SPGG 367964002 DEAPE SUBSTITUÍDO 23/09/2024 12:58:25

14 ANEXOS

14.1 DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

Figura 1: FACHADA PRINCIPAL

Fonte: VISTORIA (08/12/2023)

Documento PROA Assinado

SPGG 367964002 DEAPE
SUBSTITUÍDO
23/09/2024 12:58:25

14.2 DOCUMENTAÇÃO DOS IMÓVEIS

Certidão de Matrícula Nº 39.087

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

Página 1 de 7

Valide aqui este documento

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:

CNM: 099226.2.0039087-93

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

MATRÍCULA 39087 | FLS. 1 | MATRÍCULA 39087

PORTO ALEGRE, 6 de agosto de 19 80

Imovel:O apartamento nº 402 do Edificio 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.

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.

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.

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.

Av.4/39087- 22 de setembro de1980.-
Liberação:Por escrito particular, datado de 3-9-1980, o credor da- hipoteca objeto da Av.1/39087, liberou do onus hipotecario o imo - vel da presente matricula.-
A esc. autorizada.

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página

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

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

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

Documento PROA Assinado

SPGG 367964002 DEAPE
SUBSTITUÍDO
23/09/2024 12:58:25

Continuação da Página Anterior

Valide aqui este documento

CNM: 099226.2.0039087-93

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1.ª ZONA — P. ALEGRE

LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

FLS.	MATRICULA
1v	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 de1980.-
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 Brasilia, 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 Familia 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, funcionário 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, instruido 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/SJN74-2L7S4-EJ29H-Z55WR
Documento assinado digitalmente www.registradores.onr.org.br
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
Documento PROA Assinado

Valide aqui este documento
Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/SJN74-2L7S4-EJ29H-Z55WR
Documento assinado digitalmente www.registradores.onr.org.br
saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Continuação da Página Anterior

CNM: 099226.2.0039087-93

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

39.087 — MATRÍCULA

PORTO ALEGRE, 23 de outubro de 19 89 | FLS. 2 | MATRÍCULA 39.087

Continuação das fs.1v 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

Documento PROA Assinado

Valide aqui este documento
23/09/2024 12:58:25

Continuação da Página Anterior

CNM: 099226.2.0039087-93

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

FLS.	MATRÍCULA
2v	39.087

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 - 1 Juizado desta Capital, oriundo do Processo de Execução Fiscal número

CONTINUA A FOLHAS N.º

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/SJN74-2L7S4-EJ29H-Z55WR
Documento assinado digitalmente www.registradores.onr.org.br
onr
sdec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

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

Documento PROA Assinado

SPGG 367964002 DEAPE
SUBSTITUÍDO
23/09/2024 12:58:25

Continuação da Página Anterior

Valide aqui este documento

CNM: 099226.2.0039087-93

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

MATRÍCULA 39.087 | PORTO ALEGRE, 19 de maio de 1.9digo, 2000 | FLS. 3 | MATRÍCULA 39.087

Continuação dasfls 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

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/SJN74-2L7S4-EJ29H-Z55WR
Documento assinado digitalmente www.registradores.onr.org.br
saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Continua na próxima página

Documento PROA Assinado

SPGG 367964002 DEAPE
SUBSTITUÍDO
23/09/2024 12:58:25

Continuação da Página Anterior

Valide aqui este documento

CNM: 099226.2.0039087-93

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

FLS.	MATRÍCULA
3v	39.087

tuto da 1ª Vara Federal de Execuções Fiscais desta Capital, oriundo do processo nº 98.00.25474-9/RS e apensos nºs 98.002 2919-1, 1999.71.00.006190-6, execução fiscal, que União - Fazenda Nacional move contra Vladimir Duarte Dias e outra.-
Proprietário do Imóvel: Vladimir Duarte Dias, brasileiro, 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-vinte e três/trinta e nove mil e oitenta e sete), em 17/11/2014.-
CANCELAMENTO DE HIPOTECA - Nos termos da carta de arrematação passada em 5 de setembro de 2014, pelo Escrivão da 6ª Vara da Fazenda Pública do Foro Central desta Capital, Celso Castilhos Rodrigues, e assinada pela Exma. Sra. Dra. Alessandra Abrão Bertoluci, Juíza de Direito da mesma Vara, extraída dos autos do processo de Execução Fiscal do Estado número **001/1.05.0350261-1 (CNJ:.3502611-77.2005.8.21.0001)**, número antigo **1197205766**, fica **CANCELADA** a hipoteca objeto do **R-6**, 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)/Escrevente Autorizado(a)
EMOLUMENTOS - R$51,20. Selo de Fiscalização 0469.00.1400002.59150 - pbr
AV-24/39.087(AV-vinte e quatro/trinta e nove mil e oitenta e sete), em 17/11/2014.-
CANCELAMENTO DE REGISTRO DE PENHORA - 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**, ficam **CANCELADAS** as penhoras registradas sob **R-12**, **R-14**, **R-16**, **R-19**, **R-22** e a notícia de penhora objeto da **AV-21**,e mencionadas nas **AV-15**, **AV-17**, **AV-18** e **AV-20** desta matrícula.-

CONTINUA A FOLHAS Nº 4

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/SJN74-2L7S4-EJ29H-Z55WR
Documento assinado digitalmente www.registradores.onr.org.br
saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Documento PROA Assinado

SPGG 367964002 DEAPE
SUBSTITUÍDO
23/09/2024 12:58:25

Continuação da Página Anterior -

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

CNM: 099226.2.0039087-93

39.087 — MATRÍCULA —

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

FICHA	MATRÍCULA
4	39.087

Porto Alegre, 20 de novembro de 2014

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.-
ARREMATAÇÃO 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

Documento assinado digitalmente www.registradores.onr.org.br
.:onr
sacr Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

- ÚLTIMO ATO R-25 -
NADA MAIS CONSTAVA. O REFERIDO E VERDADE E DOU FÉ.
Porto Alegre, 20 de novembro de 2023, às 16:13:00.
"Buscas realizadas até as 9h."
EMOLUMENTOS: Gratuito - Isento
Certidão Matrícula 39.087 - 7 páginas: Gratuito (0469.00.2300002.76791 = Gratuito)
Busca(s) em livros e arquivos: Gratuito (0469.00.2300002.76791 = Gratuito)

A consulta estará disponível em até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS
http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta
Chave de autenticidade para consulta
099226 53 2023 00177689 70

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

Documento PROA Assinado

PROA Processos Administrativos e-Gov

SPGG
367964002
DEAPE
SUBSTITUÍDO
23/09/2024
12:58:25

Ficha GPE 29.337

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

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

DADOS GERAIS

Número do Cadastro:	29337	**Classificação:**	PROPRIO
Nome de Referência do Imóvel:		**Nome de Referência das Unidade Associada:**	
Classificação do Bem Público:	DOMINIAL		
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 Alienaçao 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		
Nº Inscrição Municipal:	5584566		

VALOR DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL

Tipo de Valor	Esfera Competente	Legislação	Número/Ano

BAIXA IMOVEL

Motivo da Baixa:	**Data da Baixa:**
Nº Processo da Baixa SPI:	**Nº Processo da Baixa PROA:**
Informações Adicionais Baixa:	

PROCESSOS

Data Consulta	Nº Processo	Data Abertura	Assunto	Tipo Assunto	Situação
08/06/2021	21130000034218	08/06/2021	Programação		Ativo
08/06/2021	20130000004178	08/06/2021	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
22/06/2021	20130000004178	24/01/2020	Programação		Arquivad
25/06/2021	20130000080150	22/12/2020	Programação		Ativo
06/01/2022	22130000001420	06/01/2022	Programação		Ativo
24/06/2021	21130000020098	22/03/2021	Programação		Ativo
21/06/2021	19130000017517	12/04/2019	Programação		Arquivad
15/06/2021	19130000059155	15/06/2021	Participação em		Ativo
10/07/2023	23130000001582	09/01/2023	Programação	Programação	Ativo

LOCALIZAÇÃO

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

07/12/2023 pag. 1 de 4

Documento PROA Assinado

PROA Processos Administrativos e-Gov

SPGG
367964002
DEAPE
SUBSTITUÍDO
23/09/2024
12:58:25

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 REGULARIZACAO
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		

07/12/2023 pag. 2 de 4

Documento PROA Assinado

PROA Processos Administrativos e-Gov

SPGG 367964002 DEAPE SUBSTITUÍDO 23/09/2024 12:58:25

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 disponíve
APARTAMENTO			30,70	36,64		0	36,64

VISTORIA

INFRAESTRUTURA

Serviços e Instalações

Pavimentação do logradouro:
Pavimentação passeio:
Zoneamento:
Largura logradouro (m):
Tráfego de pedestres:
Tráfego de veículos:
Atividade predominante:

DOCUMENTOS

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

IMAGENS

07/12/2023 pag. 3 de 4

Documento PROA Assinado

PROA Processos Administrativos e-Gov

SPGG
367964002
DEAPE
SUBSTITUÍDO
23/09/2024
12:58:25

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:

Documento PROA Assinado

PROA Processos Administrativos e-Gov

SPGG 367964002 DEAPE SUBSTITUÍDO 23/09/2024 12:58:25

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

DIVISÃO DE ADMINISTRAÇÃO E CONTROLE
FICHA DE FISCALIZAÇÃO 014/2019

IDENTIFICAÇÃO

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

FISCALIZAÇÃO

Na data de 28 de janeiro de 2020 foi realizada diligência no imóvel situado na Rua João Teles nº 79 apt. 402, Bairro Bom Fim atendendo o PROA acima.

Fomos recebidos pela Sindica que forneceu as chaves do imóvel.

A informação é de que nunca foi habitado mas encontramos móveis no seu interior.

Possui pendências de condomínio.

O imóvel consiste num apartamento quarto sala, com cozinha e banheiro.

Está em mau estado de conservação com mobiliário consumido por cupins.

Porto Alegre, 28/01/2020.

Jácson Luís Bez
02601958

Documento PROA Assinado

PROA Processos Administrativos e-Gov

SPGG 367964002 DEAPE SUBSTITUÍDO 23/09/2024 12:58:25

14.3 MEMÓRIA DE CÁLCULO

Relatório Completo

MODELO: APTO POA **Data: 07/12/2023**

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

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

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: y

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

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

NORMALIDADE

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

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

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

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

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

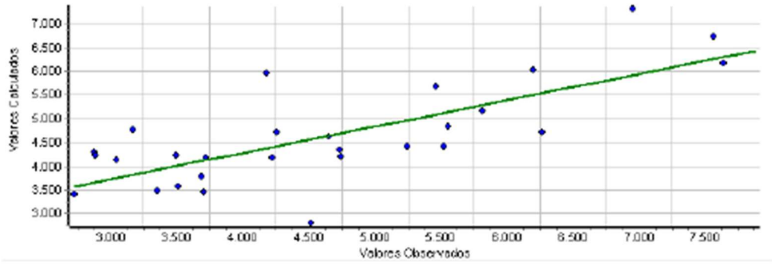
Documento PROA Assinado

PROA Processos Administrativos e-Gov

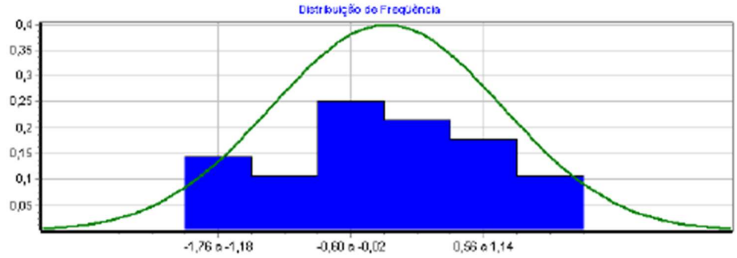
SPGG 367964002 DEAPE SUBSTITUÍDO 23/09/2024 12:58:25

Relatório Completo

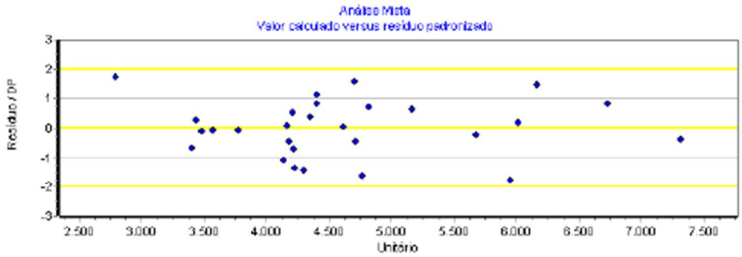
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



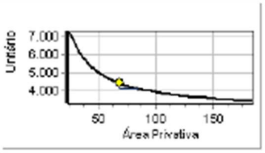
Documento PROA Assinado

Relatório Completo

DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

X_1 Área Privativa

Área total privativa do imóvel, medida em metros quadrados.
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 25,00 a 184,00
Impacto esperado na dependente: Negativo
10% da amplitude na média: -6,76 % na estimativa



* Dormitórios

Número de dormitórios da unidade privativa.
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 1,00 a 3,00
Impacto esperado na dependente: Positivo

* Conservação

Critério de Heidecke:
Novo = 0
Entre novo e regular = 0,32
Regular = 2,52
Entre regular e reparos simples = 8,09
Reparos Simples = 18,10
Entre reparos simples e importantes = 33,20
Reparos Importantes = 52,60
Entre reparos importantes e sem valor = 75,20
Sem valor = 100
Tipo: Proxy
Amplitude: 0,32 a 52,60
Impacto esperado na dependente: Negativo

* Padrão

Representa o padrão construtivo atribuído ao imóvel, sendo:
7 - luxos;
6 - alto;
5 - normal-alto;
4 - normal;
3 - normal-baixo;
2 - baixo;
1 - mínimo.

Tipo: Código Alocado
Amplitude: 2,00 a 5,00
Impacto esperado na dependente: Positivo

Micronumerosidade: atendida.

Documento PROA Assinado

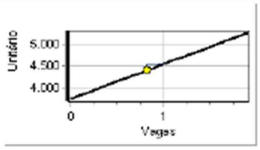
PROA Processos Administrativos e-Gov

SPGG 367964002 DEAPE SUBSTITUÍDO 23/09/2024 12:58:25

Relatório Completo

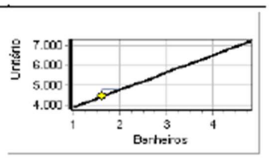
X_2 Vagas

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



X_3 Banheiros

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



* Oferta

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

Y Unitário

Valor unitário da unidade privativa, em R$/m²
Tipo: Dependente
Amplitude: 2725,81 a 7636,76

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

Documento PROA Assinado

PROA Processos Administrativos e-Gov

SPGG 367964002 DEAPE
SUBSTITUÍDO
23/09/2024 12:58:25

Relatório Completo

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,49921)
X_1 Área Privativa	1/x	3,04	0,56	0,33365
X_2 Vagas	x	1,80	8,47	0,45445
X_3 Banheiros	x	3,23	0,36	0,31069

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- **MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS**
- **MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS**

Variável	Forma Linear	Área Privativa	Vagas	Banheiros	Unitário
X_1	1/x		37	48	53
X_2	x	-48		26	34
X_3	x	-50	67		55
Y	y	2	52	60	

Documento PROA Assinado

SPGG
367964002
DEAPE
SUBSTITUÍDO
13/09/2024
12:58:25

14.4 DADOS DA AMOSTRA

<	Dado	Endereço	Observação	Área Privat	Dormitórios	Conservaç	Padrão	Vagas	Banheiros	Oferta	Unitário
*	1	Avenida Grecia 1050, 30°00'46.8"S 51	Bairro: Passo d'Areia, Auxiliad	71,00	2,00	0,32	5,00	2,00	2,00	580.000,00	8.169,01
	2	Rua Dona Ondina 73, 30°03'52.2"S 51	Bairro: Menino Deus, Auxiliac	91,40	3,00	0,32	5,00	2,00	3,00	698.000,00	7.636,76
	3	Rua Correa Lima, 825, 30°03'59.7"S 51	Bairro: Menino Deus, Auxiliac	184,00	3,00	0,32	5,00	2,00	5,00	1.260.000,00	6.956,52
*	4	Rua Duque De Caxias, 278, 30°02'05.5	Bairro: Centro Histórico, Auxil	55,85	2,00	2,52	4,00	0,00	1,00	330.000,00	5.908,32
	5	Rua Coronel Bordini, 30°01'18.2"S 51	Bairro: Auxiliadora, Auxiliador	39,67	1,00	33,20	3,00	0,00	1,00	219.000,00	5.520,68
	6	Rua Coronel Paulino Teixeira, 30°02'12.	Bairro: Rio Branco, Auxiliador	95,00	3,00	18,10	4,00	0,00	1,00	429.000,00	4.515,79
	7	Alameda Emilio De Menezes, 30°01'45.	Bairro: Três Figueiras, Auxilia	121,00	3,00	8,09	4,00	1,00	2,00	573.990,00	4.743,72
	8	Rua Domingos Rubbo, 371, 30°00'33.2	Bairro: Cristo Redentor, Auxili	55,33	2,00	8,09	3,00	1,00	1,00	290.000,00	5.241,28
	9	Avenida Arnaldo Bohrer, 30°04'53.1"S 5	Bairro: Teresópolis, Auxiliador	72,05	3,00	2,52	5,00	1,00	2,00	400.000,00	5.551,70
	10	Avenida Da Azenha, 30°02'47.9"S 51	Bairro: Azenha, Auxiliadora P	60,76	2,00	52,60	2,00	0,00	1,00	225.000,00	3.703,09
	11	Rua Santos Dumont, 641, 30°00'57.5"S	Bairro: Floresta, Auxiliadora P	62,00	2,00	33,20	2,00	0,00	1,00	169.000,00	2.725,81
	12	Rua Erechim, 30°05'27.9"S 51°12'57.4	Bairro: Nonoai, Auxiliadora Pr	57,00	2,00	33,20	2,00	1,00	1,00	270.000,00	4.736,84
	13	Rua Doutor Doutor Ney Cabral, 50	Bairro: Nonoai, Auxiliadora Pr	61,00	2,00	33,20	3,00	1,00	1,00	213.000,00	3.491,80
	14	Rua Santa Flora, 30°05'30.9"S 51°13'4	Bairro: Nonoai, Auxiliadora Pr	77,52	1,00	8,09	4,00	1,00	2,00	330.000,00	4.256,97
	15	Rua Doutor Doutor Campos Velho, 30°0	Bairro: Nonoai, Auxiliadora Pr	58,49	2,00	2,52	4,00	1,00	1,00	215.000,00	2.874,33
	16	Avenida Quaraí, 30°05'15.0"S 51°13'1	Bairro: Nonoai, Auxiliadora Pr	60,96	2,00	33,20	3,00	1,00	1,00	175.750,00	2.883,04
	17	Rua Orfanotrófio, 30°04'41.2"S 51°12'5	Bairro: Nonoai, Auxiliadora Pr	43,00	2,00	33,20	3,00	0,00	1,00	160.000,00	3.720,93
	18	Avenida Fábio Araújo Santos, 30°05'41.	Bairro: Nonoai, Auxiliadora Pr	64,00	2,00	2,52	4,00	1,00	1,00	195.000,00	3.046,88
	19	Rua Doutor Doutor Ney Cabral, 30°05'1	Bairro: Nonoai, Auxiliadora Pr	74,80	2,00	33,20	3,00	1,00	2,00	237.000,00	3.168,45
*	20	Rua Orfanotrófio, 30°04'49.4"S 51°130	Bairro: Nonoai, Auxiliadora Pr	45,00	2,00	18,10	3,00	1,00	1,00	140.000,00	3.111,11
*	21	Avenida Nonoai, 1458, 30°05'35.6"S 51	Bairro: Nonoai, Auxiliadora Pr	75,00	2,00	18,10	4,00	1,00	2,00	230.000,00	3.066,67
*	22	Rua Doutor Doutor Campos Velho, 177	Bairro: Nonoai, Auxiliadora Pr	42,00	1,00	18,10	3,00	0,00	1,00	154.000,00	3.666,67
	23	Rua Doutor Campos Velho, 1886, 30°0	Bairro: Nonoai, Auxiliadora Pr	73,00	3,00	2,52	4,00	1,00	3,00	399.000,00	5.465,75
	24	Rua Monte Arraes, 30°05'31.4"S 51°13	Bairro: Nonoai, Auxiliadora Pr	61,90	3,00	0,32	5,00	1,00	3,00	259.000,00	4.184,17
	25	Rua Dário Totta, 215, 30°04'55.7"S 51	Bairro: Nonoai, Auxiliadora Pr	62,13	2,00	0,32	5,00	2,00	3,00	470.000,00	7.564,78
	26	Rua Mata Coelho, 30°05'08.8"S 51°12	Bairro: Nonoai, Auxiliadora Pr	56,69	2,00	18,10	4,00	0,00	1,00	199.000,00	3.510,32
	27	Avenida Fabio Araujo Santos, 30°05'41.	Bairro: Nonoai, Auxiliadora Pr	59,45	2,00	33,20	3,00	0,00	1,00	199.500,00	3.355,76
	28	Rua Marcio Dias, 30°05'35.8"S 51°13'2	Bairro: Nonoai, Auxiliadora Pr	80,98	2,00	18,10	4,00	1,00	1,00	299.000,00	3.692,27
	29	Rua Costa Lima, 30°05'11.2"S 51°12'3	Bairro: Nonoai, Auxiliadora Pr	78,14	2,00	0,32	5,00	1,00	2,00	490.000,00	6.270,80
	30	Avenida Nonoai, 30°05'28.9"S 51°13'1	Bairro: Nonoai, Auxiliadora Pr	63,00	2,00	2,52	4,00	1,00	1,00	366.000,00	4.222,22
	31	Avenida Engenheiro Francisco Rodolfo	Bairro: Sarandi, Auxiliadora P	50,00	2,00	2,52	4,00	1,00	1,00	232.750,00	4.655,00
*	32	Rua Gabriel Franco Da Luz, 29°58'53.6	Bairro: Sarandi, Auxiliadora P	42,00	2,00	2,52	4,00	1,00	1,00	170.000,00	4.047,62
	33	Alameda Tres De Outubro, 30°00'05.6"S	Bairro: Sarandi, Auxiliadora P	40,00	2,00	0,32	5,00	1,00	1,00	232.750,00	5.818,75
	34	Rua Joao Alfredo, 30°02'24.3"S 51°13'	Bairro: Cidade Baixa, Auxiliad	25,00	1,00	2,52	4,00	0,00	1,00	155.000,00	6.200,00
*	35	Rua Barao Do Gravatai, 30°02'41.4"S 5	Bairro: Menino Deus, Auxiliad	24,00	2,00	8,09	4,00	0,00	2,00	142.000,00	5.916,67
*	36	Avenida Venancio Aires, 30°02'33.8"S 1	Bairro: Cidade Baixa, Auxiliad	24,00	1,00	33,20	3,00	0,00	1,00	125.000,00	5.208,33

Documento PROA Assinado

SPGG 367964002 DEAPE SUBSTITUÍDO 23/09/2024 12:58:25

14.5 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Segundo ABNT NBR 14.653-2:2011

FUNDAMENTAÇÃO

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

Item 9.2.1.1 da NBR 14.653-2:2011

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

a)	Apresentação do laudo na modalidade completa.	x
b)	Apresentação da análise do modelo no laudo de avaliação, com verificação da coerência do comportamento das variação das variáveis em relação ao mercado, bem como suas elasticidades em torno do ponto de estimação.	x
c)	Identificação completa dos endereços dos dados de mercado usados no modelo, bem como das fontes de informação.	x
d)	Adoção da estimativa central.	x
	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	GRAU II

PRECISÃO

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

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

Documento PROA Assinado

PROA Processos Administrativos e-Gov

23130000078372

SPGG 367964002 DEAPE SUBSTITUÍDO 23/09/2024 12:58:25

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

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

Documento PROA Assinado

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

SPGG 367964002 DEAPE
SUBSTITUÍDO
23/09/2024 12:58:11

Descrição do Lote 06

- **Lote 06 – GPE 29.337**

Tipo: Apartamento

Processo PROA nº 23/1300-0007837-2

Endereço: Rua General João Telles, nº 79, Apartamento 402, Porto Alegre /RS

Área real privativa: 30,70 m²

Avaliação: R$ 160.000,00

Matrícula nº 39.087

SPGG
367964002
DEAPE
SUBSTITUÍDO
23/09/2024
12:57:45

LOTE 07

GPE 29338

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

SPGG 367964002 DEAPE SUBSTITUÍDO 23/09/2024 12:57:02

DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 29338

DADOS GERAIS

Número do Cadastro:	29338	**Classificação:**	PROPRIO
Nome de Referência do Imóvel:		**Nome de Referência das Unidade Associada:**	
Classificação do Bem Público:	DOMINIAL		
Tipo do Imóvel:	AREA/TERRENO/GLEBA	**Situação de Destinação:**	NAO DESTINADO
Situação de Regularização:	REGULARIZADO	**Índice de Destinação (%):**	0,000000
Descrição:	EX-MUTUÁRIO: LEILA TERESINHA FERREIRA - CONTRATO Nº 693367		
Em Alienação:	Sim	**Nº Incorporação PROA/SPI:**	17/2442-0001485-1
Lei Autorizativa de Alienação:	15764	**Nº Alienaçao PROA/SPI:**	22/1300-0006045-1
Data Lei Autorizativa Alienação:	15/12/2021	**NIRF:**	
Nº tombo antigo do imóvel:		**CCIR:**	
Uso irregular:		**CAR:**	
Tombado Patr. Histórico:	Não		
Nº Inscrição Municipal:	5155460		

VALOR DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL

Tipo de Valor	Esfera Competente	Legislação	Número/Ano

BAIXA IMOVEL

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
14/06/2023	23130000043609	14/06/2023	Alienar Bens	Venda	Ativo
10/07/2023	23144000084992	16/06/2023	Imóveis	Acompanhame	Ativo
04/03/2024	24130000011338	01/03/2024	Alienar Bens	Venda	Ativo
15/06/2021	19130000059155	15/06/2021	Participação em		Ativo
22/06/2023	23130000043587	13/06/2023	Programação	Programação	Ativo
26/08/2022	22130000003903	26/08/2022	Imóveis		Ativo
25/01/2024	24130000004781	25/01/2024	Programação	Programação	Ativo
25/06/2021	20130000080150	22/12/2020	Programação		Ativo
07/07/2022	22130000060451	07/07/2022	Alienar Bens		Ativo
07/07/2022	22130000060478	07/07/2022	Imóveis		Ativo

LOCALIZAÇÃO

Zona:	Urbana
Unidade da Federação:	Rio Grande do Sul
Município	PORTO ALEGRE
Bairro/Distrito:	JD DO SALSO
Logradouro/Localidade:	RUA SAO SIMAO
Numero/Lote:	876
Quadra:	
Complemento:	
CEP:	91420560
Ponto Referência:	

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

SPGG 367964002 DEAPE SUBSTITUÍDO 23/09/2024 12:57:02

DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 29338

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:	12910
Livro:	2RG
Folha:	01
Cartório:	RI 3º ZONA DE PORTO ALEGRE
Comarca:	PORTO ALEGRE
Data do Registro:	25/02/2016
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):	360,25
Frente (m):	11,00
Área com fração (m²):	0,0000
Fração Ideal (m²):	0,000000
Profundidade Equivalente (m):	
Área Disponível (m²):	360,25

Situação terra rural:

TERRENO REGISTRADO

Frente/Lateral	Confrontação da Frente/Lateral	Confrontante
11,00		

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

SPGG 367964002 DEAPE SUBSTITUÍDO 23/09/2024 12:57:02

DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 29338

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

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
04/01/2024	PARECER	PARECER 250 2023 GPE 29338
04/07/2023	CERTIDAO	CND 29338.PDF
28/04/2023	AUTORIZAÇÃO DO	ATA_03-2023-CGA_PUBLICADA.PDF
28/04/2023	AUTORIZAÇÃO DO	RESOLUCAO_02_2023_PUBLICADA.
27/04/2023	ATOS DO COMITÊ	ATA_03-2023-CGA_ASSINADA.PDF
27/04/2023	ATOS DO COMITÊ	RESOLUCAO_02_2023_CGA_ASSIN
21/03/2023	MATRÍCULA	MAT 12910.PDF
31/08/2022	LAUDO DE	LAUDO 130 2022 GPE 29338 R SAO
29/07/2022	VISTORIA /	VISTORIA 17- 2022 - GPE 29338.PDF
07/07/2022	MATRÍCULA	MAT 12910.PDF
06/07/2022	VISTORIA /	VISTORIA 17- 2022- GPE 29338.PDF
07/06/2022	VISTORIA /	VISTORIA 17- 2022- GPE 29338.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-
06/04/2018	LEI / DECRETO /	LEI COMPLEMENTAR NA 15144-

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

SPGG 367964002 DEAPE SUBSTITUÍDO 23/09/2024 12:57:02

DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 29338

Data	Tipo Documento	Nome Documento
17/07/1978	MATRÍCULA	MAT 12910.PDF

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:

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash fe7ce6e4-cfa2-4769-9cdf-ba0cc369cb76

Esse documento foi assinado digitalmente por ANDRE LUIS ARAUJO SOARES - 26/02/2024 16:53 PROTOCOLO: 2402013165

CNM: 099267.2.0012910-82

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3.ª ZONA — P. ALEGRE

LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

12910 MATRICULA

FLS. | MATRICULA

PORTO ALEGRE, 17 de julho de 1.978 | 1 | 12910

SUBSTITUÍDO 23/09/2024 12:55:32
SPGG 36774002 ASPAT

IMÓVEL: Situado no bairro Jardim do Salso, dentro do quarteirão formado pelas ruas São Simão, Professor Abílio Azambuja, São Lucas e Vila Bom Jesus, a saber: UM TERRENO constituído do lote nº 08 da quadra 12 do loteamento denominado "Jardim do Salso I", medindo 11m de frente ao oeste, no alinhamento da rua São Simão, tendo a mesma medida na divisa do fundo ao leste, medindo de frente, a fundo, pelo lado sul, 32m50 e pelo outro lado ao norte, 33m. Dividindo-se pelos lados norte, sul e leste com terrenos que são ou foram dela outorgante vendedora; dito terreno tem a área superficial de 360,25m2 e fica distanciado em sua face sul, 64m da esquina formada com a rua Professor Abilio Azambuja.

PROPRIETÁRIA: COURHASA - Construção - Urbanização - Habitação S/A, com sede n/C com CGC nº 92.683.382/0001-13.

REGISTROS ANTERIORES: Liv. 3-AX. fls.179, nº 39.778 e Liv. 8-A, fls. 160, nº 10 ambos da 3ª Zona. O OFICIAL ajudante: Sandra Sedrianno

---

R-1-12910.-. 17 de julho de 1978.-. COMPRA E VENDA.

Escritura de compra e venda, lavrada no Cartório Distrital da Tristeza d/C., em 17.05.78. Valor: Cr$.191.122,36. Avaliação: Cr$.191.130,00. Transmitente: COURHASA - Construção - Urbanização - Habitação S/A., com sede n/C., CGC nº 92.683.382/0001-13.

ADQUIRENTE: LUIZ PAULO DE PILLA VARES, brasileiro, jornalista, CPF nº 009063100-59, casado com Sonia Pilla Vares, domiciliado n/C.

PROTOCOLO: 32.034. O OFICIAL ajudante: Sandra Sedrianno

R-2-12910. 07 de abril de 1980. COMPRA E VENDA

Contrato particular de compra e venda de terreno e mútuo com obrigações e hipoteca, datado de 13/03/80. Valor: Cr$.337.078,65. Avaliação: C r $.... Cr$.337.079,00. Transmitente: Luiz Paulo de Pila Vares que também possui documentos como Luiz Paulo de Pilla Vares, e s/e Sonia Pilla Vares, brasileiros, ele jornalista, ela do lar, domiciliados n/c, CPF 009,063.100/59, e 250.202.260/68, respectivamente.

ADQUIRENTES: NILZA FISCHER MATTOS e s/m JOÃO RODRIGUES MATTOS, brasileiros ambos funcionários públicos estaduais, domiciliados n/c, CPF 609.232.618/34 e 027.254.108/78 respectivamente.

PROTOCOLO: 59.849 ESCREVENTE: O OFICIAL ajudante,

R-3-12910. 07 de abril de 1980. ÔNUS HIPOTECA

— CONTINUA NO VERSO —

Serviço de Registro de Imóveis 3ª Zona - Porto Alegre-RS
www.registradores.onr.org.br Certidão emitida por: SREI Sistema de Atendimento Eletrônico Compartilhado

CNM: 099267.2.0012910-82

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3.ª ZONA — P. ALEGRE

LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

SPGG 367964002 DEAR
SUBSTITUÍDO

FLS.	MATRICULA
1v	12910

Contrato particular de compra e venda de terreno e mútuo com obrigações e hipoteca, datado de 13/03/80. Valor da dívida: Cr$.300.000,00. Avaliação Cr$.540.375,00. Prazo: 6 meses. Juros: 2,3% ao ano. Taxa Efetiva: 2,325% ao ano. Devedores: Nilza Fischer Mattos e s/m João Rodrigues Mattos, brasileiros, ambos funcionários públicos estaduais, domiciliados n/c, CPF 609.232.618/34 e 027.254.108/78, respectivamente. EM PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA.
CREDOR: INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL - IPERGS, com sede n/c, CGC 92.829.100/0001-43.
PROTOCOLO: 59.849 ESCREVENTE: O OFICIAL

Av.-4- 12910 - 19 de dezembro de 1980.-Conforme contrato particular de financiamento e mútuo com obrigações e hipoteca, datado de 26.11.80, o Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul, autorizou a liberação do imóvel objeto da presente matrícula do gravame a que estava sujeito, ficando assim cancelado o R-3-12910, supra.-Docs.arqs.
Protocolo:nº 74.393 O OFICIAL:

R-5- 12.910- 19 de Dezembro de 1980. ÔNUS HIPOTECA
Contrato particular de financiamento e mutuo com obrigações e hipoteca datado de 26.11.80.Valor da divida:Cr$ 1.942.500,19.Avaliação:Cr$ 3.455.200,00. Prazo: 180 meses, em prestações mensais no valor inicial de Cr$ 29.015,55.Juros:10% ao ano.Taxa Efetiva: 10,472% ao ano.Devedores: Nilza Fischer Mattos e s/e João Rodrigues Mattos, brasileiros,ambos brasileiros, ambos func.públicos estaduais,CPF 609.232.618/34 e 027.-254.108/78,respectivamente." EM PRIMEIRA 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:74.393 Escrevente:
O OFICIAL

Av-6-12.910- 19 de Dezembro de 1980. Conforme contrato particular de financiamento e mutuo com obrigações e hipoteca datado de 26.11.80, o Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul, deu em caução ao BNH os direitos creditorios que possui noR-5-12.910.
PROTOCOLO: 74.393 Escrevente:
O OFICIAL

Av.-7- 12910 - 21 de agosto de 1981.-Conforme contrato particular de financiamento e mútuo com quitação, cancelamento e constituição de nova hipoteca e caução de direitos creditórios, o Banco Nacional da Habitação juntamente com a Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul, autorizaram a liberação do imóvel objeto da presente matrícula do gravame a que estava sujeito, ficando assim cancelada a Av.-6-12910 e o R-5-12910, supras.-Docs.arqs.
Protocolo:nº 89.182 O OFICIAL:

R-8-12910- 21 de agosto de 1981. ÔNUS HIPOTECA

— CONTINUA A FOLHAS —

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash fe7ce6e4-cfa2-4769-9cdf-ba0cc369cb76
Esse documento foi assinado digitalmente por ANDRE LUIS ARAUJO SOARES - 26/02/2024 16:53 PROTOCOLO: 2402013165

CNM: 099267.2.0012910-82

12.910 MATRÍCULA

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

PORTO ALEGRE, 21 de agosto de 19 81 | FLS. 2 | MATRÍCULA 12.910

SPGG 36796402 DEPE SUBSTITUÍDO 23/09/2021 15:55:52

Contrato particular de financiamento e mútuo com quitação, cancelamento e constituição de nova hipoteca e caução de direitos creditorios, datado de 13.08.81. Valor da divida: Cr$3.652.327,37. Avaliação: Cr$ 5.444.194,66. Prazo: 180 meses, em prestações mensais no valor inicial de Cr$ 54.431,73. Juros: 10% ao ano. Taxa Efetiva: 10,472% ao ano. Devedores: Nilza Fischer Mattos, e s/e João Rodrigues Mattos, brasileiros, ambos func.públicos estaduais, domiciliados n/c, CPF 609.232.618/34 e 027.254.108/78. " EM PRIMEIRA ESPECIAL HIPOTECA"
CREDOR: INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL-IPERGS, com sede n/c, CGC 92.829.100/0001-43
PROTOCOLO: 89.182
Escrevente:
O OFICIAL

Av-9-12.910- 21 e agosto de 1981. Conforme contrato particular de financiamento e mútuo com quitação, cancelamento e constituição de nova hipoteca e caução de direitos creditorios, datado de 13.08.81, o Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul-IPERGS, deu em caução ao BNH, os direitos creditorios que possui no R-8.12.910.
PROTOCOLO: 89.182
Escrevente
O OFICIAL

AV-10-12.910.- 26 de maio de 1987.- Conforme requerimento, datado de 20.05.87,- instruido de prova hábil, por Nilza Fischer Mattos, foi dito que sobre o imóvel objeto da presente matricula foi construido um prédio, o qual recebeu o nº 876 da rua São Simão.- Docs. Arqs.
PROTOCOLO: 202.457.
O OFICIAL Ajudante: Escrevente

R-11-12910 - 26 de maio de 1987. COMPRA E VENDA

COMPRA E VENDA COM SUB-ROGAÇÃO DE DIREITOS E OBRIGAÇÕES E RATIFICAÇÃO DE HIPOTECA, datado de 17/12/85. Valor: Cr$.200.419.090. Avaliação: Cr$.-.-.-.-.- 245.353.000. Transmitentes: Nilza Fischer Mattos e seu marido João Rodrigues Mattos, brasileiros, funcs. públs. estaduais, CIC nºs 609.232.618/34 e 027.254.108/78, domiciliados n/c.
ADQUIRENTES: Leila Teresinha Fagundes Ferreira, func. pública e seu marido Hugo Florestal Ferreira Junior, engenheiro, brasileiros, CIC nºs 262668-140/72 e 183.371.980/87, domiciliados n/c.
PROTOCOLO: 202.458. O OFICIAL - Ajudante:

Av.12-12910 - 26 de maio de 1987. Conforme compra e venda com sub-rogação de di-

CONTINUA NO VERSO

Cartório emitido por: www.registradores.onr.org.br Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
Serviço de Registro de Imóveis 3ª Zona - Porto Alegre-RS

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash fe7ce6e4-cfa2-4769-9cdf-ba0cc369cb76
Esse documento foi assinado digitalmente por ANDRE LUIS ARAUJO SOARES - 26/02/2024 16:53 PROTOCOLO: 2402013165

CNM: 099267.2.0012910-82

SPGG 367964002 DEAPE
SUBSTITUÍDO 23/09/2024 12:55:22

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

FLS.	MATRÍCULA
2v	12910

reitos e obrigações e ratificação de hipoteca, datado de 17/12/85, em virtude de venda conforme R-11, ficam os compradores sub-rogados em todos os direitos e obrigações dos devedores assumindo a totalidade do débito de Cr$.200.419.090- a ser resgatado em 135 prestações mensais, no valor inicial de Cr$.1.202.267,ao juros de 10% ao ano, permanecendo caucionado ao BANCO NACIONAL DA HABITAÇÃO: PROTOCOLO: 202.458. O OFICIAL - Ajudante:

AV-13-12.910, de 25 de fevereiro de 2016. **RECONSTITUIÇÃO DE MATRÍCULA:** As folhas 2 e 2v da presente matrícula foram reconstituídas em sua íntegra, em razão de erro de impressão e rasura na matrícula original. Mantêm-se junto às folhas substituídas para fins de prova.
Escrevente: Sitarz
Escrevente Autorizado(a):
Registrador(a) Substituto(a):
Emolumentos: Nihil. Selo 0471.03.1600001.06405: (Isento).
Processamento eletrônico de dados: Nihil. Selo 0471.01.1600007.04839: (Isento).

R-14-12.910, de 25 de fevereiro de 2016. **CARTA DE ADJUDICAÇÃO**
Carta de Adjudicação extraída dos autos da ação de inventário, processo nº 001/1.05.0269628-5 (CNJ: 2696281-97.2005.8.21.0001). **DATA DA SENTENÇA:** 23/04/2014. **DATA DO AUTO:** 16/09/2014 **DATA DA CARTA:** 16/09/2014. **JUIZ:** José Antônio Coitinho, Juiz de Direito da 2ª Vara da Fazenda Pública do Foro Central, nesta Capital. **ESCRIVÃ:** Lidiane Andréa Souza da Silva. **VALOR:** R$121.000,00. **AVALIAÇÃO:** R$430.000,00. **TRANSMITENTES:** **HUGO FLORESTAL FERREIRA JÚNIOR**, CPF 183.371.980-87, engenheiro, e seu cônjuge, **LEILA TEREZINHA FAGUNDES FERREIRA**, CPF 262.668.140-72, funcionária pública, ambos brasileiros, residentes e domiciliados nesta Capital.
ADQUIRENTE: **INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL - IPERGS**, CNPJ 92.829.100/0001-43, com sede nesta Capital.
PROTOCOLO: 716.681 de 18/02/2016. Escrevente: Sitarz
Escrevente Autorizado(a):
Registrador(a) Substituto(a):
Registrador(a):
Emolumentos: R$ 1.936,10. Selo 0471.09.1500043.00935: R$ 16,80.
Processamento eletrônico de dados: R$ 4,10. Selo 0471.01.1600007.04696: R$ 0,40.

AV-15-12.910, de 25 de fevereiro de 2016. **CANCELAMENTO:** Conforme Termo de Liberação de Caução TCL nº 268/15, de 01/10/2015, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, sucessora do BNH, autorizou o cancelamento da caução objeto da Av.9, ficando assim cancelada a referida averbação.

CONTINUA A FOLHAS

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash fe7ce6e4-cfa2-4769-9cdf-ba0cc369cb76
Esse documento foi assinado digitalmente por ANDRE LUIS ARAUJO SOARES - 26/02/2024 16:53 PROTOCOLO: 2402013165
SRC Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
Certidão emitida pelo SREI www.registradores.onr.org.br

CNM: 099267.2.0012910-82

12.910 MATRÍCULA

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

PORTO ALEGRE/RS, 25 de fevereiro de 2016

FLS.	MATRÍCULA
03	12.910

SPGG 367[illegible]/2 DEAPE
SUBSTituído 23/09/2024 12:55:32

PROTOCOLO: 716.680 de 18/02/2016. Escrevente: Sitarz
Escrevente Autorizado(a):
Registrador(a) Substituto(a):
Registrador(a):
Emolumentos: R$ 30,80. Selo 0471.03.1600001.06388: R$ 0,70.
Processamento eletrônico de dados: R$ 4,10. Selo 0471.01.1600007.04701: R$ 0,40.

AV-16-12.910, de 25 de fevereiro de 2016 . **CANCELAMENTO:** Conforme requerimento, de 16/02/2016, o **INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL - IPERGS** autorizou o cancelamento da hipoteca objeto do R.8 e Av.12, ficando assim o imóvel livre do gravame a que estava sujeito.
PROTOCOLO: 716.679 de 18/02/2016. Escrevente: Sitarz
Escrevente Autorizado(a):
Registrador(a) Substituto(a):
Registrador(a):
Emolumentos: R$ 61,60. Selo 0471.04.1600006.00307: R$ 0,90.
Processamento eletrônico de dados: R$ 4,10. Selo 0471.01.1600007.04702: R$ 0,40.

AV-17-12.910, de 21 de março de 2023. **CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA**: Certifico que a presente matrícula está cadastrada sob nº 099267.2.0012910-82.
Auxiliar de Escrevente: Andresa
Escrevente Autorizado(a):
Registrador(a) Substituto(a):
Emolumentos: Nihil. Selo 0471.04.2300010.02180: (Isento).
Proc. eletrônico de dados: Nihil. Selo 0471.01.2300013.01677: (Isento).

R-18-12.910, de 21 de março de 2023 **INCORPORAÇÃO AO PATRIMÔNIO ESTADUAL:** Conforme Ofício nº 324/2023/DIFIS/DEAPE/SPE/SPGG, de 02/03/2023, por meio da Lei Estadual nº15.144/18, de 05 de abril de 2018, em seu artigo 28 publicada no DOE em 06 de abril de 2018, regulamentada pelo Decreto lei Estadual nº55.916, de 31 de maio de 2021, publicado no DOE em 01 de junho de 2021, o imóvel objeto da presente matricula, passou a pertencer ao **ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**, CNPJ 87.934.675/0001-96, por ter sido incorporado ao seu patrimônio.
PROTOCOLO: 917.377 de 08/03/2023. Auxiliar de Escrevente: Andresa
Escrevente Autorizado(a):
Registrador(a) Substituto(a):
Registrador(a):
Emolumentos: Nihil. Selo 0471.04.2300010.02184: (Isento).
Proc. eletrônico de dados: Nihil. Selo 0471.01.2300013.01689: (Isento).

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL - REGISTRO DE IMÓVEIS 3ª ZONA DE PORTO ALEGRE
Certidão do conteúdo da Matrícula nº 12.910 do Livro 02-Reg. Geral, às 08:59h de 23 de fevereiro de 2024. (Conforme o disposto no art. 188 da Lei dos Registros Públicos). CNM: 099267.2.0012910-82.
Atos: Certidao: Nihil - 0471.04.2400007.00095 - (Isento), Busca: Nihil - 0471.03.2400010.01332 - (Isento), Proc. Eletrônico: Nihil - 0471.01.2400006.03800 - (Isento). Total: Nihil
Porto Alegre, 23/02/2024. 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.

CONTINUA NO VERSO

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 00019761 87

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash fe7ce6e4-cfa2-4769-9cdf-ba0cc369cb76
Esse documento foi assinado digitalmente por ANDRE LUIS ARAUJO SOARES - 26/02/2024 16:53 PROTOCOLO: 2402013165
Certidão emitida pelo SREI www.registradores.onr.org.br
saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado .:onr

PROA Processos Administrativos e-Gov

SPGG 367964002 DEAPE SUBSTITUÍDO 23/09/2024 12:55:17

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 130/2022

Terreno com Benfeitorias

Rua São Simão, 876 – Bairro Jardim do Salso

Porto Alegre/RS

Documento PROA Assinado

DIVISÃO DE AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS – DIAVA
AGOSTO/2022

PROA Processos Administrativos e-Gov

SPGG 367964002 DEAPE SUBSTITUÍDO 23/09/2024 12:55:17

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

LAUDO DE AVALIAÇÃO 130/2022

FICHA RESUMO

Objeto
Imóvel de **Matrícula nº 12910** e **GPE nº 29338**

Objetivo
Determinação do valor de mercado do imóvel para fins de inclusão no fluxo de vendas

Finalidade
Instruir processo **PROA Nº 22/1300-0006045-1** - Alienação

Localização
Rua São Simão, 876 – Bairro Jardim do Salso
Porto Alegre/RS

Área Avalianda
Terreno área[1] = 360,25 m²
Benfeitoria área[2] = 173,00 m²

Proprietário
Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul

Resultados da avaliação

Valor de mercado do imóvel = **R$ 795.000,00**

Avaliadora
Arq. Urb. Rosângela Bittencourt Freiesleben
Engenheiro Civil Cláudio Beust Amador

Porto Alegre/RS, agosto de 2022

Documento PROA Assinado

1 Conforme Matrícula 12910 e GPE nº 29338
2 Conforme Certidão de Cadastro do Imóvel Nº 059.252/2022 emitida em 10/08/2022 no site da Prefeitura de Porto Alegre

SPGG 367964002 DEAPE SUBSTITUÍDO 23/09/2024 12:55:17

Sumário

1. SOLICITANTE....4
2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO....4
3. FINALIDADE....4
4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORE S LIMITANTES....4
5. PROPRIETÁRIO....5
6. ENDEREÇO....5
7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO....5
8. DIAGNÓSTICO DE MERCADO....7
9. METODOLOGIA....7
10. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO....8
11. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL....8
12. VALOR DO IMÓVEL....10
13. CONCLUSÃO....10
14. RESPONSÁVEIS PELO LAUDO....10
15. ANEXOS....11
16. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO....39

Documento PROA Assinado

SPGG 367964002 DEAPE SUBSTITUÍDO 23/09/2024 12:55:17

1. SOLICITANTE

SPGG/FTIPE/DEAPE

2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinação do valor de mercado do imóvel para fins de inclusão no fluxo de vendas.

3. FINALIDADE

Instruir processo **PROA Nº 22/1300-0006045-1** - Alienação

4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORE S 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:

- na **Matrícula nº 12910,** referência livro Nº 2-RG, à fls. 1, datada de 07/07/2022, obtida junto ao Ofício de Registro de Imóveis da 3ª Zona da Comarca de Porto Alegre/RS.

- na ficha cadastral **GPE nº 29338.**

- em informações constatadas "*in loco*" quando da vistoria ao imóvel, realizada no dia **03/08/2022**;

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

Constatou-se na vistoria que o imóvel possui benfeitoria não informada no processo **PROA Nº 22/1300-0006045-1,** não registrada na ficha **GPE nº 29338** e não averbada na **Matrícula nº 12910.** Para fins dessa avaliação foi considerada a área constante da **Certidão de Cadastro do Imóvel Nº 059.252/2022** emitida em 10/08/2022 no site da Prefeitura de Porto Alegre.

Não foi possível realizar a vistoria interna, portanto, para fins dessa avaliação foram consideradas informações constantes de **Relatório de Vistoria Nº 17** realizado pela **Força Tarefa IPERGS/DEAPE**, na data de 06/07/2022. No referido Relatório de Vistoria consta que: "*foi constatado que a casa encontra-se em péssimo estado, com muitas infiltrações, com forro e telhado em estado avançado de deterioração, muito lixo acumulado, em virtude da mesma estar desabitada, grades enferrujadas e deterioradas.*"

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.

Nesta avaliação não está considerado possíveis passivos ambientais.

Considerando a sua finalidade, esta avaliação tem prazo de validade limitado a **02 (dois) anos** a partir de sua data de referência, conforme determinado pela **Lei Nº 15.764, de 15 de dezembro de 2021**.

Documento PROA Assinado

SPGG 367964002 DEAPE SUBSTITUÍDO 23/09/2024 12:55:17

5. PROPRIETÁRIO

Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul

6. ENDEREÇO

Rua São Simão, 876 – Bairro Jardim do Salso
Porto Alegre/RS

7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Latitude: 30°02'51'' S
Longitude: 51°10'05" O

Fonte: Google Earth (2022)

Identificação
Conforme Matrícula Nº: 12910   IMÓVEL: Situado no bairro Jardim do Salso, dentro do quarteirão formado pelas ruas São Simão, Professor Abílio Azambuja, São Lucas e Vila Bom Jesus, a saber: UM TERRENO constituído do lote nº 08 da quadra 12 do loteamento denominado "Jardim do Salso I", medindo 11m de frente ao oeste, no alinhamento da rua São Simão, tendo a mesma medida na divisa do fundo ao leste, medindo de frente, a fundo, pelo lado sul, 32m50 e pelo outro lado ao norte, 33m. Dividindo-se pelos lados norte, sul e leste com terrenos que são ou foram dela outorgante vendedora; dito terreno tem a área superficial de 360,25m2 e fica distanciado em sua face sul, 64m da esquina formada com a rua Professor Abilio Azambuja.

Características da região e entorno	
Atividade predominante:	Residencial
Padrão construtivo do entorno:	Normal
Zoneamento:	Bairro
Tráfego de pedestres:	Baixo
Tráfego de veículos:	Baixo
Pavimentação do logradouro:	Asfalto
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	

Documento PROA Assinado

PROA Processos Administrativos e-Gov

SPGG 367964002 DEAPE SUBSTITUÍDO 3/05/2024 12:55:10

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

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: Abaixo
Vegetação: Médio porte
Uso do solo: Residencial
Acesso: Bom
Topografia: Declive leve (até 10%)
Tipo de cercamento: ☐ Arame, ☒ Gradil, ☒ Muro , ☐ Sem cercamento ☐ Tela , ☐ Tapume
Superfície: ☐ Alagadiça, ☐ Arenoso, ☐ Argiloso, ☐ Com aterro, ☐ Com entulhos, ☐ Pantanosa, ☒ Seca

Condição de ocupação	
☐ Ocupado	☒ Desocupado

*Conforme verificado na data de vistoria.

BENFEITORIAS OBJETOS DA AVALIAÇÃO[3]			
GPE nº 29338 Casa	**Idade aparente: 60**	**Área = 173,00 m²**	**Nº de Pav: 1**
	Padrão	**Conservação**	**Tipologia**
	■ Mínimo	□ Novo	□ Apartamento
	□ Baixo	□ Entre novo e regular	□ Box
	□ Baixo/normal	□ Regular	■ Casa
	□ Normal	□ Entre regular e reparos simples	□ Galpão
	□ Normal/alto	□ Reparos simples	□ Loja
	□ Alto	□ Entre reparos simples e importantes	□ Pavimento
	□ Luxo	□ Reparos importantes	□ Prédio
	□ Outros	■ Entre reparos importantes e s/ valor	□ Terreno
		□ 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	□ S/ forro	□ Laje		□ Vidro	
□ Carpete	□ Aglomerado	□ Capim		□ Pedra	
□ Cimento		□ Telha de zinco		□ Reboco chapiscado	
□ Outros		□ Outros		□ Outros	

Documento PROA Assinado

3 Vistoria externa. Baseado em informações constantes do Relatório de Vistoria Nº 17 realizado pela Força Tarefa IPERGS/DEAPE, na data de 06/07/2022.

SPGG 367964002 DEAPE SUBSTITUÍDO 23/09/2024 10:09:17

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 EVOLUTIVO: identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes.

$$VI = (VT + CB) * FC$$

Onde:

VI – Valor do imóvel

VT – Valor do Terreno: por meio do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

- Tratamento dos dados:

(x) metodologia científica – inferência estatística: **63/46** dados utilizados

( ) metodologia clássica – fatores de homogenização

CB – Custo das Benfeitorias: por meio do Método da Quantificação do Custo, identificando o custo de reprodução das benfeitorias, considerada a respectiva depreciação através da aplicação do Critério de Ross-Heidecke, levando-se em consideração a idade aparente, o estado de conservação e a vida útil das edificações.

FC – Fator de Comercialização: ( ) calculado **(x) justificado** ( ) arbitrado

9.1 FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO

De acordo com o item 3.20 da NBR 14.653-1:2011, o "Fator de Comercialização é a razão entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reedição ou de substituição, que pode ser maior ou menor que 1 (um)".

Também de acordo com o item 8.2.4 da mesma norma. Para determinação do Fator de Comercialização deve ser "levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação".

O fator de comercialização pode ser maior do que um, refletindo a vantagem da coisa feita, ou refletindo uma desvantagem quando resultar em valores menores que 1, neste caso reduzindo e não agregando valor à soma do valor do terreno e suas benfeitorias.

De acordo com o estudo O Cálculo Fundamentado do fator de Comercialização, apresentado na edição de 2017 do COBREAP por ALONSO, N. E D'AMATO, M., o fator de comercialização segue a seguinte tabela.

Documento PROA Assinado

SPGG 367964002 DEAPE SUBSTITUÍDO 23/09/2024 12:55:17

ESTRUTURA	GRUPO	PADRÃO	FATORES DE COMERCIALIZAÇÃO											
			Novos	de 0	a	10 anos	de 10	a	20 anos	de 20	a	30 anos	de 30	a	40 anos
Grande	Apartamento	Fino c/ elev.	1,73	1,73	a	1,44	1,44	a	1,15	1,15	a	0			
		Médio Alto c/ elev.	1,69	1,69	a	1,46	1,46	a	1,23	1,23	a	0			
		Médio c/ elev.	1,54	1,54	a	1,36	1,36	a	1,18	1,18	a	0			
	Escritório	Fino c/ elev.	1,52	1,52	a	1,31	1,31	a	1,10	1,10	a	0			
Média	Apartamento	Médio s/ elev.	1,36	1,36	a	1,24	1,24	a	1,12	1,12	a	0			
	Escritório	Médio s/ elev.	1,35	1,35	a	1,21	1,21	a	1,07	1,07	a	0			
	Residência	Fino	1,36	1,36	a	1,24	1,24	a	1,12	1,12	a	0			
Pequena	Residência	Popular	1,17	1,17	a	1,11	1,11	a	1,06	1,06	a	0			
	Residência	Médio	1,24	1,24	a	1,17	1,17	a	1,10	1,10	a	1,03	1,03	a	0
	Residência	Popular	1,24	1,24	a	1,17	1,17	a	1,10	1,10	a	1,03	1,03	a	0
	Galpão		1,36	1,36	a	1,27	1,27	a	1,18	1,18	a	1,09	1,09	a	1,00

ESTRUTURA	FATORES DE COMERCIALIZAÇÃO											
	Novos	de 0	a	10 anos	de 10	a	20 anos	de 20	a	30 anos	de 30	a	40 anos
Grande estrutura	1,62	1,62	a	1,39	1,39	a	1,16	1,16	a	0,00			
Pequena estrutura	1,36	1,36	a	1,23	1,23	a	1,10	1,10	a	0,00			
Industrial comum	1,36	1,36	a	1,27	1,27	a	1,18	1,18	a	1,09	1,09	a	0
Residencial modes.	1,21	1,21	a	1,15	1,15	a	1,09	1,09	a	0,69	1,03	a	1,00

10. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Método comparativo direto de dados de mercado **Grau de Fundamentação** Pontuação obtida: 16	☐ Grau I	☐ Grau II	☒ **Grau III**
Grau de Precisão (MCDDM)	☐ Grau I	☐ Grau II	☒ **Grau III**
Método da Quantificação de Custo **Grau de Fundamentação** Pontuação obtida: 06	☐ Grau I	☒ **Grau II**	☐ Grau III
Método Evolutivo **Grau de Fundamentação** Pontuação obtida: 07	☐ Grau I	☒ **Grau II**	☐ Grau III

11. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

11.1 AVALIAÇÃO DO TERRENO

Equação de regressão

*unitário = 8963,5064 -739,03153 * ln(area) -16847,395 * 1/frente-1686363 * 1/renda-bairro +2453,9813 * ln(índice-aprov) -1638,2339 * 1/vocacao*

11.2 DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Variáveis do modelo de cálculo	Parâmetros do imóvel
Área (m²)	360,25
Frente (m)	11,00
Renda/Bairro (R$) (Fonte: Média em salários-mínimos do bairro CENSO 2010 IBGE)	4.752,50
Índice de Aproveitamento	1,3 (IA Regime Urbanístico Porto Alegre)[4]
Vocação	1,00 (unifamiliar)

Documento PROA Assinado

4 Índice de Aproveitamento (IA) conforme DMI Nº2022/010346 de 28/07/2022 e Anexo 6 PDDUA/POA .

SPGG 367964002 DEAPE SUBSTITUÍDO 23/09/2024 12:55:17

Resultados

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

	Intervalo de Confiança	Unitário (R$/m2)	Total
Mínimo	-6,15%	1.625,55	R$ 585.605,37
Calculado	**-**	**1.732,16**	**R$ 624.010,64**
Máximo	6,15%	1.838,77	R$ 701.358,07

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

	Amplitude	Unitário (R$/m²)	Total
Mínimo	-15%	1.472,34	R$ 530.409,04
Calculado	**-**	**1.732,16**	**R$ 624.010,64**
Máximo	+15%	1.991,98	R$ 717.612,24
Valor calculado: R$ 624.010,64			

11.3 AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

O resumo do cálculo do custo de reprodução das benfeitorias é apresentado na tabela a seguir, os detalhes desse cálculo podem ser verificados no anexo Memória de Cálculo. Foi utilizada a publicação "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" do IBAPE-SP, 2017. Após, segue a descrição dos padrões das edificações, conforme a publicação.

#	Descrição	Índice	Área (m²)	Valor de novo (R$)	Depreciação (%)	Valor atual (R$)
1	Casa	Casa Médio Mínimo	173,00	R$ 713.312,97	75,95%	R$ 171.544,49
		Área total =	**173,00 m²**		**Valor Total atual =**	**R$ 171.544,49**

CASA PADRÃO MÉDIO

Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser isoladas ou geminadas de um dos lados, apresentando alguma preocupação com o projeto arquitetônico, principalmente no tocante aos revestimentos internos. Compostas geralmente de sala, dois ou três dormitórios (eventualmente uma suíte), banheiro, cozinha, dependências para empregada e abrigo ou garagem para um ou mais veículos. Estrutura mista de concreto e alvenaria, revestida interna e externamente.

Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de barro apoiadas em estrutura de madeira, com forro. Áreas externas com pisos cimentados ou revestidos com cerâmica comum, podendo apresentar jardins. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, usualmente com aplicação de pedras, pastilhas ou equivalentes, na principal.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos convencionais e pela aplicação de acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em série, tais como:

- Pisos: pedra comum, taco, assoalho, carpete, vinílico, cerâmica esmaltada.

- Paredes: pintura a látex sobre massa corrida ou gesso; azulejo até o teto nas áreas molhadas.

- Forros: pintura sobre massa corrida na própria laje; gesso; madeira.

- Instalações hidráulicas: completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, podendo dispor de aquecedor individual.

- Instalações elétricas: completas e com alguns circuitos independentes, satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas, podendo estar incluídos, pontos para telefone e televisão.

- Esquadrias: portas lisas de madeira, caixilhos de ferro, madeira ou de alumínio e janelas com venezianas de madeira ou de alumínio de padrão comercial.

Documento PROA Assinado

SPGG 367964002 DEAPE SUBSTITUÍDO 23/09/2024 12:55:17

12. VALOR DO IMÓVEL

VI = (VT+CB).FC:

VI – Valor do imóvel+

VT – Valor do terreno+

CB – Valor da benfeitoria

FC – Fator de comercialização:

VALOR DO TERRENO (R$)	BENFEITORIAS (R$)	FC[5]	VALOR DO IMÓVEL (R$)
R$ 624.010,64	R$ 171.544,49	1,00	R$ 795.555,13

13. CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em estudo o seguinte valor (arredondado[6]) de mercado:

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R$ 795.000,00

(setecentos e noventa e cinco mil reais)

Data de referência da avaliação agosto/2022

14. RESPONSÁVEIS PELO LAUDO

ROSÂNGELA BITTENCOURT FREIESLEBEN
Arquiteta Urbanista – CAU/RS A16986-2
Analista Arquiteto DIAVA/DEAPE
ID 4297369/2

CLÁUDIO BEUST AMADOR
Engenheiro Civil – CREA(RS) 239.933
Analista Engenheiro DIAVA/DEAPE
ID 2911809/03

De acordo:

LEANDRO PEIXOTO MAIA
Engenheiro Civil – CREA(RS) 82.744
Analista Engenheiro ID 4506073/01
Chefe de Divisão DIAVA/DEAPE

Porto Alegre, agosto de 2022

Documento PROA Assinado

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

SPGG 367964002 DEAPE
SUBSTITUÍDO
23/09/2024 12:55:17

15. ANEXOS

15.1 DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

Documento PROA Assinado

SPGG 367964002 DEAPE
SUBSTITUÍDO
23/09/2024 12:55:17

15.2 DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

MATRÍCULA Nº 12910

12910 MATRÍCULA

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3.ª ZONA — P. ALEGRE
LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

PORTO ALEGRE, 17 de julho de 1.978	FLS. 1	MATRICULA 12910

IMÓVEL: Situado no bairro Jardim do Salso, dentro do quarteirão formado pelas ruas São Simão, Professor Abílio Azambuja, São Lucas e Vila Bom Jesus, a saber: UM TERRENO constituído do lote nº 08 da quadra 12 do loteamento denominado "Jardim do Salso I", medindo 11m de frente ao oeste, no alinhamento da rua São Simão, tendo a mesma medida na divisa do fundo ao leste, medindo de frente, a fundo, pelo lado sul, 32m50 e pelo outro lado ao norte, 33m. Dividindo-se pelos lados norte, sul e leste com terrenos que são ou foram dela outorgante vendedora; dito terreno tem a área superficial de 360,25m2 e fica distanciado em sua face sul, 64m da esquina formada com a rua Professor Abilio Azambuja.
PROPRIETÁRIA: COURHASA - Construção - Urbanização - Habitação S/A, com sede n/C com CGC nº 92.683.382/0001-13.
REGISTROS ANTERIORES: Liv. 3-AX. fls.179, nº 39.778 e Liv. 8-A, fls. 160, nº 10 ambos da 3ª Zona. O OFICIAL ajudante: Sandra Sosiciano

R-1-12910.-. 17 de julho de 1978.-. COMPRA E VENDA.
Escritura de compra e venda, lavrada no Cartório Distrital da Tristeza d/C., em 17.05.78. Valor: Cr$.191.122,36. Avaliação: Cr$.191.130,00. Transmitente: COURHASA - Construção - Urbanização - Habitação S/A., com sede n/C., CGC nº 92.683.382/0001-13.
ADQUIRENTE: LUIZ PAULO DE PILLA VARES, brasileiro, jornalista, CPF nº 009063100-59, casado com Sonia Pilla Vares, domiciliado n/C.
PROTOCOLO: 32.034. O OFICIAL ajudante: Sandra Sosiciano

R-2-12910. 07 de abril de 1980. COMPRA E VENDA
Contrato particular de compra e venda de terreno e mútuo com obrigações e hipoteca, datado de 13/03/80. Valor: Cr$.337.078,65. Avaliação: C r $.... Cr$.337.079,00. Transmitente: Luiz Paulo de Pila Vares que também possui documentos como Luiz Paulo de Pilla Vares, e s/e Sonia Pilla Vares, brasileiros, ele jornalista, ela do lar, domiciliados n/c, CPF 009,063.100/59, e 250.202.260/68, respectivamente.
ADQUIRENTES: NILZA FISCHER MATTOS e s/m JOÃO RODRIGUES MATTOS, brasileiros ambos funcionários públicos estaduais, domiciliados n/c, CPF 609.232.618/34 e 027.254.108/78 respectivamente.
PROTOCOLO: 59.849 ESCREVENTE: O OFICIAL

R-3-12910. 07 de abril de 1980. ÔNUS HIPOTECA
CONTINUA NO VERSO

Serviço de Registro de Imóveis 3ª Zona - Porto Alegre-RS
Documento PROA Assinado
Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 4f621b5b-8555-48ec-b5ea-0c7923516540
www.registradores.onr.org.br
Esse documento foi assinado digitalmente por CARLOS ANTONIO LAGAGGIO VERFE - 07/07/2022 16:37 PROTOCOLO: 220700256

SPGG 367964002 DEAPE
SUBSTITUÍDO
23/09/2024 12:55:17

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3.ª ZONA — P. ALEGRE

LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

FLS.	MATRICULA
1v	12910

Contrato particular de compra e venda de terreno e mútuo com obrigações e hipoteca, datado de 13/03/80. Valor da dívida: Cr$.300.000,00. Avaliação Cr$.540.375,00. Prazo: 6 meses. Juros: 2,3% ao ano. Taxa Efetiva: 2,325% ao ano. Devedores: Nilza Fischer Mattos e s/m João Rodrigues Mattos, brasileiros, ambos funcionários públicos estaduais, domiciliados n/c, CPF 609.232.618/34 e 027.254.108/78, respectivamente. EM PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA.
CREDOR: INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL - IPERGS, com sede n/c, CGC 92.829.100/0001-43.
PROTOCOLO: 59.849 ESCREVENTE: O OFICIAL

Av.-4- 12910 - 19 de dezembro de 1980.-Conforme contrato particular de financiamento e mutuo com obrigações e hipoteca, datado de 26.11.80, o Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul, autorizou a liberação do imóvel objeto da presente matrícula do gravame a que estava sujeito, ficando assim cancelado o R-3-12910, supra.-Docs.arqs.
Protocolo:nº 74.393 O OFICIAL:

R-5- 12.910- 19 de Desembro de 1980. ÔNUS HIPOTECA
Contrato particular de financiamento e mutuo com obrigações e hipoteca datado de 26.11.80.Valor da divida:Cr$ 1.942.500,19.Avaliação:Cr$ 3.455.200,00. Prazo: 180 meses, em prestações mensais no valor inicial de Cr$ 29.015,55.Juros:10% ao ano.Taxa Efetiva: 10,472% ao ano.Devedores: Nilza Fischer Mattos e s/e João Rodrigues Mattos, brasileiros,ambos brasileiros, ambos func.públicos estaduais,CPF 609.232.618/34 e 027.-254.108/78,respectivamente." EM PRIMEIRA 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:74.393 Escrevente:
O OFICIAL

Av-6-12.910- 19 de Dezembro de 1980. Conforme contrato particular de financiamento e mutuo com obrigações e hipoteca datado de 26.11.80, o Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul, deu em caução ao BNH os direitos creditorios que possui noR-5-12.910.
PROTOCOLO: 74.393 Escrevente:
O OFICIAL

Av.-7- 12910 - 21 de agosto de 1981.-Conforme contrato particular de financiamento e mútuo com quitação, cancelamento e constituição de nova hipoteca e caução de direitos creditórios, o Banco Nacional da Habitação juntamente com a Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul, autorizaram a liberação do imóvel objeto da presente matrícula do gravame a que estava sujeito, ficando assim cancelada a Av.-6-12910 e o R-5-12910, supras.-Docs.arqs.
Protocolo:nº 89.182 O OFICIAL:

R-8-12910- 21 de agosto de 1981. ÔNUS HIPOTECA

— CONTINUA A FOLHAS —

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 4f621b5b-8555-48ec-b5ea-0c7923516540
Esse documento foi assinado digitalmente por CARLOS ANTONIO LAGAGGIO VERFE - 07/07/2022 16:37 PROTOCOLO: 220702568
www.registradores.onr.org.br
SACC Cartório de Registro Eletrônico Compartilhado
Documento PROA Assinado

SPGG 367964002 DEAPE SUBSTITUÍDO 23/09/2024 12:55:17

12.910 MATRÍCULA

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

PORTO ALEGRE, 21 de agosto de 19 81 | FLS. 2 | MATRÍCULA 12.910

Contrato particular de financiamento e mútuo com quitação,cancelamento e constituição de nova hipoteca e caução de direitos creditorios, datado de 13.08.81. Valor da divida:Cr$3.652.327,37.Avaliação:Cr$ 5.444.194 66. Prazo: 180 meses, em prestações mensais no valor inicial de Cr$ 54.431 73. Juros: 10% ao ano. Taxa Efetiva: 10,472% ao ano.Devedores: Nilza Fischer Mattos, e s/e João Rodrigues Mattos, brasileiros, ambos func.públicos estaduais, domiciliados n/c,CPF 609.232.618/34 e 027.254.108/78. " EM PRIMEIRA ESPECIAL HIPOTECA"
CREDOR: INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL-IPERGS,com sede n/c, CGC 92.829.100/0001-43
PROTOCOLO: 89.182
Escrevente:
O OFICIAL

Av-9-12.910- 21 e agosto de 1981. Conforme contrato particular de financiamento e mútuo com quitação,cancelamento e constituição de nova hipoteca e caução de direitos creditorios, datado de 13.08.81, o Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul-IPERGS, deu em caução ao BNH,os direitos creditorios que possui no R-8.12.910.
PROTOCOLO: 89.182
Escrevente
O OFICIAL

AV-10-12.910.- 26 de maio de 1987.- Conforme requerimento, datado de 20.05.87,- instruido de prova hábil, por Nilza Fischer Mattos, foi dito que sobre o imóvel objeto da presente matricula foi construido um prédio, o qual recebeu o nº 876 da rua São Simão.- Docs. Arqs.
PROTOCOLO: 202.457.
O OFICIAL Ajudante: Escrevente

R-11-12910 - 26 de maio de 1987. COMPRA E VENDA
COMPRA E VENDA COM SUB-ROGAÇÃO DE DIREITOS E OBRIGAÇÕES E RATIFICAÇÃO DE HIPOTECA, datado de 17/12/85. Valor: Cr$.200.419.090. Avaliação: Cr$.-.-.-.-.- 245.353.000. Transmitentes: Nilza Fischer Mattos e seu marido João Rodrigues Mattos, brasileiros, funcs. públs. estaduais, CIC nºs 609.232.618/34 e 027.254.108/78, domiciliados n/c.
ADQUIRENTES: Leila Teresinha Fagundes Ferreira, func. pública e seu marido Hugo Florestal Ferreira Junior, engenheiro, brasileiros, CIC nºs 262668-140/72 e 183.371.980/87, domiciliados n/c.
PROTOCOLO: 202.458. O OFICIAL - Ajudante:

Av.12-12910 - 26 de maio de 1987. Conforme compra e venda com sub-rogação de di-
CONTINUA NO VERSO

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 4f621b5b-8555-48ec-b5ea-0c792351654O
Esse documento foi assinado digitalmente por CARLOS ANTONIO LAGAGGIO VERFE - 07/07/2022 16:37 PROTOCOLO: 2207002568
www.registradores.onr.org.br
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
Documento PROA Assinado

SPGG 367964002 DEAPE SUBSTITUÍDO 23/09/2024 12:55:17

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

FLS.	MATRÍCULA
2v	12910

reitos e obrigações e ratificação de hipoteca, datado de 17/12/85, em virtude de venda conforme R-11, ficam os compradores sub-rogados em todos os direitos e obrigações dos devedores assumindo a totalidade do débito de Cz$.200.419.090- a ser resgatado em 135 prestações mensais, no valor inicial de Cz$.1.202.267,ao juros de 10% ao ano, permanecendo caucionado ao BANCO NACIONAL DA HABITAÇÃO; PROTOCOLO: 202.458. O OFICIAL - Ajudante:

AV-13-12.910, de 25 de fevereiro de 2016. RECONSTITUIÇÃO DE MATRÍCULA: As folhas 2 e 2v da presente matrícula foram reconstituídas em sua íntegra, em razão de erro de impressão e rasura na matrícula original. Mantêm-se junto às folhas substituídas para fins de prova.
Escrevente: Sitarz
Escrevente Autorizado(a):
Registrador(a) Substituto(a):
Emolumentos: Nihil. Selo 0471.03.1600001.06405: (Isento).
Processamento eletrônico de dados: Nihil. Selo 0471.01.1600007.04839: (Isento).

R-14-12.910, de 25 de fevereiro de 2016. CARTA DE ADJUDICAÇÃO
Carta de Adjudicação extraída dos autos da ação de inventário, processo nº 001/1.05.0269628-5 (CNJ: 2696281-97.2005.8.21.0001). **DATA DA SENTENÇA:** 23/04/2014. **DATA DO AUTO:** 16/09/2014 **DATA DA CARTA:** 16/09/2014. **JUIZ:** José Antônio Coitinho, Juiz de Direito da 2ª Vara da Fazenda Pública do Foro Central, nesta Capital. **ESCRIVÃ:** Lidiane Andréa Souza da Silva. **VALOR:** R$121.000,00. **AVALIAÇÃO:** R$430.000,00. **TRANSMITENTES: HUGO FLORESTAL FERREIRA JÚNIOR**, CPF 183.371.980-87, engenheiro, e seu cônjuge, **LEILA TEREZINHA FAGUNDES FERREIRA**, CPF 262.668.140-72, funcionária pública, ambos brasileiros, residentes e domiciliados nesta Capital.
ADQUIRENTE: INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL - IPERGS, CNPJ 92.829.100/0001-43, com sede nesta Capital.
PROTOCOLO: 716.681 de 18/02/2016. Escrevente: Sitarz
Escrevente Autorizado(a):
Registrador(a) Substituto(a):
Registrador(a):
Emolumentos: R$ 1.936,10. Selo 0471.09.1500043.00935: R$ 16,80.
Processamento eletrônico de dados: R$ 4,10. Selo 0471.01.1600007.04696: R$ 0,40.

AV-15-12.910, de 25 de fevereiro de 2016. CANCELAMENTO: Conforme Termo de Liberação de Caução TCL nº 268/15, de 01/10/2015, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, sucessora do BNH, autorizou o cancelamento da caução objeto da Av.9, ficando assim cancelada a referida averbação.

CONTINUA A FOLHAS

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 4f621b5b-8555-48ec-b5ea-0c792351654O
Certidão emitida pelo SREI www.registradores.onr.org.br
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
Esse documento foi assinado digitalmente por CARLOS ANTONIO LAGAGGIO VERFE - 07/07/2022 16:37 PROTOCOLO: 2207002568
Documento PROA Assinado

SPGG 367964002 DEAPE SUBSTITUÍDO 23/09/2024 12:55:17

12.910 MATRÍCULA

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

PORTO ALEGRE/RS, **25** de **fevereiro** de **2016** | FLS. **03** | MATRÍCULA **12.910**

PROTOCOLO: 716.680 de 18/02/2016. Escrevente: Sitarz
Escrevente Autorizado(a):
Registrador(a) Substituto(a):
Registrador(a):
Emolumentos: R$ 30,80. Selo 0471.03.1600001.06388: R$ 0,70.
Processamento eletrônico de dados: R$ 4,10. Selo 0471.01.1600007.04701: R$ 0,40.

AV-16-12.910, de 25 de fevereiro de 2016 . CANCELAMENTO: Conforme requerimento, de 16/02/2016, o **INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL - IPERGS** autorizou o cancelamento da hipoteca objeto do R.8 e Av.12, ficando assim o imóvel livre do gravame a que estava sujeito.
PROTOCOLO: 716.679 de 18/02/2016. Escrevente: Sitarz
Escrevente Autorizado(a):
Registrador(a) Substituto(a):
Registrador(a):
Emolumentos: R$ 61,60. Selo 0471.04.1600006.00307: R$ 0,90.
Processamento eletrônico de dados: R$ 4,10. Selo 0471.01.1600007.04702: R$ 0,40.

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL - REGISTRO DE IMÓVEIS 3ª ZONA DE PORTO ALEGRE
Certidão do conteúdo da Matrícula nº 12.910 do Livro 02-Reg. Geral, às 08:59h de 07 de julho de 2022. (Conforme o disposto no art. 188 da Lei dos Registros Públicos). CNM: 099267.2.0012910-82.
Atos: Certidao: Nihil - 0471.04.2200033.02864 - (Isento), Busca: Nihil - 0471.02.2200032.01127 - (Isento), Proc. Eletrônico: Nihil - 0471.01.2200035.01186 - (Isento). Total: Nihil
Porto Alegre, 07/07/2022. Os dados pessoais são tratados de acordo com a Lei 13.709/2018.
Documento eletrônico assinado digitalmente por Rodrigo Pimentel - 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 2022 00083705 43

CONTINUA NO VERSO

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 4f621b5b-8555-48ec-b5ea-0c7923516540

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

Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado sacc

Esse documento foi assinado digitalmente por CARLOS ANTONIO LAGA(GIO VERFE - 07/07/2022 16:37 PROTOCOLO: 22070025 68

Documento PROA Assinado

PROA Processos Administrativos e-Gov
22130000060451

SPGG 367964002 DEAPE
SUBSTITUÍDO
23/09/2024 12:55:17

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

15.3 FICHA GPE 29338

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 29338

DADOS GERAIS

Número do Cadastro:	29338	**Classificação:**	PROPRIO
Nome de Referência do Imóvel:		**Nome de Referência das**	
Classificação do Bem Público:	DOMINIAL	**Unidade Associada:**	
Tipo do Imóvel:	AREA/TERRENO/GLEBA	**Situação de Destinação:**	NAO DESTINADO
Situação de Regularização:	EM REGULARIZACAO	**Índice de Destinação (%):**	0,000000
Descrição:	EX-MUTUÁRIO: LEILA TERESINHA FERREIRA - CONTRATO Nº 693367		

Em Alienação:	Não	**Nº Incorporação PROA/SPI:**	17/2442-0001485-1
Lei Autorizativa de Alienação:		**Nº Alienaçao PROA/SPI:**	
Data Lei Autorizativa Alienação:		**NIRF:**	
Nº tombo antigo do imóvel:		**CCIR:**	
Uso irregular:		**CAR:**	
Tombado Patr. Histórico:	Não		
Nº Inscrição Municipal:	5155460		

VALOR DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL

Tipo de Valor	Esfera Competente	Legislação	Número/Ano

BAIXA IMOVEL

Motivo da Baixa:	**Data da Baixa:**
Nº Processo da Baixa SPI:	**Nº Processo da Baixa PROA:**
Informações Adicionais Baixa:	

PROCESSOS

Data Consulta	Nº Processo	Data Abertura	Assunto	Tipo Assunto	Situação
15/06/2021	19130000059155	15/06/2021	Participação em		Ativo
25/06/2021	20130000080150	22/12/2020	Programação		Ativo
07/07/2022	22130000060478	07/07/2022	Imóveis		Ativo
07/07/2022	22130000060451	07/07/2022	Alienar Bens		Ativo

LOCALIZAÇÃO

Zona:	Urbana
Unidade da Federação:	Rio Grande do Sul
Município	PORTO ALEGRE
Bairro/Distrito:	JD DO SALSO
Logradouro/Localidade:	RUA SAO SIMAO
Numero/Lote:	876
Quadra:	
Complemento:	
CEP:	
Ponto Referência:	

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

28/07/2022 pag. 1 de 3

Documento PROA Assinado

PROA Processos Administrativos e-Gov

SPGG 367964002 DEAPE
SUBSTITUÍDO
23/09/2024 12:55:17

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 29338

Situação regularização Estado:	EM REGULARIZACAO
Tipo de Registro:	Matrícula
Número do Registro:	12910
Livro:	2RG
Folha:	01
Cartório:	RI 3º ZONA DE PORTO ALEGRE
Comarca:	PORTO ALEGRE
Data do Registro:	25/02/2016
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):	360,25
Frente (m):	11,00
Área com fração (m²):	0,0000
Fração Ideal (m²):	0,000000
Profundidade Equivalente (m):	
Área Disponível (m²):	360,25

Situação terra rural:

TERRENO REGISTRADO

Frente/Lateral	Confrontação da Frente/Lateral	Confrontante
11,00		

TERRENO VISTORIA

Informações complementares

Vegetação:
Uso do solo:
Situação de quadra

Levantada (Vistoria)

Área Total (m²):
Frente (m):

CONFRONTANTES VISTORIA

Leste:
Oeste:
Norte:
Sul:

EDIFICAÇÕES/BENFEITORIAS

Documento PROA Assinado

PROA Processos Administrativos e-Gov

SPGG 367964002 DEAPE SUBSTITUÍDO 23/09/2024 12:55:17

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 29338

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
07/07/2022	MATRÍCULA	MAT 12910.PDF
06/07/2022	VISTORIA /	VISTORIA 17- 2022- GPE 29338.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-
06/04/2018	LEI / DECRETO /	LEI COMPLEMENTAR NA 15144-

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:

Documento PROA Assinado

PROA Processos Administrativos e-Gov

SPGG 367964002 DEAPE
SUBSTITUÍDO
23/09/2024 12:55:17

15.4 PDDUA - DMI Nº 2022/010346 EMITIDA EM 28/07/2022

Prefeitura de Porto Alegre

DMI Nº 2022/010346
Emitida em 28/07/2022 15:09h
Possui validade de 1 ano

DMI – Declaração Municipal Informativa de Ocupação e Uso do Solo
LC 434/99 MODIFICADA PELA LC 646/10

ENDEREÇO: R SAO SIMAO, 876

MZ 3 UEU 132 QTR 045 BAIRRO JARDIM DO SALSO

R SAO SIMAO
Cadastrado
CTM 8376071

* POSSÍVEL LIMITAÇÃO DE ALTURA, FACE PROXIMIDADE COM ZONA DE RESTRIÇÃO AEROPORTUÁRIA. A ALTURA MÁXIMA DO OBJETO PERMITIDA PELO DECEA ENCONTRA-SE CLICANDO NO MAPA. VALOR APENAS INFORMATIVO, O QUAL DEVERÁ SER VALIDADO PELO RESPONSÁVEL TÉCNICO. OBJETOS CUJA SUA CONFIGURAÇÃO FOR POUCO VISÍVEL À DISTÂNCIA, COMO POR EXEMPLO, TORRES, LINHAS ELÉTRICAS, CABOS SUSPENSOS E MASTROS, ENTRE OUTROS, OBSERVAR A PORTARIA 957/GC3-09/07/15, CAP. VII.
* VERIFICAR A INCIDENCIA DE AREA NAO EDIFICAVEL NO QUARTEIRAO, EM FUNCAO DO COLETOR PLUVIAL EXISTENTE.

REGIME URBANÍSTICO

	DENS.	ATIV.	APROV.	VOL.
Subunidade 1	5	1	5	15

* Área de ocupação intensiva

* RECUO DE JARDIM : 4,00 m.

Indice Aproveitamento:	1,3
Volumetria	
Altura Máxima:	33 m
Divisa:	12,5 m
Base:	4 m
Taxa Ocupação:	75 %

[CERTDOC] : Identificador do documento : 92920C1FD8E447D9AEAB2856C621B38D
A autenticidade deste documento deverá ser verificada no site https://autenticador.procempa.com.br
Página 1

Documento PROA Assinado

SPGG 367964002 DEAPE
SUBSTITUÍDO
23/09/2024 13:55:17

PDDUA - ANEXO 6

pddua PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO AMBIENTAL

ANEXOS
L.C. 434/99, ATUALIZADA E COMPILADA ATÉ A L.C. 667/11, INCLUINDO A L.C. 646/10.

ÍNDICES DE APROVEITAMENTO

ANEXO 6

ÁREA DE OCUPAÇÃO	CÓDIGO	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO				QUOTA IDEAL
		IA	SC	TPC	IA MÁXIMO	
INTENSIVA (1)	01	1,0	Não	Sim(4)	1,5	75m²
	02a	1,0	Sim	Sim	1,5	300m²
	02b	1,0	Sim	Sim	1,5	150m²
	03	1,3	Não	Sim(4)	2,0	75m²
	04	1,3	Sim	Sim	2,0	150m²
	04a	1,3	Sim	Sim	2,0	300m²
	05	1,3	Sim	Sim	2,0	75m²
	06	1,3	Sim	Sim	2,0	150m²
	07	1,3	Sim	Sim	3,0	75m²
	09	1,3	Sim	Sim	3,0	75m²
	11	1,6	Sim	Sim	3,0	75m²
	13	1,6	Sim	Sim	3,0	75m²
	15	1,9	Sim	Sim	3,0	75m²
	17	1,9	Sim	Sim	3,0	75m²
	19	2,4	Sim(5)	Sim	3,0	75m²
	21	0,65	Sim	Sim	2,0	-
	23	Regime urbanístico próprio a critério do SMGP(2)				–
	25	Regime urbanístico próprio(2)				–
RAREFEITA	31	0,1	-			20.000m²
	33	0,1	-			5.000m²
	35	0,2(3)	-			2.000m²
	37	0,5	-			-
	39	Regime urbanístico próprio				–
INT./RAR.	41	Regime urbanístico próprio definido por Lei Específica				–

IA (Índice de Aproveitamento)
SC (Solo Criado Adensável)
TPC (Transferência de Potencial Construtivo)
IA MÁXIMO (Índice de Aproveitamento Máximo)
* Nenhum projeto poderá ter Índice de Aproveitamento MÁXIMO maior do que 3,0
(1) Permitida a utilização de áreas construídas não-adensáveis e índices de ajuste de Solo Criado, conforme disposto no art. 111.
(2) O Índice de Aproveitamento não poderá ser maior que 2,5 **salvo exeção do Art. 85 do PDDUA.**
(3) Na Área de Ocupação Rarefeita com Potencial de Intensiva, para os empreendimentos habitacionais sociais, quando integrados à Política Municipal de Habitação, o Índice de Aproveitamento será o de código 01, mediante Projeto Especial de Impacto Urbano.
(4) Permitida a Transferência de Potencial Construtivo somente para aplicação no próprio terreno.
(5) Somente em áreas de interesse cultural, conforme disposto no Artigo 92 § 7º, INCISO II.
(6) Face LC nº 930/21 - PROGRAMA DE REABILITAÇÃO DO CENTRO HISTÓRICO - Na UEU 026 da MZ 1 e na subunidade 05 da UEU 002 da MZ 1, os padrões estabelecidos para o índice de aproveitamento básico permanecem os mesmos estabelecidos pelo Anexo 6 do PDDUA, mas serão multiplicados pelo fator 1,5 (um vírgula cinco), não sendo aplicada diferenciação entre áreas adensáveis, não adensáveis e isentas no potencial construtivo total básico, sendo o potencial construtivo total máximo e o Índice de Aproveitamento Máximo estabelecidos pelo gabarito, exclusivamente para os aderentes ao Programa de Reabilitação do Centro Histórico.

Documento PROA Assinado

PROA Processos Administrativos e-Gov

SPGG 367964002 DEAPE SUBSTITUÍDO 21/05/2024 12:55:17

15.5 CERTIDÃO DE CADASTRO DO IMÓVEL Nº 059.252/2022 EMITIDA EM 10/08/2022 NO SITE DA PREFEITURA DE PORTO ALEGRE.

PREFEITURA DE PORTO ALEGRE
Secretaria Municipal da Fazenda

Certidão de Cadastro do Imóvel
Nº 059.252/2022

Inscrição do Imóvel: 5155460
Endereço: Rua SAO SIMAO, 876 - JARDIM DO SALSO
Matrícula do Registro de Imóveis (de Porto Alegre) Nº 12910 Zona 3 Folha 0

Construções

Seq.	Área	Ano	Tipo	Obs.
1	173,00 m²	1982	35-ALVENARIA (C) - CASAS ATE 2	

Certificamos para os devidos fins que o(s) imóvel(eis) acima descrito(s) esta(ão) inscrito(s) no Cadastro Imobiliário da Secretaria Municipal da Fazenda, localizado(s) na zona urbana do Município de Porto Alegre, sendo que os dados informados refletem a situação cadastral do imóvel(eis) na data de emissão da presente certidão.

Certidão emitida em 10/08/2022 às 09:46:33

Esta certidão não tem validade para fins de averbação do registro de imóveis.

Documento PROA Assinado

PROA Processos Administrativos e-Gov

SPGG 367964002 DEAPE SUBSTITUÍDO 21/09/2024 12:55:17

15.6 RELATÓRIO DE VISTORIA Nº 17 REALIZADO PELA FORÇA TAREFA IPERGS/DEAPE, NA DATA DE 06/07/2022

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

DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO
Força Tarefa IPERGS

RELATÓRIO DE VISTORIA
Vistoria nº: 17
Data: 06/07/2022
Responsável pela Vistoria: Rodrigo Ferreira Marques
Processo: 22/1300-0006047-8
Nº GPE: 29338
Município: Porto Alegre
Endereço: Rua São Simão, n° 876
Mat./Transc. : 12910
Imóvel: Loja Comercial
Ocupado ( ) Sim (x) Não
Terreno:
Benfeitorias:

Imóvel(veis) transferido(s) do acervo do IPERGS ao Estado RS pela Lei nº 15.144/2018, artigo 28, regulamentada pelo Decreto nº 55.916/2021

Informações Complementares: No endereço mencionado acima, foi constatado, que a casa encontra- se em péssimo estado, com muitas infiltrações, com o forro e telhado em estado avançado de deterioração, muito lixo acumulado, em virtude da mesma estar desabitada, grades enferrujadas e deterioradas.

Anexo de Fotos:

Documento PROA Assinado

SPGG 367964002 DEAPE
SUBSTITUÍDO
23/09/2024 12:55:17

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

DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO
Força Tarefa IPERGS

Documento PROA Assinado

PROA Processos Administrativos e-Gov

SPGG 367964002 DEAPE
SUBSTITUÍDO
23/09/2024 12:55:17

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

Documento PROA Assinado

PROA Processos Administrativos e-Gov

SPGG 367964002 DEAPE
SUBSTITUÍDO
23/09/2024 12:55:17

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

DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO
Força Tarefa IPERGS

Documento PROA Assinado

SPGG 367964002 DEAPE
SUBSTITUÍDO
23/09/2024 12:55:17

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

DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO
Força Tarefa IPERGS

Documento PROA Assinado

PROA Processos Administrativos e-Gov

SPGG 367964002 DEAPE
SUBSTITUÍDO
23/09/2024 12:55:17

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

DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO
Força Tarefa IPERGS

Porto Alegre, 07 de junho 2022

Rodrigo Ferreira Marques
4682114

Documento PROA Assinado

PROA Processos Administrativos e-Gov

SPGG 367964002 DEAPE SUBSTITUÍDO 23/09/2024 12:55:17

15.7 MEMÓRIA DE CÁLCULO

MODELO: TERRENOS PORTO ALEGRE **Data: 12/08/2022**

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS	
Total da Amostra	: 63
Utilizados	: 46
Outlier	: 0

VARIÁVEIS	
Total	: 11
Utilizadas	: 6
Grau Liberdade	: 40

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: y

COEFICIENTES	
Correlação	: 0,91735
Determinação	: 0,84154
Ajustado	: 0,82173

VARIAÇÃO	
Total	: 35284848,48330
Residual	: 156841514,99377
Desvio Padrão	: 373,87268

F-SNEDECOR	
F-Calculado	: 42,48598
Significância	: < 0,01000

D-WATSON	
D-Calculado	: 2,37172
Resultado Teste	: Não auto-regressão 98%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	65
-1,64 a +1,64	90	93
-1,96 a +1,96	95	100

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

$$Y = 8963,506373 + -739,031535 * \ln(X_1) + -16847,394591 * 1/X_2 + -1686363,006332 * 1/X_3 + 2453,981275 * \ln(X_4) + -1638,233883 * 1/X_5$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA	
Média	: 1670,06
Variação Total	: 35284848,48
Variância	: 767061,92
Desvio Padrão	: 875,82

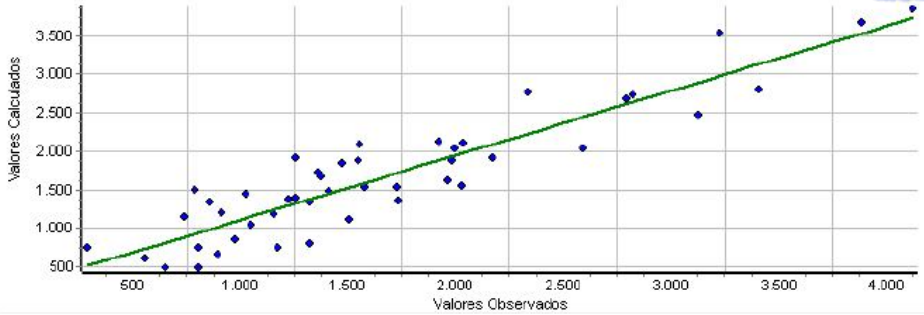
MODELO	
Coefic. Aderência	: 0,84154
Variação Residual	: 5591231,24
Variância	: 139780,78
Desvio Padrão	: 373,87

Documento PROA Assinado

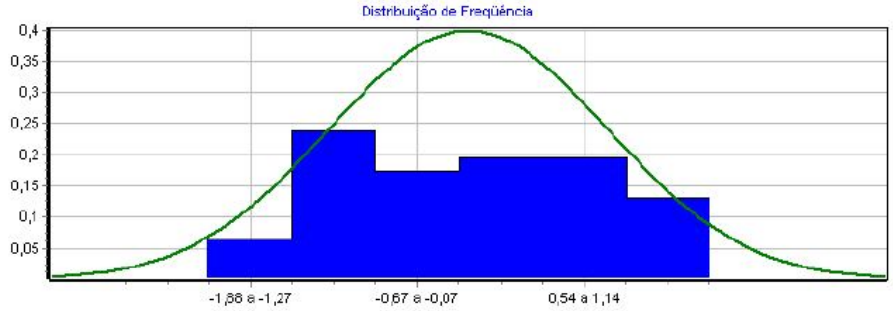
PROA Processos Administrativos e-Gov

SPGG 367964002 DEAPE SUBSTITUÍDO 23/09/2024 12:55:17

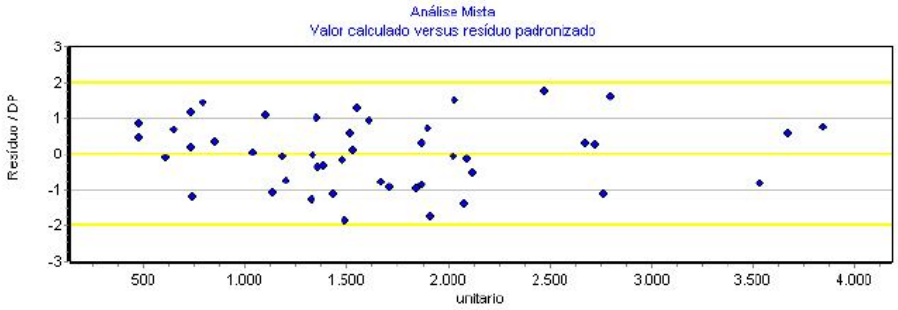
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



Documento PROA Assinado

PROA Processos Administrativos e-Gov

SPGG 367964002 DEAPE
SUBSTITUÍDO
23/09/2024 12:55:17

DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

* coord-x

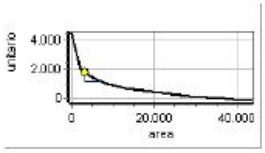
Tipo: Quantitativa
Amplitude: -51,91 a 0,00
Impacto esperado na dependente: Positivo

* coord-y

Tipo: Quantitativa
Amplitude: -30120339,00 a 0,00
Impacto esperado na dependente: Positivo

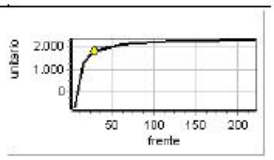
X_1 area

área total do terreno, em metros quadrados
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 83,00 a 43590,00
Impacto esperado na dependente: Negativo
10% da amplitude na média: -35,50 % na estimativa



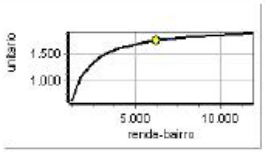
X_2 frente

testada do imóvel para a via pública, em metros
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 5,60 a 220,46
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 13,90 % na estimativa



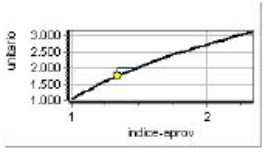
X_3 renda-bairro

atratividade medida através da renda média conforme setores censitários (IBGE)
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 1188,13 a 12448,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 2,34 % na estimativa



X_4 indice-aprov

potencial construtivo, conforme regime urbanístico do local
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 1,00 a 2,40
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 13,90 % na estimativa



Documento PROA Assinado

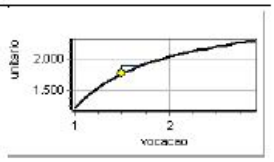
SPGG 367964002 DEAPE SUBSTITUÍDO 23/09/2024 12:55:17

* data

perído de ocorrência do evento no mercado, medido em escala mensal
agosto/2022 = 175
fevereiro/2019 =1
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 1,00 a 43,00Impacto esperado na dependente: Positivo

X_5 vocacao

conforme entorno verificado:
1 - unifamiliar (residencias/lotes pequenos)/restrito;
2 - multifamiliar padrão normal ou mista (pequenos comercios);
3 - multifamiliar nobre ou empreendimentos comerciais especiais.
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 1,00 a 3,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 7,30 % na estimativa



* venda-oferta

venda/transação efetivada - 1
oferta de mercado - 2
Tipo: Dicotômica Isolada
Amplitude: 1,00 a 2,00
Impacto esperado na dependente: Negativo

Micronumerosidade: atendida.

* AreaxIA

Tipo: Quantitativa
Amplitude: 173,00 a 98559,29
Impacto esperado na dependente: Positivo

Y unitario

valor unitário do terreno, em R$/m²
Tipo: Dependente
Amplitude: 292,87 a 4124,59

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,82173)
X_1 area	ln(x)	-10,04	0,01	0,38821
X_2 frente	1/x	-8,43	0,01	0,51703
X_3 renda-bairro	1/x	-3,67	0,07	0,76756
X_4 indice-aprov	ln(x)	8,63	0,01	0,50262
X_5 vocacao	1/x	-6,51	0,01	0,64194

Documento PROA Assinado

PROA Processos Administrativos e-Gov

SPGG 367964002 DEAPE SUBSTITUÍDO 23/09/2024 12:55:17

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- **MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS**
- **MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS**

Variável	Forma Linear	area	frente	renda-bairro	indice-aprov	vocacao	unitario
X_1	ln(x)		93	44	72	73	85
X_2	1/x	-76		44	73	65	80
X_3	1/x	3	-2		61	25	50
X_4	ln(x)	8	14	34		42	81
X_5	1/x	-33	7	1	-41		72
Y	y	-21	1	-4	57	-47	

Documento PROA Assinado

SPGG 367964002 DEAPE SUBSTITUÍDO 23/09/2024 12:55:17

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

DADOS

Dado	Endereço	Observação	coordenadas	coordenadas	área	frente	vendas bairro	indice aplicado	data	vocação	valor avaliado	Avaliação	arbitrado
1	Rua Demétrio Ribeiro, 616	VivaReal cod MF22065	-31,2333300	-30,0356600	83,00	5,60	4.921,49	2,40	1,00	2,00	2,00	199,20	3.886,00
2	R. André Puente, 366 - Independência	Perdigueiro cod 163588	-31,2102410	-30,0279070	620,00	13,20	10.759,64	1,30	1,00	2,00	2,00	806,00	3.987,42
3	R. João Alfredo, 712 - Cidade Baixa	VivaReal cod TE0175	-31,2237200	-30,0427510	712,00	8,80	3.894,83	1,60	1,00	2,00	2,00	1.139,20	2.036,51
4	Rua Dezessete de Junho, 410	VivaReal cod FR1834	-31,2253870	-30,0463690	181,00	8,00	4.947,00	1,90	1,00	1,00	2,00	343,90	4.972,37
5	Rua Washington Luiz, 70	VivaReal cod 151303	-31,2395640	-30,0359340	500,00	5,40	3.586,37	1,60	1,00	3,00	2,00	800,00	3.998,00
6	Rua José do Patrocínio, 646	VivaReal cod 144153	-31,2223260	-30,0404370	1.288,00	18,40	4.960,65	2,40	1,00	2,00	2,00	3.091,20	2.476,70
7	R. Felipe de Oliveira, 91 - Petrópolis	Adacon cod 1048	-31,2008860	-30,0428040	406,00	14,00	4.679,53	1,60	1,00	1,00	2,00	649,60	3.128,07
8	Rua Lopo Gonçalves, 217	VivaReal cod 171840	-31,2197160	-30,0406330	470,00	9,80	3.795,44	2,40	1,00	1,00	2,00	1.128,00	2.340,00
9	Estrada João Salomoni, 615	Pieter Assessoria Imobiliária	-31,1317110	-30,0503400	43.590,00	140,00	5.617,54	1,30	9,00	3,00	2,00	56.667,00	292,87
10	Rua Alfredo Placidis da Silva - Bairro Ja	Crédito Real Carlos Gomes	-31,3101700	-30,0293600	7.277,00	97,00	6.071,17	1,30	5,00	3,00	1,00	9.460,10	2.597,22
11	Rua Cel. Bordini, 1665 e 1675	Crédito Real Carlos Gomes	-31,1146410	-30,1572700	1.160,00	27,00	14.553,94	1,60	9,00	3,00	2,00	1.856,00	6.696,55
12	Rua Jacob Vontobel, 154 - Bairro Jardin	Foxter Cia Imobiliaria - Creci 2	-31,1054250	-30,3259400	638,00	6,38	5.141,99	1,60	9,00	1,00	2,00	1.020,80	1.175,55
13	Av. Teixeira Mendes, prox 830 - Bairro	CP Imóveis - Creci 22198-J-PJ	-31,9559400	-30,1582100	506,00	10,00	8.869,08	1,30	9,00	1,00	2,00	657,80	2.964,43
14	Rua Dona Ondina, 260 - Bairro Santa T	Berte Imóveis LTDA - ME - C	-31,1334480	-30,3593200	1.875,00	17,50	12.448,00	1,30	9,00	2,00	2,00	2.437,50	1.920,00
15	Av. Cel. Marcos, 2110 - Bairro Jardim Is	Berte Imóveis LTDA - ME - C	-31,1415760	-30,7494900	2.783,00	26,34	8.206,06	1,00	9,00	2,00	2,00	2.783,00	1.024,07
16	Rua Silveiro, prox ao 325 - Bairro Menin	Menino Deus Imobiliária LTD	-31,1345320	-30,3453300	931,00	22,84	5.217,18	1,30	9,00	2,00	2,00	1.210,30	2.792,70
17	Rua Professor Xavier Simões, ao lado d	Auxiliadora Predial Floresta -	-31,2531040	-30,1188930	173,00	8,00	7.488,14	1,00	12,00	1,00	2,00	173,00	1.156,07
18	Rua Professor Xavier Simões, prox ao 1	Predial Leindecker Ltda - coc	-31,2530640	-30,1193600	408,00	13,00	7.488,14	1,00	12,00	1,00	2,00	408,00	1.223,04
19	Rua Prof. Pereiro Coelho esq. Rua Prof.	Pedrini Imóveis - cod 4695	-31,2526800	-30,1198690	397,00	12,00	11.744,00	1,00	12,00	1,00	2,00	397,00	1.738,04
20	Rua Prof. Xavier Simões, ao lado 231 -	Pier 36 Imóveis LTDA - cod 5	-31,2530270	-39,0000000	1.296,00	12,00	11.744,00	1,00	12,00	1,00	2,00	1.296,00	655,86
21	Rua Prof. Xavier Simões, 400 - Bairro T	Cim Consultoria Imbiliária - co	-31,2512640	-30,1208580	462,00	15,00	11.744,00	1,00	12,00	1,00	2,00	462,00	1.731,60
22	Rua Prof. Xavier Simões, prox 569 - Bai	Pier 36 Imóveis LTDA - cod 4	-31,2497130	-30,1209650	2.100,00	25,00	11.744,00	1,00	12,00	1,00	2,00	2.100,00	976,19
23	Rua Cel. Gomes de Carvalho, em frente	Maffer Imóveis - cod LU2672	-31,2494160	-30,1206410	778,00	21,50	11.744,00	1,00	12,00	1,00	2,00	778,00	1.413,88
24	Rua Landel de Moura, 1595 | Bairro Tris	Boletto Imóveis | cod TLDM	-31,2445480	-30,1128040	3.100,00	30,64	4.771,35	1,00	16,00	1,00	2,00	3.100,00	806,45
25	Av. João Obino, 500	Boletto Imóveis | cod TE003	-31,1784310	-30,0331320	989,00	27,37	14.948,58	1,30	16,00	3,00	2,00	1.879,10	13.144,53
26	Av. Cavalhada, prox ao 1977 | Bairro C	Boletto Imóveis | cod TE004	-31,2278760	-30,0963730	3.694,00	54,87	5.113,66	1,30	16,00	3,00	2,00	4.802,20	1.183,00
27	Rua Felipe de Oliveira, 804 | Bairro Petr	Boletto Imóveis | cod TE004	-31,1937230	-30,0435170	279,00	12,66	6.312,34	1,60	16,00	2,00	2,00	446,40	3.225,81
28	Rua Pedro de Oliveira Bittencourt, ao la	Auxiliadora Predial | cod 2247	-31,2548340	-30,1097330	372,00	12,00	9.401,31	1,00	16,00	1,00	2,00	372,00	2.688,17
29	Rua Dr. Pereira Neto, prox. ao 149 | Ba	Auxiliadora Predial | cod 3165	-31,2511860	-30,1116830	770,00	11,00	6.372,04	1,30	16,00	2,00	2,00	1.001,00	1.558,44
30	Rua Landel de Moura esq. Rua Visc. D	Auxiliadora Predial | cod 2697	-31,2593720	-30,1180980	962,00	37,00	6.987,24	1,00	16,00	1,00	2,00	962,00	2.027,03
31	Rua Dr. Armando Barbedo, 256 | Bairro	Auxiliadora Predial | cod 1547	-31,2566360	-30,1122410	428,00	9,45	6.987,24	1,00	16,00	1,00	2,00	428,00	1.845,79
32	Rua Padre João Reus, ao lado do 621 |	Auxiliadora Predial | cod 3232	-31,2557080	-30,1180640	1.177,00	29,70	11.656,33	1,00	16,00	1,00	2,00	1.177,00	1.257,43
33	Rua Landel de Moura, 449 | Bairro Trist	Auxiliadora Predial | cod 1377	-31,2556470	-30,1166510	641,00	11,15	6.987,24	1,00	16,00	1,00	2,00	641,00	1.326,05
34	Rua Landel de Moura,ao lado do 509 |	Auxiliadora Predial | cod 2797	-31,2551580	-30,1164180	678,00	11,00	6.987,24	1,00	16,00	1,00	2,00	678,00	811,21
35	Rua Cassino esq. Rua Cidreira | Bairro	Auxiliadora Predial | cod 8065	-31,2336930	-30,1338570	768,00	17,60	10.053,33	1,30	16,00	2,00	2,00	998,40	651,04
36	Rua Goitacaz, prox ao 311 | Bairro Vila	Auxiliadora Predial | cod 2477	-31,2648100	-30,1031650	560,00	30,00	10.021,54	1,00	16,00	1,00	2,00	560,00	1.258,93
37	Av. Ipiranga esq. Rua Dr. Raul Moreira H	Auxiliadora Predial | cod 7301	-31,2411540	-30,0890700	680,00	54,00	7.734,12	1,30	16,00	2,00	2,00	884,00	4.411,76
38	Rua Cangussu, prox ao 331 | Bairro Nor	Auxiliadora Predial | cod 2929	-31,2174640	-30,0873310	377,00	6,60	3.984,20	1,30	16,00	1,00	2,00	490,10	562,33
39	Av. Eduardo Prado, ao lado do 1530 -	Auxiliadora Predial | cod 2346	-31,2173310	-30,1327590	3.500,00	24,00	6.346,58	1,30	16,00	2,00	2,00	4.550,00	382,35
40	Av. Eduardo Prado,prox ao 1530 - Bair	Auxiliadora Predial | cod 1619	-31,2172710	-30,1324310	6.000,00	16,00	6.346,58	1,30	16,00	2,00	2,00	7.800,00	1.050,00
41	Rua Frederico Etzberger, prox ao 628 |	Auxiliadora Predial | cod 8795	-31,2169750	-30,0906140	1.350,00	13,20	7.501,27	1,30	16,00	1,00	2,00	1.755,00	740,74
42	Av Ipiranga, Jardim botânico prox. Hosp	Zap móveis	0,0000000	0,0000000	492,00	10,00	5.141,99	1,90	37,00	2,00	2,00	934,80	2.032,52
43	Av Ipiranga, 2474 Santana	Zap imóveis	0,0000000	0,0000000	2.832,17	22,50	4.581,42	1,90	37,00	2,00	2,00	5.381,12	2.824,69
44	Av Ipiranga, 6877 Azenha	Viva Real cod fr2609	0,0000000	0,0000000	492,00	10,00	4.031,60	1,30	37,00	2,00	2,00	639,60	3.782,52
45	Rua Engenheiro Saldanha, ao lado do n	Floresta	0,0000000	0,0000000	654,61	24,20	4.369,92	1,90	39,00	2,00	2,00	1.243,76	4.124,59
46	Av. Cristóvão Colombo, em frente ao nº	higienópolis	0,0000000	0,0000000	389,40	6,60	7.789,29	1,30	39,00	2,00	2,00	506,22	1.964,56
47	Rua Santa Rita, 310	Floresta	0,0000000	0,0000000	217,80	6,60	4.369,92	1,30	39,00	2,00	2,00	283,14	1.983,47
48	Rua Três de Maio, 242	Floresta	0,0000000	0,0000000	217,80	6,60	4.369,92	1,30	39,00	2,00	2,00	283,14	1.549,59
49	Av. Farrapos, ao lado do nº 2285	Floresta	0,0000000	0,0000000	335,25	7,45	4.369,92	1,30	39,00	2,00	2,00	435,82	1.476,51
50	Av. Assis Brasil, 1960	Passo D´Areia	0,0000000	0,0000000	856,00	28,30	4.161,18	1,30	39,00	2,00	2,00	1.112,80	3.406,54
51	Rua André Puente, ao lado do nº 345	independência	0,0000000	0,0000000	620,00	13,20	7.412,08	1,30	39,00	2,00	2,00	806,52	3.858,80
52	Laudo 008 2022 GPE 2651 Av Ipiranga	Partenon	0,0000000	0,0000000	5.587,23	47,30	3.214,74	1,30	37,00	2,00	2,00	7.263,40	1.578,01
53	Laudo 025 2022 GPE 2642 V Salvador	Partenon	0,0000000	0,0000000	1.595,84	97,15	1.664,28	1,30	37,00	1,00	2,00	2.074,59	856,72
54	Laudo 029 2022 GPE18849 R Aparicio	Partenon	0,0000000	0,0000000	8.327,76	94,23	3.214,74	1,60	41,00	1,00	2,00	13.324,42	1.508,54
55	Laudo 033 2022 Av Voluntários da Pátr	Floresta	0,0000000	0,0000000	41.066,37	220,46	2.771,99	2,40	38,00	3,00	2,00	98.559,29	1.997,18
56	Laudo 048 2022 GPE 29330 R Borba G	Lomba Pinheiro	0,0000000	0,0000000	300,00	10,00	1.188,13	1,30	40,00	1,00	1,00	390,00	896,50
57	Laudo 054 2022 GPE 21542 R. Silveiro	Menino Deus	0,0000000	0,0000000	4.300,00	40,00	6.065,85	1,30	40,00	2,00	2,00	5.590,00	2.170,47
58	Rua São Simão, 431 - Bom Jesus, Porto	Auxiliadora no anunciante: 2	0,0000000	0,0000000	1.250,00	19,80	4.752,50	1,30	43,00	1,00	2,00	1.625,00	792,00
59	Rua Jerusalem, 490 Bom Jesus	Credito Real 9935107	0,0000000	0,0000000	294,00	9,90	4.752,50	1,30	43,00	1,00	2,00	733,20	1.360,54
60	Rua Patagonia, 87 Bom Jesus	Uxiliadora Predial 232883	0,0000000	0,0000000	539,00	11,49	4.752,50	1,30	43,00	1,00	2,00	700,00	445,27
61	Rua São Marcos, 250 Bom Jesus	Credito Real 9936385	0,0000000	0,0000000	490,00	9,90	4.752,50	1,30	43,00	1,00	2,00	637,00	1.326,53
62	Rua Bom Jesus, 146 Bom Jesus	Rita M Bertels ZAP1421725	0,0000000	0,0000000	600,00	10,00	4.752,50	1,30	43,00	1,00	2,00	780,00	916,67
63	Rua São Mateus, 359 Bom Jesus	Auxiliadora Predial 313324	0,0000000	0,0000000	980,00	19,80	4.752,50	1,30	43,00	1,00	2,00	1.274,00	1.377,55

Documento PROA Assinado

PROA Processos Administrativos e-Gov

SPGG 367964002 DEAPE
SUBSTITUÍDO
23/09/2024

15.8 MEMÓRIA DE CÁLCULO BENFEITORIAS

ITEM	DESCRIÇÃO IMÓVEL	IDADE A.	VIDA U.	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	RESIDUAL	ÁREA	UNIT.	V. NOVO	DEPREC.	V.ATUAL
1	CASA MEDIO MIN	60	70	ENTRE REPAROS IMPORTANTES E SEM VALOR	20%	173,00	R$ 4.123,20	R$ 713.312,97	75,95%	R$ 171.544,49
	VALOR DO CUB R 1-N	R$ 2.703,20		REFERÊNCIA JUL/ 2022	BDI	25,85%		TOTAL		R$ 171.544,49

Onde:

DESCRIÇÃO IMÓVEL = Descrição do imóvel conforme tipologia construtiva (IBAPE/SP)
IDADE A. = Idade aparente do imóvel (x)
VIDA U. = Vida útil do imóvel conforme tipologia (IBAPE/SP) (n)
ESTADO DE CONSERVAÇÃO = Conforme critério de depreciação de Heidecke
RESIDUAL = Valor residual ou de demolição referente ao valor do imóvel (Vr)

ÁREA = Área do imóvel em metros quadrados
UNIT. = Valor estimado de reprodução do imóvel em R$/m²
V. NOVO = Valor estimado de reprodução do imóvel em R$
DEPREC. = Parte do valor de novo do imóvel sujeito à depreciação (Vd)
V. ATUAL = Valor do imóvel depreciado

$$A=\left(\frac{1}{2}\right)\cdot\left(\frac{x}{n}+\frac{x^2}{n^2}\right) \qquad V.ATUAL=\{1-[A+(1-A)\cdot c]\}\cdot Vd+Vr$$

PREÇOS E CUSTOS DA CONSTRUÇÃO – CUB

SINDUSCON-RS

PREÇOS E CUSTOS DA CONSTRUÇÃO

CUB/RS do mês de JULHO/2022- NBR 12.721- Versão 2006

PROJETOS	Padrão de acabamento	Código	Custo R$/m²	Variação % Mensal	Anual	12 meses
RESIDENCIAIS						
R - 1 (Residência Unifamiliar)	Baixo	**R 1-B**	2.090,73	3,32	8,00	10,69
	Normal	**R 1-N**	2.703,20	3,74	8,47	12,14
	Alto	**R 1-A**	3.639,97	3,44	9,31	13,16
PP (Prédio Popular)	Baixo	**PP 4-B**	1.993,18	2,79	7,21	9,45
	Normal	**PP 4-N**	2.657,79	3,33	8,40	11,54
R - 8 (Residência Multifamiliar)	Baixo	**R 8-B**	1.907,85	2,60	7,12	9,08
	Normal	**R 8-N**	2.323,31	3,32	8,14	11,21
	Alto	**R 8-A**	2.970,37	2,98	8,52	11,80
R - 16 (Residência Multifamiliar)	Normal	**R 16-N**	2.269,83	3,30	8,19	11,39
	Alto	**R 16-A**	3.008,43	3,06	8,48	11,79
PIS (Projeto de Interesse Social)		**PIS**	1.523,80	3,50	6,77	9,87
RPQ1 (Residência Popular)		**RP1Q**	2.136,53	4,21	7,46	11,32
COMERCIAIS						
CAL- 8 (Comercial Andar Livres)	Normal	**CAL 8-N**	2.968,00	3,22	9,38	13,16
	Alto	**CAL 8-A**	3.369,87	3,06	9,77	14,12
CSL- 8 (Comercial Salas e Lojas)	Normal	**CSL 8-N**	2.321,32	3,26	8,25	10,99
	Alto	**CSL 8-A**	2.667,53	3,00	8,03	11,04
CSL- 16 (Comercial Salas e Lojas)	Normal	**CSL 16-N**	3.124,20	3,20	7,93	10,72
	Alto	**CSL 16-A**	3.590,46	2,95	7,83	10,92
GI (Galpão Industrial)		**GI**	1.203,92	3,28	7,77	9,46

Fonte: DEE – Sinduscon/RS

Tendo em vista a publicação da NBR 12.721/2006, os Custos Unitários Básicos por m² de construção passaram, a partir de fevereiro/2007, a ser calculados de acordo, com os novos projetos-padrão e, em conseqüência, de novos lotes de insumos. Essa atualização invalida, portanto, a comparação direta dos Custos Unitários obtidos a partir da NBR 12.721/2006 com aqueles obtidos com base na NBR vigente até janeiro/2007 (NBR12.721/1999).

*Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; *playground* (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

Documento PROA Assinado

PROA Processos Administrativos e-Gov

SPGG 367964002 DEAPE
SUBSTITUÍDO
23/09/2024 12:55:17

COMPOSIÇÃO DO BDI

16/07/2020 Decreto Nº 19224 DE 25/11/2015 - Municipal - Porto Alegre - LegisWeb

Contratação de obras e serviços				
TIPO DE OBRA	BDI para serviços		BDI para materiais e equipamentos	
	EDIFICAÇÕES residenciais, comerciais e mistas e seus respectivos serviços de conservação e manutenção	INFRAESTRUTURA, incluindo pavimentação, iluminação pública, praças, saneamento, sistemas de água, esgoto cloacal e pluvial e seus respectivos serviços de conservação e manutenção	EDIFICAÇÕES residenciais, comerciais e mistas e seus respectivos serviços de conservação e manutenção	INFRAESTRUTURA, incluindo pavimentação, iluminação pública, praças, saneamento, sistemas de água, esgoto cloacal e pluvial e seus respectivos serviços de conservação e manutenção
Parcelas				
(AC) - Administração Central	4,03		1,00	
(S) + (G) - Seguro e Garantia	0,65		0,00	
(R) - Risco	1,33		0,50	
(DF) - Despesas Financeiras	1,52		1,52	
(L) - Lucro	8,00		5,00	
Impostos (I= I1+I2+I3+I4):				
(I1) - PIS	0,65		0,65	
(I2) - COFINS	3,00		3,00	
(I3) - ISSON	4,00		0,00	
(I4) - Contribuição Previdenciária (CPRB)	4,50		4,50	
BDI com Desoneração (incluindo I4)	32,30%		17,79%	
BDI sem Desoneração (desconsiderando I4)	25,85%		12,29%	

Art. 5º Para fins deste Decreto, a contar de 1º de dezembro de 2015, os índices propostos pelo GT/BDI/PMPA, aplicáveis para a contratação de projetos e serviços técnicos, consideram-se:

Tipo de Contratação	BDI para Projetos e Serviços Técnicos de Engenharia relativos às atividades 7.03, 7.19 e 7.20 (Decreto 16.868/2010)	BDI para Consultorias e Serviços de Apoio Técnico relativos às atividades 7.01, 17.01, 17.03, 17.09 e 17.16 (Decreto 15.416/2006)
Parcelas		
(AC) - Administração Central	1,00	1,00
(S) + (G) - Seguro e Garantia	0,28	0,28
(R) - Risco	0,00	0,00
(DF) - Despesas Financeiras	1,25	1,25
(L) - Lucro	6,16	6,16
Impostos (I= I1+I2+I3):		
(I1) - PIS	0,65	0,65
(I2) - COFINS	3,00	3,00
(I3) - ISSON	2,00	5,00
BDI	15,38%	19,17%

Art. 6º Os Encargos Complementares (alimentação, transporte, equipamentos de proteção individual - EPI, ferramentas, exames e seguros), considerados seus insumos, coeficientes e valores, deverão ser incluídos, no custo horário alocado diretamente à mão-de-obra, nas tabelas de composição de custos dos serviços, de cada órgão e entidade da Administração Pública Municipal Direta e Indireta, conforme a metodologia adotada pelo SINAPI, para o Município de Porto Alegre.

Parágrafo único. Os órgãos da Administração Pública Municipal Direta e Indireta observarão as atualizações periódicas, feitas pela Caixa Econômica Federal, das taxas referentes aos Encargos Sociais do SINAPI, para garantir a sua imediata adoção concomitantemente à renovação.

Art. 7º Este Decreto entra em vigor na data da sua publicação.

Art. 8º Fica revogado o Decreto nº 19.142, de 18 de setembro de 2015.

PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE, 25 de novembro de 2015.

José Fortunati,

https://www.legisweb.com.br/legislacao/?id=310529 3/4

Documento PROA Assinado

SPGG 367964002 DEAPE SUBSTITUÍDO 23/09/2024 12:55:17

VIDA ÚTIL REFERENCIAL E O VALOR RESIDUAL DAS EDIFICAÇÕES. "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS" DO IBAPE-SP, 2017. PG 15

Tabela 1 – Vida referencial (IR) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo

CLASSE	TIPO	PADRÃO	Idade Referencial – IR (anos)	Valor Residual – R (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	5	0
		1.1.2- Padrão Simples	10	0
	CASA	1.2.1- Padrão Rústico	60	20
		1.2.2- Padrão Proletário	60	20
		1.2.3- Padrão Econômico	70	20
		1.2.4- Padrão Simples	70	20
		1.2.5- Padrão Médio	70	20
		1.2.6 - Padrão Superior	70	20
		1.2.7- Padrão Fino	60	20
		1.2.8 - Padrão Luxo	60	20
	APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	60	20
		1.3.2- Padrão Simples	60	20
		1.3.3- Padrão Médio	60	20
		1.3.4- Padrão Superior	60	20
		1.3.5- Padrão Fino	50	20
		1.3.6- Padrão Luxo	50	20
COMERCIAL, SERVIÇO E INDUSTRIAL	ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	70	20
		2.1.2- Padrão Simples	70	20
		2.1.3- Padrão Médio	60	20
		2.1.4- Padrão Superior	60	20
		2.1.5- Padrão Fino	50	20
		2.1.6- Padrão Luxo	50	20
	GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	60	20
		2.2.2- Padrão Simples	60	20
		2.2.3- Padrão Médio	80	20
		2.2.4- Padrão Superior	80	20
ESPECIAL	COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	20	10
		3.1.2- Padrão Médio	20	10
		3.1.3- Padrão Superior	30	10

Documento PROA Assinado

SPGG 367964002 DEAPE SUBSTITUÍDO 25/09/2024 12:55:17

dráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos. Deve sopesar os custos para recuperação total da edificação.

3.2.9 O estado de conservação da edificação deve ser classificado segundo a graduação referencial que consta do *Quadro 1* seguinte.

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

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

Documento PROA Assinado

PROA Processos Administrativos e-Gov

SPGG 367964002 DEAPE SUBSTITUÍDO 23/09/2024 12:55:17

16. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Segundo ABNT NBR 14.653-2:2011

FUNDAMENTAÇÃO

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

PRECISÃO

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

Valor central estimado no modelo de regressão		1.732,16
Valores do intervalo de confiança	MAX	1.838,77
	MIN	1.626,55
Desvios relativos do intervalo de confiança	MAX	6,15%
	MIN	-6,15%
Amplitude do intervalo de confiança		12,31%
GRAU DE PRECISÃO		GRAU III

Documento PROA Assinado

PROA Processos Administrativos e-Gov

SPGG 367964002 DEAPE
SUBSTITUÍDO
23/09/2024 12:55:17

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Segundo ABNT NBR 14.653-2:2011

FUNDAMENTAÇÃO

Item	Descrição	Pontos obtidos					
		III	Ptos	II	Ptos	I	Ptos
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético		Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	X	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes	
2	BDI	Calculado		Justificado	X	Arbitrado	
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou casos de bens novos ou projetos hipotéticos		calculada por métodos técnicos consagrados considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	X	Arbitrada	
		PONTUAÇÃO		6 Pontos			

Item 9.3.1 da NBR 14.653-2:2011

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

a)	Apresentação do laudo na modalidade completa.	

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	GRAU II

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Segundo ABNT NBR 14.653-2:2011

FUNDAMENTAÇÃO

Item	Descrição	Pontos obtidos					
		III	Ptos	II	Ptos	I	Ptos
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	X	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo		Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo		Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	X	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo	
3	Fator de comerciallização	Inferido em mercado semelhante		Justificado	X	Arbitrado	
		PONTUAÇÃO		7 Pontos			

Item 9.3.1 da NBR 14.653-2:2011

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

a)	Apresentação do laudo na modalidade completa.	

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	GRAU II

Documento PROA Assinado

PROA Processos Administrativos e-Gov

22130000060451

SPGG 367964002 DEAPE SUBSTITUÍDO 23/09/2024 12:55:17

Nome do documento: Laudo 130 2022 GPE 29338 R Sao Simao 876 jd Salso POA.pdf

Documento assinado por	Órgão/Grupo/Matrícula	Data
Leandro Peixoto Maia	SPGG / DIAVA/DEAPE / 450607301	18/08/2022 15:26:57
Rosangela Bittencourt Freiesleben	SPGG / DIAVA/DEAPE / 4297369	18/08/2022 15:33:45
Claudio Beust Amador	SPGG / DIAVA/DEAPE / 291180903	19/08/2022 12:03:51

Documento PROA Assinado

PROA Processos Administrativos e-Gov

SPGG 367964002 DEAPE SUBSTITUÍDO 23/09/2024 12:55:03

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

PARECER TÉCNICO Nº 250/2023

De: **DIAVA/DEAPE**
Para: **DIR/DEAPE**
Processo: **22/1300-0006045-1**
Município: **Porto Alegre/RS**
Assunto: **Venda com Desconto GPE 29338**

À Direção,

Retornou o presente expediente para cálculo do valor deste imóvel por Venda com Desconto, baseado na **Lei Nº 15.764 de 15/12/2021**, no que se refere o Art. 29.

"Art. 29. Na hipótese de resultar deserta ou fracassada a concorrência ou o leilão público para alienação de bem imóvel estadual, poderá ser concedido, no segundo certame, mediante deliberação fundamentada do Comitê Gestor de Ativos, desconto de até 25% (vinte e cinco por cento) sobre o valor de avaliação vigente.

§ 1º O disposto no "caput" deste artigo poderá ser realizado mediante leilão com lance mínimo equivalente a 75% (setenta e cinco por cento) sobre o valor de avaliação vigente, sendo vencedor o licitante que ofertar o maior valor, ou mediante sessões públicas com prazos definidos e aplicação de descontos sucessivos, até o limite de 25% (vinte e cinco por cento) sobre o valor de avaliação vigente.

§ 2º Na hipótese de resultar deserto ou fracassado o segundo certame de que trata o "caput" deste artigo, o imóvel poderá ser disponibilizado para venda direta, dação em pagamento ou permuta direta, com desconto de até 25% (vinte e cinco por cento) sobre o valor de avaliação vigente, conforme deliberação fundamentada do Comitê Gestor de Ativos.

§ 3º Excepcionalmente, mediante deliberação fundamentada do Comitê Gestor de Ativos, o desconto de que tratam o "caput" e os §§ 1º e 2º deste artigo poderá ser de até 40% (quarenta por cento) sobre o valor de avaliação vigente, quando se tratar de imóvel que:

I - tenha sido classificado como irrecuperável, na forma do art. 15 desta Lei; ou

II - tenha sido classificado como antieconômico ou de difícil gestão, com base em levantamentos, estudos técnicos ou análises de custo/benefício, conforme o disposto nos incisos I e II do art. 17 desta Lei.;

……."

Procedeu-se o preço por Venda com Desconto baseado nos seguintes parâmetros: valor de mercado do imóvel; liquidez (prazo de absorção do imóvel pelo mercado, sendo alta variando entre 2 e 6 meses, média de 6 e 12 ou baixa de 12 e 24); tipo de uso

Documento PROA Assinado

SPGG 367964002 DEAPE SUBSTITUÍDO 04/03/2024 12:35:03

(conforme o Decreto 46.428, taxa de remuneração que corresponde ao ônus para autorização de uso, sendo 2% para bens arrolados no § 3º do art. 17, 5% a.a. para terras nuas e assemelhados, 7% para imóveis residenciais e 9% para imóveis comerciais), nível de risco (taxa de risco, podendo ser baixo variando de 2% a 6% a.a., médio de 6% a 10% ou alto de 10% a 20%); taxa mínima de atratividade (composição entre a taxa de remuneração e a taxa de risco); condição de ocupação (se o imóvel está desocupado, ocupado irregularmente ou ocupado com autorização de uso), despesas mensais (taxa de lixo, condomínio, entre outras) e receitas mensais (autorização de uso). O valor presente está limitado a 50% do valor de mercado, respeitado o preço vil de acordo com o Código de Processo Civil (Lei nº 13105 de 16/03/2015, art. 891).

Os parâmetros listados na tabela abaixo foram utilizados para a composição do valor de liquidação forçada do imóvel em questão:

Parâmetro	Valor	Fonte
Valor de mercado**	R$ 795.000,00	Laudo de Avaliação 130 2022
Liquidez	Baixa	Laudo de Avaliação 130 2022
Tipo de uso	Residencial (7% a.a.)	Decreto 46.428 de 23/06/2009
Risco	Médio (8% a.a.)	ZENI, A. M. (2002)*
Ocupação	Desocupado	Laudo de Avaliação 130 2022
Despesas mensais (coleta de lixo)	R$ 36,35	Info DIREP (fl. 129)
Despesas mensais (Condomínio)	R$ 0,00	Info DIREP (fl. 129)
Receitas mensais	R$ 0,00	Info DIREP (fl. 129)

*ZENI, A. M. Estudos de viabilidade econômica em empreendimentos imobiliários. Porto Alegre, 2002. 37p.

** Valor de mercado do imóvel, devido ao imóvel sido ofertado na Concorrência nº 23/2023, de acordo com a informação na folha 125 do PROA Nº 22/1300-0006045-1.

Sendo assim, atendendo ao solicitado pela Força Tarefa IPERGS, através da informação Nº 425/2023, fl 125 do PROA Nº 22/1300-0006045-1, emitimos o parecer que o imóvel localizado na Rua Simão, nº 876, Porto Alegre - RS (GPE 29338), considerando os parâmetros acima abordados, tem valor de Venda com Desconto estimado em **R$ 639.379,75 (deságio de 19,57%)**, conforme resumo do cálculo no anexo 1.

Encaminha-se ao Comitê Gestor de Ativos para deliberação, observando os descontos máximos estabelecidos no § 1 e § 3 do Art 29 da **Lei Nº 15.764 de 15/12/2021.**

Documento PROA Assinado

PROA Processos Administrativos e-Gov

SPGG
367964002
DEAPE
SUBSTITUÍDO
23/09/2024
12:55:03

DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO / **SPGG**

Contudo a consideração superior.

Respeitosamente, em ___/___/2023

Leandro Peixoto Maia
Analista Engenheiro Civil– DIAVA/DEAPE
CREA(RS) 82.744
ID 4506073/01

Documento PROA Assinado

PROA Processos Administrativos e-Gov

SPGG 367964002 DEAPE SUBSTITUÍDO 23/09/2024 12:55:03

DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO / **SPGG**

Anexo 1

MODELO DE CÁLCULO DE VENDA COM DESCONTO – DIAVA/DEAPE	
DADOS DE ENTRADA	
Valor de mercado	R$ 795.000,00
Liquidez	Baixa
Tipo de Uso (Decreto)	Residencial
Nível de Risco	Médio
Condição de ocupação	Desocupado
DESPESAS MENSAIS	
Taxa de lixo / outros	R$ 36,35
Condomínio	R$ 0,00
Conservação + Segurança + ...	R$ 0,00
Água, Energia e outros	R$ 0,00
RECEITAS MENSAIS	
Autorização de Uso	R$ 0,00
VALOR POR VENDA COM DESCONTO (LIQUIDAÇÃO FORÇADA)	
Valor do Imóvel	R$ 795.000,00
Deságio	19,57%
Valor por Liquidação Forçada	**R$ 639.379,75**

Documento PROA Assinado

PROA Processos Administrativos e-Gov

22130000060451

SPGG
367964002
DEAPE
SUBSTITUÍDO
23/09/2024
12:55:03

Nome do documento: Parecer 250 2023 GPE 29338 Venda Desconto.pdf

Documento assinado por	Órgão/Grupo/Matrícula	Data
Leandro Peixoto Maia	SPGG / DIAVA/DEAPE / 450607301	04/01/2024 10:59:55

Documento PROA Assinado

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

SPGG 367964002 DEAPE
SUBSTITUÍDO
23/09/2024 12:54:49

Descrição do Lote 07

- **Lote 07 – GPE 29.338**

Tipo: Terreno urbano com benfeitoria averbada
Processo PROA nº 22/1300-0006045-1
Endereço: Rua São Simão, nº 876, Porto Alegre/RS
Área do terreno: 360,25 m²
Área da benfeitoria: 173,00 m²
Avaliação: R$ 639.379,75 (venda com desconto - aplicado o deságio de 19,57%)
Matrícula nº 12.910

SPGG
367964002
DEAPE
SUBSTITUÍDO
23/09/2024
12:54:39

LOTE 08

GPE 29253

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

SPGG 367964002 DEAPE SUBSTITUÍDO 23/09/2024 12:54:31

DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 29253

DADOS GERAIS

Número do Cadastro:	29253	**Classificação:**	PROPRIO
Nome de Referência do Imóvel:		**Nome de Referência das Unidade Associada:**	
Classificação do Bem Público:	DOMINIAL		
Tipo do Imóvel:	AREA/TERRENO/GLEBA	**Situação de Destinação:**	NAO DESTINADO
Situação de Regularização:	EM REGULARIZACAO	**Índice de Destinação (%):**	0,000000
Descrição:	EX-MUTUÁRIO: ALBRANTINO RODRIGUES - CONTRATO Nº 10585200000		

Em Alienação:	Sim	**Nº Incorporação PROA/SPI:**	17/2442-0001485-1
Lei Autorizativa de Alienação:	15764	**Nº Alienaçao PROA/SPI:**	23/1300-0008543-3
Data Lei Autorizativa Alienação:	15/12/2021	**NIRF:**	
Nº tombo antigo do imóvel:		**CCIR:**	
Uso irregular:		**CAR:**	
Tombado Patr. Histórico:	Não		
Nº Inscrição Municipal:	10585200000		

VALOR DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL

Tipo de Valor	Esfera Competente	Legislação	Número/Ano

BAIXA IMOVEL

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
14/06/2021	19130000059155	14/06/2021	Participação em		Ativo
20/04/2021	21130000015701	20/04/2021	Programação		Arquivad
22/06/2021	19130000055834	12/09/2019	Programação		Ativo
28/03/2023	22130000095107	25/11/2022	Imóveis	Manutenção	Ativo
04/03/2024	24130000011338	01/03/2024	Alienar Bens	Venda	Ativo
11/07/2022	22130000003903	11/07/2022	Imóveis		Ativo
20/12/2023	23130000085433	20/12/2023	Alienar Bens	Venda	Ativo

LOCALIZAÇÃO

Zona:	Urbana
Unidade da Federação:	Rio Grande do Sul
Município	CACHOEIRA DO SUL
Bairro/Distrito:	VL N S DE FATIMA
Logradouro/Localidade:	RUA DO ROSARIO
Numero/Lote:	382
Quadra:	
Complemento:	
CEP:	96506020
Ponto Referência:	

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

SPGG 367964002 DEAPE SUBSTITUÍDO 23/09/2024 12:54:31

DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 29253

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 REGULARIZACAO
Tipo de Registro:	Matrícula
Número do Registro:	5814
Livro:	2RG
Folha:	01
Cartório:	RI DE CACHOEIRA DI SUL
Comarca:	CACHOEIRA DO SUL
Data do Registro:	06/07/2006
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):	309,76
Frente (m):	8,80
Área com fração (m²):	0,0000
Fração Ideal (m²):	0,000000
Profundidade Equivalente (m):	
Área Disponível (m²):	309,76

Situação terra rural:

TERRENO REGISTRADO

Frente/Lateral	Confrontação da Frente/Lateral	Confrontante
8,80		

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

SPGG 367964002 DEAPE SUBSTITUÍDO 23/09/2024 12:54:31

DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 29253

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

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
07/11/2023	MATRÍCULA	MAT 5814.PDF
08/03/2023	LAUDO DE	LAUDO 005 2023 GPE 29253
15/12/2021	LEI / DECRETO /	LEI 15764-2021 - GESTAO DE
14/06/2021	HISTÓRICO	Ficha.pdf
01/06/2021	LEI / DECRETO /	DECRETO ESTADUAL NA 55916-
06/04/2018	LEI / DECRETO /	LEI COMPLEMENTAR NA 15144-
06/07/2006	MATRÍCULA	Matr 5814.pdf
28/12/1977	MATRÍCULA	MAT 5814.PDF

IMAGENS

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

SPGG 367964002 DEAPE
SUBSTITUÍDO
23/09/2024
12:54:31

DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 29253

HISTÓRICO

Data	Tipo	Nº de Processo	Anexo
14/06/2021	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:

República Federativa do Brasil
Estado do Rio Grande do Sul
Ofício do Registro de Imóveis de Cachoeira do Sul
E-mail:
registrodeimoveis@ricachoeiradosul.com.br
Site: www.ricachoeiradosul.com.br

CERTIDÃO

SPGG DEAPE OBSTRUÍDO 04/03/2024 12:54:21

CERTIFICO, a pedido verbal da parte interessada, que revendo neste Ofício a meu cargo o Lº 2 - Registro Geral, encontrei o seguinte teor:

CNM: 097733.2.0005814-21

MATRÍCULA 5814

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE CACHOEIRA DO SUL
LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

FLS. 01 MATRÍCULA 5814

Cachoeira do Sul, 28 de dezembro de 1977

MATRÍCULA: Um prédio de alvenaria, sob nº382, antigo 206, situado nesta cidade, na Vila Nossa Senhora de Fátima, na rua do Rosário no antigo Bairro Bom Retiro ou Vila Militar,coberto com telhas de barro, tipo francesas, medindo 9,60m. por 6,00m. , com suas dependências, benfeitorias,instalações e o respectivo terreno sob número 14 da quadra A da Vila Nossa Senhora de Fátima, medindo 8,80m. de frente, à rua do Rosário, por 35,20m. de frente a fundos, com/ as seguintes confrontações: pela frente, com a rua do Rosário;pelos fundos, com terrenos de Libano Nunes de Moraes;por um lado, - com propriedade de Eva Oliveira da Rosa;e, pelo outro lado, com a rua da Glória que também é conhecida por rua da Olaria, onde faz esqu esquina; localizado no quarteirão formado pelas ruas do Rosário,da Glória, ou da Olaria, São Miguel e terras da Várzea de Nossa Senhora.

PROPRIETARIO-EVARISTO DA SILVA TRINDADE,desquitado,brasileiro,cpf-283224490/68,nesta cidade.

PROCEDÊNCIA: transcrição número 70976,fls. 77 do livro 3/BV, em 26 de abril de 1972. Valor cr$1.000,oo. O escrevente _____
O Oficial _____

R-1-5814. Por escritura pública de compra e venda de 28.12.1977,lavrada no Primeiro Tablei,digo, no primeiro tabelionato desta cidade, pela qual EVARISTO DA SILVA TRINDADE,desquitado,carpinteiro, - nesta cidade, vendeu a JOÃO PEDRO ARAÚJO MORAES, carpinteiro,casado, com SONIA TEREZINHA TRINDADE ARAÚJO MORAES, do lar,cpf-278929130/68,nesta cidade, pela importância de cr$ 70.000,00, o imóvel constante da presente matrícula. CACHOEIRA DO SUL, 28 de dezembro de 1977. O ESCREVENTE _____ O OFICIAL _____

R/2/5814.Por contrato de compra e venda de 29 de setembro de 1981; o senhor JOÃO PEDRO ARAUJO MORAES, e sua mulher SONIA TEREZINHA / TRINDADE ARAÚJO MORAES,brasileiros;supra qualificados;venderam ao senhor ALBRANTINO RODRIGUES, e sua mulher MARIA SOLANGE FERREIRA /

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 5b3c4ed2-7a11-486e-8ae7-f53615a829af
Esse documento foi assinado digitalmente por FABIANO DE OLIVEIRA SILVEIRA - 23/02/2024 13:55 PROTOCOLO: 240201315 6
saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
Certidão emitida pelo SREI www.registradores.onr.org.br

PROA Processos Administrativos e-Gov
24130000011338

República Federativa do Brasil
Estado do Rio Grande do Sul
Ofício do Registro de Imóveis de Cachoeira do Sul
E-mail:
registrodeimoveis@ricachoeiradosul.com.br
Site: www.ricachoeiradosul.com.br

CERTIDÃO

Continuação da página anterior

CNM: 097733.2.0005814-21
23/09/2024
SPGG DEAPE
SUBSTITUIDO

CONTINUAÇÃO

RODRIGUES,brasileiros,ele policial militar,ela do lar,cpf-22436162 0/34,nesta cidade;pela importância de Cr$790.000,01, o imóvel constante da presente matrícula.Cachoeira do Sul,08 de outubro de 1981 O escrevente _____ O Oficial _____ Cr$1.806,00 .

R/3/5814. Por contrato de compra e venda,financiamento,constituição de hipoteca de 29 de setembro de 1981; o senhor ALBRANTINO RODRIGUES e sua mulher MARIA SOLANGE FERREIRA RODRIGUES;supra qualificados,-deram em hipoteca de primeiro grau e sem concorrência de terceiros ao INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO DO RIO GRANDE,IPERGS=Autar - quia de Previdência Social,Agente Financeiro do BNH,cgc-92.829.100 /0001-43;o imóvel constante da presente matrícula;Valor do financi amento p/compra:Cr$790.000,01;Valor total da dívida:Cr$816.492,66 / UPC 780,92914;Nº fixo de prestações:300;Valor da prestação inicial Cr$6.403,74;Taxa de juros: nominal :6,8%a.a. Efetiva:7,016%a.a. Ven cimento da 1ªprestação: 30 dias constaados desta data;Razão e de-crescimo mensal:Cr$0,00;Total dos acessórios :Cr$736,87;Coeficiente/ de Equiparação Salarial:1,13;Encargo mensal:Cr$7.140,62;Composição - de renda:Albrantino :100%; Valor da avaliação Cr$979.200,00 UPC - 936,54953;Plano de reajustamento :PES; Sistema de Amortização:PRICE COM as demais cláusulas e condições constantes do contrato.Cachoei ra do Sul, 08 de outubro de 1981. O escrevente _____ O Oficial do Registro _____ Cr$1.826,00

Av-4-5814.CAUÇÃO. O credor IPERGS,cauciona ao BANCO NACIONAL DA HA BITAÇÃO(BNH)todos os seus direitos creditórios relativos ao R/3/58 14, fl.1 do livro 2/RG.Cachoeira do Sul, 08 de outubro de 1981. O escrevente _____ O Oficial _____ Cr$1.087,00

R-5-5814: Título: Adjudicação. Nos termos da Carta de Adjudicação-passada em 11 de maio de 2005, pela Escrivã do 1º Cartório Cível - desta cidade, Eliana Loureiro Moreira e assinada pela Dra. Traude-li Iung, Juíza de Direito da 1ª Vara Cível desta Comarca, extraída dos autos da Execução Hipotecária - processo nº 006/1.03.0001076-7 promovida pelo Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul (IPERGS) contra Albrantino Rodrigues e sua mulher Maria Solan-ge Ferreira Rodrigues, já qualificados, coube ao adjudicante INSTI

Continua na próxima página

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 5b3c4ed2-7a11-486e-8ae7-f53615a829af
Esse documento foi assinado digitalmente por FABIANO DE OLIVEIRA SILVEIRA - 23/02/2024 13:55 PROTOCOLO: 240201315 6
saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado www.registradores.onr.org.br Certidão emitida pelo SREI

Rua Otto Mernak, nº 59 - Bairro Soares - Cachoeira do Sul-RS - CEP: 96.501.480 - Tel: (51) 3630-3555

República Federativa do Brasil
Estado do Rio Grande do Sul
Ofício do Registro de Imóveis de Cachoeira do Sul
E-mail: registrodeimoveis@ricachoeiradosul.com.br
Site: www.ricachoeiradosul.com.br

CERTIDÃO

SPGG 00084002 DEAPE SUBSTITUÍDO 23/09/2024 12:54:21

Continuação da página anterior -:-

CNM: 097733.2.0005814-21

MATRÍCULA 5.814

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE CACHOEIRA DO SUL
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
CACHOEIRA DO SUL, 06 DE julho DE 20 06

FLS. 2
MATRÍCULA 5.814

TUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL (IPERGS), autarquia estadual com sede na Av. Borges de Medeiros, nº 1945, em Porto Alegre, CGC/MF 92.829.100/0001-43, o imóvel desta matrícula (R-2).- Avaliação fiscal: R$22.742,00 (Prefeitura Municipal). Cópia da guia do ITBI fica arquivada neste Ofício. Condições: As da Carta. Cachoeira do Sul, 06 de julho de 2006. O Registrador Designado:
Prot. nº 154.504 - 06.07.2006 Prov. 62/94 da CGJ/RS-R$130,00
-.-
AV-6-5814: Fica cancelado o R-3-5814 em virtude de ter sido registrada a Carta de Adjudicação conforme se verifica do R-5-5814. Cachoeira do Sul, 06 de julho de 2006. O Registrador Designado:
Prot. nº 154.504 - 06.07.2006 R$33,70
-.-
AV-7-5814: Cancelo a AV-4-5814 em virtude do Termo de Liberação de-Caução de 07.12.2005, que fica arquivado neste Ofício. Cachoeira do Sul, 06 de julho de 2006. O Registrador Designado:
Prot. nº 154.505 - 06.07.2006 R$16,90
-.-

CONTINUA NO VERSO

Nada mais consta. Certidão de Inteiro Teor nos Termos do Artigo 19 da Lei nº 6.015/73. **A validade desta certidão será de 30 (trinta) dias após a emissão, conforme previsto no Provimento nº 037/2018-CGJ**. O referido é verdade e dou fé.

Cachoeira do Sul - RS, sexta-feira, 23 de fevereiro de 2024, às 13h: 54min:
Total: NIHIL
Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022) 1 página: NIHIL (0066.04.2300001.12692 = NIHIL)
Busca em livros e arquivos: NIHIL (0066.03.2400002.00516 = NIHIL) RQEA (FOS)

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
097733 53 2024 0000557211

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 5b3c4ed2-7a11-486e-8ae7-f53615a829af

Esse documento foi assinado digitalmente por FABIANO DE OLIVEIRA SILVEIRA - 23/02/2024 13:55 PROTOCOLO: 2402013156

saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado www.registradores.onr.org.br Certidão emitida pelo SREI .onr