



24130000011338



14.701

MATRICULA



CNM: 099267.2.0014701-44
REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3.ª ZONA — P. ALEGRE
LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

PORTO ALEGRE, 29 de Setembro

de 1.978

FLS.

1

MATRICULA

14.701

IMÓVEL: Loja nº101, no andar térreo, à esquerda de quem da rua Orfanatrópio olha o prédio, com entrada pelo nº1077 da rua Orfanatrópio, do Bloco A-2, com frente à dita rua. Tem a área real privativa de 74,15mq e real total de 79,06mq. Corresponde-lhe a fração ideal equivalente a 0,00842282 do terreno. Um terreno medindo 148,00m de frente ao sul, à rua Orfanatrópio, com igual largura nos fundos, ao norte, onde entesta com propriedade de Instituto de Previdência de Estado do Rio Grande do Sul, dividindo-se, por um lado, ao leste, com o alinhamento da rua Dona Malvina, em cuja testada mede 60,00m e, pelo outro lado, ao oeste, - propriedade de Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul, onde mede também a testada de 60,00m. O imóvel situa-se no bairro Santa Tereza, no quarteirão formado pelas ruas Cruzeiro do Sul, Dona Otília, Dona Malvina e Orfanatrópio.

PROPRIETÁRIO: INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, CGC nº 92.829.100/0001-43.

REGISTRO ANTERIOR: Liv. 2, mat. 14.494, d/Zena.

Obs.: Foi aberta a presente matrícula em virtude de individuação.

O OFICIAL *ajudante, Fábio de Noronha*

X

AV.1-14.701, de 26 de Abril de 2007. Foi registrada em 26/04/2007, no Livro 3-Registro Auxiliar sob o nº 4.074, a Convenção de Condomínio do "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO OTHELO ROSA", devidamente aprovada nos termos do disposto na Lei nº 4.591/64.

PROTOCOLO: 492.980 e 492.981 (13/04/2007)

Escrevente: Ana Paula

Escrevente Autorizada (o):

Ajudante do Registrador:

REGISTRADOR:

Emolumentos: R\$ 16,90.

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL - REGISTRO DE IMÓVEIS 3ª ZONA DE PORTO ALEGRE

Certidão do conteúdo da Matrícula nº 14.701 do Livro 02-Reg. Geral, às 08:59h de 20 de março de 2024. (Conforme o disposto no art. 188 da Lei dos Registros Públicos). CNM: 099267.2.0014701-44.

Atos: Certidão: Nihil - 0471.04.2400014.03064 - (Isento), Busca: Nihil - 0471.03.2400015.05049 - (Isento), Proc. Eletrônico: Nihil - 0471.01.2400011.09710 - (Isento). Total: Nihil
Porto Alegre, 20/03/2024. Os dados pessoais são tratados de acordo com a Lei 13.709/2018.

Documento eletrônico assinado digitalmente por André Luis Araujo Soares - Escrevente autorizado, conforme MP no. 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que instituiu a infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira-ICP Brasil.

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

099267 53 2024 00031613 77



VERSO

Para verificar a autenticidade, acesse <https://regidores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 40ac60d6-20af-44c3-a55a-d7cd9c1ed37c

Esse documento foi assinado digitalmente por ANDRE LUIS ARAUJO SOARES - 20/03/2024 15:37 PROTOCOLO: 2403012842

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

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saes



24130000011338



LEILÃO DE BENS IMÓVEIS

#####/#####

OBJETO

Alienação de 11 (onze) imóveis, oriundos do acervo patrimonial imobiliário do Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul, localizados em diferentes municípios no Estado do Rio Grande do Sul.

VALOR MÍNIMO

CONFORME VALOR DE CADA LOTE

DATA DA ABERTURA

##/##/####

CRITÉRIO DE JULGAMENTO

MAIOR LANCE

MODO DE DISPUTA

ABERTO





EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO Nº _____
PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 24/1300-0001133-8

O Estado do Rio Grande do Sul, por intermédio da Subsecretaria Central de Licitações – CELIC, torna público por intermédio de seu Leiloeiro e Equipe de Apoio, a realização da licitação, na modalidade de LEILÃO ELETRÔNICO, do tipo MAIOR LANCE, modo de disputa ABERTO, conforme as condições estabelecidas neste instrumento convocatório e seus anexos, sendo o seu procedimento regido em consonância com o disposto na Lei nº 14.133, de abril de 2021 e na Lei Complementar nº 123, de 14 de dezembro de 2006, bem como a Instrução Normativa nº 001/2020 da CELIC.

A íntegra do presente Edital e Anexos poderá ser obtida, sem ônus, no site www.compras.rs.gov.br.

RECEBIMENTO DAS PROPOSTAS: até as ____ do dia ____ de ____ de ____.

INÍCIO DA SESSÃO DE DISPUTA DE PREÇOS: às ____, do dia ____ de ____ de ____.

TEMPO MÍNIMO DE DISPUTA: 10 (dez) minutos.

REFERÊNCIA DE TEMPO: para todas as referências de tempo, será observado o horário de Brasília- DF.

ENDEREÇO ELETRÔNICO: www.compras.rs.gov.br.

1. DO OBJETO

1.1. Constitui objeto do presente processo licitatório a alienação de 11 (onze) imóveis, oriundos do acervo patrimonial imobiliário do Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul, localizados em diferentes municípios no Estado do Rio Grande do Sul, a saber, conforme descrito no Anexo I e demais anexos que integram este Edital.

1.2. Os bens mencionados no Anexo I serão alienados no estado de conservação e nas condições em que se encontrarem, pressupondo que tenham sido previamente examinados



24130000011338



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



pelo licitante, não cabendo qualquer reclamação posterior quanto às suas qualidades intrínsecas ou extrínsecas.

2. DAS CONDIÇÕES GERAIS DE PARTICIPAÇÃO

2.1. Poderão participar da presente licitação os interessados que estiverem previamente credenciados no Portal do Fornecedor RS e que atenderem a todas as exigências constantes no presente Edital.

2.1.1. Será exigido do licitante classificada provisoriamente em primeiro lugar, após a fase de lances, o comprovante de recolhimento de caução, nos termos do subitem 7.3 deste Edital.

2.2. O licitante não credenciado poderá efetuar o pedido de credenciamento no Portal do Fornecedor, no endereço eletrônico portal dofornecedor.rs.gov.br.

2.3. O credenciamento dar-se-á pela atribuição da chave de identificação e de senha, pessoal e intransferível, para o acesso ao Sistema Eletrônico www.compras.rs.gov.br.

2.4. A participação dos interessados, no dia e hora fixados no preâmbulo deste Edital, dar-se-á por meio da digitação da senha privativa do licitante e subsequente encaminhamento da proposta de preço, exclusivamente por meio eletrônico.

2.5. Para participação no Leilão Eletrônico, o licitante deverá manifestar, em campo próprio do sistema eletrônico, que sua proposta está em conformidade com as exigências do presente Instrumento Convocatório. Nos casos de emissão de declaração falsa, o licitante estará sujeito à tipificação no crime de falsidade ideológica, previsto no art. 299 do Código Penal Brasileiro, nos crimes previstos nos arts. 337-F e 337-I do Capítulo II-B, do Título XI da Parte Especial do Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940 (Código Penal), e no art. 5º da Lei federal 12.846/2013, sem prejuízo da aplicação das sanções administrativas previstas no presente Edital.

2.6. O uso da senha de acesso pelo licitante é de sua responsabilidade exclusiva, incluindo qualquer transação efetuada diretamente ou por seu representante, não cabendo ao provedor do sistema, ou ao Estado do Rio Grande do Sul, qualquer responsabilidade por eventuais danos decorrentes do uso indevido da senha, ainda que por atos de terceiros.

3. DOS IMPEDIMENTOS DE PARTICIPAÇÃO

3.1. Não poderão participar desta licitação, direta ou indiretamente:

Subsecretaria da Administração Central de Licitações – CELIC RS
Av. Borges de Medeiros, 1501 – 2º Andar – CEP: 90110-150 Fone: (51) 3288-1160





24130000011338



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



3.1.1. a pessoa física ou jurídica que se encontre impossibilitada de contratar com o Poder Público em decorrência de sanção que lhe foi imposta;

3.1.2. aquele que mantenha vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade contratante ou com agente público que desempenhe função no procedimento ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, ou que deles seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau;

3.1.3. a pessoa física ou jurídica que, nos 5 (cinco) anos anteriores à divulgação do edital, tenha sido condenada judicialmente, com trânsito em julgado, por exploração de trabalho infantil, por submissão de trabalhadores a condições análogas às de escravo ou por contratação de adolescentes nos casos vedados pela legislação trabalhista.

3.1.4. não credenciadas/cadastradas no Sistema de Compras da Central de Licitações do Estado do Rio Grande do Sul – CELIC.

3.2. O impedimento de que trata o subitem 3.1.1 será também aplicado ao participante que atue em substituição a outra pessoa, física ou jurídica, com o intuito de burlar a efetividade da sanção a ela aplicada, inclusive a sua controladora, controlada ou coligada, desde que devidamente comprovado o ilícito ou a utilização fraudulenta da personalidade jurídica do licitante.

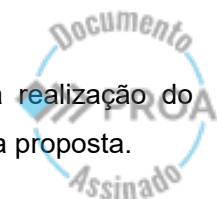
3.3. Não poderá haver nesta licitação participante com mais de uma proposta por lote.

4. DOS PEDIDOS DE ESCLARECIMENTOS E IMPUGNAÇÕES

4.1. Qualquer pessoa é parte legítima para impugnar o Edital ou para solicitar esclarecimento sobre os seus termos, devendo protocolar o pedido até 3 (três) dias úteis antes da data de abertura do certame, no site www.compras.rs.gov.br.

4.1.1. A resposta ao pedido de esclarecimento ou à impugnação será divulgada no prazo de 3 (três) dias úteis, limitado ao último dia útil anterior à data da abertura do certame, no referido site.

4.1.2. Acolhida a impugnação, será definida e publicada nova data para realização do certame, quando da resposta resultar alteração que interfira na elaboração da proposta.



Subsecretaria da Administração Central de Licitações – CELIC RS
Av. Borges de Medeiros, 1501 – 2º Andar – CEP: 90110-150 Fone: (51) 3288-1160



5. DA APRESENTAÇÃO DAS PROPOSTAS E VISITAÇÃO DOS BENS

5.1. As propostas deverão ser apresentadas exclusivamente por meio do sistema eletrônico, com a indicação de valor total do lote, até a data e hora marcadas para a abertura da sessão, quando, então, encerrar-se-á automaticamente a fase de recebimento das propostas. É facultado aos licitantes substituírem suas propostas, até o início da sessão do Leilão Eletrônico.

5.2. A apresentação da proposta consiste em registrar o preço ofertado no sistema, nos campos próprios para tanto.

5.3. Dos preços propostos e daqueles que vierem a ser ofertados através de lances, deverão estar deduzidos todos os tributos, encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais, comerciais, taxas, fretes, seguros e quaisquer outros que incidam ou venham a incidir sobre o objeto leilado.

5.4. Os licitantes arcarão com todos os custos decorrentes da elaboração e apresentação de suas propostas.

5.5. Serão desconsideradas quaisquer alternativas de preço ou outra condição não prevista neste Edital.

5.6. Será disponibilizada visitação aos imóveis não ocupados mediante prévio agendamento junto ao Departamento de Administração do Patrimônio, através do correio eletrônico vendasimoveis@spgg.rs.gov.br ou telefone (51) 3288-1589, com a Coordenação da Gestão de Ativos. A visitação dependerá de disponibilidade de servidor, na data e horário, para acompanhamento do interessado.

6. DA SESSÃO PÚBLICA DO LEILÃO E DO ENVIO DE LANCES

6.1. No dia e hora previstos neste Edital, em campo próprio, no site www.compras.rs.gov.br, o Leiloeiro abrirá a sessão pública do Leilão Eletrônico, com a divulgação das propostas de preço recebidas.

6.2. Caberá aos licitantes acompanharem as operações no sistema eletrônico durante a sessão pública do Leilão, bem como após o encerramento da etapa de lances, sendo responsáveis pelos ônus decorrentes da perda de negócios diante da inobservância de quaisquer mensagens emitidas pelo sistema ou em razão de eventual desconexão.



24130000011338



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



SUBSECRETARIA
CENTRAL DE LICITAÇÕES

6.3. Cada licitante será responsável por todas as transações que forem efetuadas em seu nome no sistema eletrônico, assumindo como firmes e verdadeiras as propostas e os lances.

6.4. Somente poderá participar da rodada de lances o licitante que tenha encaminhado previamente a proposta de preço e que tenha manifestado, em campo próprio do sistema eletrônico, que cumpre plenamente com as exigências do Instrumento Convocatório.

6.5. Os licitantes deverão manter a impessoalidade, não se identificando, sob pena de serem desclassificados da disputa, pelo Leiloeiro.

6.6. O Leiloeiro verificará as propostas apresentadas, podendo realizar diligências quando forem necessárias, desclassificando as ofertas que não estejam em conformidade com os requisitos estabelecidos neste Edital. A desclassificação de proposta será sempre fundamentada e registrada no sistema, com acompanhamento em tempo real por todos os participantes.

6.7. O sistema ordenará, automaticamente, as propostas classificadas pelo Leiloeiro, sendo que somente estas participarão da fase de lances.

6.7.1. O primeiro lance será o da proposta inicial de maior valor.

6.8. Classificadas as propostas, o leiloeiro dará início à fase competitiva, quando então os licitantes poderão encaminhar lances, mediante a utilização de sua senha privativa, exclusivamente por meio eletrônico.

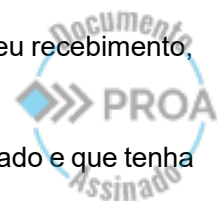
6.9. A etapa de lances da sessão pública terá duração de dez minutos e, após isso, será prorrogada automaticamente pelo sistema quando houver lance ofertado nos últimos dois minutos do período de duração da sessão pública.

6.10. A prorrogação automática da etapa de lances, de que trata o item anterior, será de dois minutos e ocorrerá sucessivamente sempre que houver lances enviados nesse período de prorrogação, inclusive no caso de lances intermediários.

6.11. Não havendo novos lances na forma estabelecida nos itens anteriores, a sessão pública encerrar-se-á automaticamente.

6.12. A cada lance ofertado, o participante será imediatamente informado de seu recebimento, do respectivo horário de registro e valor.

6.13. O licitante somente poderá oferecer lance superior ao último por ele ofertado e que tenha sido registrado no sistema.



Subsecretaria da Administração Central de Licitações – CELIC RS
Av. Borges de Medeiros, 1501 – 2º Andar – CEP: 90110-150 Fone: (51) 3288-1160



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



6.14. Não serão aceitos dois ou mais lances de mesmo valor, prevalecendo aquele que for recebido e registrado em primeiro lugar.

6.15. Durante o transcurso da sessão pública, os participantes serão informados, em tempo real, do valor do maior lance registrado. O sistema não identificará o autor dos lances aos demais participantes.

6.16. No caso de desconexão do Leiloeiro, no decorrer da etapa competitiva do certame, o sistema eletrônico poderá permanecer acessível aos licitantes para recepção de lances, retornando o Leiloeiro, quando possível, à sua atuação no Leilão, sem prejuízo dos atos realizados.

6.17. Quando a desconexão persistir por tempo superior a 10 (dez) minutos, a sessão do Leilão será suspensa e terá reinício após comunicação expressa do Leiloeiro aos participantes.

6.18. Concluída a etapa anterior, o Leiloeiro abrirá a negociação, pelo sistema eletrônico, convocando o licitante ocupante do imóvel para adquirir o bem, respeitado o valor mínimo do maior lance ofertado, tendo em vista o direito de preferência estabelecido no art. 77 da Lei nº 14.133/21, observando-se o critério de julgamento do Item 7 deste Edital, não se admitindo negociar condições diferentes daquelas previstas neste Edital.

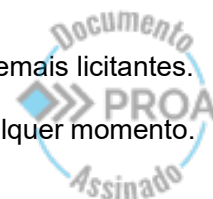
6.19. Não havendo participação do ocupante do imóvel ou tendo sido este desclassificado, será convocado para negociação o proponente que tenha apresentado maior lance, para que seja obtida proposta mais vantajosa, observado o critério de julgamento do Item 7 deste Edital, não se admitindo negociar condições diferentes daquelas previstas neste Edital.

6.20. Encerrada a negociação, o Leiloeiro examinará a proposta classificada em primeiro lugar quanto à compatibilidade do preço com o estimado para a contratação e, em caso positivo, aceitará o valor.

6.21. O licitante deverá encaminhar a proposta final com os respectivos valores readequados ao lance aceito, bem como o comprovante de recolhimento da caução, conforme disposto no subitem 7.3.

6.22. A negociação poderá ser acompanhada, via sistema eletrônico, pelos demais licitantes.

6.23. O Leiloeiro poderá suspender, cancelar ou reabrir a sessão pública a qualquer momento.



Subsecretaria da Administração Central de Licitações – CELIC RS
Av. Borges de Medeiros, 1501 – 2º Andar – CEP: 90110-150 Fone: (51) 3288-1160



7. DO JULGAMENTO E DA CAUÇÃO

7.1. No julgamento das propostas será considerado o critério do **MAIOR LANCE POR LOTE**.

7.1.1. Os lances mínimos aceitos para cada lote do objeto serão os constantes do Anexo I – Relação de Bens e Valores de Lance Mínimo.

7.2. No julgamento das propostas e dos documentos exigidos neste Edital, o Leiloeiro poderá sanar erros ou falhas que não alterem a substância das propostas, dos documentos e sua validade jurídica, mediante despacho fundamentado, registrado em ata e acessível a todos, atribuindo-lhes validade e eficácia para fins de classificação.

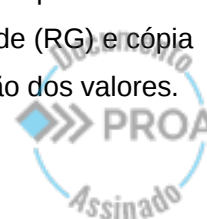
7.3. O licitante classificado provisoriamente em primeiro lugar deverá, sob pena de desclassificação, encaminhar sua proposta de preço final, nos moldes do Anexo II do presente Edital, e o Comprovante de recolhimento da caução correspondente a 5% (cinco por cento) do valor de avaliação, em guia de arrecadação, código 421, no Banco do Estado do Rio Grande do Sul – BANRISUL, anexando ainda cópia de documento de identificação (RG, CPF ou CNPJ), via sistema eletrônico, no prazo máximo de 01 (uma) hora, prorrogável a critério do Leiloeiro, a contar da solicitação deste, no próprio site.

7.3.1. A caução do licitante vencedor será abatida do valor da proposta vencedora, quando da integralização do pagamento.

7.3.2. Para a devolução da caução, o participante - não contemplado no certame - deverá proceder a pedido escrito (modelo no Anexo IV) e enviá-lo, mediante correspondência ou entrega particular, para o seguinte endereço: Av. Borges de Medeiros nº 1501 - 2º andar – Subsecretaria da Administração Central de Licitações - CELIC, nas dependências do Centro Administrativo Fernando Ferrari - CAFF, CEP: 90119-900, em Porto Alegre/RS, ou poderá encaminhá-lo para o e-mail: cpl-leilao@planejamento.rs.gov.br.

7.3.3. O pedido deverá ser dirigido à Subsecretaria da Administração Central de Licitações (CELIC), após a homologação da Licitação.

7.3.4. O participante deverá anexar ao requerimento escrito cópia do comprovante de recolhimento da caução (guia de arrecadação), cópia da Carteira de Identidade (RG) e cópia do documento de CPF, a fim de que sejam juntados ao processo de devolução dos valores.





24130000011338



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



7.3.5. O valor da restituição da caução poderá ser, a critério da Administração Pública, depositado em conta bancária informada pelo participante ou mediante ordem de pagamento no Banco do Estado do Rio Grande do Sul – Banrisul.

7.3.6. Com o envio do pleito, nos moldes apontados, o expediente administrativo será aberto e seu trâmite deverá ser acompanhado pelo licitante através dos seguintes canais de comunicação: via site –www.celic.rs.gov.br- ou via telefone – (51) 3288-1160.

7.3.7. O licitante vencedor perderá a caução em favor do Estado quando:

7.3.7.1. descumprir qualquer das disposições estabelecidas neste edital;

7.3.7.2. descumprir qualquer cláusula estabelecida no contrato;

7.3.7.3. desistir ou não manter os termos de sua proposta na íntegra.

7.4. Se a proposta classificada em primeiro lugar não for aceitável ou não forem atendidas as exigências deste Edital, o Leiloeiro desclassificará o licitante e convocará o próximo classificado para negociação, procedendo nos termos dos subitens 6.19, 6.20, 6.21 e 7.3, e assim sucessivamente, respeitada a ordem de classificação, até a apuração de uma proposta que atenda ao Edital.

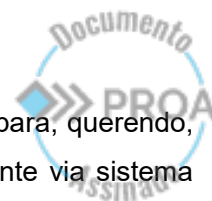
7.5. A critério do Leiloeiro, em se verificando prejuízos à celeridade do procedimento licitatório, será desclassificado o licitante que não corrigir ou não justificar eventuais falhas apontadas pelo Leiloeiro.

7.6. Caso a inserção de documentos complementares, via sistema eletrônico, não seja possível, em razão do tamanho dos arquivos (com tamanhos superiores a 10 MB cada), extensão (exclusivamente PDF, DOC, XLS, TXT, PNG, JPG, JPEG) ou qualquer outro impedimento técnico, o Leiloeiro decidirá a respeito, indicando no próprio chat do sistema eletrônico a forma de recebimento a ser adotada.

7.6.1. Adotar-se-á, preferencialmente, o envio da documentação por e-mail, observada a divulgação a todos os interessados.

8. DO RECURSO ADMINISTRATIVO

8.1. Declarado o vencedor, os licitantes receberão notificação pelo sistema, para, querendo, manifestar imediata e motivadamente a intenção de recorrer, obrigatoriamente via sistema



Subsecretaria da Administração Central de Licitações – CELIC RS
Av. Borges de Medeiros, 1501 – 2º Andar – CEP: 90110-150 Fone: (51) 3288-1160



24130000011338



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



eletrônico, com registro em ata da síntese das suas razões, sendo que o recurso terá efeito suspensivo.

8.1.1. A falta de manifestação acerca da intenção de recorrer, nos termos previstos neste Edital, importará a decadência desse direito.

8.1.2. Será concedido o prazo de 3 (três) dias úteis, contado da aceitabilidade da intenção de recorrer, para o licitante interessado apresentar suas razões fundamentadas, exclusivamente via sistema em que foi realizada a disputa, ficando os demais licitantes, desde logo, intimados para, querendo, apresentar contrarrazões em igual prazo, que começará a contar do término do prazo do recorrente, sendo-lhes assegurada vista imediata dos elementos indispensáveis à defesa dos seus interesses.

8.2. Caberá ao leiloeiro receber, examinar e decidir os recursos, no prazo de 3 (três) dias úteis, encaminhando à autoridade competente, devidamente informados, quando mantiver a sua decisão.

8.2.1. A autoridade competente deverá proferir a sua decisão no prazo de 10 (dez) dias úteis, contados a partir do recebimento dos autos.

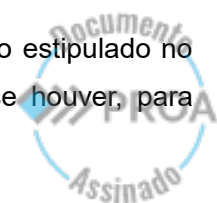
8.2.2. O acolhimento de recurso implicará invalidação apenas dos atos insuscetíveis de aproveitamento.

9. DO PAGAMENTO

9.1. O pagamento do valor ofertado será efetivado à vista, em parcela única, até o 30º (trigésimo) dia subsequente à realização do certame, independente de convocação, sob pena de ser considerado desistente, mediante Guia de Arrecadação, **Código 1180 – Receita da Alienação de Bens Imóveis – FEGEP, de acordo o Decreto nº 46.566, de 19 de agosto de 2009.**

9.2. Em caso do não pagamento do bem arrematado nos termos acima, será tornada sem efeito a arrematação e o licitante ficará sujeito as sanções previstas.

9.2.1. Não havendo pagamento do valor do arremate pelo licitante, no prazo estipulado no subitem 9.1, a Administração poderá convocar os demais classificados, se houver, para arrematarem o objeto, nas mesmas condições, inclusive quanto ao preço.



Subsecretaria da Administração Central de Licitações – CELIC RS
Av. Borges de Medeiros, 1501 – 2º Andar – CEP: 90110-150 Fone: (51) 3288-1160



24130000011338



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



9.3. O licitante vencedor deverá comprovar o pagamento estabelecido no subitem 9.1 enviando o documento para o e-mail vendasimoveis@spgg.rs.gov.br ou comparecendo ao Departamento de Administração do Patrimônio, localizado na Av. Borges de Medeiros, nº 1501, 2º andar no Edifício do Centro Administrativo Fernando Ferrari – CAFF, Bairro Praia de Belas, em Porto Alegre/RS.

10. DA ADJUDICAÇÃO E HOMOLOGAÇÃO

10.1. Encerradas as etapas de recurso e do pagamento e constatada a regularidade dos atos praticados, o processo será encaminhado à autoridade superior para adjudicação do objeto licitado e homologação do procedimento.

11. DA RETIRADA DA CERTIDÃO DE ARREIMATE

11.1. A Certidão de Arremate, documento necessário para a lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda, será enviada ao arrematante para o e-mail informado no credenciamento a partir do 6º (sexto) dia útil após a homologação do certame e só será expedida após o pagamento efetivo, comprovado nos termos do subitem 9.3.

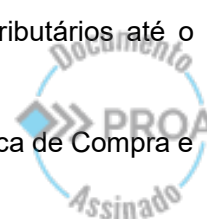
12. DA ESCRITURA/CONTRATO

12.1. A escritura de compra e venda deverá ser providenciada pelo licitante vencedor no prazo de até 60 (sessenta) dias, contados a partir da entrega da certidão de arremate, bem como levada a registro no Ofício Imobiliário em até 60 (sessenta) dias após a assinatura da escritura.

12.2. Será de responsabilidade do licitante adquirente todos as custas e emolumentos devidos aos Cartórios de Notas e Ofício de Registro de Imóveis, Imposto de Transmissão de Bens Imóveis, Laudêmiros, etc.

12.3. Os imóveis alienados estarão desembaraçados de quaisquer ônus tributários até o momento da escritura.

12.4. Os adquirentes retirarão as chaves após a assinatura da Escritura Pública de Compra e Venda.



Subsecretaria da Administração Central de Licitações – CELIC RS
Av. Borges de Medeiros, 1501 – 2º Andar – CEP: 90110-150 Fone: (51) 3288-1160



24130000011338



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



13. DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

13.1. O licitante estará sujeito as seguintes sanções, nos termos do art. 20, § 3º e do art. 27, respectivamente, da Lei Estadual nº 15.764/21:

13.1.1. multa no valor de 1% (um por cento) sobre o valor do negócio, caso, após a escrituração, o adquirente não protocolar o instrumento de alienação no Registro de Imóveis no prazo de 60 (sessenta) dias.

13.1.2. em caso de desistência ou de descumprimento dos prazos previstos no edital ou no instrumento contratual, o licitante vencedor perderá o valor da caução, a título de cláusula penal, e ficará sujeito, cumulativamente, à multa de 10% (dez por cento) do valor mínimo de venda de cada imóvel, cumulativamente em relação aos bens cuja aquisição pleiteou, sem prejuízo das demais sanções administrativas e consequências expressamente estabelecidas no edital.

13.1.2.1. Os valores em atraso serão atualizados monetariamente pela Unidade Padrão Fiscal do Estado do Rio Grande do Sul – UPF/RS, ou outro índice que venha a substituí-la, até a data do efetivo pagamento, acrescidos de juros de 12% (doze por cento) ao ano.

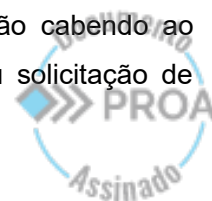
14. DA REVOGAÇÃO OU ANULAÇÃO

14.1. Após a realização do leilão, diante da ocorrência de fato superveniente, o Departamento de Licitações Centralizadas da CELIC – DELIC, poderá revogar o procedimento e, diante de uma ilegalidade, deverá anulá-lo, total ou parcialmente em ambas hipóteses.

15. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

15.1. Os bens serão ofertados e vendidos no estado e nas condições em que se encontram e não serão aceitas devoluções ou reclamações posteriores à arrematação.

15.2. As vendas serão realizadas em caráter irrevogável e irretratável, não cabendo ao arrematante qualquer atitude de recusa, pedido de redução de preços ou solicitação de qualquer vantagem não prevista neste Edital.



Subsecretaria da Administração Central de Licitações – CELIC RS
Av. Borges de Medeiros, 1501 – 2º Andar – CEP: 90110-150 Fone: (51) 3288-1160



24130000011338



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



15.3. Fica determinado que feito o registro do arremate ao ofertante da melhor proposta, não será permitido vender, permutar ou de qualquer forma negociar o lote arrematado antes do respectivo pagamento e da expedição da Certidão de Arremate.

15.4. O Estado/Poder Público reserva para si o direito de excluir da alienação, a qualquer tempo, qualquer bem ou lote objeto do leilão, a seu único e exclusivo critério, que julgar conveniente, até o momento da abertura da sessão.

15.5. Os imóveis serão alienados em caráter “ad corpus”, ou seja, no estado de conservação e ocupação em que se encontram.

15.6. Os imóveis são ofertados à venda como coisa certa e determinada, sendo apenas enunciativas as referências neste edital, ficando a cargo do adquirente reformas que ocasionem alterações nas quantidades e/ou dimensões dos cômodos, averbações de áreas e/ou regularização, quando for o caso, arcando o adquirente com as despesas decorrentes.

15.7. Nenhuma diferença porventura evidenciada nas dimensões ou descrições poderão ser invocadas, a qualquer tempo, como motivo para compensações ou modificações no preço ou nas condições de pagamento, ficando a cargo do adquirente as eventuais providências que forem necessárias às regularizações de qualquer natureza, não se responsabilizando o Estado pela viabilidade dos projetos do adquirente para o imóvel, não cabendo reclamações por vícios redibitórios.

15.8. Quanto às benfeitorias não averbadas ou no caso de ruína das edificações porventura antes existentes sobre o terreno, fica o licitante ciente da necessidade de realizar a averbação das edificações ou demolições.

15.9. Caberá ao interessado a verificação da situação do imóvel, se ocupado ou desocupado, ficando a cargo do adquirente eventual medida de desocupação do imóvel.

15.10. Para os imóveis com ações judiciais tramitando, conforme Anexo VI – Relação de Ações Judiciais, o adquirente deverá manifestar interesse na retomada do imóvel, seja através da intervenção de terceiros, seja através de ação própria. A ausência de manifestação até a data da assinatura da escritura pública de compra e venda acarretará a desistência da ação proposta pelo Estado, cabendo ao adquirente o ônus pela desocupação do imóvel.



Subsecretaria da Administração Central de Licitações – CELIC RS
Av. Borges de Medeiros, 1501 – 2º Andar – CEP: 90110-150 Fone: (51) 3288-1160



24130000011338



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



15.11. Quaisquer ônus tributários, taxas e encargos condominiais incidentes sobre os imóveis alienados até o momento da venda serão de responsabilidade do Estado do Rio Grande do Sul.

15.12. Fica eleito o Foro da Comarca de Porto Alegre, Capital do Estado do Rio Grande do Sul, para discussão de eventuais litígios, oriundos da presente Licitação, com renúncia de outros, ainda que mais privilegiados.

15.13. Fazem parte deste Edital os seguintes ANEXOS:

ANEXO I – RELAÇÃO DE BENS E VALORES DE LANCE MÍNIMO

ANEXO II – MODELO DE PROPOSTA DE PREÇOS;

ANEXO III – MINUTA DE TERMO DE DESISTÊNCIA;

ANEXO IV – MODELO PARA RESTITUIÇÃO DA CAUÇÃO;

ANEXO V – MATRÍCULA DO REGISTRO DE IMÓVEIS E LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO;

ANEXO VI – RELAÇÃO DE AÇÕES JUDICIAIS.



Subsecretaria da Administração Central de Licitações – CELIC RS
Av. Borges de Medeiros, 1501 – 2º Andar – CEP: 90110-150 Fone: (51) 3288-1160



ANEXO I – RELAÇÃO DE BENS E VALORES DE LANCE MÍNIMO

LOTE	DESCRIÇÃO E ENDEREÇO	VALOR	ÓRGÃO	CONTATO	CÓDIGO DO FAVORECIDO/CREDOR
1	Tipo: Loja Propriedade: Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul – IPERGS Endereço: Av. Bento Gonçalves, nº 623, loja 627, Porto Alegre/RS Área construída: 62,55 m² Matrícula nº 129.908	R\$ 94.700,00	SPGG	E-mail: vendasimoveis@spgg.rs.gov.br ou telefone (51) 3288-1589, com a Coordenação da Gestão de Ativos.	Código 1180 – Receita da Alienação de Bens Imóveis – FEGEP
2	Tipo: Loja (ocupada) – Propriedade: Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul – IPERGS Endereço: Av. Getúlio Vargas, nº 1563, loja, Porto Alegre/RS Área do terreno: 29,5325 m² Matrícula nº 39.083	R\$ 207.800,00			
3	Tipo: Loja Propriedade: Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul – IPERGS Endereço: Rua Orfanotrófio, nº 1077, loja 101, Bloco A2, Porto Alegre /RS Área real privativa: 74,15 m² Matrícula nº 14.701	R\$ 218.500,00			
4	Tipo: Apartamento Propriedade: Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul – IPERGS Endereço: Rua Ari Barroso, nº 355, Apartamento 202, Porto Alegre /RS Área do terreno: 376,881 m² Área real privativa: 29,002 m² Matrícula nº 59.760	R\$ 100.000,00			
5	Tipo: Apartamento Propriedade: Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul – IPERGS Endereço: Rua Professor Guerreiro Lima, nº 534, apartamento 302, Porto Alegre/RS Área real privativa: 54,331 m² Matrícula nº 27.713	R\$ 209.000,00			
6	Tipo: Apartamento Propriedade: Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul – IPERGS	R\$ 160.000,00			





	Endereço: Rua General João Telles, nº 79, Apartamento 402, Porto Alegre /RS Área real privativa: 30,70 m² Matrícula nº 39.087				
7	Tipo: Terreno urbano com benfeitoria averbada – Propriedade: Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul – IPERGS Endereço: Rua São Simão, nº 876, Porto Alegre/RS Área do terreno: 360,25 m² Área da benfeitoria: 173,00 m² Matrícula nº 12.910	R\$ 639.379,75 (venda com desconto - aplicado o deságio de 19,57%)			
8	Tipo: Terreno urbano com benfeitoria em ruínas Propriedade: Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul – IPERGS Endereço: Rua do Rosário, nº 382, Cachoeira do Sul/RS Área do terreno: 309,76 m² Matrícula nº 5.814	R\$ 92.000,00			
9	Tipo: Terreno urbano com benfeitoria averbada (ocupado) Propriedade: Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul – IPERGS Endereço: Rua Marechal Rondon, nº 25, São Jerônimo/RS Área do terreno: 330,00 m² Área da benfeitoria (matriculada): 75,25 m² Matrícula nº 1.193	R\$ 363.000,00			
10	Tipo: Terreno urbano com benfeitoria sem demolição averbada. Propriedade: Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul – IPERGS Endereço: Rua Angelo Mocelin, nº 135, Santo Augusto/RS Área do terreno: 325,00 m² Matrícula nº 7.340	R\$ 82.913,63 (venda com desconto - aplicado o deságio de 19,50%)			
11	Tipo: Terreno urbano com benfeitoria averbada (ocupado) Propriedade: Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul – IPERGS Endereço: Rua Marechal Floriano, nº 1420, Venâncio Aires/RS Área do terreno: 715,00 m² Área da benfeitoria: 226,52 m² Matrícula nº 8.333	R\$ 285.000,00 (venda com desconto - aplicado o deságio de 25%)			





ANEXO II – MODELO DE PROPOSTA DE PREÇOS

Lote	Descrição	Valor
xx	Conforme Anexo I	R\$ ____

1. Dados (quando for pessoa física, preencher apenas os itens C e D):

- a) razão social completa da empresa, endereço atualizado, telefone, fax, e-mail;
- b) nº do CNPJ ;
- c) nome completo da pessoa indicada para contatos, com os respectivos números de telefone convencional e celular;
- d) nome completo e CPF da pessoa que assinará o contrato

2. Prazo de validade da proposta de, no mínimo, 60 (sessenta) dias, contados da data-limite prevista para entrega das propostas.

3. Forma de pagamento:

Conforme item 9 do Edital de Leilão nº ____.

4. Declaro conhecer as condições as quais devo satisfazer para realização do negócio e que me submeto a todas as condições constantes do Edital de Leilão nº _____. Declaro, ainda, que tenho conhecimento do estado físico em que se encontra o imóvel, e que me responsabilizo por demarcações e desmembramentos de áreas, averbações de benfeitorias e outras diferenças eventualmente existentes em relação ao imóvel adquirido.

Data/...../.....

.....
Nome e assinatura do representante legal, telefone, celular e e-mail





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



ANEXO III - MINUTA DE TERMO DE DESISTÊNCIA

Eu, _____, tendo participado do Leilão nº _____ (*indicar nº. da licitação*), para aquisição do imóvel situado à _____, matrícula nº. _____, venho tornar pública minha desistência da referida aquisição.

Esta desistência tem caráter definitivo, nada tendo o desistente a reclamar com referência à licitação supramencionada ou com relação ao imóvel objeto do presente termo.

Declaro estar ciente de que a presente desistência importa na perda da caução efetuada em favor do Estado do Rio Grande do Sul, conforme previsto nos subitens 7.3.7. e 13.2.3.2 do Edital de Licitação.

Local/data

Assinatura do Proponente

Nome: _____

CPF: _____

Assinatura do Representante do Estado do Rio Grande do Sul



Subsecretaria da Administração Central de Licitações – CELIC RS
Av. Borges de Medeiros, 1501 – 2º Andar – CEP: 90110-150 Fone: (51) 3288-1160



ANEXO IV - MODELO PARA RESTITUIÇÃO DA CAUÇÃO

À Subsecretaria da Administração Central de Licitações (CELIC).

SOLICITAÇÃO DE DEVOLUÇÃO DE CAUÇÃO

Solicitante (nome completo e legível):

Nº CPF:

Nº Carteira de identidade (RG):

Endereço completo:

N.º do Processo Administrativo (vide cabeçalho do edital):

Local em que concorreu (apontar o município do imóvel):

Lote(s) em que concorreu (vide informações nos anexos do edital):

Instituição bancária:

Agência Bancária:

Conta Bancária:

Eu, acima qualificado, solicito a devolução da importância de R\$_____ (colocar valor por extenso), depositada a título de caução, a fim de participar do procedimento licitatório suprarreferido, referente ao(s) lote(s) de n.º(s)_____, em que não fui contemplado.

Solicito, ainda, que a importância ora requerida seja depositada na conta bancária supramencionada, a qual atesto ser de minha titularidade.

_____, ____ de _____ de 20__

Assinatura do Participante

(Nome legível)





24130000011338



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



ANEXO V - MATRÍCULA DO REGISTRO DE IMÓVEIS E LEVANTAMENTO FOTOGRAFICO

Disponível em www.celic.rs.gov.br ou www.compras.rs.gov.br, constando de:

Matrículas: fls. 816; 39; 817; 104; 137/139; 175/181; 219/223; 276/278; 310/315; 356/359;
397/400.

Levantamento Fotográfico: fls. 33; 63; 98; 131; 169; 213; 270; 304; 350; 390; 441.



Subsecretaria da Administração Central de Licitações – CELIC RS
Av. Borges de Medeiros, 1501 – 2º Andar – CEP: 90110-150 Fone: (51) 3288-1160



ANEXO VI - RELAÇÃO DE AÇÕES JUDICIAIS

Lote	Local	Nº do Processo	Tipo de Processo
01	NADA CONSTA		
02	NADA CONSTA		
03	NADA CONSTA		
04	NADA CONSTA		
05	NADA CONSTA		
06	NADA CONSTA		
07	NADA CONSTA		
08	NADA CONSTA		
09	São Jerônimo	5004544-82.2023.8.21.0032	Reintegração de Posse
10	NADA CONSTA		
11	NADA CONSTA		



Subsecretaria da Administração Central de Licitações – CELIC RS
Av. Borges de Medeiros, 1501 – 2º Andar – CEP: 90110-150 Fone: (51) 3288-1160



24130000011338

Nome do documento: Minuta de edital 24130000011338 LEILAO DE IMOVEIS IPERGS LEI 14133 DEAPE SPGG CSR.pdf

Documento assinado por

Órgão/Grupo/Matrícula

Data

Cleber da Silva Ramos

SPGG / EDIT/DEPLAN / 450569701

10/04/2024 11:42:28





Subsecretaria da Administração Central de Licitações – CELIC
Departamento de Planejamento – DPLAN
Divisão de Análise e Editais de Obras – DIOB

Porto Alegre, 18 de março de 2024

INFORMAÇÃO Nº 057/2024

Assunto: **Licitação. Leilão Eletrônico de Imóveis.**

Processo Administrativo: **24/1300-0001133-8**

Destino: **ASJUR/CELIC**

Encaminho a presente minuta de edital e anexos para exame e aprovação da **ASJUR/CELIC** e, após, à **Seccional da CAGE de Controle de Licitações**.

Trata-se de Licitação na modalidade **Leilão Eletrônico** para alienação de **Imóveis** regida pela **Lei nº 14.133/21**.

Cumpre destacar que o expediente retornou ao DPLAN/CELIC para retificações na minuta de edital, conforme solicitação do DEAPE/SPGG em fls. 815. Dessa forma, foram realizadas as alterações, bem como fora adequada a minuta ao disposto na **INFORMAÇÃO Nº 0104/2024 – ASJUR/CELIC, fls. 1117/1119, no Proa nº 23/1300-0006951-9**.

Da instrução processual temos:

Fase Interna – Leilão Eletrônico de Imóveis	Folha(s)
Estudo Técnico Preliminar (ETP)	755/757
Formulário de elaboração de editais	769/776
Termo de Referência	758/766
Laudo ou termo de avaliação	10/32; 40/62; 73/97; 105/130; 140/165 182/212; 224/264; 279/303; 316/349; 401/435

Centro Administrativo Fernando Ferrari
Avenida Borges de Medeiros, 1501, 2º andar.
Porto Alegre/RS - CEP: 90119-900
Telefone: 51 - 3288 - 1185





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

Matrícula do imóvel e/ou Ficha Cadastral	Fls. 816; 39; 817; 104; 137/139; 175/181; 219/223; 276/278; 310/315; 356/359; 397/400
Fotos	fls. 33; 63; 98; 131; 169; 213; 270; 304; 350; 390; 441
Autorização do(a) Secretário(a) da SPGG	775
Publicação no DOU: SIM () NÃO (X)	774
Minuta de Edital	818 e ss

Posteriormente, o processo deverá ser remetido ao DPLAN/CELIC para prosseguimento.

Atenciosamente,

CLEBER DA SILVA RAMOS
Chefe da DIOB/DPLAN



Centro Administrativo Fernando Ferrari
Avenida Borges de Medeiros, 1501, 2º andar.
Porto Alegre/RS - CEP: 90119-900
Telefone: 51 - 3288 - 1185



24130000011338

Nome do documento: 057 24130000011338 Para ASJUR e CAGE Leilao imoveis SPGG minuta retificada DEAPE e apontamento ASJUR CSR.pdf

Documento assinado por

Órgão/Grupo/Matrícula

Data

Cleber da Silva Ramos

SPGG / EDIT/DEPLAN / 450569701

10/04/2024 11:42:37





24130000011338



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

Subsecretaria da Administração Central de Licitações – CELIC
Departamento de Planejamento – DPLAN

INFORMAÇÃO Nº 433/2024

Porto Alegre, 27 de May de 2024.

Assunto: **Licitação.**
Processo Administrativo: **24/1300-0001133-8**
Destino: **DEAPE/SPGG**

Em virtude do estado de calamidade pública vigente no território do Estado do Rio Grande do Sul, devido às chuvas intensas ocorridas no período de 24 de abril a 1º de maio de 2024, conforme Decreto nº 57.596, de 1º de maio de 2024, e os desdobramentos decorrentes dessa situação, restitui-se o expediente ao órgão demandante a fim de que avalie se permanece o interesse na realização do processo licitatório em tela e verifique se há necessidade de alguma adequação no objeto a ser licitado.

Atenciosamente,

Gabriel Requena Nizarala
Diretor Adjunto do DPLAN/CELIC.



Centro Administrativo Fernando Ferrari
Avenida Borges de Medeiros, 1501, 2º andar.
Porto Alegre/RS - CEP: 90119-900
Telefone: 51 - 3288 -1561



24130000011338

Nome do documento: 433 24130000011338 Para DEAPE avaliar o interesse na contratacao calamidade publica GRN.docx

Documento assinado por

Órgão/Grupo/Matrícula

Data

Gabriel Requena Nizarala

SPGG / DEPLAN/CELIC / 437557201

27/05/2024 16:44:13





24130000011338

LOTE 01

GPE 25821



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 25821

DADOS GERAIS

Número do Cadastro:	25821	Classificação:	PROPRIO
Nome de Referência do Imóvel:	EDIFÍCIO RIO GRANDE	Nome de Referência das	
Classificação do Bem Público:	DOMINIAL	Unidade Associada:	
Tipo do Imóvel:	LOJA COMERCIAL	Situação de Destinação:	NAO DESTINADO
Situação de Regularização:	EM REGULARIZACAO	Índice de Destinação (%):	0,000000
Descrição:			
Em Alienação:	Sim	Nº Incorporação PROA/SPI:	18/2400-0005779-7
Lei Autorizativa de Alienação:	15764	Nº Alienação PROA/SPI:	23/1300-0008391-0
Data Lei Autorizativa Alienação:	15/12/2021	NIRF:	
Nº tombo antigo do imóvel:		CCIR:	
Uso irregular:		CAR:	
Tombado Patr. Histórico:	Não	VALOR DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL	
Nº Inscrição Municipal:	334685	Tipo de Valor	Esfera Competente Legislação Número/Ano

BAIXA IMÓVEL

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

PROCESSOS

Data Consulta	Nº Processo	Data Abertura	Assunto	Tipo Assunto	Situação
22/06/2021	19130000050670	22/08/2019	Imóveis		Ativo
25/01/2024	24130000004790	25/01/2024	Programação	Programação	Ativo
25/06/2021	20130000080150	22/12/2020	Programação		Ativo
17/01/2024	24130000002789	17/01/2024	Imóveis	Regularização	Ativo
23/06/2021	20130000030730	25/05/2020	Programação		Ativo
10/07/2023	23144000084992	16/06/2023	Imóveis	Acompanhame	Ativo
25/07/2023	23130000001043	05/01/2023	Programação	Programação	Ativo
14/06/2021	19130000059155	14/06/2021	Participação em		Ativo
21/06/2021	19130000049591	19/08/2019	Programação		Arquivad
14/12/2022	22100000204966	02/12/2022	Ação Judicial	Matéria de	Ativo
06/04/2022	21130000088210	27/10/2021	Programação		Ativo
01/03/2024	24130000011338	01/03/2024	Alienar Bens	Venda	Ativo
06/01/2022	22130000001536	06/01/2022	Programação		Ativo
22/07/2022	22130000003903	22/07/2022	Imóveis		Ativo
22/07/2022	113692442918	20/03/1991	VISTORIA		COM
19/12/2023	23130000083910	12/12/2023	Alienar Bens	Venda	Ativo
04/01/2024	24130000000310	02/01/2024	Programação	Programação	Ativo

LOCALIZAÇÃO

Zona:	Urbana
Unidade da Federação:	Rio Grande do Sul
Município	PORTO ALEGRE
Bairro/Distrito:	PARTENON
Logradouro/Localidade:	AV BENTO GONCALVES
Numero/Lote:	623
Quadra:	
Complemento:	Loja 627
CEP:	
Ponto Referência:	



24130000011338



GOVERNO DO ESTADO
RIO GRANDE DO SUL

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO,
GOVERNANÇA E GESTÃO

DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 25821

GEORREFERÊNCIA

DATUM:

Fuso:

Meridiano Central:

Coordenadas Planas UTM do Marco

Altitude ortométrica:

Este:

Norte:

Coordenadas Geodésicas do Marco

Latitude grau:

Latitude minuto:

Latitude segundo:

Longitude grau:

Longitude minuto:

Longitude segundo:

PROPRIEDADE

Situação regularização Estado: EM REGULARIZAÇÃO

Tipo de Registro: Matrícula

Número do Registro: 129908

Livro: 2RG

Folha: 01

Cartório: RI DE PORTO ALEGRE

Comarca: PORTO ALEGRE

Data do Registro: 03/08/2009

Forma de Incorporação: INCORPORAÇÃO AO PATRIMÔNIO PÚBLICO

Valor de Incorporação: R\$ 1,00

Propriedade / Posse: ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Data registro patrimônio União:

Certidão autorizativa transf.:

TERRENO

Matriculada

Área Total (m²): 423,36

Frente (m): 16,00

Área com fração (m²): 26,4600

Fração Ideal (m²): 0,062500

Profundidade Equivalente (m):

Área Disponível (m²): 423,36

Situação terra rural:

TERRENO REGISTRADO

Frente/Lateral

Confrontação da Frente/Lateral Confrontante

16,00



24130000011338



GOVERNO DO ESTADO
RIO GRANDE DO SUL

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO,
GOVERNANÇA E GESTÃO

DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 25821

TERRENO VISTORIA

Informações complementares

Vegetação:
Uso do solo:
Situação de quadra

Levantada (Vistoria)

Área Total (m²):
Frente (m):

CONFRONTANTES VISTORIA

Leste:
Oeste:
Norte:
Sul:

EDIFICAÇÕES/BENFEITORIAS

Espécie	Data baixa	Nome referência	Área útil (m²)	Área total (m²)	Averbação	Nº pavimentos	Área disponível
LOJA			62,55	62,55		0	61,55

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
14/02/2024	LAUDO DE	LAUDO 023 2024 GPE 25821 LJ POA.
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-
25/08/2014	MATRÍCULA	Matr 129908.pdf
03/08/2009	MATRÍCULA	MAT 129908.PDF
03/08/2009	MATRÍCULA	MAT 129908.PDF

IMAGENS

HISTÓRICO

Data	Tipo	Nº de Processo	Anexo
14/06/2021	Classificação	19130000059155	Ficha.pdf

01/03/2024

pag. 3 de 4





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 25821

HISTÓRICO DE SOLICITAÇÕES

USO TERCEIROS DO IMÓVEL

Tipo Documento:		Nº Processo PROA/SPI:	19/1300-0005067-0
Tipo Uso Terceiros:	Autorização de Uso		
Finalidade Uso:	Uso oneroso		
Número Documento:		Quantidade Prazo:	
Área Mov. Terreno (m²):		Data Pub. Diário Oficial:	
Prazo:	Indeterminado	Data Término:	24/11/2022
Tipo Dia Mês Ano Prazo:		Representante Legal:	Sim
Data Início:	14/01/2020	Nome Repres. Legal:	
Interveniência:	Não	Nome Interveniente:	

ONEROSIDADE

Valor Arrecadação:	1621,63	
Sigla índice reajuste:		
Índice Reajuste:		Percentual Juros:
Vencimento (dia):	10	Percentual Multa:

DADOS USUÁRIO

CPF/CGC:		
Nome Usuário:	RENOVAR COMERCIO DO	
Unidade da Federação:		Nome Município:
Bairro/Distrito:		
Nome Logradouro:		
Cep:		Telefone:

EDIFICAÇÕES USO TERCEIROS

Espécie Edificação	Área Mov. Edificação (m²)	Área Disponível (m²)	Data Inicial
LOJA	1,00		

VISTORIA

Data da vistoria:
Empresa vistoriadora:
Vistoriador (a):
Observações da vistoria:
Situação de localização:
Obstruído:
Motivo da obstrução:
Contato no local:
Telefone do contato:
Pertence ao Estado do RS:



2413000011338



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE PORTO ALEGRE
REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª ZONA
Bel. Regina de Fátima Marques Fernandes
Registradora

Página 01

CERTIDÃO

CERTIFICO, a pedido da parte interessada, que a imagem digitalizada foi extraída nos termos do Art. 19, § 1º da Lei 6.015/73 e corresponde à reprodução autêntica da ficha a que se refere:

CNM: 099242.2.0129908-95

129.908 MATRÍCULA		ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL COMARCA DE PORTO ALEGRE REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª ZONA LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		FICHA	MATRÍCULA
		Porto Alegre, 03 de agosto de 2009		01	129.908
IMÓVEL: LOJA nº 627 do Edifício Rio Grande, de fundos, situada na Avenida Bento Gonçalves nº 623, com entrada pelo nº 627, independente, Bairro Partenon, situada no andar térreo ou primeiro pavimento, com entrada também pela Rua Guilherme Schell, tendo a área construída de 62,55m², correspondendo-lhe 1/16 do condomínio e do terreno. O TERRENO sobre o qual se acha construído o edifício, mede 16,00m de frente ao Norte, onde entesta com a Avenida Bento Gonçalves; nos fundos ao Sul, com propriedade de Alfredo Laydner, limitando-se ao Leste com a Rua Guilherme Schell, lado ímpar, onde mede 26,46m; e ao Oeste, limitando-se com propriedade de Amadeu Mallmann Laydner, na extensão de 28,33m. PROPRIETÁRIO: INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL. PROCEDÊNCIA: Transcrição do Livro 3-CU/1, fl. 66, sob nº 101.176, datada de 24/08/1970, (loja), e Transcrição do Livro 3-BI/2, fl. 180, sob nº 64.057, datada de 02/09/1959, (terreno), ambas deste Serviço Registral. Protocolo nº 459.490 do Livro 1, em 28/07/2009. Em 03/08/2009 Usu: 23 Emolumentos: R\$ 10,70 - Selo: 0470.02.0900005.05719 (R\$ 0,30); Processamento Eletrônico: R\$ 2,50 Selo: 0470.01.0900008.03447 (R\$ 0,20) Av.1 - 129.908 - QUARTEIRÃO E RETIFICAÇÃO DE BAIRRO: De acordo com o Requerimento datado de 13/04/2009 e Certidão nº 089/09, expedida pela Secretaria do Planejamento Municipal da cidade de Porto Alegre/RS, em 05/05/2009, procedo esta averbação para fazer constar que o imóvel objeto desta Matrícula está localizado no quarteirão formado por: Avenida Bento Gonçalves, Rua Vicente da Fontoura, Rua Plácido de Castro e Rua Guilherme Schell, no Bairro Santo Antônio. Protocolo nº 459.490 do Livro 1, em 28/07/2009. Em 03/08/2009 Usu: 23 Emolumentos: R\$ 42,20 - Selo: 0470.04.0900005.01617 (R\$ 0,50); Processamento Eletrônico: R\$ 2,50 Selo: 0470.01.0900008.03464 (R\$ 0,20) Av.2 - 129.908 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Inscrita a Convenção de Condomínio do Edifício Rio Grande, sob nº 235, fl. 72, do Livro 8-K/1, deste Serviço Registral, em 24/01/1968. Protocolo nº 459.490 do Livro 1, em 28/07/2009. Em 03/08/2009 Usu: 23 Emolumentos: R\$ 19,10 - Selo: 0470.03.0900005.03146 (R\$ 0,40); Processamento Eletrônico: R\$ 2,50 Selo: 0470.01.0900008.03479 (R\$ 0,20)					

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
099242 53 2024 81572955 40

O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.

Porto Alegre, 09 de abril de 2024.

Certidão Assinada Digitalmente

Este documento foi assinado digitalmente por

Bel. Raul Carneiro Neto

2º Registrador Substituto

Emolumentos: R\$ 12,20 Selo: 0470.03.2400001.23906 (isento) ; 2024 - Busca R\$ 12,50 Selo: 0470.03.2400001.23907 (isento) ; Total: R\$ 24,70 09:22:44

registro de imóveis da 2ª zona - registro de imóveis da 2ª zona - registro de imóveis da 2ª zona - registradora de imóveis da 2ª zona - registro de imóveis da 2ª zona - registro de imóveis da 2ª zona - registro de imóveis da 2ª zona - registro de imóveis da 2ª zona

Rua Siqueira Campos, 1163, Sala 301 - Tel. (51) 3013-4660 - www.risegundazonapoa.com



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 023/2024



Loja Comercial Nº 627 - Edifício Rio Grande
Av. Bento Gonçalves, nº 623 – Partenon
Porto Alegre/RS



DIVISÃO DE AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS – DIAVA
FEVEREIRO/ 2024





2413000011338



2313000083910



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 023/2024

FICHA RESUMO

Objeto

Terreno urbano objeto da **matrícula nº 129.908** e **GPE nº 25821**

Objetivo

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

Finalidade

Instruir processo **PROA nº 23/1300-0008391-0 - Alienação**.

Localização¹

Loja Comercial Nº 627 - Edifício Rio Grande

Av. Bento Gonçalves, nº 623 – Partenon

Porto Alegre/RS

Área avalianda²

Área privativa da Loja: **62,55m²**

Proprietário

Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul

Resultado da avaliação

Valor de mercado do imóvel **R\$ 94.700,00**

Avaliadores

Engenheiro Civil Claudio Beust Amador

Arquiteta Urbanista Rosângela Bittencourt Freiesleben

Porto Alegre – RS, fevereiro de 2024

¹ Fonte: Conforme Certidão de Matrícula Nº 129.908

² Fonte: Conforme Certidão de Matrícula Nº 129.908





24130000011338



23130000083910



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

SUMÁRIO

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



Laudo de Avaliação nº 023 / 2024

3



14/02/2024 16:34:25

SPGG/DIAVA/DEAPE/450607301

LAUDO ASSINADO

13



22/09/2024 10:45:39

SPGG/DEAPE/367964002

ALIENAÇÃO

853



24130000011338



23130000083910



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

1 SOLICITANTE

SPGG FT/IPERGS

2 OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

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

3 FINALIDADE

Instruir processo **PROA nº 23/1300-0008391-0 - valor de mercado** para fins de **alienação**.

4 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

4.1 FUNDAMENTAÇÃO TÉCNICA

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

- Na **Certidão de Matrícula nº 129.908**, referência livro 2-RG, às fls. 01, datada de 13/12/2023, obtida junto ao Ofício de Registro de Imóveis da 2ª Zona da Comarca de Porto Alegre - RS.
- Na **Ficha cadastral GPE nº 25821**;
- No **PROA: 23/1300-0008391-0**;
- Nas informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, intermediários, agentes imobiliários, etc.).
- Nas informações constatadas "in loco", conforme vistoria ao imóvel realizada no dia **26/01/2024**.

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

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

4.2 ESCOPO DE TRABALHO

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

Não fez parte do escopo deste trabalho:



Laudo de Avaliação nº 023 / 2024

4



14/02/2024 16:34:25

SPGG/DIAVA/DEAPE/450607301

LAUDO ASSINADO

14



22/09/2024 10:45:39

SPGG/DEAPE/367964002

ALIENAÇÃO

854



24130000011338



23130000083910



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

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

4.3 JUSTIFICATIVAS – PARÂMETROS ADOTADOS

➤ Área utilizada

Para cálculo do valor do imóvel, foi considerada a área privativa da loja comercial conforme **Certidão de Matrícula nº 129.908**, referência livro 2-RG, às fls. 01, datada de 13/12/2023, obtida junto ao Ofício de Registro de Imóveis da 2ª Zona da Comarca de Porto Alegre - RS.

➤ Vistoria/ localização:

O imóvel localiza-se na Av. Bento Gonçalves esquina com Rua Guilherme Schell, sendo esta avenida uma das principais artérias da cidade de Porto Alegre, possuindo uma ampla rede comercial às suas margens. Porém, conforme verificado na vistoria o imóvel encontra-se em estado precário, necessitando de reparos importantes, o que influenciou negativamente no valor de mercado.

Devido à impossibilidade de acesso interno ao imóvel, a vistoria foi apenas externa. Assim, este laudo foi desenvolvido adotando uma situação-paradigma, de acordo com o item 6.3.1 na Norma Brasileira ABNT NBR 14653-1:2019, tendo sua utilidade restrita a essa situação.

5 PROPRIETÁRIO

Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul

6 ENDEREÇO

Loja Comercial Nº 627 - Edifício Rio Grande
Av. Bento Gonçalves, nº 623 – Partenon
Porto Alegre/RS



Laudo de Avaliação nº 023 / 2024

5





24130000011338



23130000083910



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

7 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

7.1 TERRENO

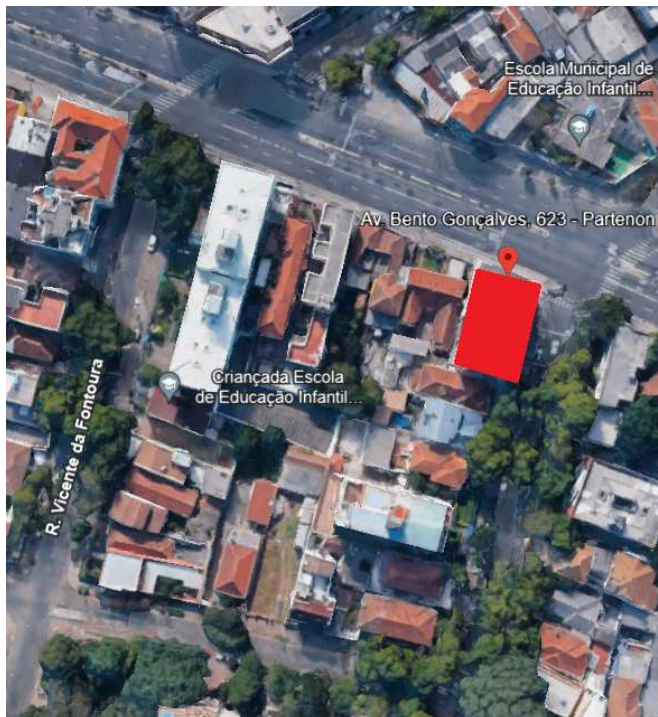


Imagem de localização (Google)

Latitude: 30°03'07"S

Fonte: Google Earth 21/05/2011 (Acesso em fevereiro de 2024)

Longitude: 51°12'24"O

Identificação

Descrição conforme Certidão de Matrícula Nº 129.908:

IMÓVEL: LOJA nº 627 do Edifício Rio Grande, de fundos, situada na Avenida Bento Gonçalves nº 623, com entrada pelo nº 627, independente, Bairro Partenon, situada no andar térreo ou primeiro pavimento, com entrada também pela Rua Guilherme Schell, tendo a área construída de 62,55m², correspondendo-lhe 1/16 do condomínio e do terreno. O TERRENO sobre o qual se acha construído o edifício, mede 16,00m de frente ao Norte, onde entesta com a Avenida Bento Gonçalves; nos fundos ao Sul, com propriedade de Alfredo Laydner; limitando-se ao Leste com a Rua Guilherme Schell, lado ímpar, onde mede 26,46m; e ao Oeste, limitando-se com propriedade de Amadeu Mallmann Laydner, na extensão de 28,33m.



Laudo de Avaliação nº 023 / 2024

6



14/02/2024 16:34:25

SPGG/DIAVA/DEAPE/450607301

LAUDO ASSINADO

16



22/09/2024 10:45:39

SPGG/DEAPE/367964002

ALIENAÇÃO

856



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

Características da região e entorno	
Atividade predominante: Mista	
Padrão construtivo do entorno: Normal	
Zoneamento: Bairro	
Tráfego de pedestres: Alto	
Tráfego de veículos: Alto	
Pavimentação logradouro: Asfalto	
Pavimentação passeio: Basalto irregular	
Infraestrutura: ☒ Acessibilidade, ☒ Água potável, ☒ Energia elétrica, ☒ Esgoto pluvial, ☒ Esgoto sanitário, ☐ Gás canalizado, ☒ Iluminação pública, ☒ Logradouro, ☒ Meio fio/sarjetas, ☒ Passeio público, ☒ Pavimentação, ☐ Sem infraestrutura, ☒ Telefone	
Serviços públicos: ☒ Coleta de lixo, ☒ Comércio, ☒ Correios, ☒ Educação, ☒ Lazer, ☒ Rede bancária, ☒ Saúde, ☒ Segurança, ☒ Transporte coletivo, ☐ Sem serviços públicos,	
Influências valorizantes: ☐ Clubes, ☒ Comércio, ☐ Empreendimentos, ☒ Escolas, ☐ Estações, ☐ Hospital, ☒ Mercados e ou supermercados, ☐ Orla/praias/lagos, ☒ Parques/praças, ☐ Posto policial, ☐ Posto de saúde, ☐ Shopping, ☐ Universidades/faculdades, ☐ Zona incorporação, ☐ Sem influências valorizantes	
Influências desvalorizantes: ☐ Aeroporto, ☐ Área inundável, ☐ Aterro sanitário, ☐ Estação tratamento esgoto, ☐ Indústria, ☐ Presídio, ☐ Sub-habitação, ☐ Unidades carentes, ☒ Sem influências desvalorizantes	
Características do imóvel	
Formato do terreno: Regular	
Situação de quadra: Esquina	
Cota: No nível	
Vegetação: Sem vegetação	
Uso do solo: Mista	
Acesso: Bom	
Topografia: Plano	
Tipo de cercamento: ☐ Arame, ☐ Gradil, ☐ Muro, ☒ Sem cerca, ☐ Tela	
Superfície: ☐ Alagadiça, ☐ Arenoso, ☐ Argiloso, ☐ Com aterro, ☐ Com entulhos, ☐ Pantanosa, ☒ Seca	
Área do terreno³: 423,36 m ²	
Medida da frente do terreno: 16,00m	Confrontação da frente:Norte
Medida lateral 1 do terreno: 26,46m	Confrontação da lateral 1:Leste
Medida lateral 2 do terreno: 28,33m	Confrontação da lateral 2:Oeste
Medida dos fundos do terreno: -	Confrontação dos fundos:Sul
Condição de ocupação*	
☐ Ocupado	☐ Ocupado (não autorizado) ☒ Desocupado

*Conforme verificado na data de vistoria

³ Fonte: Área do terreno conforme Ficha GPE 25821 e medidas do terreno conforme Certidão de Matrícula nº 129.908.





2413000011338



2313000083910



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

7.2 BENFEITORIAS

7.2.1 FICHA DE VISTORIA

LOJA COMERCIAL GPE 25821		Idade aparente: 50	Área = 62,55 m²		Nº de pav. 01
Descrição	Padrão	Conservação		Tipologia	
	☐ Rústico	☐ Novo		☐ Apartamento	
	☐ Proletário	☐ Entre novo e regular		☐ Box	
	☐ Econômico	☐ Regular		☐ Casa	
	☒ Simples	☐ Entre regular e reparos simples		☐ Galpão	
	☐ Médio	☐ Reparos simples		☒ Loja	
	☐ Superior	☐ Entre reparos simples e importantes		☐ Pavimento	
	☐ Fino	☐ Reparos importantes		☐ Prédio	
	☐ Luxo	☒ Entre reparos importantes e s/ valor		☐ Terreno	
	☐ Outros	☐ Sem valor		☐ Outros	
Material utilizado:					
Piso	Forro	Telhado	Esquadrias	Rev. Fachadas	Estrutura
☐ Madeira	☐ Madeira	☐ Cerâmica	☐ Alumínio	☒ Pintura	☐ Portante
☐ Lajota	☐ Laje	☐ Fibro cim. ondulado	☒ Ferro	☐ Tijolo à vista	☒ Concreto
☐ Cerâmica	☐ Gesso	☐ Fibro cim. estrutural	☐ Madeira	☐ Fulget	☐ Madeira
☐ Basalto	☐ PVC	☐ Alumínio	☐ PVC	☐ Cerâmica	☐ Metálica
☐ Granitina	☐ Placas acústicas	☐ Galvanizado	☐ Outros	☐ Madeira	☐ N. identificada
☐ Vinílico	☐ Aglomerado	☒ Laje		☐ Vidro	
☐ Carpete	☐ S/forro	☐ Capim		☐ Pedra	
☐ Cimento		☐ Telha de zinco		☐ Reboco chapiscado	
☐ Outros		☐ Outros		☐ Outros	

*vistoria externa

8 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

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

9 METODOLOGIA

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

- Tratamento dos dados:

(X) Metodologia científica – inferência estatística: dados utilizados 047/050.

() Metodologia clássica – fatores de homogeneização.





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

10 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Método comparativo direto de dados de

mercado

Grau de Fundamentação

Pontos obtidos: 15

Grau de Precisão

☐ Grau I

☒ Grau II

☐ Grau III

☐ Grau I

☐ Grau II

☒ Grau III

11 AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

11.1 AVALIAÇÃO DO TERRENO

11.1.1 EQUAÇÃO DE REGRESSÃO

$$\text{Unitário} = 4247,9683 - 3,4561056 * \text{Área Privativa} + 427,21498 * \text{Padrão} - 471,47055 * \ln(\text{Conservação}) - 302,91133 * \ln(\text{Data})$$

11.1.2 DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Variáveis do modelo de cálculo	Parâmetros do imóvel
Área privativa(m²): (Área construída total do imóvel, em m²)	62,55
Padrão: (1 - Normal-Baixo; 2 - Normal; 3 - Normal-Alto).	1,00
Conservação: (Baseado no consagrado Critério de depreciação de "Heidecke", o qual estabeleceu cinco categorias de estado de conservação, com quatro intermediárias, atribuindo a cada uma delas coeficientes próprios)	52,60
Localização/Renda Bairro* (R\$): (Rendimento médio mensal dos responsáveis dos domicílios nos bairros em estudo - IBGE)	5.707,65*
Data: (mês/ano de referência - fevereiro/2024=35)	35

*variáveis não utilizadas no modelo

11.1.3 RESULTADOS

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

	Intervalo de Confiança	Unitário (R\$/m²)	Total
Mínimo	-13,91%	1.303,11	R\$ 81.509,53
Calculado	-	1.513,74	R\$ 94.684,44
Máximo	13,92%	1.724,38	R\$ 107.859,97

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

	Amplitude	Unitário (R\$/m²)	Total
Mínimo	-15%	1.286,68	R\$ 80.481,83
Calculado	-	1.513,74	R\$ 94.684,44
Máximo	+15%	1.740,80	R\$ 108.887,04
Valor calculado R\$ 94.684,44			



Laudo de Avaliação nº 023 / 2024

9



14/02/2024 16:34:25

SPGG/DIAVA/DEAPE/450607301

LAUDO ASSINADO

19



22/09/2024 10:45:39

SPGG/DEAPE/367964002

ALIENAÇÃO

859



24130000011338



23130000083910



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

12 CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em estudo o seguinte valor (arredondado⁴) de mercado:

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 94.700,00

(Noventa e quatro mil e setecentos reais)

data de referência da avaliação: fevereiro/2024

13 RESPONSÁVEIS PELO LAUDO

ROSÂNGELA BITTENCOURT FREIESLEBEN

Arquiteta Urbanista – CAU(RS) A16986-2

Analista Arquiteta DIAVA/DEAPE

ID 4297369/02

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 DIAVA/DEAPE

ID 4506073/01

Porto Alegre, fevereiro de 2024.

⁴Conforme item 6.8.1 na NBR 14.653-1:2019 o resultado final pode ser arredondado até 1%.





24130000011338



23130000083910



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

14 ANEXOS

14.1 DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

Figura 1: vista externa av. Bento Gonçalves



Figura 2: vista externa esquina av. Bento Gonçalves com rua Guilherme Schell



Laudo de Avaliação nº 023 / 2024

11



14/02/2024 16:34:25

SPGG/DIAVA/DEAPE/450607301

LAUDO ASSINADO

21



22/09/2024 10:45:39

SPGG/DEAPE/367964002

ALIENAÇÃO

861



24130000011338



23130000083910



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

14.2 DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

CERTIDÃO DE MATRÍCULA Nº 129.908



Processos Administrativos e-Gov



23130000083910



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE PORTO ALEGRE
REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª ZONA
Bel. Regina de Fátima Marques Fernandes
Registradora

Página 01

CERTIDÃO

CERTIFICO, a pedido da parte interessada, que a imagem digitalizada foi extraída nos termos do Art. 19, § 1º da Lei 6.015/73 e corresponde à reprodução autêntica da ficha a que se refere:

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

Porto Alegre, 03 de agosto de 2009

IMÓVEL: LOJA nº 627 do Edifício Rio Grande, de fundos, situada na Avenida Bento Gonçalves nº 623, com entrada pelo nº 627, independente, Bairro Partenon, situada no andar térreo ou primeiro pavimento, com entrada também pela Rua Guilherme Schell, tendo a área construída de 62,55m², correspondendo-lhe 1/16 do condomínio e do terreno. O TERRENO sobre o qual se acha construído o edifício, mede 16,00m de frente ao Norte, onde entesta com a Avenida Bento Gonçalves; nos fundos ao Sul, com propriedade de Alfredo Laydner, limitando-se ao Leste com a Rua Guilherme Schell, lado ímbar, onde mede 26,46m; e ao Oeste, limitando-se com propriedade de Amadeu Mallmann Laydner, na extensão de 28,33m.

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

PROCEDÊNCIA: Transcrição do Livro 3-CU/1, fl. 66, sob nº 101.176, datada de 24/08/1970, (loja), e Transcrição do Livro 3-BI/2, fl. 180, sob nº 64.057, datada de 02/09/1959, (terreno), ambas deste Serviço Registral.

Protocolo nº 459.490 do Livro 1, em 28/07/2009.

Em 03/08/2009

Uso: 23
Fundamentação: RS 42-72 - Solo: 6479-01-0000005-0117-02-0-001; Processamento Eletrônico: RS 2-50 Solo: 6479-01-0000000-02447-02-0-200

Av. 1 - 129.908 - QUARTEIRÃO E RETIFICAÇÃO DE BAIRRO:
De acordo com o Requerimento datado de 13/04/2009 e Certidão nº 089/09, expedida pela Secretaria do Planejamento Municipal da cidade de Porto Alegre/RS, em 05/05/2009, procedo esta averbação para fazer constar que o imóvel objeto desta Matrícula está localizado no quarteirão formado por: Avenida Bento Gonçalves, Rua Vicente da Fontoura, Rua Plácido de Castro e Rua Guilherme Schell, no Bairro Santo Antônio.

Protocolo nº 459.490 do Livro 1, em 28/07/2009.

Em 03/08/2009

Uso: 23
Fundamentação: RS 42-72 - Solo: 6479-01-0000005-0117-02-0-001; Processamento Eletrônico: RS 2-50 Solo: 6479-01-0000000-02447-02-0-200

Av. 2 - 129.908 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO:
Inscrita a Convenção de Condomínio do Edifício Rio Grande, sob nº 252, fl. 72, do Livro 8-K/1, deste Serviço Registral, em 24/01/1968.

Protocolo nº 459.490 do Livro 1, em 28/07/2009.

Em 03/08/2009

Uso: 23
Fundamentação: RS 42-72 - Solo: 6479-01-0000005-0117-02-0-001; Processamento Eletrônico: RS 2-50 Solo: 6479-01-0000000-02447-02-0-200



A consulta estará disponível em até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS
<http://go.jus.rs.br/digitalconsulta>
Chave de autenticidade para consulta
099242 53 2023 81561447 00

O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.

Porto Alegre, 13 de dezembro de 2023.

Certidão Assinada Digitalmente

Este documento foi assinado digitalmente por

Bel. Raul Carneiro Neto

2º Registrador Substituto

Estatísticas: Nál Solo 6479-02-2300001-09236 (cento); Total: Nál 09.10.43

Registro de imóveis de 2ª zona - Registro de imóveis de 1ª zona - Registro de imóveis de 3ª zona - Registro de imóveis de 4ª zona - Registro de imóveis de 5ª zona - Registro de imóveis de 6ª zona - Registro de imóveis de 7ª zona - Registro de imóveis de 8ª zona - Registro de imóveis de 9ª zona - Registro de imóveis de 10ª zona - Rua Superior Campos, 1163, Sala 301 - Tel. (51) 3013-4660 - www.ringundecompos.com

19/12/2023 13:37:59

SPGG/DEAPE/367964002

ANEXAÇÃO/DISTRIBUIÇÃO



Laudo de Avaliação nº 023 / 2024

12

14/02/2024 16:34:25

SPGG/DIAVA/DEAPE/450607301

LAUDO ASSINADO

22

22/09/2024 10:45:39

SPGG/DEAPE/367964002

ALIENAÇÃO

862



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

FICHA GPE 25821



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 25821

DADOS GERAIS

Número do Cadastro:	25821	Classificação:	PROPRIO
Nome de Referência do Imóvel:	EDIFÍCIO RIO GRANDE	Nome de Referência das	
Classificação do Bem Público:	DOMINIAL	Unidade Associada:	
Tipo do Imóvel:	LOJA COMERCIAL	Situação de Destinação:	NAO DESTINADO
Situação de Regularização:	EM REGULARIZACAO	Índice de Destinação (%):	0.000000
Descrição:			
Em Alienação:	Sim	Nº Incorporação PROA/SPI:	18/2400-0005779-7
Lei Autorizativa de Alienação:	15764	Nº Alienação PROA/SPI:	23/1300-0008391-0
Data Lei Autorizativa Alienação:	15/12/2021	NIRF:	
Nº tomo antigo do imóvel:		CCIR:	
Uso Irregular:		CAR:	
Tombado Patr. Histórico:	Não		
Nº Inscrição Municipal:	334685		

VALOR DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL			
Tipo de Valor	Esfere Competente	Legislação	Número/Ano

BAIXA IMÓVEL

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

PROCESSOS

Data Consulta	Nº Processo	Data Abertura	Assunto	Tipo Assunto	Situação
22/06/2021	19130000050670	22/08/2019	Imóveis		Ativo
25/01/2024	24130000004790	25/01/2024	Programação	Programação	Ativo
25/06/2021	20130000080150	22/12/2020	Programação		Ativo
17/01/2024	24130000002789	17/01/2024	Imóveis	Regularização	Ativo
23/06/2021	20130000030730	25/05/2020	Programação		Ativo
10/07/2023	23144000084992	16/06/2023	Imóveis	Acompanhame	Ativo
25/07/2023	23130000001043	05/01/2023	Programação	Programação	Ativo
14/06/2021	191300000059155	14/06/2021	Participação em		Ativo
21/06/2021	19130000049591	19/08/2019	Programação		Arquivad
14/12/2022	221000000204966	02/12/2022	Ação Judicial	Matéria de	Ativo
06/04/2022	21130000088210	27/10/2021	Programação		Ativo
06/01/2022	221300000001536	06/01/2022	Programação		Ativo
22/07/2022	221300000003903	22/07/2022	Imóveis		Ativo
22/07/2022	113692442918	20/03/1991	VISTORIA		COM
19/12/2023	23130000083910	12/12/2023	Alienar Bens	Venda	Ativo
04/01/2024	24130000000310	02/01/2024	Programação	Programação	Ativo

LOCALIZAÇÃO

Zona:	Urbana
Unidade da Federação:	Rio Grande do Sul
Município:	PORTO ALEGRE
Bairro/Distrito:	PARTENON
Logradouro/Localidade:	AV BENTO GONCALVES
Numero/Lote:	623
Quadra:	
Complemento:	Loja 627
CEP:	
Ponto Referência:	

05/02/2024

pag. 1 de 4



Laudo de Avaliação nº 023 / 2024

13



24130000011338



23130000083910



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



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

DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 25821

GEOREFERÊNCIA

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

PROPRIEDADE

Situação regularização Estado:	EM REGULARIZACAO
Tipo de Registro:	Matrícula
Número do Registro:	129908
Livro:	2RG
Folha:	01
Cartório:	RI DE PORTO ALEGRE
Comarca:	PORTO ALEGRE
Data do Registro:	03/08/2009
Forma de Incorporação:	INCORPORAÇÃO AO PATRIMÔNIO PÚBLICO
Valor de Incorporação:	R\$ 1,00
Propriedade / Posse:	ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
Data registro patrimônio União:	
Certidão autorizativa transf.:	

TERRENO

Matriculada Área Total (m²): 423,36 Frente (m): 16,00 Área com fração (m²): 26,4600 Fração Ideal (m²): 0,062500 Profundidade Equivalente (m): Área Disponível (m²): 423,36		Situação terra rural:
---	--	------------------------------

TERRENO REGISTRADO

Frente/Lateral	Confrontação da Frente/Lateral	Confrontante
16,00		

05/02/2024

pag. 2 de 4



Laudo de Avaliação nº 023 / 2024

14



14/02/2024 16:34:25

SPGG/DIAVA/DEAPE/450607301

LAUDO ASSINADO

24



22/09/2024 10:45:39

SPGG/DEAPE/367964002

ALIENAÇÃO

864



24130000011338



23130000083910



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



GOVERNO DO ESTADO
RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO,
GOVERNANÇA E GESTÃO
DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 25821

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 disponi
LOJA			62,55	62,55		0	62,55

VISTORIA

INFRAESTRUTURA

Serviços e Instalações

Pavimentação do logradouro:

Pavimentação passeio:

Zoneamento:

Largura logradouro (m):

Tráfego de pedestres:

Tráfego de veículos:

Atividade predominante:

DOCUMENTOS

Data	Tipo Documento	Nome Documento
15/12/2021	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-
25/08/2014	MATRICULA	Matr 129908.pdf
03/08/2009	MATRICULA	MAT 129908.PDF

IMAGENS

HISTÓRICO

Data	Tipo	Nº de Processo	Anexo
14/06/2021	Classificação	19130000059155	Ficha.pdf

05/02/2024

pag. 3 de 4



Laudo de Avaliação nº 023 / 2024

15



14/02/2024 16:34:25

SPGG/DIAVA/DEAPE/450607301

LAUDO ASSINADO

25



22/09/2024 10:45:39

SPGG/DEAPE/367964002

ALIENAÇÃO

865



2413000011338



2313000083910



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



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

DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 25821

HISTÓRICO DE SOLICITAÇÕES

USO TERCEIROS DO IMÓVEL

Tipo Documento:	Autorização de Uso	Nº Processo PROA/SPI:	19/1300-0005067-0
Tipo Uso Terceiros:	Uso oneroso		
Finalidade Uso:			
Número Documento:		Quantidade Prazo:	
Área Mov. Terreno (m²):		Data Pub. Diário Oficial:	
Prazo:	Indeterminado	Data Término:	24/11/2022
Tipo Dia Mês Ano Prazo:		Representante Legal:	Sim
Data Início:	14/01/2020	Nome Repres. Legal:	
Interveniência:	Não	Nome Interviente:	

ONEROSIDADE

Valor Arrecadação:	1621,63	
Sigla índice reajuste:		
Índice Reajuste:		Percentual Juros:
Vencimento (dia):	10	Percentual Multa:

DADOS USUÁRIO

CPF/CGC:		
Nome Usuário:	RENOVAR COMERCIO DO	Nome Município:
Unidade da Federação:		
Bairro/Distrito:		
Nome Logradouro:		Telefone:
Cep:		

EDIFICAÇÕES USO TERCEIROS

Espécie Edificação	Área Mov. Edificação (m²)	Área Disponível (m²)	Data Inicial
LOJA	1,00		

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:

05/02/2024

pag. 4 de 4



Laudo de Avaliação nº 023 / 2024

16



14/02/2024 16:34:25

SPGG/DIAVA/DEAPE/450607301

LAUDO ASSINADO

26



22/09/2024 10:45:39

SPGG/DEAPE/367964002

ALIENAÇÃO

866



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

14.3 MEMÓRIA DE CÁLCULO

Relatório Completo

MODELO: MODELO LOJA

Data: 07/02/2024

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS	VARIÁVEIS
Total da Amostra : 50	Total : 6
Utilizados : 47	Utilizadas : 5
Outlier : 0	Grau Liberdade : 42

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: y

COEFICIENTES	VARIACÃO
Correlação : 0,88588	Total : 75056269,64958
Determinação : 0,78479	Residual : 467593855,29722
Ajustado : 0,76429	Desvio Padrão : 620,15403

F-SNEDECOR	D-WATSON
F-Calculado : 38,28967	D-Calculado : 2,29557
Significância : < 0,01000	Resultado Teste : Não auto regressão 95%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	65
-1,64 a +1,64	90	95
-1,96 a +1,96	95	97

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

$$Y = 4247,968290 + -3,456106 * X_1 + 427,214978 * X_2 + -471,470549 * \ln(X_3) + -302,911334 * \ln(X_4)$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA	MODELO
Média : 2956,86	Coefic. Aderência : 0,78479
Varição Total : 75056269,65	Varição Residual : 16152822,74
Variância : 1596941,91	Variância : 384591,02
Desvio Padrão : 1263,70	Desvio Padrão : 620,15

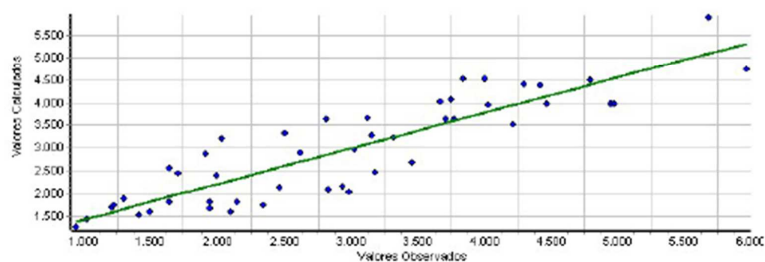




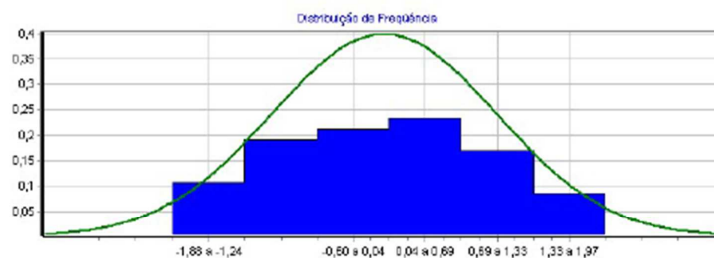
Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

Relatório Completo

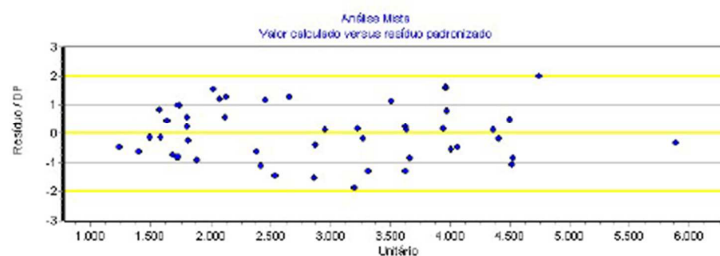
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados





24130000011338



23130000083910



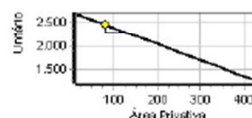
Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

Relatório Completo

DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

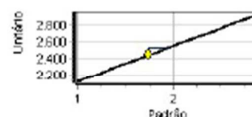
X₁ Área Privativa

Área construída total do imóvel, em m²;
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 16,00 a 456,00
Impacto esperado na dependente: Negativo
10% da amplitude na média: -6,22 % na estimativa



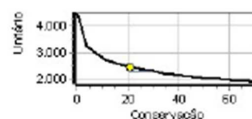
X₂ Padrão

Padrão construtivo e de acabamento do imóvel, sendo
1=normal baixo
2= normal
3= normal/alto.
Tipo: Código Alocado
Amplitude: 1,00 a 3,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 3,49 % na estimativa
Micronumerosidade: atendida.



X₃ Conservação

Estado de conservação do imóvel, segundo Ross- Heidecke.
Tipo: Proxy
Amplitude: 0,32 a 75,20
Impacto esperado na dependente: Negativo
10% da amplitude na média: -5,83 % na estimativa

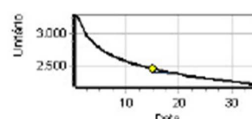


* Localização

Localização do imóvel, de acordo com o rendimento nominal mensal do bairro, segundo IBGE.
Tipo: Proxy
Amplitude: 1404,18 a 11229,95
Impacto esperado na dependente: Positivo

X₄ Data

1 = Abril 2021
35 = Fevereiro 2024
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 1,00 a 35,00
Impacto esperado na dependente: Negativo
10% da amplitude na média: -2,50 % na estimativa





24130000011338



23130000083910



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

Relatório Completo

Y Unitário

Valor unitário do imóvel, em R\$/m²;
Tipo: Dependente
Amplitude: 944,44 a 5970,00

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,76429)
X ₁ Área Privativa	x	-3,09	0,35	0,71731
X ₂ Padrão	x	2,61	1,24	0,73231
X ₃ Conservação	ln(x)	-4,69	0,01	0,64923
X ₄ Data	ln(x)	-4,66	0,01	0,65079

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Área Privativa	Padrão	Conservação	Data	Unitário
X ₁	x		12	22	22	43
X ₂	x	-10		8	3	37
X ₃	ln(x)	10	-51		14	59
X ₄	ln(x)	9	-43	46		58
Y	y	-32	63	-73	-70	





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

14.4 DADOS DA AMOSTRA

Dado	Endereço	Observação	Área Privada	Padrão	Conservação	Localização	Data	Unitário
1	RUA LUIZ DE CAMÕES	SANTANA	74,00	2,00	2,52	4.935,13	1,00	4.297,29
2	AVENIDA AZENHA	AZENHA	30,00	2,00	8,09	4.752,50	1,00	3.666,66
3	AVENIDA PRESIDENTE FRANKLIN R	FLORESTA	43,00	2,00	2,52	4.369,92	1,00	3.837,20
4	AVENIDA CRISTÓVÃO COLOMBO	FLORESTA	43,00	2,00	8,09	4.369,92	1,00	4.953,49
5	AVENIDA ALBERTO BINS	CENTRO	377,00	1,00	52,60	4.164,67	1,00	1.419,10
6	AVENIDA SILVEIRO	MENINO DEUS	142,08	2,00	33,20	6.065,85	1,00	3.026,46
7	AV AZENHA	AZENHA	29,65	2,00	18,10	4.752,50	1,00	3.709,95
8	AVENIDA INDEPENDÊNCIA	INDEPENDÊNCIA	43,00	2,00	8,09	7.412,09	1,00	4.974,41
9	AVENIDA SERRARIA	GUARUJÁ	16,00	2,00	8,09	4.598,96	1,00	3.750,00
10	AV INDEPENDÊNCIA	INDEPENDÊNCIA	40,00	2,00	8,09	7.412,09	1,00	4.472,50
11	AVENIDA SERRARIA	GUARUJÁ	32,00	1,00	18,10	4.598,96	1,00	2.031,25
12	RUA SOROCABA	PASSO DA AREIA	32,00	2,00	18,10	4.161,18	1,00	2.812,50
13	AVENIDA DA AZENHA	AZENHA	45,00	1,00	33,20	4.096,15	1,00	1.911,08
14	AVENIDA EDGAR PIRES DE CASTRO	ABERTA DOS MORROS	40,00	2,00	2,52	1.553,31	1,00	4.000,00
15	RUA VINTE E QUATRO DE OUTUBRO	MOINHOS DE VENTO	51,00	3,00	0,32	10.351,58	1,00	5.686,27
16	RUA MOSTARDEIRO	MOINHOS DE VENTO	52,00	3,00	8,09	10.351,58	1,00	4.423,07
17	RUA SENHOR DOS PASSOS	CENTRO	48,00	2,00	2,52	4.164,67	1,00	4.791,66
18	AVENIDA CRISTÓVÃO COLOMBO	FLORESTA	62,00	3,00	18,10	4.369,92	1,00	4.032,26
19	AVENIDA VOLUNTÁRIOS DA PÁTRIA	CENTRO	51,00	1,00	8,09	4.164,67	1,00	4.215,68
20	AVENIDA TERESÓPOLIS	TERESÓPOLIS	31,00	2,00	18,10	4.069,92	1,00	3.774,19
* 21	RUA VINTE E QUATRO DE OUTUBRO	MOINHOS DE VENTO	60,00	3,00	2,52	10.351,58	1,00	9.166,66
* 22	RUA DOUTOR MÁRIO TOTTA	TRISTEZA	67,00	3,00	2,52	6.390,56	1,00	8.805,97
23	RUA DOUTOR MÁRIO TOTTA	TRISTEZA	100,00	3,00	2,52	6.390,56	1,00	5.970,00
24	JARDIM ITÚ SABARÁ	JARDIM ITÚ SABARÁ	456,00	2,00	8,09	4.099,46	11,00	1.644,74
25	Rua General Cardwel	AZENHA	101,00	2,00	18,10	3.060,56	11,00	3.455,44
26	Av. São Sebastião esquina com Av. No	NONDAI	53,15	2,00	33,20	5.537,70	11,00	1.644,15
27	Rua Cerro Azul, 104	SANTA MARIA GORETTI	64,00	1,00	33,20	3.189,86	11,00	2.828,12
28	Rua Barão do Gravataí, 375	MENINO DEUS	60,00	3,00	18,10	4.173,90	11,00	3.316,66
29	Avenida Érico Veríssimo, 624	AZENHA	46,00	3,00	18,10	3.060,56	11,00	3.155,22
30	Avenida Benjamin Constant, 280	SÃO JOÃO	149,00	2,00	8,09	3.829,43	11,00	2.617,45
31	Avenida Assis Brasil, próximo ao Bourb	SÃO JOÃO	80,00	2,00	2,52	4.670,93	11,00	3.125,00
32	Avenida Polar, 433	JARDIM FLORESTA	245,00	1,00	18,10	2.155,70	11,00	2.340,74
33	Avenida da Azenha	AZENHA	44,00	1,00	75,20	4.096,15	35,00	1.022,73
34	Avenida da Azenha	AZENHA	29,00	1,00	18,10	4.096,15	35,00	2.931,03
35	Av. Goethe, 10	RIO BRANCO	70,00	2,00	18,10	11.229,95	35,00	1.714,29
36	Av Farrapos, 100	SÃO GERALDO	60,00	1,00	18,10	2.490,51	35,00	2.986,33
37	Av. Dr. Carlos Barbosa, 100	MEDIANEIRA	73,00	2,00	33,20	3.397,32	35,00	2.460,82
38	Rua Gal. Vitorino, 77	CENTRO	78,00	2,00	2,52	2.304,08	35,00	2.500,00
39	Rua dos Andrades, 932	CENTRO	103,00	2,00	52,60	4.576,74	35,00	1.941,75
40	Av. Pres. Franklin Roosevelt	SÃO GERALDO	44,00	1,00	8,09	3.272,12	35,00	3.181,82
41	Rua Hoffmann, 631	FLORESTA	42,00	1,00	33,20	4.802,01	35,00	2.142,86
42	Rua Enio Aveline da Rocha, 123	CAVALHADA	74,00	1,00	33,20	1.404,18	35,00	1.216,22
43	Rua Duque de Caxias, 1743	CENTRO	85,00	1,00	33,20	3.425,97	35,00	1.941,18
44	Rua Joaquim Nabuco, 525	CIDADE BAIXA	40,00	1,00	52,60	3.894,83	35,00	1.500,00
45	Bom Fim	BOM FIM	100,00	1,00	18,10	5.134,13	35,00	1.300,00
46	Rua Dr. Ramiro D'Ávila, 38	AZENHA	43,00	1,00	52,60	3.511,47	35,00	2.093,02
* 47	Av. Azenha	AZENHA	50,00	2,00	18,10	4.096,15	35,00	1.360,00
48	Rua Jari, 83	PASSO DA AREIA	80,00	2,00	18,10	3.142,05	35,00	1.987,50
49	Azenha	AZENHA	90,00	1,00	75,20	4.096,15	35,00	944,44
50	Rua São Felipe, 244	BOM JESUS	146,00	1,00	18,10	1.890,27	35,00	1.226,03





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

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.	8 (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 se e simultaneamente, e em módulo	
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	X	20%		30%	
6	Nível de Significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	X	2%		5%	
PONTUAÇÃO				15 Pontos			

Item 9.2.1.1 da NBR 14.653-2:2011

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

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

PRECISÃO

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

Valor central estimado no modelo de regressão		1.513,74
Valores do intervalo de confiança	MAX	1.724,38
	MIN	1.303,11
Desvios relativos do intervalo de confiança	MAX	13,92%
	MIN	-13,91%
Amplitude do intervalo de confiança		27,83%
GRAU DE PRECISÃO		GRAU III





Nome do documento: LAUDO 023 2024 GPE 25821 Loja Comercial POA.pdf

Documento assinado por	Órgão/Grupo/Matrícula	Data
Rosangela Bittencourt Freiesleben	SPGG / DIAVA/DEAPE / 4297369	07/02/2024 13:39:21
Claudio Beust Amador	SPGG / DIAVA/DEAPE / 291180903	09/02/2024 16:33:36
Leandro Peixoto Maia	SPGG / DIAVA/DEAPE / 450607301	14/02/2024 16:30:04





Descrição do Lote 01

➤ **Lote 01 – GPE 25821**

Tipo: Loja – Processo PROA nº 23/1300-0008391-0

Endereço: Av. Bento Gonçalves, nº 623, loja 627, Porto Alegre/RS

Área construída: 62,55 m²

Avaliação: R\$ R\$ 94.700,00

Matrícula nº 129.908





24130000011338

LOTE 02

GPE 25865



24130000011338



GOVERNO DO ESTADO
RIO GRANDE DO SUL

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO,
GOVERNANÇA E GESTÃO

DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO

FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 25865

DADOS GERAIS

Número do Cadastro:	25865	Classificação:	PROPRIO
Nome de Referência do Imóvel:		Nome de Referência das	
Classificação do Bem Público:	DOMINIAL	Unidade Associada:	
Tipo do Imóvel:	LOJA COMERCIAL	Situação de Destinação:	NAO DESTINADO
Situação de Regularização:	EM REGULARIZACAO	Índice de Destinação (%):	0,000000
Descrição:			
Em Alienação:	Sim	Nº Incorporação PROA/SPI:	18/2400-0005779-7
Lei Autorizativa de Alienação:	15764	Nº Alienação PROA/SPI:	23/1300-0006755-9
Data Lei Autorizativa Alienação:	15/12/2023	NIRF:	
Nº tombo antigo do imóvel:		CCIR:	
Uso irregular:		CAR:	
Tombado Patr. Histórico:	Não	VALOR DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL	
Nº Inscrição Municipal:	1120522	Tipo de Valor	Esfera Competente Legislação Número/Ano

BAIXA IMÓVEL

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

PROCESSOS

Data Consulta	Nº Processo	Data Abertura	Assunto	Tipo Assunto	Situação
01/03/2024	24130000011338	01/03/2024	Alienar Bens	Venda	Ativo
29/08/2023	23130000002821	17/01/2023	Programação	Programação	Ativo
06/01/2022	22130000001455	06/01/2022	Programação		Ativo
23/06/2021	20130000033119	01/06/2020	Programação		Arquivad
17/08/2022	22130000003903	17/08/2022	Imóveis		Ativo
17/01/2024	24130000002738	17/01/2024	Imóveis	Regularização	Ativo
24/06/2021	21130000006257	27/01/2021	Programação		Ativo
25/06/2021	20130000080150	22/12/2020	Programação		Ativo
24/06/2021	245652442024	01/07/2002	DISPENSA		AGUARD
23/06/2021	20130000036932	16/06/2020	Imóveis		Ativo
28/09/2023	23130000067559	28/09/2023	Alienar Bens	Venda	Ativo
25/01/2024	24130000004781	25/01/2024	Programação	Programação	Ativo
18/06/2021	19130000005080	22/02/2019	Programação		Arquivad
26/08/2021	21130000068708	26/08/2021	Imóveis		Ativo

LOCALIZAÇÃO

Zona:	Urbana
Unidade da Federação:	Rio Grande do Sul
Município	PORTO ALEGRE
Bairro/Distrito:	MENINO DEUS
Logradouro/Localidade:	AV GETULIO VARGAS
Numero/Lote:	1563
Quadra:	
Complemento:	LOJA 1563
CEP:	
Ponto Referência:	





24130000011338



GOVERNO DO ESTADO
RIO GRANDE DO SUL

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO,
GOVERNANÇA E GESTÃO

DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 25865

GEORREFERÊNCIA

DATUM:

Fuso:

Meridiano Central:

Coordenadas Planas UTM do Marco

Altitude ortométrica:

Este:

Norte:

Coordenadas Geodésicas do Marco

Latitude grau:

Latitude minuto:

Latitude segundo:

Longitude grau:

Longitude minuto:

Longitude segundo:

PROPRIEDADE

Situação regularização Estado: EM REGULARIZAÇÃO

Tipo de Registro: Matrícula

Número do Registro: 39083

Livro: 2RG

Folha: 01

Cartório: RI DE PORTO ALEGRE

Comarca: PORTO ALEGRE

Data do Registro: 15/09/2009

Forma de Incorporação: INCORPORAÇÃO AO PATRIMÔNIO PÚBLICO

Valor de Incorporação: R\$ 1,00

Propriedade / Posse: ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Data registro patrimônio União:

Certidão autorizativa transf.:

TERRENO

Matriculada

Área Total (m²): 334,00
Frente (m): 7,60
Área com fração (m²): 19,0380
Fração Ideal (m²): 0,057000
Profundidade Equivalente (m):
Área Disponível (m²): 334,00

Situação terra rural:

TERRENO REGISTRADO

Frente/Lateral **Confrontação da Frente/Lateral** **Confrontante**
7,60



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 25865

TERRENO VISTORIA

Informações complementares

Vegetação:
Uso do solo:
Situação de quadra

Levantada (Vistoria)

Área Total (m²):
Frente (m):

CONFRONTANTES VISTORIA

Leste:
Oeste:
Norte:
Sul:

EDIFICAÇÕES/BENFEITORIAS

Espécie	Data baixa	Nome referência	Área útil (m²)	Área total (m²)	Averbação	Nº pavimentos	Área disponível
LOJA			29,53	34,80		0	34,80

VISTORIA

INFRAESTRUTURA

Serviços e Instalações

Pavimentação do logradouro:
Pavimentação passeio:
Zoneamento:
Largura logradouro (m):

Tráfego de pedestres:
Tráfego de veículos:
Atividade predominante:

DOCUMENTOS

Data	Tipo Documento	Nome Documento
06/02/2024	AUTORIZAÇÃO DO	ATA_CGA_02_2024_PUBLICADA.PD
06/02/2024	AUTORIZAÇÃO DO	RESOLUCAO_CGA_01_2024_PUBLI
06/12/2023	LAUDO DE	LAUDO 182 2023 GPE 25865 LOJA
28/09/2023	MATRÍCULA	MAT 39083.PDF
22/03/2023	CERTIDAO	CND 25865 2023.PDF
15/12/2021	LEI / DECRETO /	LEI 15764-2021 - GESTAO DE
01/06/2021	LEI / DECRETO /	DECRETO ESTADUAL NA 55916-
25/02/2019	LAUDO DE	LAUDO DE AVALIACAO 006
22/02/2019	HISTÓRICO	Ficha.pdf
06/04/2018	LEI / DECRETO /	LEI COMPLEMENTAR NA 15144-
18/07/2014	MATRÍCULA	Matr 39083.pdf
15/09/2009	MATRÍCULA	MAT 39083.PDF

IMAGENS



24130000011338



GOVERNO DO ESTADO
RIO GRANDE DO SUL

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO,
GOVERNANÇA E GESTÃO

DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 25865

HISTÓRICO

Data	Tipo	Nº de Processo	Anexo
22/02/2019	Classificação	19130000005080	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:



24130000011338



**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
REGISTRO DE IMÓVEIS DA 5ª ZONA DE PORTO ALEGRE
ODONE BURTET GHISLENI - REGISTRADOR**

Rua Coronel Genuíno, nº 421, conjunto 802, Centro Histórico, Porto Alegre/RS. Telefone: (51) 3221-2854
www.5ri.com.br

Página 1/1

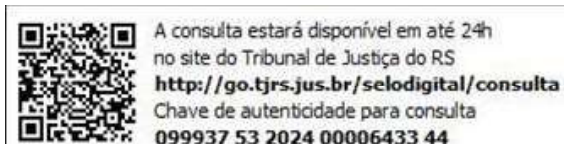
Certifico, por solicitação do interessado, que analisei os arquivos deste Serviço Registral, e este livro nº 2 - RG, com Código Nacional de Matrículas - CNM 099937.2.0039083-89, possui o seguinte teor:

 REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL PODER JUDICIÁRIO SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - 5ª ZONA COMARCA DE PORTO ALEGRE LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		CNM: 099937.2.0039083-89	
		FICHA	MATRÍCULA
PORTO ALEGRE	15 de SETEMBRO de 2009	1	39.083
IMÓVEL: A loja sob nº 1.563 da Avenida Getúlio Vargas, integrante do Edifício Tania Maria, com a área privativa de 29,5325m², sendo 5,2748m² de área de condomínio, área total de 34,8073m², corresponde-lhe a fração ideal de 0,0570 nas coisas de uso comum e no terreno, que mede 7,60m de frente ao leste, na dita avenida, por 44,00m de extensão da frente ao fundo, tendo aquela largura de 7,60m até a extensão de 34,00m, e daí em diante, até o fundo, tem a largura de 12,60m; dividindo-se por um lado com imóvel de João Cauduro e, pelo outro lado com dito de Heliodoro Lopes; e nos fundos entesta com imóvel da herança de Francisco Fusquine. QUARTEIRÃO: Avenida Getúlio Vargas, Ruas José de Alencar, Dr. Oscar Bittencourt e Barbedo. BAIRRO: Menino Deus. PROPRIETÁRIO: INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL. PROCEDÊNCIA: Transcrição sob nº 95.062, fls.196, Livro 3-CP/2, 2ª Zona, arquivada nesta SRI. Matrícula aberta por requerimento. Em 23/9/2009 Emol.: R\$ 10,70 / 0473.02.0900002.04220 (R\$ 0,30) Proc.eletrônico: R\$ 2,50 / 0473.01.0900004.04144 (R\$ 0,20) Prot. 74.650			

Prenotação: Nada consta. Esta certidão é válida por 30 dias, Dec. 93.240, de 1986, art. 1º, IV, c/c arts. 426 e 874, IV da CNR-CGJ/RS.
Dou fé, Porto Alegre, 23 de fevereiro de 2024, às 08:54:16.

Total: Nihil - Nota de Entrega nº 88882- AL
Certidão Matrícula 39,083 - 1 página: Nihil (0473.00.2300001.48247 = Isento)
Busca em livros e arquivos: Nihil (0473.00.2300001.48247 = Isento)

Registrador/Substituto(a)/Escrevente Autorizado



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
099937 53 2024 00006433 44

Para verificar a autenticidade, acesse <https://regidores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 0b92da93-9037-4d7b-9556-cab298e20a66

Esse documento foi assinado digitalmente por Odone Burtet Ghisleni - 23/02/2024 09:04 PROTOCOLO: 2402013151

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



24130000011338



23130000067559



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 182/2023



Loja Comercial - Edifício Tania Maria
Av. Getúlio Vargas, nº 1.563 – Menino Deus
Porto Alegre/RS

DIVISÃO DE AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS – DIAVA
DEZEMBRO/ 2023



06/12/2023 10:58:19

SPGG/DIAVA/DEAPE/450607301

PARA ASSINAR INFORMAÇÃO

11



22/09/2024 10:45:39

SPGG/DEAPE/367964002

ALIENAÇÃO

881



24130000011338



23130000067559



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 182/2023

FICHA RESUMO

Objeto

Terreno urbano objeto da **matrícula nº 39.083** e **GPE nº 25865**

Objetivo

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

Finalidade

Instruir processo **PROA nº 23/1300-0006755-9 - Alienação**.

Localização¹

Loja Comercial - Edifício Tania Maria
Av. Getúlio Vargas, nº 1.563 – Menino Deus
Porto Alegre/RS

Área avalianda²

Área privativa da Loja: **29,5325m²**
Área Real Total da Loja: 34,8073m²

Proprietário

Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul

Resultado da avaliação

Valor de mercado do imóvel **R\$ 207.800,00**

Avaliadores

Engenheiro Civil Claudio Beust Amador
Arquiteta Urbanista Rosângela Bittencourt Freiesleben

Porto Alegre – RS, dezembro de 2023

¹ Fonte: Conforme Certidão de Matrícula Nº 39.083

² Fonte: Conforme Certidão de Matrícula Nº 39.083 (área privativa da loja=29,5325m²) + (área real de uso comum=5,2748m²) = (área real total=34,8073m²)





24130000011338



23130000067559



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

SUMÁRIO

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



Laudo de Avaliação nº 182 / 2023

3



06/12/2023 10:58:19

SPGG/DIAVA/DEAPE/450607301

PARA ASSINAR INFORMAÇÃO

13



22/09/2024 10:45:39

SPGG/DEAPE/367964002

ALIENAÇÃO

883



24130000011338



23130000067559



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

1 SOLICITANTE

SPGG FT/IPERGS

2 OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

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

3 FINALIDADE

Instruir processo **PROA nº 23/1300-0006755-9 - valor de mercado** para fins de **alienação**.

4 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

4.1 FUNDAMENTAÇÃO TÉCNICA

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

- Na **Certidão de Matrícula nº 39.083**, referência livro 2-RG, às fls. 01, datada de 28/09/2023, obtida junto ao **Ofício de Registro de Imóveis da 5ª Zona da Comarca de Porto Alegre - RS**.
- Na **Ficha cadastral GPE nº 25865**;
- No **PROA: 23/1300-0006755-9**;
- Nas informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, intermediários, agentes imobiliários, etc.).
- Nas informações constatadas "in loco", conforme vistoria ao imóvel realizada no dia **30/11/2023**.

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

4.2 ESCOPO DE TRABALHO

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

Não fez parte do escopo deste trabalho:

- Investigações quanto à correção dos documentos analisados;
- Investigações envolvendo aspectos legais;
- Levantamento de áreas e de confrontações através de instrumentos de medição;



Laudo de Avaliação nº 182 / 2023

4



06/12/2023 10:58:19

SPGG/DIAVA/DEAPE/450607301

PARA ASSINAR INFORMAÇÃO

14



22/09/2024 10:45:39

SPGG/DEAPE/367964002

ALIENAÇÃO

884



24130000011338



23130000067559



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

- Avaliação de máquinas e/ou equipamentos, as quais não estão contempladas nos valores calculados;

4.3 JUSTIFICATIVAS – PARÂMETROS ADOTADOS

➤ Área utilizada

Para cálculo do valor do imóvel, foi considerada a área privativa da loja comercial conforme **Certidão de Matrícula nº 39.083**, referência livro 2-RG, às fls. 01, datada de 28/09/2023, obtida junto ao Ofício de Registro de Imóveis da 5ª Zona da Comarca de Porto Alegre - RS.

➤ Vistoria/ localização:

Conforme verificado na vistoria o imóvel encontra-se em estado regular, necessitando de reparos simples, localizando-se em bairro de atratividade comercial média-alta.

5 PROPRIETÁRIO

Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul

6 ENDEREÇO

Loja Comercial - Edifício Tania Maria
Av. Getúlio Vargas, nº 1.563 – Menino Deus
Porto Alegre/RS

7 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

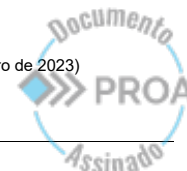
7.1 TERRENO



Imagem de localização (Google)

Latitude: 30°03'31"S
Longitude: 51°13'23"O

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





24130000011338



23130000067559



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

Identificação	
IMÓVEL: A loja sob nº 1.563 da Avenida Getúlio Vargas, integrante do Edifício Tania Maria, com a área privativa de 29,5325m², sendo 5,2748m² de área de condomínio, área total de 34,8073m², corresponde-lhe a fração ideal de 0,0570 nas coisas de uso comum e no terreno, que mede 7,60m de frente ao leste, na dita avenida, por 44,00m de extensão da frente ao fundo, tendo aquela largura de 7,60m até a extensão de 34,00m, e daí em diante, até o fundo, tem a largura de 12,60m; dividindo-se por um lado com imóvel de João Cauduro e, pelo outro lado com dito de Heliodoro Lopes; e nos fundos entesta com imóvel da herança de Francisco Fusquine. QUARTERÃO: Avenida Getúlio Vargas, Ruas José de Alencar, Dr. Oscar Bittencourt e Barbedo. BAIRRO: Menino Deus.	
Características da região e entorno	
Atividade predominante: Mista	
Padrão construtivo do entorno: Normal	
Zoneamento: Bairro	
Tráfego de pedestres: Alto	
Tráfego de veículos: Alto	
Pavimentação logradouro: Asfalto	
Pavimentação passeio: Basalto	
Infraestrutura: ☒ Acessibilidade, ☒ Água potável, ☒ Energia elétrica, ☒ Esgoto pluvial, ☒ Esgoto sanitário, ☐ Gás canalizado, ☒ Iluminação pública, ☒ Logradouro, ☒ Meio fio/sarjetas, ☒ Passeio público, ☒ Pavimentação, ☐ Sem infraestrutura, ☒ Telefone	
Serviços públicos: ☒ Coleta de lixo, ☒ Comércio, ☒ Correios, ☒ Educação, ☒ Lazer, ☒ Rede bancária, ☒ Saúde, ☒ Segurança, ☒ Transporte coletivo, ☐ Sem serviços públicos,	
Influências valorizantes: ☐ Clubes, ☒ Comércio, ☐ Empreendimentos, ☒ Escolas, ☐ Estações, ☐ Hospital, ☒ Mercados e ou supermercados, ☐ Orla/praias/lagos, ☒ Parques/prças, ☐ Posto policial, ☐ Posto de saúde, ☒ Shopping, ☒ Universidades/faculdades, ☐ Zona incorporação, ☐ Sem influências valorizantes	
Influências desvalorizantes: ☐ Aeroporto, ☐ Área inundável, ☐ Aterro sanitário, ☐ Estação tratamento esgoto, ☐ Indústria, ☐ Presídio, ☐ Sub-habitação, ☐ Unidades carentes, ☒ Sem influências desvalorizantes	
Características do imóvel	
Formato do terreno: Irregular	
Situação de quadra: Meio de quadra	
Cota: No nível	
Vegetação: Sem vegetação	
Uso do solo: Mista	
Acesso: Bom	
Topografia: Plano	
Tipo de cercamento: ☐ Arame, ☐ Gradil, ☐ Muro, ☒ Sem cerca, ☐ Tela	
Superfície: ☐ Alagadiça, ☐ Arenoso, ☐ Argiloso, ☐ Com aterro, ☐ Com entulhos, ☐ Pantanosa, ☒ Seca	
Área do terreno³: (7,60mx34,00m)+(12,60mx10,00m) = 334,40 m²	
Medida da frente do terreno: 7,60m	Confrontação da frente: Leste
Medida lateral 1 do terreno: 44,00m	Confrontação da lateral 1: Sul
Medida lateral 2 do terreno: 34,00m+10,00m=44,00m	Confrontação da lateral 2: Norte
Medida dos fundos do terreno: 12,60m	Confrontação dos fundos: Oeste
Condição de ocupação*	
☒ Ocupado	☐ Ocupado (não autorizado)
☐ Desocupado	

*Conforme verificado na data de vistoria

³ Fonte: Conforme Certidão de Matrícula nº 39083.





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

7.2 BENFEITORIAS

7.2.1 FICHA DE VISTORIA

LOJA COMERCIAL GPE 25865		Idade aparente: 40	Área = 29,5325 m²	Nº de pav. 01	
Descrição	Padrão	Conservação		Tipologia	
	☐ Rústico	☐ Novo		☐ Apartamento	
	☐ Proletário	☐ Entre novo e regular		☐ Box	
	☐ Econômico	☐ Regular		☐ Casa	
	☐ Simples	☒ Entre regular e reparos simples		☐ Galpão	
	☒ Médio	☐ Reparos simples		☒ Loja	
	☐ Superior	☐ Entre reparos simples e importantes		☐ Pavimento	
	☐ Fino	☐ Reparos importantes		☐ Prédio	
	☐ Luxo	☐ Entre reparos importantes e s/ valor		☐ Terreno	
	☐ Outros	☐ Sem valor		☐ Outros	
Material utilizado:					
Piso	Forro	Telhado	Esquadrias	Rev. Fachadas	Estrutura
☐ Madeira	☐ Madeira	☐ Cerâmica	☐ Alumínio	☒ Pintura	☐ Portante
☒ Lajota	☒ Laje	☐ Fibro cim. ondulado	☒ Ferro	☐ Tijolo à vista	☒ Concreto
☐ Cerâmica	☐ Gesso	☐ Fibro cim. estrutural	☐ Madeira	☐ Fulget	☐ Madeira
☐ Basalto	☐ PVC	☐ Alumínio	☐ PVC	☐ Cerâmica	☐ Metálica
☐ Granitina	☐ Placas acústicas	☐ Galvanizado	☐ Outros	☐ Madeira	☐ N. identificada
☐ Vinílico	☐ Aglomerado	☒ Laje		☐ Vidro	
☐ Carpete	☐ S/forro	☐ Capim		☐ Pedra	
☐ Cimento		☐ Telha de zinco		☐ Reboco chapiscado	
☐ Outros		☐ Outros		☐ Outros	

8 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

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

9 METODOLOGIA

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

- Tratamento dos dados:

☒ **Metodologia científica** – inferência estatística: dados utilizados **040/050**.

☐ Metodologia clássica – fatores de homogeneização.





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

10 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Método comparativo direto de dados de

mercado

Grau de Fundamentação

Pontos obtidos: 17

Grau de Precisão

☐ Grau I

☐ Grau II

☒ Grau III

☐ Grau I

☐ Grau II

☒ Grau III

11 AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

11.1 AVALIAÇÃO DO TERRENO

11.1.1 EQUAÇÃO DE REGRESSÃO

$UNITARIO_09 = -1444,0452 + 83815,978 * 1/AREA_PRIVATIVA - 554,81597 * \ln(ESTADO) + 458,26099 * ATRATIVIDADE + 0,59375409 * Renda Bairro$

11.1.2 DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Variáveis do modelo de cálculo	Parâmetros do imóvel
Data*: (mês/ano de referência - dezembro/2023=18)	18*
Área privativa(m²): (área privativa em metros quadrados)	29,53
N_Pavimentos (un)*: (número de pavimentos do espaço)	1,00*
Padrão*: (1 - Normal-Baixo; 2 - Normal; 3 - Normal-Alto).	2,00*
Estado: (Baseado no consagrado Critério de depreciação de "Heidecke", o qual estabeleceu cinco categorias de estado de conservação, com quatro intermediárias, atribuindo a cada uma delas coeficientes próprios)	0,0809
Atratividade: (1 - Média-Baixa; 2 - Média; 3 - Média-Alta; 4 - Alta)	3,00
Localização*: (1 - Baixa atratividade comercial; 2 - Próximo a eixo comercial intermediário; 3 - No eixo comercial intermediário; 4 - Próximo ao eixo comercial principal; 5 - No eixo comercial principal)	2,00*
Renda Bairro (R\$): (Rendimento médio mensal dos responsáveis dos domicílios nos bairros em estudo - IBGE 2010)	4.837,79

*variáveis não utilizadas no modelo

11.1.3 RESULTADOS

11.1.3.1 Resultados da moda para 80% de confiança.

	Intervalo de Confiança	Unitário (R\$/m²)	Total
Mínimo	-8,34%	6.449,66	R\$ 190.458,46
Calculado	-	7.036,64	R\$ 207.791,98
Máximo	8,34%	7.623,62	R\$ 225.125,50

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

	Amplitude	Unitário (R\$/m²)	Total
Mínimo	-15%	5.981,14	R\$ 176.623,06
Calculado	-	7.036,64	R\$ 207.791,98
Máximo	+15%	8.092,14	R\$ 238.960,89
Valor calculado R\$ 207.791,98			





24130000011338



23130000067559



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

12 CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em estudo o seguinte valor (arredondado⁴) de mercado:

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 207.800,00

(Duzentos e sete mil e oitocentos reais)

data de referência da avaliação: dezembro/2023

13 RESPONSÁVEIS PELO LAUDO

ROSÂNGELA BITTENCOURT FREIESLEBEN

Arquiteta Urbanista – CAU(RS) A16986-2

Analista Arquiteta DIAVA/DEAPE

ID 4297369/02

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 DIAVA/DEAPE

ID 4506073/01

Porto Alegre, dezembro de 2023

⁴Conforme item 6.8.1 na NBR 14.653-1:2019 o resultado final pode ser arredondado até 1%.





24130000011338



23130000067559



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

14 ANEXOS

14.1 DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

Figura 1: vista interna cozinha



Figura 2: vista interna sanitário



Figura 3: vista interna loja



Figura 4: vista interna loja



Laudo de Avaliação nº 182 / 2023

10



06/12/2023 10:58:19

SPGG/DIAVA/DEAPE/450607301

PARA ASSINAR INFORMAÇÃO

20



22/09/2024 10:45:39

SPGG/DEAPE/367964002

ALIENAÇÃO

890



24130000011338



23130000067559



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

14.2 DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

CERTIDÃO DE MATRÍCULA Nº 39.083



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
REGISTRO DE IMÓVEIS DA 5ª ZONA DE PORTO ALEGRE
ODONE BURTET GHISLENI - REGISTRADOR

Rua Coronel Genuino, nº 421, conjunto 802, Centro Histórico, Porto Alegre/RS. Telefone: (51) 3221-2854
www.sri.com.br

Página 1/1

Certifico, por solicitação do interessado, que analisei os arquivos deste Serviço Registral, e este livro nº 2 - RG, com Código Nacional de Matrículas - CNM 099937.2.0039083-89, possui o seguinte teor:

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registros.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 08a7ed2c-5174-4099-9288-037d75de7645

 REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL PODER JUDICIÁRIO SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - 5ª ZONA COMARCA DE PORTO ALEGRE LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		FICHA MATRÍCULA	
PORTO ALEGRE	15 de SETEMBRO de 2009	1	39.083
IMÓVEL: A loja sob nº 1.563 da Avenida Getúlio Vargas, integrante do Edifício Tania Maria, com a área privativa de 29,5325m², sendo 5,2748m² de área de condomínio, área total de 34,8073m², corresponde-lhe a fração ideal de 0,0570 nas colunas de uso comum e no terreno, que mede 7,60m de frente ao leste, na dita avenida, por 44,00m de extensão da frente ao fundo, tendo aquela largura de 7,60m até a extensão de 34,00m, e daí em diante, até o fundo, tem a largura de 12,60m; dividindo-se por um lado com imóvel de João Cauduro e, pelo outro lado com dito de Helodoro Lopes; e nos fundos entesta com imóvel da herança de Francisco Fusquine. QUARTÉIRÃO: Avenida Getúlio Vargas, Ruas José de Azevedo, Dr. Osvald Billeriuvi e Barbeiro. BAIRRO: Menino Deus. PROPRIETÁRIO: INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL. PROCEDÊNCIA: Transcrição sob nº 95.062, fls.196, Livro 3-CP/2, 2ª Zona, arquivada nesta SRI. Matrícula aberta por requerimento. Em 23/9/2009 Emol.: R\$ 10,70 / 0473.02.0900002.64226 (R\$ 0,30) Proc.eletrônico: R\$ 2,50 / 0473.01.0900004.04144 (R\$ 0,20) Prot.74.650			

Exatidão: Nada consta. Esta certidão é válida por 30 dias. Dec. 93.240, de 1986, art. 1º, IV, c/c arts. 426 e 674, IV da CNMR-CG/RS.
Dou fe. Porto Alegre, 23 de setembro de 2023, às 15:59:23.

Total: Nihil - Nota de Entrega nº 0488 - Nil
Certidão Matrícula 39.083 - 1 página: Nihil (0473.00.2300001.27672 = Isento)
Busca em livros e arquivos: Nihil (0473.00.2300001.27672 = Isento)

Registrador/Substituto(a)/Escrevente Autorizado



A consulta estará disponível em até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS
<http://go.tjrs.jus.br/scldigital/consulta>
Chave de autenticidade para consulta
099937 53 2023 00043566 84



Lauda de Avaliação nº 182 / 2023

11



24130000011338



23130000067559



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

FICHA GPE 25865



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 25865

DADOS GERAIS			
Número do Cadastro:	25865	Classificação:	PRÓPRIO
Nome de Referência do Imóvel:		Nome de Referência das	
Classificação do Bem Público:	DOMINIAL	Unidade Associada:	
Tipo do Imóvel:	LOJA COMERCIAL	Situação de Destinação:	NAO DESTINADO
Situação de Regularização:	EM REGULARIZAÇÃO	Índice de Destinação (%):	0,000000
Descrição:	Edifício Tania Maria - Aut. Uso - Reni Pasa; 19/1300-0000508-0 e 24565-2442/02-4; Condomínio; PROA 20/1300-0003311-9, 19/1300-0000508-0 Dem/Inf nº. 2332/2020 - Proa 20/1300-0008015-0 pagamento de tol 2020 - fimm		
Em Alienação:	Não	Nº Incorporação PROA/SPI:	18/2400-0005779-7
Lei Autorizativa de Alienação:		Nº Alienação PROA/SPI:	
Data Lei Autorizativa Alienação:		NIRF:	
Nº tombo antigo do imóvel:		CCIR:	
Uso irregular:		CAR:	
Tombado Patr. Histórico:	Não	VALOR DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL	
Nº Inscrição Municipal:	1120522	Tipo de Valor	Esfera Competente Legislação Número/Ano

BAIXA IMÓVEL

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

PROCESSOS

Data Consulta	Nº Processo	Data Abertura	Assunto	Tipo Assunto	Situação
24/08/2021	21130000006257	27/01/2021	Programação		Ativo
25/08/2021	20130000080150	22/12/2020	Programação		Ativo
24/08/2021	245652442024	01/07/2002	DISPENSÁ		AGUARD
29/08/2023	23130000002821	17/01/2023	Programação	Programação	Ativo
06/01/2022	22130000001455	06/01/2022	Programação		Ativo
23/06/2021	20130000036932	16/06/2020	Imóveis		Ativo
23/06/2021	20130000033119	01/06/2020	Programação		Arquivad
17/08/2022	22130000003903	17/08/2022	Imóveis		Ativo
28/09/2023	23130000067559	28/09/2023	Alienar Bens	Venda	Ativo
18/06/2021	19130000005080	22/02/2019	Programação		Arquivad
26/08/2021	21130000068708	26/08/2021	Imóveis		Ativo

LOCALIZAÇÃO

Zona:	Urbana
Unidade da Federação:	Rio Grande do Sul
Município:	PORTO ALEGRE
Bairro/Distrito:	MENINO DEUS
Logradouro/Localidade:	AV GETULIO VARGAS
Número/Lote:	1563
Quadra:	
Complemento:	LOJA 1563
CEP:	
Ponto Referência:	

24/11/2023

pag. 1 de 4



Lauda de Avaliação nº 182 / 2023

12



06/12/2023 10:58:19

SPGG/DIAVA/DEAPE/450607301

PARA ASSINAR INFORMAÇÃO

22



22/09/2024 10:45:39

SPGG/DEAPE/367964002

ALIENAÇÃO

892



24130000011338



23130000067559



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



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

DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 25865

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: 39083

Livro: 2RG

Folha: 01

Cartório: RI DE PORTO ALEGRE

Comarca: PORTO ALEGRE

Data do Registro: 15/09/2009

Forma de Incorporação: INCORPORAÇÃO AO PATRIMÔNIO PÚBLICO

Valor de Incorporação: R\$ 1,00

Propriedade / Posse: ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Data registro patrimônio União:

Certidão autorizativa transf.:

TERRENO

Matriculada

Área Total (m²): 334,00
Frente (m): 7,60
Área com fração (m²): 19,0380
Fração Ideal (m²): 0,057000
Profundidade Equivalente (m):
Área Disponível (m²): 334,00

Situação terra rural:

TERRENO REGISTRADO

Frente/Lateral

Confrontação da Frente/Lateral Confrontante

7,60

24/11/2023

pag. 2 de 4



Laud de Avaliação nº 182 / 2023

13



06/12/2023 10:58:19

SPGG/DIAVA/DEAPE/450607301

PARA ASSINAR INFORMAÇÃO

23



22/09/2024 10:45:39

SPGG/DEAPE/367964002

ALIENAÇÃO

893



24130000011338



23130000067559



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



GOVERNO DO ESTADO
RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO,
GOVERNANÇA E GESTÃO
DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 25865

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 dispon
LOJA			29,53	34,80		0	34,80

VISTORIA

INFRAESTRUTURA

Serviços e Instalações

Pavimentação do logradouro:
Pavimentação passeio:
Zoneamento:
Largura logradouro (m):

Tráfego de pedestres:
Tráfego de veículos:
Atividade predominante:

DOCUMENTOS

Data	Tipo Documento	Nome Documento
28/09/2023	MATRÍCULA	MAT 39083.PDF
22/03/2023	CERTIDÃO	CND 25865 2023.PDF
15/12/2021	LEI / DECRETO /	LEI 15764-2021 - GESTAO DE
01/08/2021	LEI / DECRETO /	DECRETO ESTADUAL NA 55916-
25/02/2019	LAUDO DE	LAUDO DE AVALIACAO 008
22/02/2019	HISTÓRICO	Ficha.pdf
06/04/2018	LEI / DECRETO /	LEI COMPLEMENTAR NA 15144-
18/07/2014	MATRÍCULA	Matr 39083.pdf

IMAGENS

HISTÓRICO

Data	Tipo Classificação	Nº de Processo	Anexo
22/02/2019		19130000005080	Ficha.pdf

24/11/2023

pag. 3 de 4



Laudo de Avaliação nº 182 / 2023

14



06/12/2023 10:58:19

SPGG/DIAVA/DEAPE/450607301

PARA ASSINAR INFORMAÇÃO

24



22/09/2024 10:45:39

SPGG/DEAPE/367964002

ALIENAÇÃO

894



24130000011338



23130000067559



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



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

DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 25865

HISTÓRICO DE SOLICITAÇÕES

VISTORIA

Data da vistoria:
Empresa vistoriadora:
Vistoriador (a):
Observações da vistoria:
Situação de localização:
Obstruído:
Motivo da obstrução:
Contato no local:
Telefone do contato:
Pertence ao Estado do RS:

24/11/2023

pag. 4 de 4



Laudo de Avaliação nº 182 / 2023

15



06/12/2023 10:58:19

SPGG/DIAVA/DEAPE/450607301

PARA ASSINAR INFORMAÇÃO

25



22/09/2024 10:45:39

SPGG/DEAPE/367964002

ALIENAÇÃO

895



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

14.3 MEMÓRIA DE CÁLCULO

Relatório Completo

MODELO: MODELO LOJA POA

Data: 20/11/2023

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS	VARIÁVEIS
Total da Amostra : 50	Total : 9
Utilizados : 40	Utilizadas : 5
Outlier : 0	Grau Liberdade : 35

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: y

COEFICIENTES	VARIÁÇÃO
Correlação : 0,69853	Total : 99220982,24744
Determinação : 0,48795	Residual : 1072211935,68055
Ajustado : 0,42943	Desvio Padrão : 1204,82642

F-SNEDECOR	D-WATSON
F-Calculado : 8,33813	D-Calculado : 2,23825
Significância : < 0,01000	Resultado Teste : Não auto-regressão 90%

NORMALIDADE
Intervalo Classe % Padrão % Modelo
-1 a 1 68 72
-1,64 a +1,64 90 90
-1,96 a +1,96 95 100

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

$$Y = -1444,045193 + 83815,978404 \cdot 1/X_1 + -554,815973 \cdot \ln(X_2) + 458,260993 \cdot X_3 + 0,593754 \cdot X_4$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA	MODELO
Média : 5067,67	Coefic. Aderência : 0,48795
Variação Total : 99220982,25	Variação Residual : 50806234,73
Variância : 2480524,56	Variância : 1451606,71
Desvio Padrão : 1574,97	Desvio Padrão : 1204,83

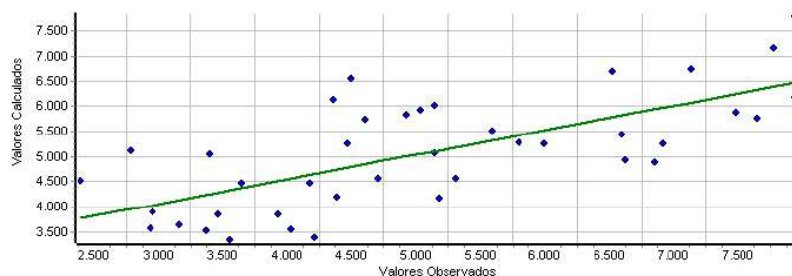




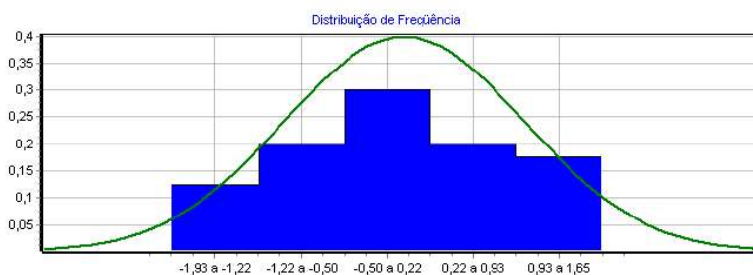
Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

Relatório Completo

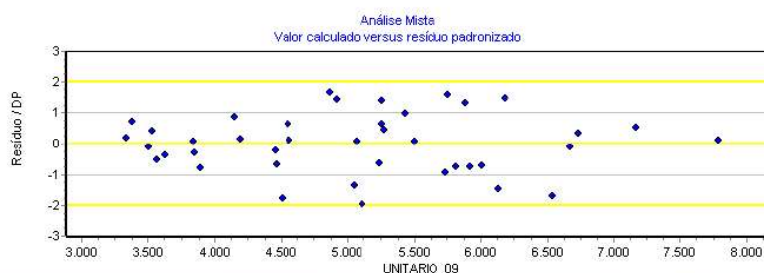
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados





24130000011338



23130000067559



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

Relatório Completo

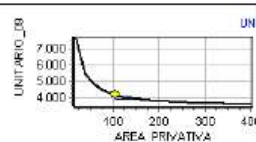
DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

*** DATA**

01 - julho 2023
15 - setembro 2023
Tipo: Proxy
Amplitude: 14,00 a 15,00
Impacto esperado na dependente: Positivo

X₁ AREA PRIVATIVA

Área em m²
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 20,00 a 420,00
Impacto esperado na dependente: Negativo
10% da amplitude na média: -5,17 % na estimativa



*** N PAVIMENTOS**

Nº de pavimentos do espaço
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 1,00 a 3,00
Impacto esperado na dependente: Negativo

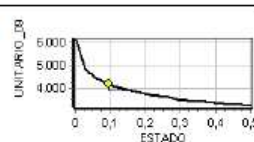
*** PADRÃO**

1 - Normal-Baixo;
2 - Normal;
3 - Normal-Alto.
Tipo: Código Alocado
Amplitude: 1,00 a 2,00
Impacto esperado na dependente: Positivo

Micronumerosidade: atendida.

X₂ ESTADO

Baseado no consagrado Critério de depreciação de "Heidecke", o qual estabeleceu cinco categorias de estado de conservação, com quatro intermediárias, atribuindo a cada uma delas coeficientes próprios.
Tipo: Proxy
Amplitude: 0,00 a 0,53
Impacto esperado na dependente: Negativo
10% da amplitude na média: -5,74 % na estimativa





24130000011338



23130000067559

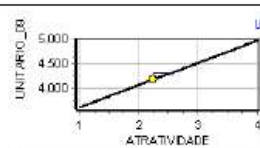


Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

Relatório Completo

X₃ ATRATIVIDADE

1 - Média-Baixa;
2 - Média;
3 - Média-Alta;
4 - Alta;
Tipo: Código Alocado
Amplitude: 1,00 a 4,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 3,28 % na estimativa
Micronumerosidade: atendida.



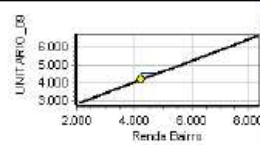
*** localização**

1 - Baixa atratividade comercial;
2 - Próximo a eixo comercial intermediário;
3 - No eixo comercial intermediário;
4 - Próximo ao eixo comercial principal;
5 - No eixo comercial principal
Tipo: Código Alocado
Amplitude: 1,00 a 5,00
Impacto esperado na dependente: Positivo

Micronumerosidade: atendida.

X₄ Renda Bairro

Tipo: Quantitativa
Amplitude: 2073,04 a 8297,29
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 8,83 % na estimativa



Y UNITARIO_09

R\$/m² * 0,90
Tipo: Dependente
Amplitude: 2400,00 a 7941,18

Micronumerosidade para o modelo: atendida.





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

Relatório Completo

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,42943)
X ₁ AREA_PRIVATIVA	1/x	4,45	0,01	0,13094
X ₂ ESTADO	ln(x)	-3,48	0,14	0,25383
X ₃ ATRATIVIDADE	x	2,52	1,64	0,34456
X ₄ Renda Bairro	x	3,48	0,14	0,25313

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	AREA_PRIVATIVA	ESTADO	ATRATIVIDADE	Renda Bairro	UNITARIO_09
X ₁	1/x	49	35	55	60	
X ₂	ln(x)	23	20	38	51	
X ₃	x	-18	-4	18	39	
X ₄	x	-34	8	9	51	
Y	y	29	-28	25	24	





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

14.4 DADOS DA AMOSTRA

Dado	Endereço	Observação	DATA	AREA	PRI	N. PAVIME	PADRÃO	ESTADO	ATRAT/AV	localização	Renda Bar	UNITARIO
* 1	Av. Alberto Bins, 883 Centro Histórico	Cap. Inoveis id 261189432	1.00	117,00	2,00	2,00	0,0052	1,00	1,00	1,00	3.418,50	3.905,22
* 2	Av. João Pessoa, 343 Cidade Baixa	Z+D6/W58ap inoveis id 262	1.00	76,00	1,00	1,00	0,0009	1,00	1,00	1,00	4.010,00	2.960,53
* 3	Rua dos Andradas, 1727 Centro Histórico	Cap. Inoveis id 253573200	1.00	118,00	2,00	2,00	0,0010	1,00	1,00	1,00	5.521,41	4.385,00
* 4	Av. Alberto Bins, 823 Centro Histórico	Inoveis Credito Real cod 992	1.00	76,00	1,00	1,00	0,0009	1,00	1,00	1,00	3.418,50	2.940,00
* 5	Av. Senador Salgado Filho, 353 Centro Histórico	Villainho inoveis cod L0007	1.00	71,00	2,00	1,00	0,1810	2,00	2,00	2,00	3.417,60	3.169,01
* 6	Rua Gal. Camêssa, 355 Centro Histórico	Foster Cda Imobiliaria cod 262	1.00	227,00	1,00	2,00	0,0009	4,00	5,00	5,00	4.861,88	2.536,04
* 7	Siqueira Campos, 848 Centro	Bette Inoveis cod NK22157	1.00	143,00	1,00	2,00	0,0009	1,00	1,00	1,00	8.297,29	5.034,97
* 8	Rua Demétrio Ribeiro, 864 Centro Histó	Foster Cda Imobiliaria cod 122	1.00	128,00	1,00	1,00	0,0052	2,00	3,00	3,00	3.956,81	4.175,07
* 9	Prça Conde de Porto Alegre, 41 Centro	Scollis Inoveis cod 673V	1.00	69,00	1,00	2,00	0,0052	2,00	3,00	3,00	2.917,80	3.852,17
* 10	Rua Demétrio Ribeiro, Edif. Costa do Sul	Web House Inoveis cod L06	1.00	50,00	1,00	2,00	0,0009	2,00	2,00	2,00	4.213,59	3.402,00
* 11	Rua Gal. Andrade Neves, 195 Centro H	Por do Sol inoveis cod V241	1.00	210,00	2,00	1,00	0,0009	4,00	5,00	5,00	4.861,88	5.142,86
* 12	Rua Washington Luiz Centro	Menno deus Imobiliaria MD9	1.00	36,00	1,00	2,00	0,0032	1,00	1,00	1,00	3.269,96	4.500,00
* 13	Rua Riachuelo Centro Histórico	Lopes LRT cod RE0416353	1.00	81,00	1,00	2,00	0,0032	3,00	3,00	3,00	5.071,74	7.777,78
* 14	Av. Desembargador André da Rocha - C	Web House Inoveis cod L06	1.00	96,00	1,00	2,00	0,0032	2,00	2,00	2,00	2.923,04	5.797,89
* 15	Av. Desembargador André da Rocha, 11	Foster Cda Imobiliaria cod 262	1.00	143,00	1,00	2,00	0,0052	2,00	3,00	3,00	2.923,04	3.933,57
* 16	Rua Gal. Bento Martins, 536 Centro Histó	Credito real cod 9994451	1.00	29,00	1,00	1,00	0,0009	3,00	4,00	4,00	4.229,91	7.137,93
* 17	Rua do Vicente, 545 Centro Histórico	Inoveis Credito Real cod 996	1.00	416,00	1,00	2,00	0,1810	1,00	1,00	1,00	5.404,52	4.218,75
* 18	Rua Gal. Bento Martins, 302 Centro Histó	Viva Real cod 258829	1.00	150,00	1,00	1,00	0,0009	3,00	4,00	4,00	5.648,33	4.470,00
* 19	Rua Demétrio Ribeiro, 590 Centro Histó	Viva Real cod VR40442	1.00	32,00	1,00	1,00	0,1810	1,00	1,00	1,00	4.921,49	5.596,88
* 20	Prça Pereira Passos, 64 Centro Histórico	Viva Real cod 15M3R7C	1.00	38,00	2,00	1,00	0,1810	1,00	1,00	1,00	2.304,08	4.026,32
* 21	Rua Cal. Vicente, 20 Centro Histórico	Viva Real cod 01309	1.00	193,00	2,00	2,00	0,1810	3,00	4,00	4,00	4.184,57	2.495,00
* 22	Centro Histórico	Viva Real cod C044039	1.00	420,00	2,00	1,00	0,0009	4,00	5,00	5,00	4.861,88	6.857,14
* 23	Rua Cal. Bento Martins, 196 Centro Histó	Viva Real cod 0719174	1.00	70,00	1,00	1,00	0,0009	2,00	2,00	2,00	3.520,19	5.178,86
* 24	Rua Riachuelo, 1337 Centro Histórico	Viva Real cod IC4030	1.00	51,00	1,00	2,00	0,0009	1,00	1,00	1,00	6.948,45	7.941,18
* 25	Rua Duque de Caxias, 460 Centro Histó	Viva Real cod 9699940	1.00	45,00	1,00	2,00	0,0052	1,00	1,00	1,00	4.226,52	6.800,00
* 26	Rua Riachuelo, 308 Centro Histórico	Viva Real cod LU25908	1.00	120,00	2,00	2,00	0,0032	1,00	1,00	1,00	3.965,42	6.000,00
* 27	Rua Gal. Camêssa, 454 Centro Histórico	Viva Real cod 11108	1.00	81,00	1,00	2,00	0,1810	1,00	1,00	1,00	4.921,49	5.596,88
* 28	Av. Desembargador André da Rocha, 11	Viva Real cod CS36008663	1.00	20,00	1,00	1,00	0,5260	2,00	2,00	2,00	2.923,04	7.650,00
* 29	Rua Gal. Bento Martins, 562 Centro Histó	Viva Real cod LA345	1.00	60,00	1,00	1,00	0,0052	3,00	4,00	4,00	4.229,91	7.485,00
* 30	Rua Demétrio Ribeiro, 861 Centro Histó	Viva Real cod L150970505	1.00	85,00	1,00	1,00	0,0009	2,00	2,00	2,00	3.956,81	7.385,00
* 31	Rua Riachuelo, 704 Centro Histórico	Viva Real cod L00408	1.00	82,00	1,00	1,00	0,1810	3,00	3,00	3,00	5.648,33	6.914,63
* 32	Centro Histórico	Viva Real cod 19545	1.00	62,00	1,00	2,00	0,0052	4,00	5,00	5,00	4.861,88	6.532,26
* 33	Centro Histórico	Viva Real cod 948	1.00	73,00	1,00	2,00	0,0009	4,00	5,00	5,00	4.861,88	4.931,51
* 34	Av. João Pessoa, 100 Cidade Baixa	Renovare cod 337273A	1.00	61,00	1,00	3,00	0,0052	2,00	3,00	3,00	3.417,60	6.824,59
* 35	Rua Gal. Lima e Silva, 109 Cidade Baixa	Bette Inoveis cod 8114442	1.00	123,00	1,00	1,00	0,0009	3,00	3,00	3,00	3.684,09	4.390,24
* 36	Rua da República, 33	Viva Real cod L150878661	1.00	127,00	2,00	1,00	0,0052	2,00	2,00	2,00	4.010,00	5.914,96
* 37	Travessa do Carmo, 172 Cidade Baixa	Viva Real cod L150878905	1.00	240,00	2,00	2,00	0,0009	2,00	2,00	2,00	3.566,48	3.562,50
* 38	Rua Araújo, 49 Centro Histórico	Clar Inoveis cod L00066	1.00	32,00	1,00	1,00	0,1810	2,00	2,00	2,00	3.492,89	2.784,38
* 39	Centro Histórico	Trans Locações e Vendas co	1.00	400,00	1,00	2,00	0,0032	4,00	5,00	5,00	5.073,04	8.750,00
* 40	Centro Histórico	Exalta Adm. De Inoveis cod f	1.00	42,00	1,00	1,00	0,1810	4,00	5,00	5,00	2.073,04	4.714,29
* 41	Rua Duque de Caxias, 224 Centro Histó	Libertas Bela Vista cod L1264	1.00	21,00	1,00	1,00	0,1810	1,00	1,00	1,00	3.454,99	5.142,86
* 42	Rua Gal. Vitorino, Galeria Santa Fé Cen	Biacellos, Winemko Silva & f	1.00	45,00	3,00	2,00	0,0052	3,00	3,00	3,00	3.199,88	4.600,00
* 43	Centro Histórico	Alança Ass. e Adm. De Cond	1.00	34,00	1,00	2,00	0,0052	4,00	5,00	5,00	4.861,88	7.941,18
* 44	Gal. Bento Martins- Centro	Amcardoso Ass. Cod 1625_5	1.00	300,00	1,00	2,00	0,1810	3,00	4,00	4,00	5.648,33	2.400,00
* 45	Av. Borges de Medeiros, 710 Centro	Innovay Inoveis cod L15087	1.00	91,00	1,00	1,00	0,1810	2,00	3,00	3,00	4.212,93	3.461,54
* 46	Av. Carlos Antônio da Rocha, 417 Centro	Inde. Parede 1223	1.00	488,00	2,00	2,00	0,0052	2,00	2,00	2,00	3.965,42	1.948,23
* 47	Rua Riachuelo, 704 Centro Histórico	Aperiva Emp. Imob. L1704 co	1.00	83,00	1,00	1,00	0,5260	2,00	2,00	2,00	5.648,33	7.048,19
* 48	Av. João Pessoa - Centro Histórico	Sopel Inoveis cod V00274	1.00	80,00	1,00	2,00	0,1810	1,00	1,00	1,00	4.212,93	3.375,00





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

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	X	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo		Adoção de situação paradigma	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	X	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes		3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo		Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	X	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	
4	Extrapolação	Não admitida	X	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo		Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de 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			17 Pontos				

Item 9.2.1.1 da NBR 14.653-2:2011		
(Assinalar com "X" caso o item seja atendido)		
a)	Apresentação do laudo na modalidade completa.	X
b)	Apresentação da análise do modelo no laudo de avaliação, com verificação da coerência do comportamento das variações das variáveis em relação ao mercado, bem como suas elasticidades em torno do ponto de estimação.	X
c)	Identificação completa dos endereços dos dados de mercado usados no modelo, bem como das fontes de informação.	X
d)	Adoção da estimativa central.	X
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO		GRAU III

PRECISÃO

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

Valor central estimado no modelo de regressão		7.036,64
Valores do intervalo de confiança	MAX	7.623,62
	MÍN	6.449,66
Desvios relativos do intervalo de confiança	MAX	8,34%
	MÍN	-8,34%
Amplitude do intervalo de confiança		16,68%
GRAU DE PRECISÃO		GRAU III





Nome do documento: LAUDO 182 2023 GPE 25865 Loja Comercial POA.pdf

Documento assinado por	Órgão/Grupo/Matrícula	Data
Rosangela Bittencourt Freiesleben	SPGG / DIAVA/DEAPE / 4297369	01/12/2023 12:06:20
Claudio Beust Amador	SPGG / DIAVA/DEAPE / 291180903	01/12/2023 14:28:31
Leandro Peixoto Maia	SPGG / DIAVA/DEAPE / 450607301	06/12/2023 10:55:20





Descrição do Lote 02

➤ **Lote 02 – GPE 25865**

Tipo: Loja (ocupada) – PROA nº 23/1300-0006755-9

Endereço: Av. Getúlio Vargas, nº 1563, loja, Porto Alegre/RS

Área do terreno: 29,5325 m²

Avaliação: R\$ R\$ 207.800,00

Matrícula nº 39.083





24130000011338

LOTE 03

GPE 25891



24130000011338



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

DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 25891

DADOS GERAIS

Número do Cadastro:	25891	Classificação:	PROPRIO
Nome de Referência do Imóvel:		Nome de Referência das	
Classificação do Bem Público:	DOMINIAL	Unidade Associada:	
Tipo do Imóvel:	LOJA COMERCIAL	Situação de Destinação:	NAO DESTINADO
Situação de Regularização:	EM REGULARIZACAO	Índice de Destinação (%):	0,000000
Descrição:			
Em Alienação:	Sim	Nº Incorporação PROA/SPI:	18/2400-0005779-7
Lei Autorizativa de Alienação:	15764	Nº Alienação PROA/SPI:	23/1300-0001725-0
Data Lei Autorizativa Alienação:	15/12/2023	NIRF:	
Nº tombo antigo do imóvel:		CCIR:	
Uso irregular:		CAR:	
Tombado Patr. Histórico:	Não	VALOR DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL	
Nº Inscrição Municipal:	5412536	Tipo de Valor	Esfera Competente Legislação Número/Ano

BAIXA IMÓVEL

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

PROCESSOS

Data Consulta	Nº Processo	Data Abertura	Assunto	Tipo Assunto	Situação
17/11/2023	21130000085203	20/10/2021	Imóveis	Autorização de	Ativo
14/01/2021	19130000015476	14/01/2021	Programação		Ativo
14/01/2021	19130000001980	14/01/2021	Programação		Arquivad
14/01/2021	20130000080150	14/01/2021	Programação		Ativo
14/01/2021	313272442870	14/01/2021	CONTRATO		AGUARD
04/01/2024	24130000000530	03/01/2024	Programação	Programação	Ativo
23/06/2021	20130000039478	25/06/2020	Programação		Ativo
19/08/2022	22130000003903	19/08/2022	Imóveis		Ativo
16/11/2023	23130000002759	17/01/2023	Programação	Programação	Ativo
01/03/2024	24130000011338	01/03/2024	Alienar Bens	Venda	Ativo
25/01/2024	24130000004790	25/01/2024	Programação	Programação	Ativo
25/06/2021	20130000080150	22/12/2020	Programação		Ativo
17/11/2023	23130000017250	08/03/2023	Alienar Bens	Venda	Ativo
10/07/2023	23144000084992	16/06/2023	Imóveis	Acompanhame	Ativo

LOCALIZAÇÃO

Zona:	Urbana
Unidade da Federação:	Rio Grande do Sul
Município	PORTO ALEGRE
Bairro/Distrito:	SANTA TEREZA
Logradouro/Localidade:	RUA ORFANOTROFIO
Numero/Lote:	1077
Quadra:	
Complemento:	Bloco A-2-Loja 101
CEP:	90840440
Ponto Referência:	Funciona uma Farmácia.





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 25891

GEORREFERÊNCIA

DATUM:

Fuso:

Meridiano Central:

Coordenadas Geodésicas do Marco

Latitude grau:

Latitude minuto:

Latitude segundo:

Coordenadas Planas UTM do Marco

Altitude ortométrica:

Este:

Norte:

Longitude grau:

Longitude minuto:

Longitude segundo:

PROPRIEDADE

Situação regularização Estado: EM REGULARIZACAO

Tipo de Registro: Matrícula

Número do Registro: 14701

Livro: 2RG

Folha: 01

Cartório: RI DE PORTO ALEGRE 2ª ZONA

Comarca: PORTO ALEGRE

Data do Registro: 29/09/1978

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): 8.880,00

Frente (m): 60,00

Área com fração (m²): 74,7696

Fração Ideal (m²): 0,008420

Profundidade Equivalente (m):

Área Disponível (m²): 8.880,00

Situação terra rural:

TERRENO REGISTRADO

Frente/Lateral

Confrontação da Frente/Lateral Confrontante

60,00



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 25891

TERRENO VISTORIA

Informações complementares

Vegetação:
Uso do solo:
Situação de quadra

Levantada (Vistoria)

Área Total (m²):
Frente (m):

CONFRONTANTES VISTORIA

Leste:
Oeste:
Norte:
Sul:

EDIFICAÇÕES/BENFEITORIAS

Espécie	Data baixa	Nome referência	Área útil (m²)	Área total (m²)	Averbação	Nº pavimentos	Área disponível
LOJA			74,15	79,06		0	78,06

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
18/09/2023	VISTORIA /	VISTORIA 67-2023 - GPE -
10/03/2023	MATRÍCULA	MAT 14701.PDF
29/11/2022	LAUDO DE	LAUDO 185 2022 GPE 25891 LJ POA.
12/07/2022	VISTORIA /	VISTORIA 22-2022- GPE 25891.PDF
15/12/2021	LEI / DECRETO /	LEI 15764-2021 - GESTAO DE
01/06/2021	LEI / DECRETO /	DECRETO ESTADUAL NA 55916-
18/01/2021	MATRÍCULA	MAT 14701.PDF
28/02/2019	HISTÓRICO	Ficha.pdf
25/02/2019	LAUDO DE	LAUDO DE AVALIACAO 007
06/04/2018	LEI / DECRETO /	LEI COMPLEMENTAR NA 15144-
01/08/2014	MATRÍCULA	Matr 14701.pdf
22/08/1977	MATRÍCULA	MAT 14701.PDF

IMAGENS

Nome Documento Descrição



24130000011338



GOVERNO DO ESTADO
RIO GRANDE DO SUL

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO,
GOVERNANÇA E GESTÃO

DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 25891

Nome Documento	Descrição
IMG_20190425_103855890.JPG	
IMG_20190425_103904103.JPG	
IMG_20190425_103924039.JPG	

HISTÓRICO

Data	Tipo	Nº de Processo	Anexo
28/02/2019	Classificação	19130000001980	Ficha.pdf

HISTÓRICO DE SOLICITAÇÕES

USO TERCEIROS DO IMÓVEL

Tipo Documento:		Nº Processo PROA/SPI:	0031327-2442/87-0
Tipo Uso Terceiros:	Autorização de Uso		
Finalidade Uso:	uso oneroso		
Número Documento:		Quantidade Prazo:	
Área Mov. Terreno (m²):		Data Pub. Diário Oficial:	
Prazo:	Indeterminado	Data Término:	04/08/2023
Tipo Dia Mês Ano Prazo:		Representante Legal:	Sim
Data Início:	13/01/2020	Nome Repres. Legal:	
Interveniência:	Não	Nome Interveniente:	

ONEROSIDADE

Valor Arrecadação:	1402,63		
Sigla índice reajuste:			
Índice Reajuste:		Percentual Juros:	
Vencimento (dia):	10	Percentual Multa:	

DADOS USUÁRIO

CPF/CGC:			
Nome Usuário:	ILSON SCHAMBECK	Nome Município:	
Unidade da Federação:			
Bairro/Distrito:			
Nome Logradouro:			
Cep:		Telefone:	

EDIFICAÇÕES USO TERCEIROS

Espécie Edificação	Área Mov. Edificação (m²)	Área Disponível (m²)	Data Inicial
LOJA	1,00		



24130000011338



GOVERNO DO ESTADO
RIO GRANDE DO SUL

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO,
GOVERNANÇA E GESTÃO

DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 25891

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:



24130000011338



14.701

MATRICULA



CNM: 099267.2.0014701-44
REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3.ª ZONA — P. ALEGRE
LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

PORTO ALEGRE, 29 de Setembro

de 1.978

FLS.

1

MATRICULA

14.701

IMÓVEL: Loja nº101, no andar térreo, à esquerda de quem da rua Orfanatrópio olha o prédio, com entrada pelo nº1077 da rua Orfanatrópio, do Bloco A-2, com frente à dita rua. Tem a área real privativa de 74,15mq e real total de 79,06mq. Corresponde-lhe a fração ideal equivalente a 0,00842282 do terreno. Um terreno medindo 148,00m de frente ao sul, à rua Orfanatrópio, com igual largura nos fundos, ao norte, onde entesta com propriedade do Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul, dividindo-se, por um lado, ao leste, com o alinhamento da rua Dona Malvina, em cuja testada mede 60,00m e, pelo outro lado, ao oeste, - propriedade do Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul, onde mede também a testada de 60,00m. O imóvel situa-se no bairro Santa Tereza, no quarteirão formado pelas ruas Cruzeiro do Sul, Dona Otília, Dona Malvina e Orfanatrópio.

PROPRIETÁRIO: INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, CGC nº 92.829.100/0001-43.

REGISTRO ANTERIOR: Liv. 2, mat. 14.494, d/Zona.

Obs.: Foi aberta a presente matrícula em virtude de individuação.

O OFICIAL *ajudante, Fábio de Noronha*

X

AV.1-14.701, de 26 de Abril de 2007. Foi registrada em 26/04/2007, no Livro 3-Registro Auxiliar sob o nº 4.074, a Convenção de Condomínio do "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO OTHELO ROSA", devidamente aprovada nos termos do disposto na Lei nº 4.591/64.

PROTOCOLO: 492.980 e 492.981 (13/04/2007)

Escrevente: Ana Paula

Escrevente Autorizada (o):

Ajudante do Registrador:

REGISTRADOR:

Emolumentos: R\$ 16,90.

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL - REGISTRO DE IMÓVEIS 3ª ZONA DE PORTO ALEGRE

Certidão do conteúdo da Matrícula nº 14.701 do Livro 02-Reg. Geral, às 08:59h de 20 de março de 2024. (Conforme o disposto no art. 188 da Lei dos Registros Públicos). CNM: 099267.2.0014701-44.

Atos: Certidão: Nihil - 0471.04.2400014.03064 - (Isento), Busca: Nihil - 0471.03.2400015.05049 - (Isento), Proc. Eletrônico: Nihil - 0471.01.2400011.09710 - (Isento). Total: Nihil
Porto Alegre, 20/03/2024. Os dados pessoais são tratados de acordo com a Lei 13.709/2018.

Documento eletrônico assinado digitalmente por André Luis Araujo Soares - Escrevente autorizado, conforme MP no. 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que instituiu a infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira-ICP Brasil.

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

099267 53 2024 00031613 77



VERSO

Para verificar a autenticidade, acesse <https://regidores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 40ac60d6-20af-44c3-a55a-d7cd9c1ed37c

Esse documento foi assinado digitalmente por ANDRE LUIS ARAUJO SOARES - 20/03/2024 15:37 PROTOCOLO: 2403012842



24130000011338



21130000085203



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 185/2022



Loja Comercial
Rua Orfanotrópio, 1077 - Loja 101 - Bloco A-2
Cristal - Porto Alegre / RS



DIVISÃO DE AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS – DIAVA
Novembro/2022



16/11/2022 15:40:00

SPGG/DIAVA/DEAPE/450607301

PARA ASSINAR INFORMAÇÃO

505



22/09/2024 10:56:15

SPGG/DEAPE/367964002

ANEXAR DOCUMENTOS

912



24130000011338



21130000085203



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO 185/2022

FICHA RESUMO

Objeto

Loja de matrícula nº 14.701 e GPE nº 25891

Objetivo

Determinação do valor de mercado para cálculo de uso oneroso

Finalidade

Instruir processo **PROA N° 21/1300-0008520-3**

Localização¹

Rua Orfanotrófio, 1077 - Loja 101 - Bloco A-2

Cristal - Porto Alegre / RS

Área avalianda²

74,15 m²

Proprietário

Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul

Resultados da avaliação

Valor de mercado do imóvel **R\$ 218.500,00**

Avaliadores

Arq. Urb. Rosângela Bittencourt Freiesleben

Eng. Leandro Peixoto Maia

Porto Alegre/RS, novembro de 2022

¹ Conforme matrícula nº 14.701 e GPE nº 25891

² Conforme matrícula nº 14.701 e GPE nº 25891

Laudo nº 185 / 2022



2



16/11/2022 15:40:00

SPGG/DIAVA/DEAPE/450607301

PARA ASSINAR INFORMAÇÃO

506



22/09/2024 10:56:15

SPGG/DEAPE/367964002

ANEXAR DOCUMENTOS

913



24130000011338



21130000085203



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

Sumário

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



Laudo nº 185 / 2022

3



16/11/2022 15:40:00

SPGG/DIAVA/DEAPE/450607301

PARA ASSINAR INFORMAÇÃO

507



22/09/2024 10:56:15

SPGG/DEAPE/367964002

ANEXAR DOCUMENTOS

914



24130000011338



21130000085203



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

1. SOLICITANTE

SPGG/DEAPE/DIREP

2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinação do **valor de mercado** do imóvel para cálculo do uso oneroso.

3. FINALIDADE

Instruir processo **PROA nº 21/1300-0008520-3** – uso oneroso.

4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

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

- na **Certidão de Matrícula nº 14.701**, referência livro 2-RG, à fl. 1, datada de 18/01/2021, obtida junto ao Ofício de Registro de Imóveis da 3ª Zona da Comarca de Porto Alegre/RS.

- na ficha cadastral **GPE nº 25.891**;

- em informações constatadas "*in loco*" quando da vistoria ao imóvel, realizada no dia **07/11/2022**;

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

Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos analisados.

Investigações envolvendo aspectos legais não fizeram parte do presente trabalho.

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

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

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

Não estão contemplados neste estudo máquinas e/ou equipamentos.

Considerando a sua finalidade, esta avaliação tem prazo de validade limitado a **dois anos a partir de sua lavratura**, conforme determinado pela Lei Nº15.764 de 09 de dezembro de 2021.

5. PROPRIETÁRIO

Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul

6. ENDEREÇO

Rua Orfanotrófio, 1077 - Loja 101 - Bloco A-2
Cristal – Porto Alegre/RS



Laudo nº 185 / 2022

4



16/11/2022 15:40:00

SPGG/DIAVA/DEAPE/450607301

PARA ASSINAR INFORMAÇÃO

508



22/09/2024 10:56:15

SPGG/DEAPE/367964002

ANEXAR DOCUMENTOS

915



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

7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

7.1 TERRENO



Latitude: 30°04'58" S
Longitude: 51°13'24" O

Fonte: Google Earth (2022)

Identificação
IMÓVEL: Loja nº101, no andar térreo, à esquerda de quem da rua Orfanotrófio olha o prédio, com entrada pelo nº1077 da rua Orfanotrófio, do Bloco A-2, com frente à dita rua. Tem a área real privativa de 74,15mq e real total de 79,06mq, Corresponde-lhe a fração ideal equivalente a 0,00842282 do terreno. Um terreno medindo 148,00m de frente ao sul, à rua Orfanotrófio, com igual largura nos fundos, ao norte, onde entesta com propriedade do Instituto de Previdência de Estado de Rio Grande do Sul, dividindo-se, por um lado, ao leste, com o alinhamento da rua Dona Malvina, em cuja testada mede 60,00m e, pelo outro lado, ao oeste, com propriedade do Instituto de Previdência de Estado do Rio Grande do Sul, onde mede também a testada de 60,00m. O imóvel situa-se no bairro Santa Tereza, no quarteirão formado pelas ruas Cruzeiro do Sul, Dona Otília, Dona Malvina e Orfanotrófio.





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

Características da região e entorno	
Atividade predominante: Comercial	
Padrão construtivo do entorno: Normal	
Zoneamento: Bairro	
Tráfego de pedestres: Baixo	
Tráfego de veículos: Médio	
Pavimentação do logradouro: Asfalto	
Pavimentação do passeio: Basalto	
Infraestrutura: ☒ Acessibilidade, ☒ Água potável, ☒ Energia elétrica, ☒ Esgoto pluvial, ☒ Esgoto sanitário, ☐ Gás canalizado, ☒ Iluminação pública, ☒ Logradouro, ☒ Meio fio/sarjetas, ☒ Passeio público, ☒ Pavimentação, ☐ Sem infraestrutura, ☒ Telefone	
Serviços públicos: ☒ Coleta de lixo, ☒ Comércio, ☒ Correios, ☒ Educação, ☒ Lazer, ☐ Rede bancária, ☒ Saúde, ☒ Segurança, ☐ Sem serviços públicos, ☒ Transporte coletivo	
Influências valorizantes: ☐ Clubes, ☒ Comércio, ☐ Empreendimentos, ☒ Escolas, ☐ Estações, ☐ Hospital, ☒ Mercados e ou supermercados, ☐ Orla/praias/lagos, ☒ Parques/praças, ☒ Posto policial, ☒ Posto saúde, ☐ Sem influências valorizantes, ☐ Shopping, ☐ Universidades/faculdades, ☐ Zona incorporação	
Influências desvalorizantes: ☐ Aeroporto, ☐ Área inundável, ☐ Aterro sanitário, ☐ Estação tratamento esgoto, ☐ Indústria, ☐ Presídio, ☐ Sem influências desvalorizantes, ☐ Sub-habitação, ☒ Unidades carentes	
Características do imóvel	
Formato do terreno: Regular	
Situação de quadra: Meio de quadra	
Cota: No nível	
Vegetação: Médio porte	
Uso do solo: Mista	
Acesso: Bom	
Topografia: Plano	
Tipo de cercamento: ☐ Arame, ☒ Gradil, ☐ Muro, ☐ Sem cercamento, ☐ Tela	
Superfície: ☐ Alagadiça, ☐ Arenoso, ☐ Argiloso, ☐ Com aterro, ☐ Com entulhos, ☐ Pantanosa, ☒ Seca	
Medidas do terreno e confrontações ³ : 8.880,00m ²	
Medida da frente do terreno: 148,00 m	Confrontação da frente: Sul
Medida lateral 1 do terreno: 60,00 m	Confrontação da lateral 1: Oeste
Medida lateral 2 do terreno: 60,00 m	Confrontação da lateral 2: Leste
Medida dos fundos do terreno: 148,00 m	Confrontação dos fundos: Norte

Condição de ocupação*	
☐ Ocupado	☒ Desocupado

*Conforme verificado na data de vistoria.

7.2 BENFEITORIAS

7.2.1 FICHA DE VISTORIA

O imóvel avaliando trata-se de uma loja comercial situada no pavimento térreo de uma edificação com mais três pavimentos acima de uso residencial.



³ Conforme matrícula nº 14.701 e GPE nº 25891





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

	Matrícula 14.701 e GPE nº 25891		Idade aparente: 50	Área avalianda: 74,15 m²	Nº de Pav: 1
			Padrão	Conservação	Tipologia
			☐ Rústico	☐ Novo	☐ Apartamento
			☐ Proletário	☐ Entre novo e regular	☐ Box
			☐ Econômico	☐ Regular	☐ Casa
			☐ Simples	☐ Entre regular e reparos simples	☐ Galpão
			☒ Médio	☐ Reparos simples	☒ Loja
			☐ Superior	☒ Entre reparos simples e importantes	☐ Pavimento
			☐ Fino	☐ Reparos importantes	☐ Prédio
			☐ Luxo	☐ Entre reparos importantes e s/ valor	☐ Terreno
		☐ Outros	☐ Sem valor	☐ Outros	
Material utilizado					
Piso	Forro	Telhado	Esquadrias	Rev. Fachadas	Estrutura
☐ Taco de Madeira	☐ Madeira	☐ Cerâmica	☐ Alumínio	☒ Pintura	☐ Portante
☐ Lajota	☒ Laje	☐ Fibro cim. ondulado	☒ Ferro	☐ Tijolo à vista	☒ Concreto
☐ Cerâmica	☐ Gesso	☐ Fibro cim. estrutural	☒ Madeira	☐ Fulget	☐ Madeira
☐ Basalto	☐ Pvc	☐ Alumínio	☐ PVC	☐ Cerâmica	☐ Metálica
☒ Granitina	☐ Placas acústicas	☐ Galvanizado	☐ Outros	☐ Madeira	☐ N. Identificada
☐ Vinílico	☐ S/ forro	☒ Laje		☐ Vidro	
☐ Carpete	☐ Aglomerado	☐ Capim		☐ Pedra	
☐ Cimento	☐ Telhado aparente	☐ Telha de zinco		☐ Reboco chapiscado	
☐ Outros		☐ Outros		☐ Outros	

8. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

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

9. METODOLOGIA

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

- Tratamento dos dados:

(x) metodologia científica – inferência estatística: 124/154 dados utilizados

() metodologia clássica – fatores de homogeneização

10. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

- Método comparativo direto de dados de mercado ☐ Grau I ☒ Grau II ☐ Grau III
- Grau de Fundamentação
- Pontuação obtida: 16
- Grau de Precisão (MCDDM) ☐ Grau I ☐ Grau II ☒ Grau III





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

11. AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

11.1 AVALIAÇÃO DO PRÉDIO

11.1.1 EQUAÇÃO DE REGRESSÃO

$$\text{Unitário}_{\text{fonte}} = 10632,86 * e^{(0,14210624 * \text{localização})} * \text{área privativa}^{-0,16319663} * e^{(0,26277783 * \text{esquina})} * e^{(2,0411982e-05 * \text{rendimento bairro})} * e^{(-0,76554664 * 1/\text{padrão})} * e^{(-0,5923905 * \text{estado})} * e^{(0,10290424 * \text{atividade})} * e^{(0,18707518 * \text{unidade isolada})} * e^{(-137,43471 * 1/\text{data})}$$

11.1.2 DADOS DO IMÓVEL AVALIADO

Variáveis do modelo de cálculo	Parâmetros do imóvel
Localização (código alocado: 1 - Baixa atividade comercial, 2 - Próximo ao eixo comercial intermediário, 3 - No eixo comercial intermediário, 4 - Próximo ao eixo comercial principal, 5 - No eixo comercial principal)	2,00
Área Privativa (m²) (área do prédio em metros quadrados)	74,15
% térreo* (quociente entre a área térrea e a área privativa da unidade)	-
Pavimentos* (conforme o número de pavimentos da unidade)	-
Vagas de Estacionamento* (número de vagas de estacionamento disponíveis para a unidade por metro quadrado de loja)	-
Conservação* (1 - ruim; 2 - regular; 3 - bom; 4 - novo)	-
Esquina (dicotômica: 0 - meio de quadra, 1 - de esquina)	0,00
Rendimento Bairro (Renda/Bairro - Fonte: Média em salários do bairro - CENSO 2010 IBGE)	3.810,73
Padrão (código alocado: 1 - Normal-Baixo; 2 - Normal; 3 - Normal-Alto)	2,00
Estado (proxy: Baseado no consagrado Critério de depreciação de "Heidecke", o qual estabeleceu cinco categorias de estado de conservação, com quatro intermediárias, atribuindo a cada uma delas coeficientes próprios.	0,3320
Atividade (código alocado: 1 - Média-Baixa; 2 - Média; 3 - Média-Alta; 4 - Alta)	1,00
Unidade Isolada (dicotômica isolada: 0 - imóvel em condomínio - fração ideal no terreno < 1,00; 1 - imóvel isolado - fração ideal = 1,00)	0,00
Data (265 - mai/2020)	295,00 (novembro/2022)
Unitário (R\$/m²)	-
Unitário _{fonte} *	-

*VARIÁVEIS DO MODELO NÃO UTILIZADAS NO CÁLCULO ESTATÍSTICO DA AMOSTRA

11.2 RESULTADOS

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

	Intervalo de Confiança	Unitário (R\$/m²)	Total
Mínimo	-8,30%	2.702,40	R\$ 200.382,82
Calculado	-	2.946,99	R\$ 218.519,31
Máximo	9,05%	3.213,72	R\$ 238.297,05

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

	Amplitude	Unitário (R\$/m²)	Total
Mínimo	-15%	2.504,94	R\$ 185.741,30
Calculado	---	2.946,99	R\$ 218.519,31
Máximo	+15%	3.389,04	R\$ 251.297,32

Valor calculado: R\$ 218.519,31





2413000011338



21130000085203



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

12. CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em estudo o seguinte valor (arredondado⁴) de mercado:

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 218.500,00

(duzentos e dezoito mil e quinhentos reais)

data de referência da avaliação novembro/2022

13. RESPONSÁVEIS PELO LAUDO

ROSÂNGELA BITTENCOURT FREIESLEBEN

Arquiteta Urbanista – CAU/RS A16986-2

Analista Arquiteto DIAVA/DEAPE

ID 4297369/2

LEANDRO PEIXOTO MAIA

Engenheiro Civil – CREA(RS) 82.744

Analista Engenheiro DIAVA/DEAPE

ID 4506073/01

Porto Alegre, novembro de 2022

⁴ Conforme item 6.8.1 na NBR 14.653-1:2019 o resultado final pode ser arredondado até 1%

