresentação da análise do modelo no laudo de avaliação, com verificação da coerência do comportamento das variações das variáveis em relação ao mercado, bem como suas elasticidades em torno do ponto de estimação.						X
c)	Identificação completa dos endereços dos dados de mercado usados no modelo, bem como das fontes de informação.						
d)	Adoção da estimativa central.						X
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO				GRAU II			

PRECISÃO

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

Valor central estimado no modelo de regressão		3.843,88
Valores do intervalo de confiança	MAX	4.021,62
	MIN	3.674,00
Desvios relativos do intervalo de confiança	MAX	4,62%
	MIN	-4,42%
Amplitude do intervalo de confiança		9,04%
GRAU DE PRECISÃO		GRAU III



Laudo nº 045 / 2021

25



15/09/2021 11:29:30

SPGG/DIAVA/DEAPE/450607301

PARA ASSINAR INFORMAÇÃO

50



13/12/2023 15:52:16

SPGG/DEAPE/367964002

ANEXAÇÃO/DISTRIBUIÇÃO

33



04/03/2024 14:13:27

SPGG/ASPAT/SPE/4912608

LEILÃO IPERGS

164



Nome do documento: Laudo 045 2021 GPE 29325 Apto POA Partenon.pdf

Documento assinado por	Órgão/Grupo/Matrícula	Data
Claudio Beust Amador	SPGG / DIAVA/DEAPE / 291180903	14/09/2021 16:31:02
Ricardo Salerno Wilkens	SPGG / DIAVA/DEAPE / 4705157	14/09/2021 16:33:53
Leandro Peixoto Maia	SPGG / DIAVA/DEAPE / 450607301	15/09/2021 11:16:58



15/09/2021 11:29:30 SPGG/DIAVA/DEAPE/450607301 PARA ASSINAR INFORMAÇÃO 51

13/12/2023 15:52:16 SPGG/DEAPE/367964002 ANEXAÇÃO/DISTRIBUIÇÃO 34



2413000011338



2313000082191



1913000060463



GOVERNO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, GOVERNANÇA E GESTÃO
DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO

PARECER TÉCNICO Nº 184/2023

De: DIAVA/DEAPE
Para: SPGG / FT IPE / DEAPE
Processo PROA: 19/1300-0006046-3
Município: Porto Alegre/RS
Assunto: Revalidação do Laudo 045/2021

Senhora Diretora,

Conforme solicitado na fl. 218 do presente PROA, considerando a data de validade do **Laudo de Avaliação nº 045/2021**, com data de referência de **Agosto de 2021**, conforme fl. 34 do PROA Nº 19/1300-0006046-3, e tendo em vista o disposto na Lei Nº 15.764 de 15/12/2021, especificamente no caput do art. 71º, "*Mantidas as condições físicas do imóvel inalteradas e desde que incorrentes alterações substanciais nos parâmetros de mercado em que inserido o imóvel, poderá o Laudo de Avaliação não expirado ser revalidado por até mais 1 (um) ano, não podendo a sua validade total ultrapassar 3 (três) anos da data de referência do laudo de avaliação original*".

Neste laudo, o avaliador realizou o cálculo do valor de mercado do imóvel estadual de **Ficha Cadastral/GPE nº 29325**, atribuindo a ele um valor de mercado de **R\$ 209.000,00**, obtido através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Considerando vistoria realizada em 30 de agosto de 2023, constatou-se que as condições físicas externas do imóvel se encontram inalteradas, que as condições de mercado na microrregião não sofreram alterações significativas ao observado no laudo anterior, conforme fotos em anexo, e que os demais elementos do imóvel mantêm as mesmas características descritas no **Laudo de Avaliação 045/2021**.

As condições de variação do mercado financeiro na microrregião não sofreram alterações significativas, principalmente com relação ao índice FIPEZAP que reflete as condições de mercado. Foram analisadas as variações de índices oficiais relacionados ao mercado regional (FIPEZAP) e nacional no período mencionado:

ÍNDICES:

FIPEZAP (ult. 24 meses – Ref. jun/2023 / POA): -4,04%
INCC (ult. 24 meses – Ref. jul/2023): 6,05%
INPC (09/2021 - 07/2023): 5,78%
IPCA-E (09/2021 - 06/2023): 14,008940%
IGPM (09/2021 - 07/2023): 0,908470%

Fontes: <https://www.fipe.org.br/pt-br/indices/fipezap#indice-fipezap-comercial>,
<https://www.melhorcambio.com/incc>



04/09/2023 14:17:10

SPGG/DIAVA/DEAPE/450607301

PARA ASSINAR INFORMAÇÃO

220



13/12/2023 15:52:16

SPGG/DEAPE/367964002

ANEXAÇÃO/DISTRIBUIÇÃO

35



04/03/2024 14:13:27

SPGG/ASPAT/SPE/4912608

LEILÃO IPERGS

166



2413000011338



2313000082191



19130000060463



GOVERNO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, GOVERNANÇA E GESTÃO

DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO

<https://www3.bcb.gov.br/CALCIDADAO/publico/exibirFormCorrecaoValores.do?method=exibirFormCorrecaoValores&aba=1>

Embora os índices inflacionários tenham apontado no período correções positivas entre 14,008940% e 0,908470%, a variação do índice FIPZAP+ para venda de imóveis comerciais na região resultou em **-4,04%** nos últimos 2 (dois) anos. Com isso conclui-se que não houveram alterações substanciais nos parâmetros de valores de mercado do imóvel.

Diante do exposto, revalidamos o **Laudo de Avaliação 045/2021**, por mais 1 (um) ano da data de referência do laudo de avaliação original, nos termos da Lei Nº 15.764 de 15/12/2021, especificamente no caput do art. 71º.

É o parecer.

Respeitosamente, em __/__/2023

De acordo

CLAUDIO BEUST AMADOR

Engenheiro Civil – CREA RS 239.933

Analista Engenheiro - DIAVA/DEAPE

ID 2911809/03

LEANDRO PEIXOTO MAIA

Engenheiro Civil – CREA(RS) 82.744

Analista Engenheiro DIAVA/DEAPE

ID 4506073/01

Chefe de Divisão

Anexos:



04/09/2023 14:17:10

SPGG/DIAVA/DEAPE/450607301

PARA ASSINAR INFORMAÇÃO

221



13/12/2023 15:52:16

SPGG/DEAPE/367964002

ANEXAÇÃO/DISTRIBUIÇÃO

36



04/03/2024 14:13:27

SPGG/ASPAT/SPE/4912608

LEILÃO IPERGS

167



Nome do documento: Parecer 184 2023 GPE 29325 Revalidacao Apto POA.pdf

Documento assinado por	Órgão/Grupo/Matrícula	Data
Leandro Peixoto Maia	SPGG / DIAVA/DEAPE / 450607301	31/08/2023 09:14:03



 04/09/2023 14:17:10 SPGG/DIAVA/DEAPE/450607301 PARA ASSINAR INFORMAÇÃO 222

 13/12/2023 15:52:16 SPGG/DEAPE/367964002 ANEXAÇÃO/DISTRIBUIÇÃO 37

 04/03/2024 14:13:27 SPGG/ASPAT/SPE/4912608 LEILÃO IPERGS 168



Descrição do Lote 05

➤ **Lote 05 – GPE 29.325**

Tipo: Apartamento

Processo PROA nº 23/1300-0008219-1

Endereço: Rua Professor Guerreiro Lima, nº 534, apartamento 302, Porto Alegre/RS

Área real privativa: 54,331 m²

Avaliação: R\$ 209.000,00

Matrícula nº 27.713





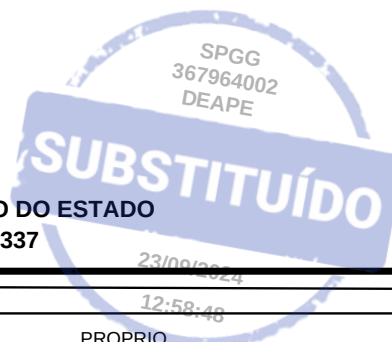
LOTE 06

GPE 29337



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

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



DADOS GERAIS

Número do Cadastro:	29337	Classificação:	PROPRIO
Nome de Referência do Imóvel:		Nome de Referência das	
Classificação do Bem Público:	DOMINIAL	Unidade Associada:	
Tipo do Imóvel:	APARTAMENTO	Situação de Destinação:	NAO DESTINADO
Situação de Regularização:	EM REGULARIZACAO	Índice de Destinação (%):	0,000000
Descrição:	EX-MUTUÁRIO: VLADIMIR DUARTE DIAS - CONTRATO Nº 749923		
Em Alienação:	Sim	Nº Incorporação PROA/SPI:	17/2442-0001485-1
Lei Autorizativa de Alienação:	15764	Nº Alienação PROA/SPI:	23/1300-0007837-2
Data Lei Autorizativa Alienação:	15/12/2021	NIRF:	
Nº tombo antigo do imóvel:		CCIR:	
Uso irregular:		CAR:	
Tombado Patr. Histórico:	Não	VALOR DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL	
Nº Inscrição Municipal:	5584566	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
04/03/2024	24130000011338	01/03/2024	Alienar Bens	Venda	Ativo
22/06/2021	20130000004178	24/01/2020	Programação		Arquivad
25/06/2021	20130000080150	22/12/2020	Programação		Ativo
10/01/2024	24130000001499	10/01/2024	Programação	Programação	Ativo
24/06/2021	21130000020098	22/03/2021	Programação		Ativo
10/07/2023	23130000001582	09/01/2023	Programação	Programação	Ativo
08/06/2021	21130000034218	08/06/2021	Programação		Ativo
08/06/2021	20130000004178	08/06/2021	Programação		Ativo
25/01/2024	24130000004781	25/01/2024	Programação	Programação	Ativo
23/06/2021	20130000034913	05/06/2020	Programação		Arquivad
17/08/2022	22130000003903	17/08/2022	Imóveis		Ativo
17/11/2023	23130000078372	17/11/2023	Alienar Bens	Venda	Ativo
06/01/2022	22130000001420	06/01/2022	Programação		Ativo
21/06/2021	19130000017517	12/04/2019	Programação		Arquivad
15/06/2021	19130000059155	15/06/2021	Participação em		Ativo

LOCALIZAÇÃO

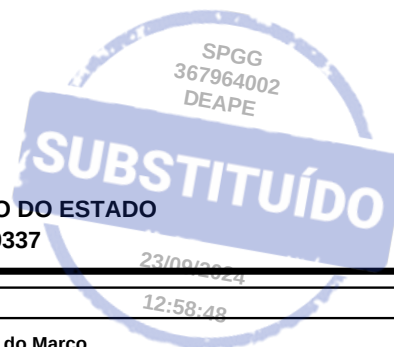
Zona:	Urbana
Unidade da Federação:	Rio Grande do Sul
Município	PORTO ALEGRE
Bairro/Distrito:	BOM FIM
Logradouro/Localidade:	RUA GEN JOAO TELLES
Numero/Lote:	79
Quadra:	
Complemento:	Apto 402
CEP:	
Ponto Referência:	





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

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



GEORREFERÊNCIA

DATUM:

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: EM REGULARIZAÇÃO

Tipo de Registro: Matrícula

Número do Registro: 39087

Livro: 2RG

Folha: 01

Cartório: RI 1ª ZONA DE PORTO ALEGRE

Comarca: PORTO ALEGRE

Data do Registro: 27/07/2016

Forma de Incorporação: INCORPORAÇÃO AO PATRIMÔNIO PÚBLICO

Valor de Incorporação: R\$ 1,00

Propriedade / Posse: ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Data registro patrimônio União:

Certidão autorizativa transf.:

TERRENO

Matriculada

Área Total (m²): 242,00
Frente (m): 5,50
Área com fração (m²): 12,3420
Fração Ideal (m²): 0,051000
Profundidade Equivalente (m):
Área Disponível (m²): 242,00

Situação terra rural:

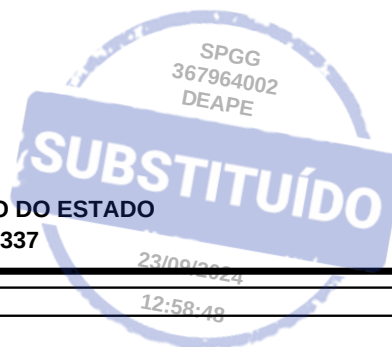
TERRENO REGISTRADO

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



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

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



TERRENO VISTORIA

Informações complementares

Vegetação:
Uso do solo:
Situação de quadra

Levantada (Vistoria)

Área Total (m²):
Frente (m):

CONFRONTANTES VISTORIA

Leste:
Oeste:
Norte:
Sul:

EDIFICAÇÕES/BENFEITORIAS

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

VISTORIA

INFRAESTRUTURA

Serviços e Instalações

Pavimentação do logradouro:

Pavimentação passeio:

Zoneamento:

Largura logradouro (m):

Tráfego de pedestres:

Tráfego de veículos:

Atividade predominante:

DOCUMENTOS

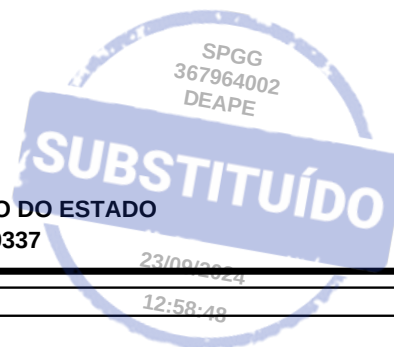
Data	Tipo Documento	Nome Documento
06/02/2024	AUTORIZAÇÃO DO	ATA_CGA_02_2024_PUBLICADA.PD
06/02/2024	AUTORIZAÇÃO DO	RESOLUCAO_CGA_01_2024_PUBLI
20/11/2023	MATRÍCULA	MAT 39087.PDF
16/05/2023	CERTIDAO	CND 29337.PDF
15/12/2021	LEI / DECRETO /	LEI 15764-2021 - GESTAO DE
15/06/2021	HISTÓRICO	Ficha.pdf
01/06/2021	LEI / DECRETO /	DECRETO ESTADUAL NA 55916-
30/01/2020	MATRÍCULA	CERTIDAO.PDF
28/01/2020	VISTORIA /	014 GPE 29337 PORTO ALEGRE -
06/04/2018	LEI / DECRETO /	LEI COMPLEMENTAR NA 15144-
17/11/2014	MATRÍCULA	Matr 39087.pdf
06/08/1980	MATRÍCULA	MAT 39087.PDF

IMAGENS



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

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



HISTÓRICO

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



Valide aqui este documento



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

SPGG
367964002
DEAPE
Página 1 de 7

SUBSTITUÍDO

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:

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1.ª ZONA — P. ALEGRE		CNM: 0992262.0039087-93	
LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL		FLS.	MATRÍCULA
39087	PORTO ALEGRE, 6 de agosto de 1980	1	39087
Imovel: O apartamento nº 402 do Edifício Village, sito na rua Gal. - João Telles nº 79, localizado no 3º andar ou 4º pavimento, de centro, com a área real total de 36,64mq, e 30,70mq de área real privativa, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,051014 nas coisas de uso comum e no terreno..... O terreno onde existiu o prédio nº 77 da rua General João Telles, medindo 5,50m de frente ao leste, a dita rua, por 44,00m de frente a fundo, onde entesta com terreno que é ou foi de Alberto Alencastro, dividindo-se por um lado com o prédio que é ou foi de José Boening, e pelo outro lado com o prédio que é ou foi de Rudi Henrique Heckmann.- Bairro: Bom Fim. Quarteirão: ruas General João Telles, - Santo Antonio, e rua sem denominação, aberta no prolongamento da rua Vasco da Gama e avenida Independência.- Proprietária: Knijnik Incorporadora de Imóveis Ltda., com sede nesta capital, CGC nº 89.325.609/0001-44.- Origem: R.1/25.446 datado de 13 de novembro de 1978.- Abertura de Matrícula: Requerimento datado de 16 de julho de 1980 (Individuação).- A Of.ajudante. <i>Isolina Borta Am</i>			
Av.1/ 39087- 06 de agosto de 1980.- Hipoteca: Conforme R.3/25.446 datado de 16 de julho de 1979, o imóvel da presente matrícula, juntamente com outros, foi dado em 1ª. Hipoteca ao Banco do Estado do Rio Grande do Sul S/A., com sede nesta capital, CGC nº 92.702.067/0001-96, para garantia de uma dívida no valor de CR\$2.944.284,00, no prazo de 120 meses, aos juros de 10% ao ano.- A Of.ajudante. <i>Isolina Borta Am</i>			
Av.2/ 39087- 06 de agosto de 1980.- Caução de Direitos: Conforme Av.4/25.446, datada de 16 de julho de 1979, o credor da hipoteca objeto da Av.1/39087, caucionou ao Banco Nacional da Habitação-BNH, com sede em Brasília, CGC sob número 33.633.686/001, seus direitos creditórios relativos a referida hipoteca.- A Of.ajudante. <i>Isolina Borta Am</i>			
Av.3/39087- 22 de setembro de 1980.- Cancelamento: Por escrito particular, datado de 10-9-1980, foi autorizado o cancelamento da caução de direitos objeto da Av.2/39087.- A esc. autorizada. <i>Isolina Borta Am</i>			
Av.4/39087- 22 de setembro de 1980.- Liberção: Por escrito particular, datado de 3-9-1980, o credor da hipoteca objeto da Av.1/39087, liberou do onus hipotecario o imóvel da presente matrícula.- A esc. autorizada. <i>Isolina Borta Am</i>			

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página



Continuação da Página Anterior -
Valide aqui este documento

Página 2 de 7

CNM: 099226.2.0039087-93

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA — P. ALEGRE

LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL



FLS. 23/09/2024
MATRÍCULA 1v 12:58:39087

R.5/39087- 22 de setembro de 1980.-
Compra e venda:Escrito particular, datado de 27-8-1980.-
Transmitente:Knijnik Incorporadora de Imoveis Ltda., já qualificada.-
Adquirentes:Vladimir Duarte Dias, funcionario público estadual e sua esposa Maria Helena Dias, professora de música, brasileiros, -
CIPF nº 000.244.730/49.-
Valor:Cr\$808.403,57.-
A esc. autorizada.

R.6/39087- 22 de setembro de 1980.-
Hipoteca:Escrito particular, datado de 27-8-1980.-
Devedores:Vladimir Duarte Dias e sua esposa Maria Helena Dias, já qualificados.-
Credor:Instituto de Previdencia do Estado do Rio Grande do Sul - IPERGS, CGC nº 92.829.100/0001-43.-
Valor da dívida:Cr\$820.010,34.-
Prazo:300 prestações.-
Juros:9,4% ao ano.-
1ª hipoteca.-
A esc. autorizada.

Av.7/39087- 22 de setembro de 1980.-
Caução de direitos:Por escrito particular, datado de 27-8-1980, o credor da hipoteca objeto do R.6/39087, caucionou ao Banco Nacional da Habitação-BNH, CGC nº 33.633.686/001, com sede em Brasília, seus direitos creditórios.-
A esc. autorizada.

Av.8/39087- 27 de fevereiro de 1986.-
Separação Consensual:Formal, passado em 14-11-1983, no 1º Cartório de Família e Sucessões desta capital.-Sentença de 07-10-1983.-
Transmitente:Separação Consensual entre o adquirente e Maria Helena da Silva Salvador, do lar, CIC nº 000.244.730/49, separada, domiciliada nesta capital.-
Adquirente:Vladimir Duarte Dias, brasileiro, funcionario público estadual, CIC nº 000.244.700/49, separado, domiciliado nesta capital.-
Valor:Cr\$1.500.000,00.-
A esc. autorizada.

Av.9/39.087 23 de outubro de 1989.-
Divórcio : Conforme requerimento datado de 11.09.1989, instruído com prova hábil, por sentença de 26.08.1988, do Exmo .Sr .Dr. Juiz de Direito da 1ª Vara de Família desta Capital, foi decretado o divórcio de Vladimir Duarte Dias.-
A esc. autorizada.

CONTINUA A FICHA N.º

Continua na próxima página -

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/RPUPJ-BUS25-EL2DR-ZAAQE

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

SAC
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Continuação da Página Anterior

Valide aqui

este documento

Página 3 de 7

CNM: 099226.2.0039087-93

39.087
MATRÍCULA



REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1.ª ZONA — P. ALEGRE
LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

PORTO ALEGRE, 23 de outubro de 19 89

FLS. 23/09/2024
MATRÍCULA 2 12 58 39 39.087

Continuação das fs.lv da matrícula nº 39.087.-

Av.10/39.087 23 de outubro de 1989.-
Pacto Antenupcial : Conforme se verifica do Livro nº 3-Registro Auxiliar, foi registrado sob nº 4.640, em data de 03.10.1989, o Pacto Antenupcial entre Vladimir Duarte Dias e Maria Lucia Magoga Muller, no qual convencionaram o regime da comunhão universal de bens para vigorar após a realização de seu casamento.-
A esc.autorizada:

Av.11/39.087 23 de outubro de 1989.-
Casamento : Conforme requerimento de Vladimir Duarte Dias, datado de 11.09.1989, instruído com prova hábil, o mesmo constraiu matrimônio pelo regime da comunhão universal de bens com Maria Lucia Magoga Muller, que passou a assinar-se Maria Lucia Magoga Muller Dias.-
A esc.autorizada:

R.12/39.087 20 de julho de 1998.-
Penhora: Certidão datada de 30.06.1998 do 16º Cartório Cível desta Capital, oriunda da execução de Títulos nº 01197291378/40272, que o Banco Bamerindus do Brasil S.A., move contra Vladimir Duarte Dias e Maria Lúcia Magoga Muller Dias.- Auto de Penhora e Depósito datado de 18.12.1997.-
Devedores: Vladimir Duarte Dias, brasileiro, empresário, CIC nº 000.244.730-49, domiciliado nesta Capital e sua mulher Maria Lúcia Magoga Muller Dias, brasileira, funcionária pública, CIC nº 220.094.770-49, domiciliada nesta Capital.-
Credor: Banco Bamerindus do Brasil S.A., com sede em Curitiba/PR, CGC nº 76.543.115/0001-94.-
Valor da Dívida: R\$30.521,51, em 10.06.1997.-
Protocolo nº 497.897 de 09.07.1998.-
URE:13,73 A escr.autorizada:-

Av.13/39.087 20 de julho de 1998.-
Permanecem em vigor a hipoteca e a caução objeto do R.6 e Av.7 da presente matrícula.-
Nihil A escr.autorizada:-

R.14/39.087 15 de abril de 1999.-
Penhora: Mandado datado de 18.03.1999 da Exma. Sra. Dra. Juíza de Direito do 2º Juizado da 15ª Vara Cível desta Capital, extraído dos autos da ação de Execução de Sentença nº 01197114174 que o Banco Meridional do Brasil S/A move contra Vladimir Duarte Dias. Termo de Redução de Penhora datado de 12.03.1999 da mesma Vara.-
Proprietário do Imóvel: Vladimir Duarte Dias, brasileiro, funcionário público estadual, CIC nº 000.244.700/49, casado pelo

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RPUPJ-BUS25-EL2DR-ZAAQE>

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

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Continuação da Página Anterior -
Valide aqui
este documento

Página 4 de 7

CNM: 099226.2.0039087-93



REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1.ª ZONA — P. ALEGRE
LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

FLS. 23/09/2024 MATRÍCULA
2v 12.58 39.087

regime da comunhão universal de bens com Maria Lucia Magoga Muller Dias, domiciliado nesta Capital.-

Réu: Vladimir Duarte Dias, brasileiro, casado, empresário, CPF nº 000.244.740-49, domiciliado nesta Capital.-

Autor: Banco Meridional do Brasil S.A., com sede nesta Capital, CGC nº 90.400.888/0001-42.-

Valor da dívida: R\$4.208,28 em 28.02.1997, garantida também por outro imóvel.-

OBS: A penhora recai somente sobre 50% do imóvel descrito na presente matrícula.-

Protocolo nº 512.491 e 512.493 de 05.04.1999.-

URE=4,62 A esc.autorizada:

Av.15/39.087 15 de abril de 1999.-

Permanecem em vigor a hipoteca e a caução objeto do R.6 e Av.7 da presente matrícula, bem como a penhora registrada sob nº 12.-
NIHIL A esc.autorizada:

R.16/39.087 29 de dezembro de 1999.-

Penhora: Mandado datado de 07.12.1999 do Exmo.Sr.Dr. Juiz de Direito da 6ª Vara da Fazenda Pública - Foro Central - 1º Juizado desta Capital, oriundo da execução fiscal nº 1197205766, que Sara Maria Muinos Canabarro move contra Massa Falida de Itapeju Imp. Exp.e Representações Ltda, Vladimir Duarte Dias e Maria Lucia Magoga Muller Dias.- Auto de Penhora datado de 27.09.1999.-

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

Réus: Massa Falida de Itapeju Imp. Exp.e Representações Ltda, CGC nº 90.219.106/0001-73; Vladimir Duarte Dias e Maria Lucia Magoga Muller Dias.-

Autora: Sara Maria Muinos Canabarro.-

Valor da Ação: R\$3.478,35, garantida também por outro imóvel.-

Protocolo nº 527.464 de 17.12.1999.-

URE:4,49 A escr.autorizada.

Av.17/39.087 29 de dezembro de 1999.-

Permanecem em vigor a hipoteca e a caução objeto do R.6 e Av.7 da presente matrícula, bem como a penhora registrada sob nº 12.e 14.
Nihil A escr.autorizada.

Av.18/39.087 19 de maio de 2000.

Retificação do Nome da Parte Autora: Conforme Ofício nº 3014/2000 datado de 10 de maio de 2000, da Exma. Sra. Dra. Juiza de Direito Substituta da 6ª Vara da Fazenda Pública - 1º Juizado desta Capital, oriundo do Processo de Execução Fiscal número

CONTINUA A FOLHAS N.º

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RPUPJ-BUS25-EL2DR-ZAAQE>

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

SAC
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

Continua na próxima página -



Continuação da Página Anterior

Valide aqui este documento

Página 5 de 7

CNM: 099226.2.0039087-93

39.087



REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA — P. ALEGRE

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

PORTO ALEGRE, 19 de maio

de 1.9º digo, 2000

FLS. 23 MATRÍCULA 39.087
3 12:58:39

Continuação das fls 2v da matrícula nº 39.087.

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

R.19/39.087 06 de dezembro de 2000.-

Penhora: Mandado datado de 09.10.2000 do Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito do 1º Juizado da 7ª Vara da Fazenda Pública Foro Central desta Capital, extraído dos autos do Processo de Execução Hipotecária nº 100810234 que o Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul - IPERGS move contra Vladimir Duarte Dias.- Ofício PDPE 1475/2000 datado de 27.10.2000 da Procuradoria Geral do Estado - Procuradoria do Domínio Público Estadual.- Auto de Penhora datado de 14.06.2000.-
Réu: Vladimir Duarte Dias, brasileiro, funcionário público estadual, CIC nº 000.244.700-49, divorciado, domiciliado nesta Capital.-

Autor: Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul - IPERGS, já qualificado.-

Valor da Ação: R\$7.161,00.-

Protocolo nº 546.612, 546.613 e 546.614 de 27.11.2000.-

URE=5,91 A esc. autorizada:

Av.20/39.087 06 de dezembro de 2000.-

Permanecem em vigor a hipoteca e a caução objeto do R.6 e Av.7 da presente matrícula, bem como as penhoras registradas sob nºs 12, 14 e 16.-

A esc. autorizada:

Av.21/39.087 05 de dezembro de 2007.-

Notícia de Penhora: A presente averbação é para noticiar a existência de Penhora nos termos do Provimento 32/06 - CGJ devolvida para cumprimento de diligências e oriunda do processo 98.00.25474-9/RS da 1ª Vara Federal de Execuções Fiscais desta Capital.-

Protocolo nº 682.544 de 28.11.2007.-

Emols.: R\$16,90.- SELO-SDFNR nº 0469.03.0700013.07485-R\$0,40.-

Registradora Substituta:

R.22/39.087 25 de fevereiro de 2008.-

Penhora: Mandado de 30.01.2008 do Exmo. Sr. Juiz Federal Substi-

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página



Continuação da Página Anterior

Valide aqui este documento

Página 6 de 7

CNM: 099226.2.0039087-93



REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA — P. ALEGRE
LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

FLS. 23 MATRÍCULA
3v 5839.087

tuto da 1ª Vara Federal de Execuções Fiscais desta Capital, oriundo do processo nº 98.00.25474-9/RS e apensos nºs 98.002.2919-1, 1999.71.00.006190-6, execução fiscal, que União - Fazenda Nacional move contra Vladimir Duarte Dias e outra.-

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

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

Autor: União - Fazenda Nacional.-

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

Protocolo nº 687.138 de 20.02.2008.-

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

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

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

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

Porto Alegre, 20 de novembro de 2014.-

Registrador/Substituto(a)/Escrivente Autorizado(a)

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

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

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

CONTINUA A FOLHAS Nº 4

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RPUPJ-BUS25-EL2DR-ZAAQE>

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

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

Continua na próxima página



24130000011338



Validade aqui
este documento

Página 7 de 7

CNM: 099226.2.0039087-93

39.087



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

Porto Alegre, 20 de novembro de 2014

FICHA 4 MATRÍCULA 39.087
12:58:39

PROTOCOLO - Título apontado sob o número **825.166**, em 17/11/2014.-
Porto Alegre, 20 de novembro de 2014.-

Registrador/Substituto(a)/Escrevente Autorizado(a):

EMOLUMENTOS - R\$25,60. Selo de Fiscalização 0469.00.1400002.59151 - pbr

R-25/39.087 (R-vinte e cinco/trinta e nove mil e oitenta e sete), em 17/11/2014.-

ARREMATACÃO JUDICIAL - Nos termos da carta de arrematação passada em 5 de setembro de 2014, pelo Escrivão da 6ª Vara da Fazenda Pública do Foro Central desta Capital, Celso Castilhos Rodrigues, e assinada pela Exma. Sra. Dra. Alessandra Abrão Bertoluci, Juíza de Direito da mesma Vara, extraída dos autos do processo de Execução Fiscal do Estado número **001/1.05.0350261-1 (CNJ: 3502611-77.2005.8.21.0001)**, número antigo **1197205766**, promovida pelo exequente Estado do Rio Grande do Sul, contra Massa Falida de Itapeju Imp Exp e Representações Ltda., Vladimir Duarte Dias e Maria Lúcia Magoga Muller Dias, fica constando que o imóvel objeto desta matrícula de propriedade de **VLADIMIR DUARTE DIAS** e sua esposa **MARIA LUCIA MAGOGA MULLER DIAS**, com CPF/MF sob número 220.094.770-49, já qualificados, foi **ARREMATADO** por **INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL - IPERGS**, com sede na Avenida Borges de Medeiros nº 1945, Bairro Praia de Belas, nesta Capital, com CNPJ/MF sob número 92.829.100/0001-43, em leilão realizado no dia 19 de dezembro de 2000, pelo leiloeiro oficial, Eloi Celente, pelo valor de **R\$23.100,00** (vinte e três mil e cem reais), o qual foi avaliado no valor de **R\$25.000,00** (vinte e cinco mil reais) em 19/12/2000. **SITUAÇÃO TRIBUTÁRIA** - Exoneração tributária por imunidade, nos termos do artigos 1º, 6º e 9º da Lei Complementar número 197, de 21/3/1989. Foi emitida a DOI, nos termos do artigo 2º, § 3º, inciso II, da Instrução Normativa RFB nº 1.112, de 28/12/2010, alterada pelas Instruções Normativas RFB nº 1.193, de 15/9/2011, e nº 1.239, de 17/1/2012.-

CONDIÇÕES - Não constam.-

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

Porto Alegre, 20 de novembro de 2014.-

Registrador/Substituto(a)/Escrevente Autorizado(a):

EMOLUMENTOS - R\$356,40. Selo de Fiscalização 0469.00.1400002.59152 - pbr

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RPUPJ-BUS25-EL2DR-ZAAQE>

- ÚLTIMO ATO R-25 -

NADA MAIS CONSTAVA. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.

Porto Alegre, 23 de fevereiro de 2024, às 16:39:14.

"Buscas realizadas até as 9h."

EMOLUMENTOS: Grátis - brum

Certidão Matrícula 39.087 - 7 páginas: Grátis (0469.00.2400001.13713 = Grátis)
Busca(s) em livros e arquivos: Grátis (0469.00.2400001.13713 = Grátis)



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
099226 53 2024 00024117 61

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

sac
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



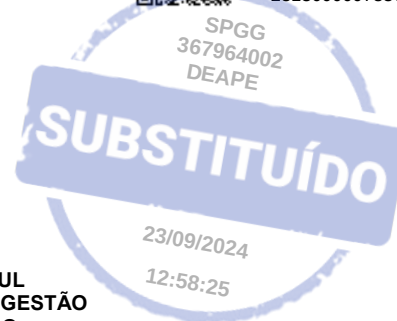
24130000011338



23130000078372



GOVERNO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, GOVERNANÇA E GESTÃO
SUBSECRETARIA DE PATRIMÔNIO DO ESTADO
DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 190/2023



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



DIVISÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS – DIAVA
DEZEMBRO/ 2023



22/12/2023 14:52:40

SPGG/DIAVA/DEAPE/450607301

PARA ASSINAR INFORMAÇÃO

17



04/03/2024 14:20:04

SPGG/ASPAT/SPE/4912608

LEILÃO IPERGS

182



24130000011338



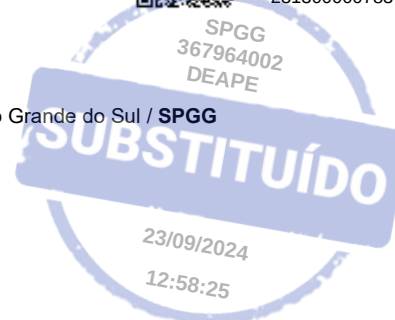
23130000078372



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 190/2023

FICHA RESUMO



Objeto

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

Objetivo

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

Finalidade

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

Localização¹

Apartamento Nº 402

Edifício Village – Rua Gal. João Telles Nº 79

Bairro Independência – Porto Alegre/RS

Área avalianda²

Área real privativa: 30,70m²

Área real total: 36,64m²

Proprietário

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

Resultado da avaliação

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

Avaliadores

Arquiteta Urbanista Thaís Wöfle Danelon

Arquiteta Urbanista Rosângela Bittencourt Freiesleben

Porto Alegre – RS, dezembro de 2023

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

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





24130000011338



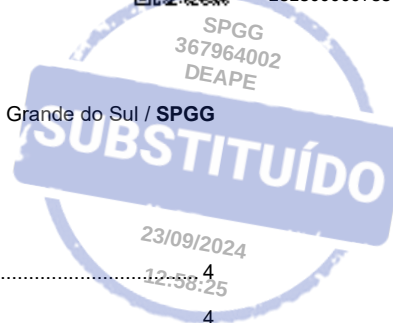
23130000078372



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

SUMÁRIO

1	SOLICITANTE	4
2	OBJETIVO DA AVALIAÇÃO	4
3	FINALIDADE	4
4	PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	4
5	PROPRIETÁRIO	5
6	ENDEREÇO	5
7	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	6
8	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	8
9	METODOLOGIA	8
10	ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	9
11	AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS	9
12	CONCLUSÃO	10
13	RESPONSÁVEIS PELO LAUDO	10
14	ANEXOS	11



Laudo de Avaliação nº 190/2023

3



22/12/2023 14:52:40

SPGG/DIAVA/DEAPE/450607301

PARA ASSINAR INFORMAÇÃO

19



04/03/2024 14:20:04

SPGG/ASPAT/SPE/4912608

LEILÃO IPERGS

184



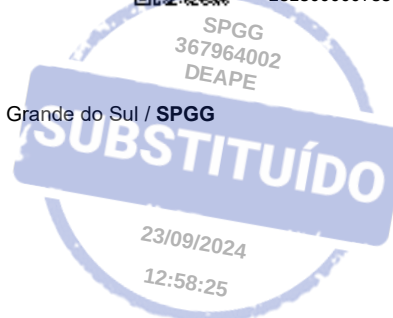
24130000011338



23130000078372



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



1 SOLICITANTE

SPGG/FT IPE/DEAPE

2 OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

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

3 FINALIDADE

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

4 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

4.1 FUNDAMENTAÇÃO TÉCNICA

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

- Na **Certidão de Matrícula nº 39.087**, referência livro 2-RG, às fls. 1, 1v, 2, 2v, 3, 3v, 4, datada de 20/11/2023, obtida junto ao Ofício de Registro de Imóveis da 1ª zona da Comarca de Porto Alegre - RS.
- Na **Ficha cadastral GPE nº 29.337**;
- No **PROA: 23/1300-0007837-2**;
- Nas informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, intermediários, agentes imobiliários, etc.).
- Nas informações constatadas "in loco", conforme vistoria ao imóvel realizada no dia **08/12/2023**.

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

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

4.2 ESCOPO DE TRABALHO

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

Não fez parte do escopo deste trabalho:

- Investigações quanto à correção dos documentos analisados;



Laudo de Avaliação nº 190/2023

4



22/12/2023 14:52:40

SPGG/DIAVA/DEAPE/450607301

PARA ASSINAR INFORMAÇÃO

20



04/03/2024 14:20:04

SPGG/ASPAT/SPE/4912608

LEILÃO IPERGS

185



24130000011338

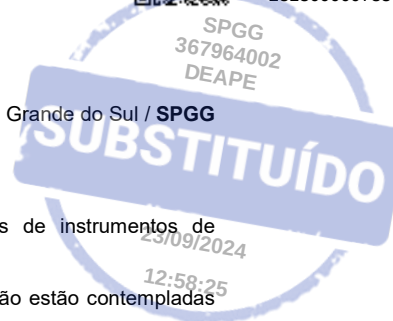


23130000078372



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

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



4.3 JUSTIFICATIVAS – PARÂMETROS ADOTADOS

➤ **Área utilizada:**

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

➤ **Vistoria/ localização:**

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

Devido à impossibilidade de acesso interno ao imóvel, a vistoria foi apenas externa.

Assim, este laudo foi desenvolvido adotando uma situação-paradigma, de acordo com o item 6.3.1 na Norma Brasileira ABNT NBR 14653-1:2019, tendo sua utilidade restrita a essa situação. Nesse contexto, utilizou-se variáveis no modelo estatístico, como banheiros e vagas de veículos, que foram embasadas na Ficha de Fiscalização 014/2019, constante no GPE nº 29.337. Na mesma, consta a descrição da existência de um quarto-sala, cozinha e banheiro.

5 PROPRIETÁRIO

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

6 ENDEREÇO

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



Laudo de Avaliação nº 190/2023

5



22/12/2023 14:52:40

SPGG/DIAVA/DEAPE/450607301

PARA ASSINAR INFORMAÇÃO

21



04/03/2024 14:20:04

SPGG/ASPAT/SPE/4912608

LEILÃO IPERGS

186



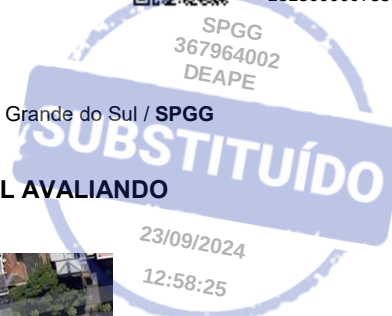
24130000011338



23130000078372



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



7 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

7.1 TERRENO

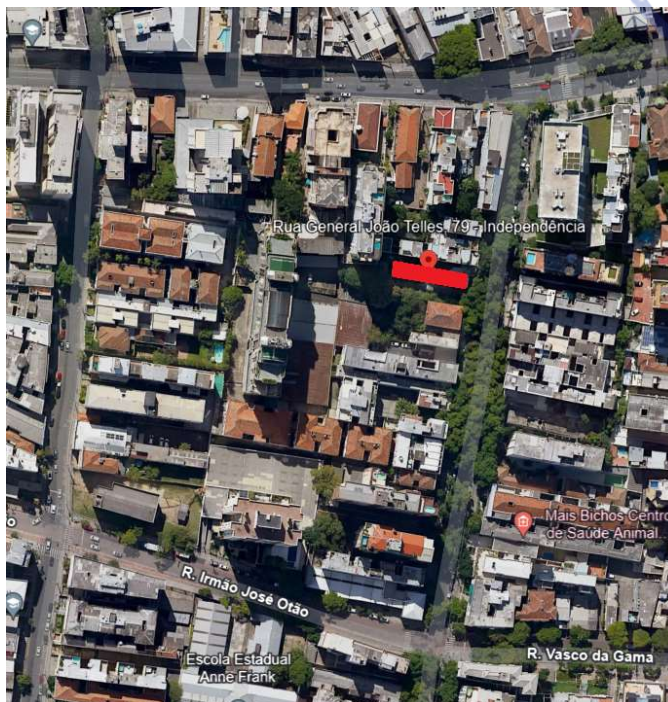


Imagem de localização (Google)

Latitude: 30°01'48.8"S

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

Longitude: 51°12'43.5"O

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



Laudo de Avaliação nº 190/2023

6



22/12/2023 14:52:40

SPGG/DIAVA/DEAPE/450607301

PARA ASSINAR INFORMAÇÃO

22



04/03/2024 14:20:04

SPGG/ASPAT/SPE/4912608

LEILÃO IPERGS

187



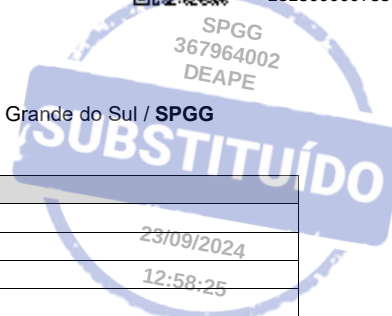
24130000011338



23130000078372



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



Características da região e entorno
Atividade predominante: Mista
Padrão construtivo do entorno: Normal
Zoneamento: Bairro
Tráfego de pedestres: Médio
Tráfego de veículos: Médio
Pavimentação logradouro: Asfalto
Pavimentação passeio: Basalto irregular
Infraestrutura: ☒ Acessibilidade, ☒ Água potável, ☒ Energia elétrica, ☒ Esgoto pluvial, ☒ Esgoto sanitário, ☐ Gás canalizado, ☒ Iluminação pública, ☒ Logradouro, ☒ Meio fio/sarjetas, ☒ Passeio público, ☒ Pavimentação, ☐ Sem infraestrutura, ☒ Telefone
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

Características do imóvel	
Formato do terreno: Regular	
Situação de quadra: Meio de quadra	
Cota: No nível	
Vegetação: Médio porte	
Uso do solo: Residencial	
Acesso: Muito 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: 242,00 m²	
Medida da frente do terreno: 5,50m	Confrontação da frente: Leste
Medida lateral 1 do terreno: 44,00m	Confrontação da lateral 1: Norte
Medida lateral 2 do terreno: 44,00m	Confrontação da lateral 2: Sul
Medida dos fundos do terreno: 5,50m	Confrontação dos fundos: Oeste

Condição de ocupação ³		
☐ Ocupado	☐ Ocupado (não autorizado)	☒ Desocupado

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

Laudo de Avaliação nº 190/2023

7





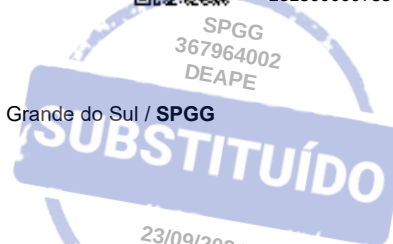
24130000011338



23130000078372



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



7.2 BENFEITORIAS

7.2.1 FICHA DE VISTORIA⁴

Apartamento GPE 29337		Idade aparente: 40	Área = 30,70 m²	Nº de páv. 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

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

características:

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

9 METODOLOGIA

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

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





24130000011338



23130000078372

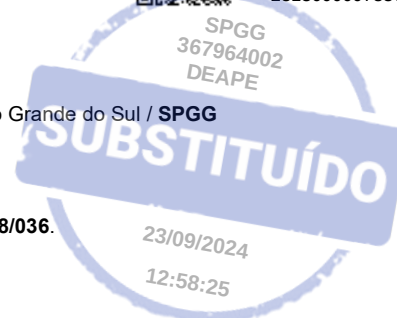


Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

- Tratamento dos dados:

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

() Metodologia clássica – fatores de homogeneização.



10 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Método comparativo direto de dados de mercado	☐ Grau I	☒ Grau II	☐ Grau III
Grau de Fundamentação			
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 = 765,89548 + 109389,33 * 1/Área Privativa + 786,10787 * Vagas + 876,43804 * Banheiros

11.1.2 DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

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

11.1.3 RESULTADOS

11.1.3.1 Resultados da moda para 80% de confiança.

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

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

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

Valor calculado R\$ 159.808,85



Laud de Avaliação nº 190/2023

9



22/12/2023 14:52:40

SPGG/DIAVA/DEAPE/450607301

PARA ASSINAR INFORMAÇÃO

25



04/03/2024 14:20:04

SPGG/ASPAT/SPE/4912608

LEILÃO IPERGS

190



24130000011338



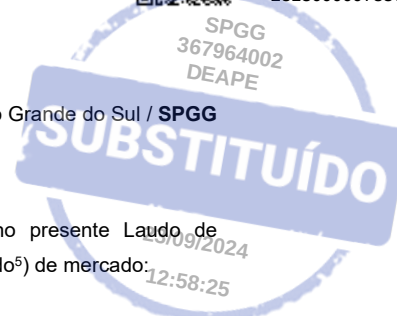
23130000078372



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

12 CONCLUSÃO

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



VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 160.000,00

(Cento e sessenta mil reais)

data de referência da avaliação: dezembro/2023

13 RESPONSÁVEIS PELO LAUDO

ROSÂNGELA BITTENCOURT FREIESLEBEN

Arquiteta Urbanista – CAU(RS) A16986-2

Analista Arquiteta DIAVA/DEAPE

ID 4297369/02

THAÍS WÖLFLE DANELON

Arquiteta Urbanista – CAU(RS) A150365-0

Analista Arquiteta DIAVA/DEAPE

ID 4819101/01

De acordo,

LEANDRO PEIXOTO MAIA

Engenheiro Civil – CREA(RS) 82.744

Analista Engenheiro DIAVA/DEAPE

ID 4506073/01

Porto Alegre, dezembro de 2023

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

