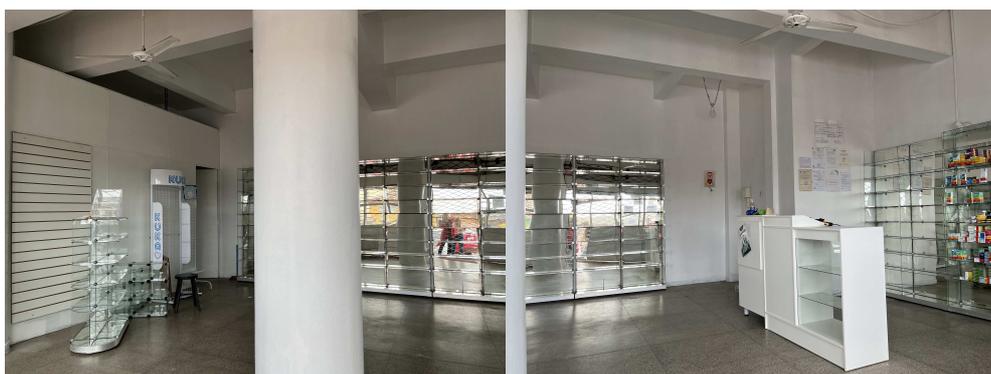




Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

## 14. ANEXOS

### 14.1 DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Laudo nº 185 / 2022

10



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

14.2 DOCUMENTAÇÃO DOS IMÓVEIS

14.701 MATRICULA

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

FLS. MATRICULA  
1 14.701

PORTO ALEGRE, 29 de Setembro de 1.978

**IMÓVEL:** Loja nº101, no andar térreo, à esquerda de quem da rua Orfanatrófia alha o prédio, com entrada pelo nº1077 da rua Orfanatrófia, 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 Orfanatrófia, 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 Creza, no qual teirão formado pelas ruas Cruzeiro do Sul, Dona Otília, Dona Malvina e Orfanatrófia.

**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 individualização.  
O OFICIAL capitão, Fábio de Moraes Jr

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: *Ana Paula*  
REGISTRADOR: *Ana Paula* 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 08:58h de 18 de janeiro de 2021. (Conforme o disposto no art. 188 da Lei dos Registros Públicos).	
Atos: Certidão: Nihil - 0471.02.2000039.05735 - (Isento), Busca: Nihil - 0471.02.2000039.05736 - (Isento), Proc. Eletrônico: Nihil - 0471.01.2000041.09501 - (Isento), Total: Nihil Porto Alegre, 18/01/2021	
Documento eletrônico assinado digitalmente por Rodrigo Pimentel - Escrevente Autorizado, conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que instituiu a infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira-ICP Brasil.	
A consulta estará disponível em até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS <a href="http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta">http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta</a> Chave de autenticação para consulta: 099267 53 2021 00005399 05	

Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil. Para verificação e detalhes da assinatura utilize o software Bly Signer ou o verificador de sua preferência.

ASSINADO DIGITALMENTE  
Validade jurídica assegurada conforme MP 2.200-2/2001, que instituiu a ICP-Brasil

RODRIGO ALVES PIMENTEL  
882.465.310-34  
Emitido por: AC Certisign RFB G5  
Data: 18/01/2021

bry





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 25891

**DADOS GERAIS**

Número do Cadastro:	25891	Classificação:	PROPRIO
Nome de Referência do Imóvel:		Nome de Referência das Unidade Associada:	
Classificação do Bem Público:	USO ESPECIAL	Situação de Destinação:	DESTINADO PARCIAL
Tipo do Imóvel:	LOJA COMERCIAL	Índice de Destinação (%):	0,011162
Situação de Regularização:	EM REGULARIZACAO	Nº Incorporação PROA/SPI:	18/2400-0005779-7
Descrição:		Nº Alienação PROA/SPI:	
Em Alienação:	Não	NIRF:	
Lei Autorizativa de Alienação:		CCIR:	
Data Lei Autorizativa Alienação:		CAR:	
Nº tomo antigo do imóvel:		<b>VALOR DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL</b>	
Uso irregular:		Tipo de Valor	Esfera Competente
Tombado Patr. Histórico:	Não	Legislação	Número/Ano
Nº Inscrição Municipal:	5412536		

**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
14/01/2021	1913000001980	14/01/2021	Programação		Arquivad
14/01/2021	19130000015476	14/01/2021	Programação		Ativo
14/01/2021	313272442870	14/01/2021	CONTRATO		AGUARD
14/01/2021	20130000080150	14/01/2021	Programação		Ativo
23/08/2021	20130000039478	25/08/2020	Programação		Ativo
25/06/2021	20130000080150	22/12/2020	Programação		Ativo
20/10/2021	21130000086203	20/10/2021	Imóveis		Ativo
19/08/2022	22130000003903	19/08/2022	Imóveis		Ativo

**LOCALIZAÇÃO**

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

**GEORREFERÊNCIA**

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

07/11/2022

pag. 1 de 4





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



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

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

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): 74,7686  
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

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

07/11/2022

pag. 2 de 4





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



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

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

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
12/07/2022	VISTORIA /	VISTORIA 22-2022- GPE 25891.PDF
15/12/2021	LEI / DECRETO /	LEI 15784-2021 - GESTAO DE
01/08/2021	LEI / DECRETO /	DECRETO ESTADUAL NA 55918-
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

**IMAGENS**

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	1913000001980	Ficha.pdf

**HISTÓRICO DE SOLICITAÇÕES**

07/11/2022



Lauda nº 185 / 2022

14



16/11/2022 15:40:00

SPGG/DIAVA/DEAPE/450607301

PARA ASSINAR INFORMAÇÃO

518



22/09/2024 10:56:15

SPGG/DEAPE/367964002

ANEXAR DOCUMENTOS

925



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 25891**

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:	
Tipo Dia Mês Ano Prazo:		Representante Legal:	Sim
Data Início:	13/01/2020	Nome Repres. Legal:	
Interveniência:	Não	Nome Interviente:	
<b>ONEROSIDADE</b>			
Valor Arrecadação:	1402,63		
Sigla índice reajuste:		Percentual Juros:	
Índice Reajuste:		Percentual Multa:	
Vencimento (dia):	10		
<b>DADOS USUÁRIO</b>			
CPF/CGC:			
Nome Usuário:	ILSON SCHAMBECK	Nome Município:	
Unidade da Federação:			
Bairro/Distrito:			
Nome Logradouro:			
Cep:		Telefone:	
<b>EDIFICAÇÕES USO TERCEIROS</b>			
Espécie Edificação	Área Mov. Edificação (m²)	Área Disponível (m²)	Data Inicial
LOJA	1,00		
<b>VISTORIA</b>			
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:			

07/11/2022



Laudo nº 185 / 2022

15



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

14.3 MEMÓRIA DE CÁLCULO

MODELO: MODELO1

Data: 08/11/2022

**CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA**

**DADOS**

Total da Amostra	: 154
Utilizados	: 124
Outlier	: 2

**VARIÁVEIS**

Total	: 15
Utilizadas	: 10
Grau Liberdade	: 114

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

**COEFICIENTES**

Correlação	: 0,91820
Determinação	: 0,84310
Ajustado	: 0,83071

**VARIAÇÃO**

Total	: 34,60970
Residual	: 3216299721,91926
Desvio Padrão	: 0,21825

**F-SNEDECOR**

F-Calculado	: 68,06384
Significância	: < 0,01000

**D-WATSON**

D-Calculado	: 1,96747
Resultado Teste	: Não auto-regressão 90%

**NORMALIDADE**

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	63
-1,64 a +1,64	90	94
-1,96 a +1,96	95	98

**MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)**

$$Y = 10632,860153 * 2,718^{(0,142106 * X_1)} * X_2^{-0,163197} * 2,718^{(0,262778 * X_3)} * 2,718^{(0,000020 * X_4)} * 2,718^{(-0,785547 * 1/X_5)} * 2,718^{(-0,592391 * X_6)} * 2,718^{(0,102904 * X_7)} * 2,718^{(0,187075 * X_8)} * 2,718^{(-137,434714 * 1/X_9)}$$

**MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES**

**AMOSTRA**

Média	: 4527,50
Varição Total	: 684043639,16
Variância	: 5516480,96
Desvio Padrão	: 2348,72

**MODELO**

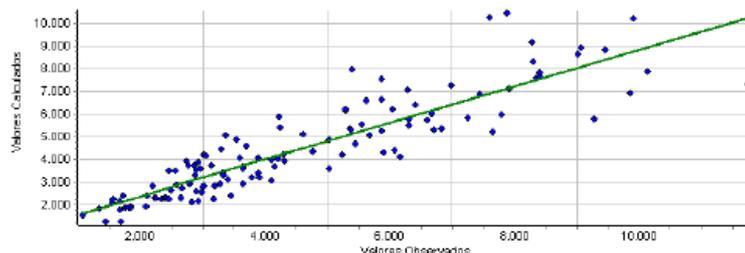
Coefic. Aderência	: 0,79594
Varição Residual	: 139584231,87
Variância	: 1224423,09
Desvio Padrão	: 1106,54



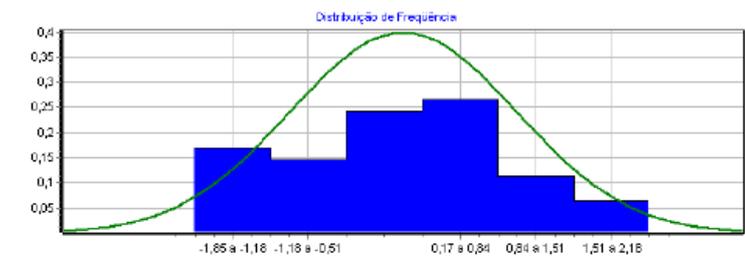


Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

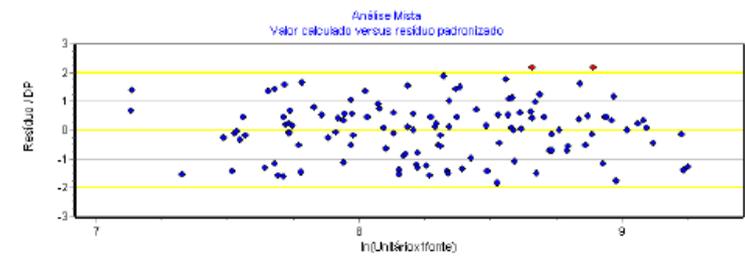
**GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)**



**Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão**



**Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados**

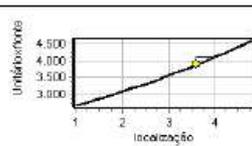




## DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

### X<sub>1</sub> localização

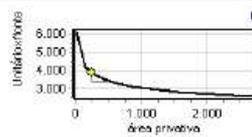
- 1 - Baixa atratividade comercial;
- 2 - Próximo a eixo comercial intermediário;
- 3 - No eixo comercial intermediário;
- 4 - Próximo ao eixo comercial principal;
- 5 - No eixo comercial principal



Tipo: Código Alocado  
Amplitude: 1,00 a 5,00  
Impacto esperado na dependente: Positivo  
10% da amplitude na média: 5,85 % na estimativa  
Micronumerosidade: atendida.

### X<sub>2</sub> área privativa

Metro quadrado  
Tipo: Quantitativa  
Amplitude: 15,00 a 2820,00  
Impacto esperado na dependente: Negativo  
10% da amplitude na média: -11,90 % na estimativa



### \* % térreo

Quociente entre a área térrea e a área privativa da unidade  
Tipo: Quantitativa  
Amplitude: 0,22 a 1,00  
Impacto esperado na dependente: Positivo

### \* pavimentos

Conforme o número de pavimentos da unidade  
Tipo: Quantitativa  
Amplitude: 1,00 a 5,00  
Impacto esperado na dependente: Negativo

### \* vagas estacionamento

Número de vagas de estacionamento disponíveis para a unidade por metro quadrado de loja  
Tipo: Quantitativa  
Amplitude: 0,00 a 5,00  
Impacto esperado na dependente: Positivo





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

**\* conservação**

- 1 - ruim;
- 2 - regular;
- 3 - bom;
- 4 - novo;

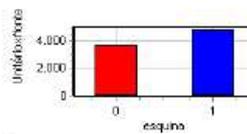
Tipo: Código Alocado  
Amplitude: 1,00 a 4,00  
Impacto esperado na dependente: Positivo

Micronumerosidade: atendida.

**X<sub>3</sub> esquina**

- 0 - meio de quadra;
- 1 - esquina;

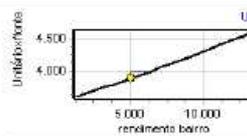
Tipo: Dicotômica Isolada  
Amplitude: 0,00 a 1,00  
Impacto esperado na dependente: Positivo  
Diferença entre extremos: 30,10 % na estimativa  
Micronumerosidade: atendida.



**X<sub>4</sub> rendimento bairro**

rendimento médio mensal dos responsáveis dos domicílios nos bairros em estudo (em salários mínimos). Esta variável busca relacionar o poder aquisitivo dos habitantes do bairro com os valores dos imóveis nos seus limites.

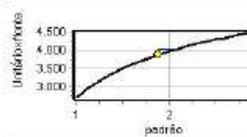
Tipo: Proxy  
Amplitude: 1307,37 a 13977,20  
Impacto esperado na dependente: Positivo  
10% da amplitude na média; 2,62 % na estimativa



**X<sub>5</sub> padrão**

- 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; 3,96 % na estimativa  
Micronumerosidade: atendida.



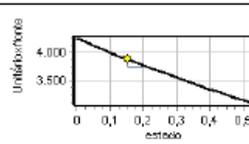


Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

**X<sub>6</sub> 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.

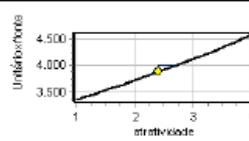
Tipo: Proxy  
Amplitude: 0,00 a 0,53  
Impacto esperado na dependente: Negativo  
10% da amplitude na média: -3,07 % na estimativa



**X<sub>7</sub> atividade**

- 1 - Média-Baixa;
- 2 - Média;
- 3 - Média-Alta;
- 4 - Alta;

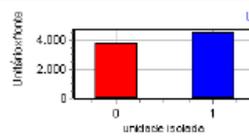
Tipo: Código Alocado  
Amplitude: 1,00 a 4,00  
Impacto esperado na dependente: Positivo  
10% da amplitude na média: 3,14 % na estimativa  
Micronumerosidade: atendida.



**X<sub>8</sub> unidade isolada**

- 0 - imóvel em condomínio - fração ideal no terreno < 1,00;
- 1 - imóvel isolado - fração ideal = 1,00;

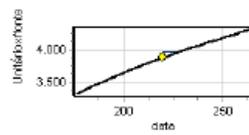
Tipo: Dicotômica Isolada  
Amplitude: 0,00 a 1,00  
Impacto esperado na dependente: Positivo  
Diferença entre extremos: 20,60 % na estimativa  
Micronumerosidade: atendida.



**X<sub>9</sub> data**

265 - mai/2020

Tipo: Quantitativa  
Amplitude: 176,00 a 265,00  
Impacto esperado na dependente: Positivo  
10% da amplitude na média: 2,47 % na estimativa



**\* UNITÁRIO**

R\$/m<sup>2</sup>  
Tipo: Quantitativa  
Amplitude: 1208,33 a 13043,48  
Impacto esperado na dependente: Positivo

**Y Unitário fonte**

Tipo: Dependente  
Amplitude: 1087,50 a 11739,13

Micronumerosidade para o modelo: atendida.





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

**PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES**

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,83071)
X <sub>1</sub> localização	x	7,19	0,01	0,75601
X <sub>2</sub> área privativa	ln(x)	-7,23	0,01	0,75523
X <sub>3</sub> esquina	x	5,05	0,01	0,79457
X <sub>4</sub> rendimento bairro	x	2,11	3,69	0,82562
X <sub>5</sub> padrão	1/x	-7,56	0,01	0,74805
X <sub>6</sub> estado	x	-3,88	0,02	0,81007
X <sub>7</sub> atratividade	x	3,72	0,03	0,81185
X <sub>8</sub> unidade isolada	x	3,24	0,16	0,81673
X <sub>9</sub> data	1/x	-4,51	0,01	0,80229

**MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)**

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	localização	área privativa	esquina	rendimento bairro	padrão	estado	atratividade	unidade isolada	data	Unidade fonte
X <sub>1</sub>	x	38	26	6	21	30	24	24	10	56	
X <sub>2</sub>	ln(x)	17	29	15	41	9	19	53	4	56	
X <sub>3</sub>	x	18	15	1	37	1	12	4	15	43	
X <sub>4</sub>	x	17	9	11	15	6	13	10	7	19	
X <sub>5</sub>	1/x	-34	-13	-6	-40	13	7	20	23	58	
X <sub>6</sub>	x	-9	11	-16	-19	47	0	20	13	34	
X <sub>7</sub>	x	60	19	37	14	-36	-24	0	23	33	
X <sub>8</sub>	x	4	46	16	-3	5	17	12	7	29	
X <sub>9</sub>	1/x	-4	28	2	3	-5	-1	8	-4	39	
Y	ln(y)	61	-15	37	33	-62	-48	60	2	-25	





2413000011338



21130000085203



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

DADOS

Table with columns: Dado#, Endereço, Observação, Localização, Área Privat, % Área, Pavimento, Vagas Est, Conservaç, Arquiva, Rendimento, Padão, Estado, Atividade, Unidade, Id Data, UNITÁRIO, Unitárioo. Rows include property details like 'Assis Brasil, 3639', '24 de Outubro, 305 loja 4C', etc.





2413000011338



2113000085203



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

Table with 15 columns: ID, Description, and various numerical values. Rows include property details like 'Rua General Francisco de Paula Cidali', 'Rua Florencio Ygnathus', etc.





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

14.4 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Segundo ABNT NBR 14.653-2:2011

FUNDAMENTAÇÃO

Item	Descrição	Pontos obtidos			
		III	Ptos	II	Ptos
1	Caracterização do imóvel avaliado	Completa quanto à todas as variáveis analisadas.	X	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo.	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, o totalmento utilizados.	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	X	4 (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 foco e características observadas no local pelo autor do laudo		Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	X
4	Extrapolção	Não admitida		Admitida para apenas uma variável desde que: a) as modificações das características do imóvel avaliado 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	X
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de de cada regressor (teste bilateral)	10%	X	20%	
6	Nível de Significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	X	2%	
		<b>PONTUAÇÃO</b>		<b>16 Pontos</b>	
<b>Item 9.2.1.1 da NBR 14.653-2:2011</b> (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 ocorrência de comportamento das variações das variáveis em relação ao mercado, bem como suas elasticidades em torno do ponto de estimação.			X
	c)	Identificação completa dos endereços dos dados de mercado usados no modelo, bem como das fontes de informação.			
	d)	Adoção da estimativa central.			X
		<b>GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO</b>		<b>GRAU II</b>	

PRECISÃO

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

Valor central estimado no modelo de regressão		2.946,99
Valores do intervalo de confiança	MAX	3.213,72
	MIN	2.760,40
Desvios relativos do intervalo de confiança	MAX	9,05%
	MIN	8,30%
Amplitude do intervalo de confiança		18,74%
<b>GRAU DE PRECISÃO</b>		<b>GRAU III</b>





2413000011338



2113000085203

Nome do documento: Laudo 185 2022 GPE 25891 Lj POA.pdf

Documento assinado por	Órgão/Grupo/Matrícula	Data
Rosangela Bittencourt Freiesleben	SPGG / DIAVA/DEAPE / 4297369	08/11/2022 14:04:12
Leandro Peixoto Maia	SPGG / DIAVA/DEAPE / 450607301	16/11/2022 15:36:45



16/11/2022 15:40:00 SPGG/DIAVA/DEAPE/450607301 PARA ASSINAR INFORMAÇÃO 529

22/09/2024 10:56:15 SPGG/DEAPE/367964002 ANEXAR DOCUMENTOS 936



**Descrição do Lote 03**

➤ **Lote 03 – GPE 25891**

Tipo: Loja – PROA nº 23/1300-0001725-0

Endereço: Rua Orfanotrófio, nº 1077, loja 101, Bloco A2, Porto Alegre /RS

Área real privativa: 74,15 m<sup>2</sup>

Avaliação: R\$ 218.500,00

Matrícula nº 14.701





**LOTE 04**

**GPE 29321**



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

**DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO**  
**FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 29321**

**DADOS GERAIS**

<b>Número do Cadastro:</b>	29321	<b>Classificação:</b>	PROPRIO
<b>Nome de Referência do Imóvel:</b>		<b>Nome de Referência das Unidade Associada:</b>	
<b>Classificação do Bem Público:</b>	DOMINIAL	<b>Situação de Destinação:</b>	NAO DESTINADO
<b>Tipo do Imóvel:</b>	APARTAMENTO	<b>Índice de Destinação (%):</b>	0,000000
<b>Situação de Regularização:</b>	EM REGULARIZACAO	<b>Nº Incorporação PROA/SPI:</b>	17/2442-0001485-1
<b>Descrição:</b>		<b>Nº Alienação PROA/SPI:</b>	23/1300-0007901-8
<b>Em Alienação:</b>	Sim	<b>NIRF:</b>	
<b>Lei Autorizativa de Alienação:</b>	15764	<b>CCIR:</b>	
<b>Data Lei Autorizativa Alienação:</b>	15/12/2023	<b>CAR:</b>	
<b>Nº tombo antigo do imóvel:</b>		<b>VALOR DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL</b>	
<b>Uso irregular:</b>		<b>Tipo de Valor</b>	<b>Esfera Competente</b>
<b>Tombado Patr. Histórico:</b>	Não	<b>Legislação</b>	<b>Número/Ano</b>
<b>Nº Inscrição Municipal:</b>	6138950		

**BAIXA IMOVEL**

<b>Motivo da Baixa:</b>	<b>Data da Baixa:</b>
<b>Nº Processo da Baixa SPI:</b>	<b>Nº Processo da Baixa PROA:</b>
<b>Informações Adicionais Baixa:</b>	

**PROCESSOS**

Data Consulta	Nº Processo	Data Abertura	Assunto	Tipo Assunto	Situação
15/06/2021	19130000059155	15/06/2021	Participação em		Ativo
17/08/2022	22130000003903	17/08/2022	Imóveis		Ativo
21/07/2023	23130000000926	04/01/2023	Programação	Programação	Ativo
28/07/2021	21244200040765	01/07/2021	Ação Judicial		Ativo
25/01/2024	24130000004781	25/01/2024	Programação	Programação	Ativo
01/03/2024	24130000011338	01/03/2024	Alienar Bens	Venda	Ativo
04/11/2021	21130000090207	04/11/2021	Programação		Ativo
21/11/2023	23130000079018	21/11/2023	Alienar Bens	Venda	Ativo
31/05/2021	21130000041753	31/05/2021	Programação		Ativo
31/05/2021	19130000016626	31/05/2021	Programação		Ativo
22/06/2023	23130000043587	13/06/2023	Programação	Programação	Ativo
07/01/2022	22130000001862	07/01/2022	Programação		Ativo

**LOCALIZAÇÃO**

<b>Zona:</b>	Urbana
<b>Unidade da Federação:</b>	Rio Grande do Sul
<b>Município</b>	PORTO ALEGRE
<b>Bairro/Distrito:</b>	SARANDI
<b>Logradouro/Localidade:</b>	RUA ARI BARROSO
<b>Numero/Lote:</b>	355
<b>Quadra:</b>	
<b>Complemento:</b>	APTO 202
<b>CEP:</b>	91130120
<b>Ponto Referência:</b>	





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

**DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO**  
**FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 29321**

**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:** 59760

**Livro:** 2RG

**Folha:** 01

**Cartório:** RI 6º ZONA PORTO ALEGRE

**Comarca:** PORTO ALEGRE

**Data do Registro:** 28/10/2016

**Forma de Incorporação:** INCORPORAÇÃO AO PATRIMÔNIO PÚBLICO

**Valor de Incorporação:** R\$ 1,00

**Propriedade / Posse:** ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

**Data registro patrimônio União:**

**Certidão autorizativa transf.:**

**TERRENO**

**Matriculada**

**Área Total (m²):** 377,00  
**Frente (m):** 12,50  
**Área com fração (m²):** 25,9376  
**Fração Ideal (m²):** 0,068800  
**Profundidade Equivalente (m):**  
**Área Disponível (m²):** 377,00

**Situação terra rural:**

**TERRENO REGISTRADO**

**Frente/Lateral**      **Confrontação da Frente/Lateral**      **Confrontante**  
12,50





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

**DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO**  
**FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 29321**

**TERRENO VISTORIA**

**Informações complementares**

Vegetação:  
Uso do solo:  
Situação de quadra

**Levantada (Vistoria)**

Área Total (m²):  
Frente (m):

**CONFRONTANTES VISTORIA**

Leste:  
Oeste:  
Norte:  
Sul:

**EDIFICAÇÕES/BENFEITORIAS**

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

**VISTORIA**

**INFRAESTRUTURA**

**Serviços e Instalações**

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

Tráfego de pedestres:  
Tráfego de veículos:  
Atividade predominante:

**DOCUMENTOS**

Data	Tipo Documento	Nome Documento
06/02/2024	AUTORIZAÇÃO DO	ATA_CGA_02_2024_PUBLICADA.PD
06/02/2024	AUTORIZAÇÃO DO	RESOLUCAO_CGA_01_2024_PUBLI
28/12/2023	LAUDO DE	LAUDO_183_2023_GPE_29321_APTO
21/11/2023	MATRÍCULA	MAT_59760.PDF
15/12/2021	LEI / DECRETO /	LEI 15764-2021 - GESTAO DE
15/06/2021	HISTÓRICO	Ficha.pdf
01/06/2021	LEI / DECRETO /	DECRETO ESTADUAL NA 55916-
29/05/2019	VISTORIA /	VISTORIA.DOC
06/04/2018	LEI / DECRETO /	LEI COMPLEMENTAR NA 15144-
28/10/2016	MATRÍCULA	Matr 59760.pdf
28/10/2016	MATRÍCULA	MAT 59760.PDF

**IMAGENS**



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

**DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO**  
**FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 29321**

---

**HISTÓRICO**

---

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

---

**HISTÓRICO DE SOLICITAÇÕES**

---

---

**VISTORIA**

---

Data da vistoria:

Empresa vistoriadora:

Vistoriador (a):

Observações da vistoria:

Situação de localização:

Obstruído:

Motivo da obstrução:

Contato no local:

Telefone do contato:

Pertence ao Estado do RS:



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
 ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
 COMARCA DE PORTO ALEGRE  
 OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS 6ª ZONA  
 Moysés Marcelo de Sillos - Oficial Designado

**CERTIDÃO**

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

 REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL COMARCA DE PORTO ALEGRE OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA 6ª ZONA Dr. Miguel Oliveira Figueiró - Registrador Titular Porto Alegre, 28 de outubro de 2016	LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	
	Ficha nº 1	Matricula nº 59.760

**BAIRRO: VILA BARÃO DO CAHY.**  
**IMÓVEL:** O apartamento número 202, do Edifício Itamaraty, o qual recebeu o número 355 da rua Ari Barroso, localizado no segundo pavimento, de centro para quem olha o edifício da rua Ari Barroso, composto de: sala-dormitório, vestíbulo, banheiro, cozinha e área de serviço, com a área real privativa de 29,00m2, área real de uso comum de 2,88m2, área real total de 31,88m2, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0688 no terreno e nas demais coisas de uso comum. O terreno é constituído do lote número 07 da quadra "H", medindo 12,50m de frente, ao oeste, à rua Ari Barroso, distanciada em sua divisa norte, 12,50m da esquina formada pela rua Ari Barroso e a viela Seis, e ainda em sua divisa sul, 83,30m da esquina da rua Engenheiro Sadi Castro, por 30,10m de extensão da frente aos fundos, por um lado, ao norte, onde divide com o lote número 06 que é ou foi de Theofilo de Mattos, e 30,20m pelo outro lado, ao sul, onde se divide com o lote número 08, pertencente a David Serefim Tiburski, tendo nos fundos a mesma largura da frente onde entesta com terras pertencentes a Afonso Paulo Feijó. **PROPRIETÁRIOS:** MARIA LÚCIA LOPES DE BRUM, brasileira, solteira, maior, funcionária pública estadual, domiciliada nesta Capital, e LUIZ RICARDO LOPES DE BRUM, brasileiro, solteiro, maior, servente, domiciliado nesta Capital, CIC. números 350.433.500-81 e 401.360.000-53, respectivamente. **REGISTRO ANTERIOR:** matrícula número 46534, R-1-46534, fls 01/v., Livro 2-RC, do Ofício da 4ª Zona desta Capital; tudo conforme certidão reprográfica respectiva. Titular: Doglas Muniz Vieira R\$17,10 + Processamento Eletrônico: R\$4,10 + SELO: 0474.03.1600005.08091 R\$0,85; 0474.01.1600006.14876 R\$0,45.+++++

R-1-59.760 - 28.10.2016 - (protocolo 152740 de 03.10.2016) - **ADJUDICAÇÃO** - Por Carta de Adjudicação extraída dos autos da ação de execução hipotecária - processo nº 001/1.05.2107708-0 (CNJ: 0989659-16.2005.8.21.0001), homologada em 23.09.2002, assinada digitalmente pelo Exmº Srº Drº Juiz de Direito da 2ª Vara da Fazenda Pública do Foro Central desta Capital, José Antônio Coitinho, em 08.08.2016 \ fotocópia autenticada do auto de penhora e depósito de 01.10.1990 \ fotocópia autenticada da certidão de praça única-negativa de 25.06.2002; - **INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**, autarquia estatal, CGCMF nº 92.829.100/0001-43, com sede nesta Capital, na av. Borges de Medeiros, 1945; - **ADJUDICOU** o imóvel objeto desta matrícula, de propriedade de MARIA LÚCIA LOPES DE BRUM, brasileira, solteira, funcionária pública e LUIZ RICARDO LOPES DE BRUM, brasileiro, solteiro, servente, residentes e domiciliados nesta Capital, na rua Ari Barroso, 355/202; para efeitos fiscais foi avaliado por R\$29.000,00, conforme guia de transação 051/2005.01096-4, de 08.09.2005 e o imposto foi pago em 28.09.2005. Tudo conforme e demais condições da Carta, que fica arquivada. Código HASH: 978e.2417.48af.dd1d.db4b.e49f.519e.8ab4.c7fa.ce20, em nome de Maria Lucia Lopes de Brum, emitido em 03.10.2016; Código HASH: 5171.b39f.4416.340e.c7b0.9ef7.4a59.cc54.a371.b78e, em nome de Luiz Ricardo Lopes de Brum, emitido em 03.10.2016. Titular: Doglas Muniz Vieira R\$260,80 + Processamento Eletrônico: R\$4,10 + SELO: 0474.06.1400001.01240 R\$7,90; 0474.01.1600006.14929 R\$0,45.++

continua no verso

Nada mais consta. O referido é verdade e dou fé.  
 Porto Alegre-RS, 23 de fevereiro de 2024, às 09:01:02.  
 Total: nihil - Controle Interno: C 2024 02 00734  
 Certidão 1 página: nihil (0474.03.2400001.03318 = nihil)  
 Busca em livros e arquivos: nihil (0474.03.2400001.03317 = nihil) RQEA

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  
**097741 53 2024 00012982 65**

Doglas Muniz Vieira - Escrevente Autorizado

DOGLAS MUNIZ VIEIRA:  
 04307426061

Assinado digitalmente por DOGLAS MUNIZ VIEIRA 04307426061  
 CN: CN=DOGLAS MUNIZ VIEIRA, OU=AC SigaSoft Multipl. ChCP-RS-Inf.  
 CN=DOGLAS MUNIZ VIEIRA 04307426061  
 Email: do@sigasoft.com.br  
 Localização: Rua da República, 1000 - Porto Alegre, RS, Brasil  
 Data: 2024.02.23 09:01:02  
 Full Reader Versão: 9.2.1



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 183/2023



**Apartamento 202, 2º Pavimento – Edifício Itamaraty**  
**Rua Ari Barroso, 355 – Sarandi**  
**Porto Alegre/RS**



**DIVISÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS – DIAVA**  
**DEZEMBRO / 2023**





2413000011338



2313000079018



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

## LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 183/2023

### FICHA RESUMO

#### Objeto

Apartamento 202, objeto da **Certidão de Matrícula nº 59.760 e GPE nº 29.321**

#### Objetivo

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

#### Finalidade

Instruir processo **PROA nº 23/1300-0007901-8 - Alienação**

#### Localização

Rua Ari Barroso, 355  
Sarandi, Porto Alegre/RS

#### Área avalianda

Área do terreno: 376,88<sup>1</sup> m<sup>2</sup>  
Área real privativa: 29,00<sup>2</sup> m<sup>2</sup>

#### Proprietário

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

#### Resultado da avaliação

Valor de mercado do imóvel **R\$ 100.000,00**

#### Avaliadores

Arquiteta Urbanista Thaís Wöfle Danelon  
Arquiteta Urbanista Rosângela Bittencourt Freiesleben  
Engenheiro Civil Rafael Parmeggiani Gering

Porto Alegre – RS, Dezembro de 2023

<sup>1</sup> Conforme Certidão de Matrícula nº 59.760  
<sup>2</sup> Conforme Certidão de Matrícula nº 59.760





2413000011338



2313000079018



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 .....	9
10	ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO .....	9
11	AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS .....	10
12	CONCLUSÃO .....	11
13	RESPONSÁVEIS PELO LAUDO .....	11
14	ANEXOS .....	12



Laudo de Avaliação nº 183 / 2023

3



28/12/2023 14:26:32

SPGG/DIAVA/DEAPE/450607301

ASSINADO - LAUDO 183 APTO POA

13



22/09/2024 11:00:29

SPGG/DEAPE/367964002

ANEXAR DOCUMENTOS

946



2413000011338



2313000079018



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

**1 SOLICITANTE**

SPGG/FT IPE/DEAPE

**2 OBJETIVO DA AVALIAÇÃO**

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

**3 FINALIDADE**

Instruir processo **PROA nº 23/1300-0007901-8 – 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 59.760**, referência livro 02, à fl. 01, datada de 21/11/23, obtida junto ao Ofício de Registro de Imóveis da 6ª Zona da Comarca de Porto Alegre - RS.
- na **Ficha cadastral GPE nº 29.321**;
- no **PROA: 23/1300-0007901-8**;
- nas informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, intermediários, agentes imobiliários, etc.).
- nas informações constatadas "in loco", conforme vistoria ao imóvel realizada no dia **08/12/2023**.

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

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

**4.2 ESCOPO DE TRABALHO**

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

Não fez parte do escopo deste trabalho:

- Investigações quanto à correção dos documentos analisados;





2413000011338



2313000079018



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

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

#### 4.3 JUSTIFICATIVAS – PARÂMETROS ADOTADOS

##### ➤ Área utilizada – Área Matriculada:

Para o cálculo do valor do imóvel, foi adotada a área privativa do apartamento de 29,00 m<sup>2</sup>, valor que consta na **Certidão de Matrícula nº 59.760** do Livro nº 2, fl. 1 do Registro Geral da 6ª Zona da Comarca de Porto Alegre, datada de 21/11/2023. Além disso, de acordo com a Certidão de Matrícula nº 59.760, o imóvel totaliza 2,88 m<sup>2</sup> de área real de uso comum e área real total de 31,88 m<sup>2</sup>, cabendo a esse apartamento uma fração ideal de 0,0688 do terreno.

##### ➤ Vistoria/ localização:

Conforme verificado na vistoria, o imóvel localiza-se em uma região predominantemente residencial, em rua pavimentada e com edificações de padrão normal em seu entorno. Além disso, situa-se próximo à Av. Baltazar de Oliveira Garcia e Av. Sertório, que possuem grande fluxo de veículos.

Devido à impossibilidade de acesso interno ao imóvel, a vistoria foi apenas externa. Assim, este laudo foi desenvolvido adotando uma **situação-paradigma**, de acordo com o item 6.3.1 na Norma Brasileira ABNT NBR 14653-1:2019, tendo sua utilidade restrita a essa situação. Nesse contexto, utilizou-se variáveis no modelo estatístico embasadas na matrícula do imóvel, que descreve a existência de uma sala-dormitório, vestíbulo, banheiro, cozinha e área de serviço, não constando na mesma vaga de estacionamento ou garagem.

## 5 PROPRIETÁRIO

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

## 6 ENDEREÇO

Rua Ari Barroso, 355

Sarandi, Porto Alegre/RS





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

## 7 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

### 7.1 TERRENO



Latitude: 30°00'28.9" S

Fonte: Google Earth Abril/2023 (Acesso em Novembro de 2023)

Longitude: 51°07'45.9" O

#### Identificação

Descrição conforme a **Certidão de Matrícula nº 59.760:**

**IMÓVEL:** O apartamento número 202, do Edifício Itamaraty, o qual recebeu o número 355 da rua Ari Barroso, localizado no segundo pavimento, de centro para quem olha o edifício da rua Ari Barroso, composto de: sala-dormitório, vestibulo, banheiro, cozinha e área de serviço, com a área real privativa de 29,00m<sup>2</sup>, área real de uso comum de 2,88m<sup>2</sup>, área real total de 31,88m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0688 no terreno e nas demais coisas de uso comum. O terreno é constituído do lote número 07 da quadra "H", medindo 12,50m de frente, ao oeste, à rua Ari Barroso, distanciado em sua divisa norte, 12,50m da esquina formada pela rua Ari Barroso e a viela Seis, e ainda em sua divisa sul, 83,30m da esquina da rua Engenheiro Sadi Castro, por 30,10m de extensão da frente aos fundos, por um lado, ao norte, onde divide com o lote número 06 que é ou foi de Theofilo de Mattos, e 30,20m pelo outro lado, ao sul, onde se divide com o lote número 08, pertencente a David Serefim Tiburski, tendo nos fundos a mesma largura da frente onde entesta com terras pertencentes a Afonso Paulo Feijó. **PROPRIETÁRIOS:**





2413000011338



2313000079018



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

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

Características do imóvel	
<b>Formato do terreno:</b> Regular	
<b>Situação de quadra:</b> Meio de quadra	
<b>Cota:</b> No nível	
<b>Vegetação:</b> Sem vegetação	
<b>Uso do solo:</b> Residencial	
<b>Acesso:</b> Regular	
<b>Topografia:</b> Plano	
<b>Tipo de cercamento:</b> <input type="checkbox"/> Arame, <input checked="" type="checkbox"/> Gradil, <input type="checkbox"/> Muro, <input type="checkbox"/> Tela, <input type="checkbox"/> Sem cerca	
<b>Superfície:</b> <input type="checkbox"/> Alagadiça, <input type="checkbox"/> Arenoso, <input type="checkbox"/> Argiloso, <input type="checkbox"/> Com aterro, <input type="checkbox"/> Com entulhos, <input type="checkbox"/> Pantanosa, <input checked="" type="checkbox"/> Seca	
<b>Área do terreno:</b> 376,88 <sup>3</sup> m <sup>2</sup>	
Medida da frente do terreno: 12,50 m (Rua Ari Barroso)	Confrontação da frente: Oeste
Medida lateral 1 do terreno: 30,10 m	Confrontação da lateral 1: Norte
Medida lateral 2 do terreno: 30,20 m	Confrontação da lateral 2: Sul
Medida dos fundos do terreno: 12,50 m	Confrontação dos fundos: Leste

Condição de ocupação*
<input type="checkbox"/> Ocupado <input type="checkbox"/> Ocupado (não autorizado) <input checked="" type="checkbox"/> Desocupado

\*Não foi possível confirmar essa informação, visto que no PROA nº 23/1300-0007901-8 não consta essa informação e a vistoria foi realizada apenas na condição de vistoria externa

<sup>3</sup> Conforme Certidão de Matrícula nº 59.760





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

**7.2 BENFEITORIAS**

**7.2.1 FICHA DE VISTORIA**

Benfeitoria 01	Idade aparente: 40	Área = 29,00 m <sup>2</sup>	Nº de pav. 01		
Descrição	Padrão	Conservação	Tipologia		
	<input type="checkbox"/> Rústico	<input type="checkbox"/> Novo	<input checked="" type="checkbox"/> Apartamento		
	<input type="checkbox"/> Proletário	<input type="checkbox"/> Entre novo e regular	<input type="checkbox"/> Box		
	<input checked="" type="checkbox"/> Econômico	<input type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/> Casa		
	<input type="checkbox"/> Simples	<input type="checkbox"/> Entre regular e reparos simples	<input type="checkbox"/> Galpão		
	<input type="checkbox"/> Médio	<input type="checkbox"/> Reparos simples	<input type="checkbox"/> Loja		
	<input type="checkbox"/> Superior	<input checked="" type="checkbox"/> Entre reparos simples e importantes	<input type="checkbox"/> Pavimento		
	<input type="checkbox"/> Fino	<input type="checkbox"/> Reparos importantes	<input type="checkbox"/> Prédio		
	<input type="checkbox"/> Luxo	<input type="checkbox"/> Entre reparos importantes e s/ valor	<input type="checkbox"/> Terreno		
	<input type="checkbox"/> Outros	<input type="checkbox"/> Sem valor	<input type="checkbox"/> Outros		
Material utilizado:					
Piso	Forro	Telhado	Esquadrias	Rev. Fachadas	Estrutura
<input type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> Cerâmica	<input type="checkbox"/> Alumínio	<input checked="" type="checkbox"/> Pintura	<input type="checkbox"/> Portante
<input type="checkbox"/> Lajota	<input type="checkbox"/> Laje	<input type="checkbox"/> Fibro cim. ondulado	<input checked="" type="checkbox"/> Ferro	<input type="checkbox"/> Tijolo à vista	<input checked="" type="checkbox"/> Concreto
<input type="checkbox"/> Cerâmica	<input type="checkbox"/> Gesso	<input type="checkbox"/> Fibro cim. estrutural	<input type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> Fulget	<input type="checkbox"/> Madeira
<input type="checkbox"/> Basalto	<input type="checkbox"/> PVC	<input type="checkbox"/> Alumínio	<input type="checkbox"/> PVC	<input type="checkbox"/> Cerâmica	<input type="checkbox"/> Metálica
<input type="checkbox"/> Granitina	<input type="checkbox"/> Placas acústicas	<input type="checkbox"/> Galvanizado	<input type="checkbox"/> Outros	<input type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> N. identificada
<input type="checkbox"/> Vinílico	<input type="checkbox"/> Aglomerado	<input type="checkbox"/> Laje		<input type="checkbox"/> Vidro	
<input type="checkbox"/> Carpete	<input type="checkbox"/> S/forro	<input type="checkbox"/> Capim		<input type="checkbox"/> Pedra	
<input type="checkbox"/> Cimento		<input type="checkbox"/> Telha de zinco		<input type="checkbox"/> Reboco chapiscado	
<input type="checkbox"/> Outros		<input type="checkbox"/> Outros		<input checked="" type="checkbox"/> Pastilha	

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

**8 DIAGNÓSTICO DE MERCADO**

O município de Porto Alegre, capital do estado do Rio Grande do Sul, localiza-se na região Sul do Brasil e possui população estimada de 1.332.845<sup>4</sup>. A região onde situa-se o imóvel avaliando, no bairro Sarandi, apresenta um aspecto tranquilo, mesmo estando próximo às avenidas importantes (Av. Sertório, Av. Baltazar de Oliveira Garcia e Av. Assis Brasil).

A região onde localiza-se o imóvel é constituída predominantemente por casas e alguns edifícios mais altos.

De acordo com o Relatório SEBRAE<sup>5</sup>: Perfil das Cidades Gaúchas – Porto Alegre, o perfil econômico da cidade concentra, principalmente, serviços e comércio e, em menor escala, indústria de transformação; construção civil; agropecuária e extração vegetal.



<sup>4</sup> Fonte: IBGE, 2021. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/rs/>

<sup>5</sup> Fonte: [https://datasebrae.com.br/municipios/rs/Perfil\\_Cidades\\_Gauchas-Porto\\_Alegre.pdf](https://datasebrae.com.br/municipios/rs/Perfil_Cidades_Gauchas-Porto_Alegre.pdf)



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

Bloco I - Perfil Econômico

Composição do mercado por setor e porte, segundo nº de funcionários, em 2019

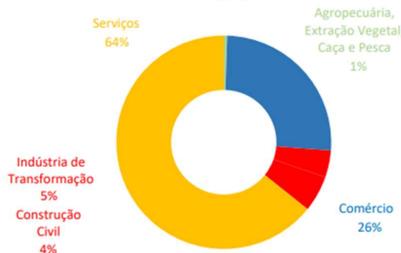
Setor	Microempresa	Pequena Empresa	Média e Grande Empresa
Indústria de Transformação	6.032	218	57
Construção Civil	4.490	186	25
Comércio	27.426	2.026	236
Serviços	69.298	3.908	915
Agropecuária, Extração Vegetal,		602	
Total	107.848	6.338	1.233

\* Para fins de contabilização, o setor agropecuário é somado na categoria "microempresa".

Segmentos com maior participação no nº de empresas - 2019

Segmento	Participação (%)	Nº de Empresas
Atividades jurídicas	2,48%	2863
Comércio Varejista de Equipamentos de Informática e Comunicação	2,79%	3216
Representantes, Comerciários e Agentes do Comércio, Escoto de Veículos Automotores e Motociclistas	2,85%	3291
Atividades de Atenção Ambulatorial Executadas por Médicos e Odontólogos	3,75%	4326
Restaurantes e Outros Serviços de Alimentação e Bebidas	4,10%	4728
Comércio Varejista de Produtos Novos não Especificados Anteriormente e de Produtos Usados	5,53%	6379
Serviços Combinados para Apoio a Edifícios	10,68%	12328

Participação no nº de empresas por setor - 2019



Participação dos setores no VA do município - 2018 (em R\$ mil)



Por conta disso, identificou-se as seguintes características 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: 30/36 dados utilizados.

( ) Metodologia clássica – fatores de homogeneização.

10 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Método comparativo direto de dados de

mercado

Grau de Fundamentação

- Grau I  Grau II  Grau III

Pontos obtidos: 15

Grau de Precisão

- Grau I  Grau II  Grau III





2413000011338



2313000079018



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

## 11 AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

### 11.1 AVALIAÇÃO DO TERRENO

#### 11.1.1 EQUAÇÃO DE REGRESSÃO

Unitário =  $13789,281 - 1388,9995 * \ln(\text{Área Privativa}) - 652,65966 * \ln(\text{Conservação}) + 610,32274 * \text{Vagas} - 9836865,5 * 1/\text{Renda-Bairro}$

#### 11.1.2 DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Variáveis do modelo de cálculo	Parâmetros do imóvel
Área Privativa (Área total privativa do imóvel, medida em metros quadrados)	29,00
Conservação (Critério de Heidecke: Novo – 0; Entre novo e regular - 0,32; Regular - 2,52; Entre regular e reparos simples - 8,09; Reparos Simples - 18,10; Entre reparos simples e importantes - 33,20; Reparos Importantes - 52,60; Entre reparos importantes e sem valor - 75,20; Sem valor – 100)	18,10
Vagas (Número de vagas de estacionamento da unidade privativa)	0,00
Renda-Bairro (Rendimento médio mensal dos responsáveis dos domicílios nos bairros em estudo. IBGE 2010)	2624,04
Unitário (Valor unitário da unidade privativa, em R\$/m²)	3473,32

#### 11.1.3 RESULTADOS

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

	Intervalo de Confiança	Unitário (R\$/m²)	Total
Mínimo	-10,08%	3.123,07	R\$ 90.569,03
Calculado	-	<b>3.473,32</b>	<b>R\$ 100.726,28</b>
Máximo	10,08%	3.823,56	R\$ 110.883,24

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

	Amplitude	Unitário (R\$/m²)	Total
Mínimo	-15%	2.952,32	R\$ 85.617,28
Calculado	-	3.473,32	R\$ 100.726,28
Máximo	+15%	3.994,32	R\$ 115.835,28
Valor calculado <b>R\$ 100.726,28</b>			





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

## 12 CONCLUSÃO

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

<p style="text-align: center;"><b>VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL</b></p> <p style="text-align: center;"><b>R\$ 100.000,00</b></p> <p style="text-align: center;">(cem mil reais)</p> <p style="text-align: center;">data de referência da avaliação: Dezembro/2023</p>
--

## 13 RESPONSÁVEIS PELO LAUDO

**THAÍS WÖLFLE DANELON**

Arquiteta Urbanista – CAU(RS) A150365-0

Analista Arquiteta DIAVA/DEAPE

**ID 4819101/01**

**ROSÂNGELA BITTENCOURT FREIESLEBEN**

Arquiteta Urbanista – CAU(RS) A16986-2

Analista Arquiteta DIAVA/DEAPE

**ID 4297369/02**

**RAFAEL PARMEGGIANI GERING**

Engenheiro Civil - CREA (RS) 256.932

Analista Engenheiro DIAVA/DEAPE

**ID 4859502/01**

**De acordo,**

**LEANDRO PEIXOTO MAIA**

Engenheiro Civil – CREA(RS) 82.744

Analista Engenheiro DIAVA/DEAPE

**ID 4506073/01**

Porto Alegre, Dezembro de 2023

<sup>6</sup>Conforme item 6.8.1 na NBR 14.653-1:2019 o resultado final pode ser arredondado até 1%.





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

**14 ANEXOS**

**14.1 DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA**

Figura 1: Prédio



Fonte: Vistoria (08/12/2023)

Figura 2: Lateral



Fonte: Vistoria (08/12/2023)





2413000011338



2313000079018



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

14.2 DOCUMENTAÇÃO DOS IMÓVEIS
CERTIDÃO DE MATRÍCULA Nº 59.760



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE PORTO ALEGRE
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS 6ª ZONA
Moyses Marcelo de Sillos - Oficial Designado

Página 1 de 1

CERTIDÃO

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

Document scan of a property certificate (Certidão) for Vila Barão do Cahy, containing details of the property, registration information, and a summary of the legal history.

Nada mais consta. O referido é verdade e dou fé.
Porto Alegre-RS, 21 de novembro de 2023, às 14:55:32.
Total: nihil - Controle Interno: C 2023 11 00745

QR code and text: A consulta estará disponível em até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta

Doglas Muniz Vieira - Escrevente Autorizado
DOGLAS MUNIZ
VIEIRA:04307426061

Washington Luis, 820, 5º Andar - Sala nº 501, Porto Alegre/RS - CEP 90.035-070 - Fone: (51) 3103-1009 - Email: contato@registrozona.com.br
CERTIDÃO VÁLIDA POR TRINTA (30) DIAS





2413000011338



2313000079018



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

**FICHA GPE Nº 29.321**



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

**DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO**  
**FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 29321**

**DADOS GERAIS**

Número do Cadastro:	29321	Classificação:	PROPRIO
Nome de Referência do Imóvel:		Nome de Referência das	
Classificação do Bem Público:	DOMINIAL	Unidade Associada:	
Tipo do Imóvel:	APARTAMENTO	Situação de Destinação:	NAO DESTINADO
Situação de Regularização:	EM REGULARIZACAO	Índice de Destinação (%):	0,000000
Descrição:	EX-MUTUÁRIO: MARIA LUCIA LOPES DE BRUM - CONTRATO Nº 809683 - DESOCUPADO	Nº Incorporação PROA/SPI:	17/2442-0001485-1
Em Alienação:	Não	Nº Alienação PROA/SPI:	
Lei Autorizativa de Alienação:		NIRF:	
Data Lei Autorizativa Alienação:		CCIR:	
Nº tomo antigo do imóvel:		CAR:	
Uso irregular:		<b>VALOR DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL</b>	
Tombado Patr. Histórico:	Não	Tipo de Valor	Esfera Competente Legislação Número/Ano
Nº Inscrição Municipal:	6138950		

**BAIXA IMÓVEL**

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

**PROCESSOS**

Data Consulta	Nº Processo	Data Abertura	Assunto	Tipo Assunto	Situação
15/06/2021	19130000059155	15/06/2021	Participação em		Ativo
17/08/2022	22130000003903	17/08/2022	Imóveis		Ativo
21/07/2023	23130000000926	04/01/2023	Programação	Programação	Ativo
28/07/2021	21244200040765	01/07/2021	Ação Judicial		Ativo
04/11/2021	21130000090207	04/11/2021	Programação		Ativo
21/11/2023	23130000079018	21/11/2023	Alienar Bens	Venda	Ativo
31/05/2021	21130000041753	31/05/2021	Programação		Ativo
31/05/2021	19130000016626	31/05/2021	Programação		Ativo
22/06/2023	23130000043587	13/06/2023	Programação	Programação	Ativo
07/01/2022	22130000001862	07/01/2022	Programação		Ativo

**LOCALIZAÇÃO**

Zona:	Urbana
Unidade da Federação:	Rio Grande do Sul
Município:	PORTO ALEGRE
Bairro/Distrito:	SARANDI
Logradouro/Localidade:	RUA ARI BARROSO
Numero/Lote:	355
Quadra:	
Complemento:	APTO 202
CEP:	91130120
Ponto Referência:	

24/11/2023





2413000011338



2313000079018



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



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

DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO  
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 29321

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

PROPRIEDADE	
<b>Situação regularização Estado:</b>	EM REGULARIZACAO
<b>Tipo de Registro:</b>	Matrícula
<b>Número do Registro:</b>	59760
<b>Livro:</b>	2RG
<b>Folha:</b>	01
<b>Cartório:</b>	RI 6º ZONA PORTO ALEGRE
<b>Comarca:</b>	PORTO ALEGRE
<b>Data do Registro:</b>	28/10/2016
<b>Forma de Incorporação:</b>	INCORPORAÇÃO AO PATRIMÔNIO PÚBLICO
<b>Valor de Incorporação:</b>	R\$ 1,00
<b>Propriedade / Posse:</b>	ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
<b>Data registro patrimônio União:</b>	
<b>Certidão autorizativa transf.:</b>	

TERRENO	
<b>Matriculada</b>	<b>Situação terra rural:</b>
<b>Área Total (m²):</b>	377,00
<b>Frente (m):</b>	12,50
<b>Área com fração (m²):</b>	25,9376
<b>Fração Ideal (m²):</b>	0,068800
<b>Profundidade Equivalente (m):</b>	
<b>Área Disponível (m²):</b>	377,00

TERRENO REGISTRADO		
<b>Frente/Lateral</b>	<b>Confrontação da Frente/Lateral</b>	<b>Confrontante</b>
12,50		

24/11/2023

pag. 2 de 4



Laudo de Avaliação nº 183 / 2023

15



2413000011338



2313000079018



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



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

DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 29321

TERRENO VISTORIA

Informações complementares

Vegetação:
Uso do solo:
Situação de quadra

Levantada (Vistoria)

Área Total (m²):
Frente (m):

CONFRONTANTES VISTORIA

Leste:
Oeste:
Norte:
Sul:

EDIFICAÇÕES/BENFEITORIAS

Table with 8 columns: Espécie, Data baixa, Nome referência, Área útil (m²), Área total (m²), Averbação, Nº pavimentos, Área dispo. Row: APARTAMENTO, 29,00, 31,88, 0, 31,88

VISTORIA

INFRAESTRUTURA

Serviços e Instalações

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

Tráfego de pedestres:
Tráfego de veículos:
Atividade predominante:

DOCUMENTOS

Table with 3 columns: Data, Tipo Documento, Nome Documento. Rows include MATRÍCULA, LEI / DECRETO, HISTÓRICO, etc.

IMAGENS

HISTÓRICO

Table with 4 columns: Data, Tipo, Nº de Processo, Anexo. Row: 15/06/2021, Classificação, 19130000059155, Ficha.pdf

24/11/2023

pag. 3 de 4





2413000011338



2313000079018



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



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

DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO  
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 29321

---

**HISTÓRICO DE SOLICITAÇÕES**

---

---

**VISTORIA**

---

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

24/11/2023



Laudo de Avaliação nº 183 / 2023

17



28/12/2023 14:26:32

SPGG/DIAVA/DEAPE/450607301

ASSINADO - LAUDO 183 APTO POA

27



22/09/2024 11:00:29

SPGG/DEAPE/367964002

ANEXAR DOCUMENTOS

960



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

**14.3 MEMÓRIA DE CÁLCULO**

**MODELO: APTO POA**

**CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA**

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

**MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: y**

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

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

**NORMALIDADE**

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

**MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR**

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

**MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES**

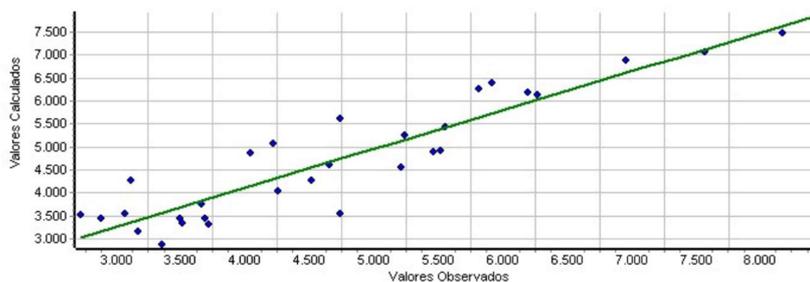
AMOSTRA	MODELO
Média : 4715,18	Cofic. Aderência : 0,84517
Varição Total : 58661998,82	Varição Residual : 9082453,34
Variância : 1955399,96	Variância : 363298,13
Desvio Padrão : 1398,36	Desvio Padrão : 602,74



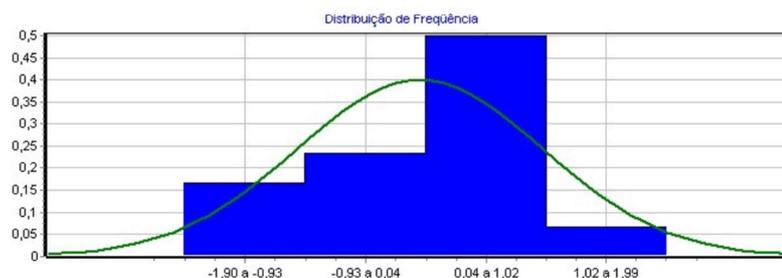


Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

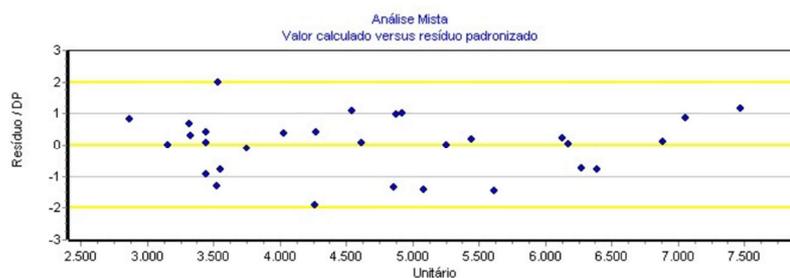
### GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



### Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



### Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados

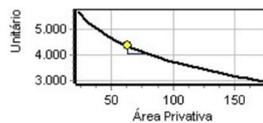




**DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS**

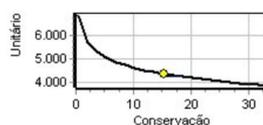
**X<sub>1</sub> Área Privativa**

Área total privativa do imóvel, medida em metros quadrados.  
 Tipo: Quantitativa  
 Amplitude: 24,00 a 184,00  
 Impacto esperado na dependente: Negativo  
 10% da amplitude na média: -7,14 % na estimativa



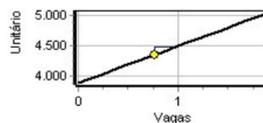
**X<sub>2</sub> Conservação**

Critério de Heidecke:  
 Novo = 0  
 Entre novo e regular = 0,32  
 Regular = 2,52  
 Entre regular e reparos simples = 8,09  
 Reparos Simples = 18,10  
 Entre reparos simples e importantes = 33,20  
 Reparos Importantes = 52,60  
 Entre reparos importantes e sem valor = 75,20  
 Sem valor = 100  
 Tipo: Proxy  
 Amplitude: 0,32 a 33,20  
 Impacto esperado na dependente: Negativo  
 10% da amplitude na média: -2,94 % na estimativa



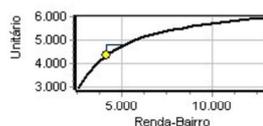
**X<sub>3</sub> Vagas**

Número de vagas de estacionamento da unidade privativa.  
 Tipo: Quantitativa  
 Amplitude: 0,00 a 2,00  
 Impacto esperado na dependente: Positivo  
 10% da amplitude na média: 2,81 % na estimativa



**X<sub>4</sub> Renda-Bairro**

Rendimento médio mensal responsáveis dos domicílios nos bairros em estudo. IBGE 2010  
 Tipo: Quantitativa  
 Amplitude: 2624,04 a 12999,71  
 Impacto esperado na dependente: Positivo  
 10% da amplitude na média: 10,80 % na estimativa





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

**Y Unitário**

Valor unitário da unidade privativa, em R\$/m<sup>2</sup>  
 Tipo: Dependente  
 Amplitude: 2725,81 a 8169,01  
 Micronumerosidade para o modelo: atendida.

**PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES**

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

**MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)**

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

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





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

**Avaliação**

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

**1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA**

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

**2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA**

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

**3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO**

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

**4. VALOR UNITÁRIO: 3473,32**

**5. VALOR DE AVALIAÇÃO**

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

**6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO**

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

**7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO**

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

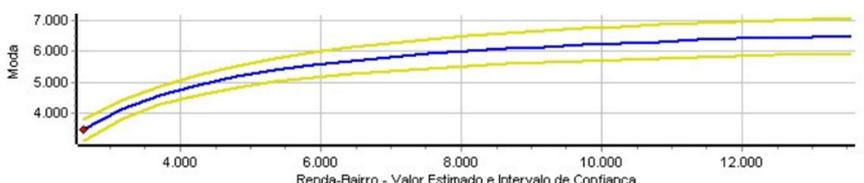
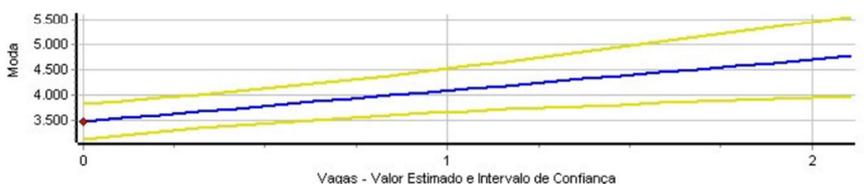
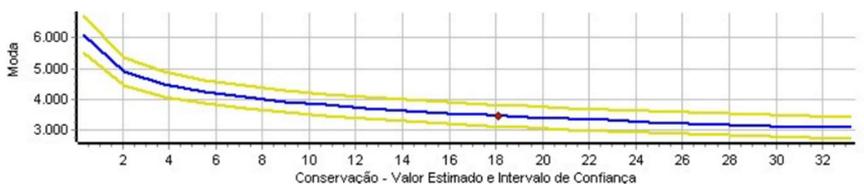
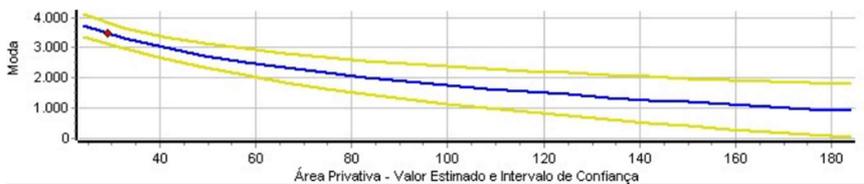




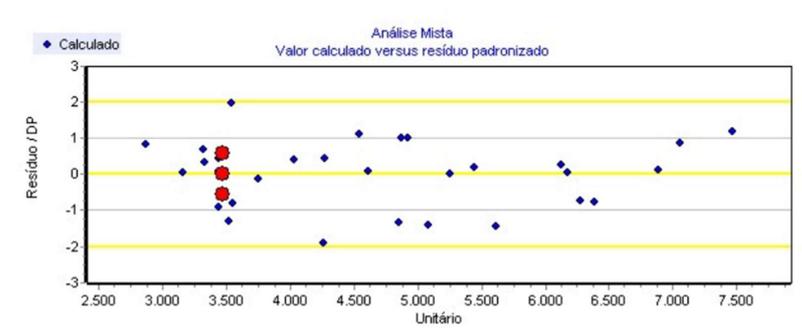
Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

Avaliação

8. COMPORTAMENTO DO MODELO NO PONTO DE ESTIMAÇÃO



9. VALOR ESTIMADO PARA O IMÓVEL NO CONTEXTO DA AMOSTRA





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

14.4 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Segundo ABNT NBR 14.653-2:2011

FUNDAMENTAÇÃO

Item	Descrição	Pontos obtidos					
		III	Ptos	II	Ptos	I	Ptos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas		Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo		Adoção de situação paradigma	x
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados.	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	x	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes		3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo		Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	x	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	
4	Extrapolação	Não admitida	x	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo		Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de de cada regressor (teste bicaudal)	10%	x	20%		30%	
6	Nível de Significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	x	2%		5%	
		<b>PONTUAÇÃO</b>		<b>15 Pontos</b>			
<b>Item 9.2.1.1 da NBR 14.653-2:2011</b> (Assinalar com "x" caso o item seja atendido)							
a)	Apresentação do laudo na modalidade completa.						x
b)	Apresentação da análise do modelo no laudo de avaliação, com verificação da coerência do comportamento das variação das variáveis em relação ao mercado, bem como suas elasticidades em torno do ponto de estimação.						x
c)	Identificação completa dos endereços dos dados de mercado usados no modelo, bem como das fontes de informação.						x
d)	Adoção da estimativa central.						x
<b>GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO</b>				<b>GRAU II</b>			

PRECISÃO

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

<b>Valor central estimado no modelo de regressão</b>		<b>3.473,32</b>
Valores do intervalo de confiança	MAX	3.823,56
	MIN	3.123,07
Desvios relativos do intervalo de confiança	MAX	10,08%
	MIN	-10,08%
<b>Amplitude do intervalo de confiança</b>		<b>20,17%</b>
<b>GRAU DE PRECISÃO</b>		<b>GRAU III</b>





2413000011338



2313000079018



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

14.5 DADOS DA AMOSTRA

< Dador	Endereço	Observação	Área Privada	Domínios	Conservad	Padão	Vagas	Barbeiros	Oleira	Renda 9	Unidade
1	Avenida Grecia 1050, 30°00'46.8" S 51°09'45.5" W	Bairro: Passo d'Areia, Auxiliadora Predial, cód. 419873	71,00	2,00	0,32	5,00	2,00	1,00	250,000,00	4.161,18	8.168,01
2	Rua Dona Odolina 75, 30°00'54.2" S 51°12'34.2" W	Bairro: Mirante Dias, Auxiliadora Predial, cód. 421001	40	3,00	0,32	5,00	2,00	1,00	688,000,00	6.085,95	6.596,75
3	Rua Correia Lima, 625, 30°00'55.7" S 51°12'36.7" W	Bairro: Mirante Dias, Auxiliadora Predial, cód. 421001	104,00	3,00	0,32	5,00	2,00	1,00	1.260,000,00	6.085,95	6.596,75
4	Rua Coronel Pedro, 205, 30°02'32.5" S 51°11'16.7" W	Bairro: Centro Histórico, Auxiliadora Predial, cód. 441020	46,98	2,00	0,32	4,00	1,00	1,00	350,000,00	4.154,51	5.593,53
5	Rua Coronel Bordini, 30°01'18.2" S 51°11'49.4" W	Bairro: Auxiliadora, Auxiliadora Predial, cód. 410305	39,67	1,00	33,20	3,00	0,00	1,00	219,000,00	6.675,84	5.520,88
6	Rua Coronel Paulo Teixeira, 30°02'12.0" S 51°12'11.5" W	Bairro: Rio Branco, Auxiliadora Predial, cód. 437442	95,00	3,00	18,10	4,00	0,00	1,00	420,000,00	7.523,37	4.515,79
7	Alameda Emílio De Menezes, 30°01'45.5" S 51°10'44.0" W	Bairro: Três Figueiras, Auxiliadora Predial, cód. 416895	121,00	3,00	8,09	4,00	1,00	2,00	573,990,00	12.999,71	4.743,72
8	Rua Domingos Rubião, 371, 30°00'33.2" S 51°09'22.5" W	Bairro: Cristo Redentor, Auxiliadora Predial, cód. 416326	55,33	3,00	8,09	3,00	1,00	1,00	280,000,00	4.446,53	5.241,28
9	Avenida Amalado Böhm, 30°04'53.1" S 51°12'21.4" W	Bairro: Teresópolis, Auxiliadora Predial, cód. 355785	72,05	3,00	2,52	5,00	1,00	2,00	400,000,00	4.069,52	5.591,70
10	Rua Carlos de Campos, 30°02'05.5" S 51°12'28.2" W	Bairro: Floresta, Auxiliadora Predial, cód. 116231	62,00	2,00	33,20	2,00	0,00	1,00	169,000,00	4.369,32	2.726,81
11	Rua Santos Dumont, 641, 30°00'57.5" S 51°12'29.2" W	Bairro: Floresta, Auxiliadora Predial, cód. 116231	62,00	2,00	33,20	2,00	0,00	1,00	169,000,00	4.369,32	2.726,81
12	Rua Emílio, 30°02'27.5" S 51°12'57.4" W	Bairro: Nonoi, Auxiliadora Predial, cód. 408061	57,00	2,00	33,20	2,00	1,00	1,00	270,000,00	3.320,05	4.736,84
13	Rua Doutor Doutor New Cabral, 50	Bairro: Nonoi, Auxiliadora Predial, cód. 407434	61,00	2,00	33,20	3,00	1,00	1,00	213,000,00	3.320,05	3.439,90
14	Rua Santa Rosa, 30°09'30.5" S 51°13'46.2" W	Bairro: Nonoi, Auxiliadora Predial, cód. 404849	77,52	1,00	8,09	4,00	1,00	2,00	330,000,00	3.320,05	4.256,97
15	Rua Santa Rosa, 30°09'30.5" S 51°13'46.2" W	Bairro: Nonoi, Auxiliadora Predial, cód. 404849	77,52	1,00	8,09	4,00	1,00	2,00	330,000,00	3.320,05	4.256,97
16	Avenida Duarte, 30°05'15.0" S 51°13'13.2" W	Bairro: Nonoi, Auxiliadora Predial, cód. 406608	60,96	2,00	33,20	3,00	1,00	1,00	270,000,00	3.320,05	2.853,04
17	Rua Orlatório, 30°04'41.2" S 51°12'58.7" W	Bairro: Nonoi, Auxiliadora Predial, cód. 404417	43,00	2,00	33,20	3,00	0,00	1,00	160,000,00	3.320,05	3.720,93
18	Rua Orlatório, 30°04'41.2" S 51°12'58.7" W	Bairro: Nonoi, Auxiliadora Predial, cód. 404417	43,00	2,00	33,20	3,00	0,00	1,00	160,000,00	3.320,05	3.720,93
19	Rua Doutor Doutor New Cabral, 30°05'16.8" S 51°12'47.2" W	Bairro: Nonoi, Auxiliadora Predial, cód. 443505	74,80	2,00	33,20	3,00	2,00	2,00	237,000,00	3.320,05	3.439,90
20	Rua Orlatório, 30°04'49.4" S 51°13'08.5" W	Bairro: Nonoi, Auxiliadora Predial, cód. 435968	45,00	2,00	18,10	3,00	1,00	1,00	140,000,00	3.320,05	3.119,11
21	Avenida Nonoi, 1458, 30°09'35.8" S 51°13'24.0" W	Bairro: Nonoi, Auxiliadora Predial, cód. 436316	75,00	2,00	18,10	4,00	1,00	2,00	230,000,00	3.320,05	3.066,67
22	Rua Doutor Doutor Campos Velho, 1700, 30°09'36.7" S 51°13'38.3" W	Bairro: Nonoi, Auxiliadora Predial, cód. 435769	42,00	1,00	18,10	3,00	0,00	1,00	154,000,00	3.320,05	3.666,67
23	Rua Doutor Campos Velho, 1886, 30°09'40.5" S 51°13'37.9" W	Bairro: Nonoi, Auxiliadora Predial, cód. 410613	73,00	3,00	2,52	4,00	1,00	3,00	398,000,00	3.320,05	5.465,75
24	Rua Doutor Campos Velho, 1886, 30°09'40.5" S 51°13'37.9" W	Bairro: Nonoi, Auxiliadora Predial, cód. 410613	73,00	3,00	2,52	4,00	1,00	3,00	398,000,00	3.320,05	5.465,75
25	Rua Mata Coelha, 215, 30°04'55.7" S 51°12'53.5" W	Bairro: Nonoi, Auxiliadora Predial, cód. 420904	62,13	2,00	18,10	5,00	2,00	3,00	470,000,00	3.320,05	7.564,76
26	Rua Mata Coelha, 30°06'08.8" S 51°12'56.8" W	Bairro: Nonoi, Auxiliadora Predial, cód. 422880	56,63	2,00	18,10	4,00	0,00	1,00	198,000,00	3.320,05	3.510,32
27	Avenida Fábio Azeite Santos, 30°09'41.1" S 51°13'17.2" W	Bairro: Nonoi, Auxiliadora Predial, cód. 296952	59,45	2,00	33,20	3,00	0,00	1,00	198,000,00	3.320,05	3.395,76
28	Rua Manoel Dias, 30°09'36.0" S 51°12'36.2" W	Bairro: Nonoi, Auxiliadora Predial, cód. 336327	80,98	2,00	18,10	4,00	1,00	1,00	280,000,00	3.320,05	3.632,27
29	Rua Costa Lima, 30°05'11.2" S 51°12'38.5" W	Bairro: Nonoi, Auxiliadora Predial, cód. 379959	78,14	2,00	0,32	5,00	1,00	2,00	490,000,00	3.320,05	2.070,80
30	Avenida Nonoi, 30°09'28.5" S 51°12'15.1" W	Bairro: Nonoi, Auxiliadora Predial, cód. 437455	63,00	2,00	2,52	4,00	1,00	1,00	365,000,00	3.320,05	4.222,22
31	Avenida Engenheiro Francisco Rodolfo Smith, 30°06'25.0" S 51°07'43.9" W	Bairro: Sarandi, Auxiliadora Predial, cód. 397107	50,00	2,00	2,52	4,00	1,00	1,00	232,750,00	2.624,04	4.655,00
32	Rua Gabriel Franco Da Luz, 29°58'53.5" S 51°07'24.9" W	Bairro: Sarandi, Auxiliadora Predial, cód. 340950	42,00	2,00	2,52	4,00	1,00	1,00	170,000,00	2.624,04	4.047,62
33	Alameda Trei De Outubro, 30°00'06.5" S 51°07'38.2" W	Bairro: Sarandi, Auxiliadora Predial, cód. 415665	40,00	2,00	0,32	5,00	1,00	1,00	232,750,00	2.624,04	5.816,75
34	Rua José Alfredo, 30°02'24.3" S 51°12'51.1" W	Bairro: Cidade Baixa, Auxiliadora Predial, cód. 402206	25,00	1,00	2,52	4,00	0,00	1,00	115,000,00	3.865,37	6.200,00
35	Rua Barão Do Gramatela, 30°02'41.4" S 51°13'20.0" W	Bairro: Mirante Dias, Auxiliadora Predial, cód. 357606	24,00	2,00	8,09	4,00	0,00	2,00	142,000,00	6.065,95	5.916,67
36	Avenida Venâncio Aires, 30°02'33.8" S 51°13'10.7" W	Bairro: Cidade Baixa, Auxiliadora Predial, cód. 380472	24,00	1,00	33,20	3,00	0,00	1,00	125,000,00	3.865,37	5.208,33





2413000011338



2313000079018

**Nome do documento:** Laudo\_183 2023 GPE 29321 Apto POA.pdf

<b>Documento assinado por</b>	<b>Órgão/Grupo/Matrícula</b>	<b>Data</b>
Thais Wolfle Danelon	SPGG / DIAVA/DEAPE / 4819101	22/12/2023 15:34:54
Rosangela Bittencourt Freiesleben	SPGG / DIAVA/DEAPE / 4297369	22/12/2023 15:51:07
Rafael Parmeggiani Gering	SPGG / DIAVA/DEAPE / 4859502	26/12/2023 08:48:18
Leandro Peixoto Maia	SPGG / DIAVA/DEAPE / 450607301	28/12/2023 14:25:24



28/12/2023 14:26:32

SPGG/DIAVA/DEAPE/450607301

ASSINADO - LAUDO 183 APTO POA

36



22/09/2024 11:00:29

SPGG/DEAPE/367964002

ANEXAR DOCUMENTOS

969



**Descrição do Lote 04**

➤ **Lote 04 – GPE 29321**

Tipo: Apartamento – PROA nº 23/1300-0007901-8

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

Área do terreno: 376,881 m<sup>2</sup>

Área real privativa: 29,002 m<sup>2</sup>

Avaliação: R\$ 100.000,00

Matrícula nº 59.760





**LOTE 05**

**GPE 29337**



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

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

**DADOS GERAIS**

<b>Número do Cadastro:</b>	29337	<b>Classificação:</b>	PROPRIO
<b>Nome de Referência do Imóvel:</b>		<b>Nome de Referência das Unidade Associada:</b>	
<b>Classificação do Bem Público:</b>	DOMINIAL	<b>Situação de Destinação:</b>	NAO DESTINADO
<b>Tipo do Imóvel:</b>	APARTAMENTO	<b>Índice de Destinação (%):</b>	0,000000
<b>Situação de Regularização:</b>	EM REGULARIZACAO	<b>Nº Incorporação PROA/SPI:</b>	17/2442-0001485-1
<b>Descrição:</b>	EX-MUTUÁRIO: VLADIMIR DUARTE DIAS - CONTRATO Nº 749923		
<b>Em Alienação:</b>	Sim	<b>Nº Alienação PROA/SPI:</b>	23/1300-0007837-2
<b>Lei Autorizativa de Alienação:</b>	15764	<b>NIRF:</b>	
<b>Data Lei Autorizativa Alienação:</b>	15/12/2021	<b>CCIR:</b>	
<b>Nº tombo antigo do imóvel:</b>		<b>CAR:</b>	
<b>Uso irregular:</b>		<b>VALOR DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL</b>	
<b>Tombado Patr. Histórico:</b>	Não	<b>Tipo de Valor</b>	<b>Esfera Competente</b>
<b>Nº Inscrição Municipal:</b>	5584566	<b>Legislação</b>	<b>Número/Ano</b>

**BAIXA IMOVEL**

<b>Motivo da Baixa:</b>	<b>Data da Baixa:</b>
<b>Nº Processo da Baixa SPI:</b>	<b>Nº Processo da Baixa PROA:</b>
<b>Informações Adicionais Baixa:</b>	

**PROCESSOS**

Data Consulta	Nº Processo	Data Abertura	Assunto	Tipo Assunto	Situação
04/03/2024	24130000011338	01/03/2024	Alienar Bens	Venda	Ativo
22/06/2021	20130000004178	24/01/2020	Programação		Arquivad
25/06/2021	20130000080150	22/12/2020	Programação		Ativo
10/01/2024	24130000001499	10/01/2024	Programação	Programação	Ativo
24/06/2021	21130000020098	22/03/2021	Programação		Ativo
10/07/2023	23130000001582	09/01/2023	Programação	Programação	Ativo
08/06/2021	21130000034218	08/06/2021	Programação		Ativo
08/06/2021	20130000004178	08/06/2021	Programação		Ativo
25/01/2024	24130000004781	25/01/2024	Programação	Programação	Ativo
23/06/2021	20130000034913	05/06/2020	Programação		Arquivad
17/08/2022	22130000003903	17/08/2022	Imóveis		Ativo
17/11/2023	23130000078372	17/11/2023	Alienar Bens	Venda	Ativo
06/01/2022	22130000001420	06/01/2022	Programação		Ativo
21/06/2021	19130000017517	12/04/2019	Programação		Arquivad
15/06/2021	19130000059155	15/06/2021	Participação em		Ativo

**LOCALIZAÇÃO**

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





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

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

**GEORREFERÊNCIA**

**DATUM:**

Fuso:

Meridiano Central:

**Coordenadas Planas UTM do Marco**

Altitude ortométrica:

Este:

Norte:

**Coordenadas Geodésicas do Marco**

Latitude grau:

Latitude minuto:

Latitude segundo:

Longitude grau:

Longitude minuto:

Longitude segundo:

**PROPRIEDADE**

Situação regularização Estado: EM REGULARIZACAO

Tipo de Registro: Matrícula

Número do Registro: 39087

Livro: 2RG

Folha: 01

Cartório: RI 1ª ZONA DE PORTO ALEGRE

Comarca: PORTO ALEGRE

Data do Registro: 27/07/2016

Forma de Incorporação: INCORPORAÇÃO AO PATRIMÔNIO PÚBLICO

Valor de Incorporação: R\$ 1,00

Propriedade / Posse: ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Data registro patrimônio União:

Certidão autorizativa transf.:

**TERRENO**

**Matriculada**

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

**Situação terra rural:**

**TERRENO REGISTRADO**

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



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

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

**TERRENO VISTORIA**

**Informações complementares**

Vegetação:  
Uso do solo:  
Situação de quadra

**Levantada (Vistoria)**

Área Total (m²):  
Frente (m):

**CONFRONTANTES VISTORIA**

Leste:  
Oeste:  
Norte:  
Sul:

**EDIFICAÇÕES/BENFEITORIAS**

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

**VISTORIA**

**INFRAESTRUTURA**

**Serviços e Instalações**

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

Tráfego de pedestres:  
Tráfego de veículos:  
Atividade predominante:

**DOCUMENTOS**

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

**IMAGENS**



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

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

---

**HISTÓRICO**

---

<b>Data</b>	<b>Tipo</b>	<b>Nº de Processo</b>	<b>Anexo</b>
15/06/2021	Classificação	1913000059155	Ficha.pdf

---

**HISTÓRICO DE SOLICITAÇÕES**

---

---

**VISTORIA**

Data da vistoria:

Empresa vistoriadora:

Vistoriador (a):

Observações da vistoria:

Situação de localização:

Obstruído:

Motivo da obstrução:

Contato no local:

Telefone do contato:

Pertence ao Estado do RS:



Valide aqui este documento



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

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

CNM: 099226.2.0039087-93

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

FLS.	MATRÍCULA
1	39087

PORTO ALEGRE, 6 de agosto de 1.9 80

**Imovel:** O apartamento nº 402 do Edifício Village, sito na rua Gal. - João Telles nº 79, localizado no 3º andar ou 4º pavimento, de centro, com a área real total de 36,64mq, e 30,70mq de área real privativa, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,051014 nas coisas de uso comum e no terreno.....

O terreno onde existiu o prédio nº 77 da rua General João Telles, medindo 5,50m de frente ao leste, a dita rua, por 44,00m de frente a fundo, onde entesta com terreno que é ou foi de Alberto Alencastro, dividindo-se por um lado com o prédio que é ou foi de José Boening, e pelo outro lado com o prédio que é ou foi de Rudi Henrique Heckmann.- Bairro: Bom Fim. Quarteirão: ruas General João Telles, - Santo Antonio, e rua sem denominação, aberta no prolongamento da rua Vasco da Gama e avenida Independência.-

**Proprietária:** Knijnik Incorporadora de Imóveis Ltda., com sede nesta capital, CGC nº 89.325.609/0001-44.-

**Origem:** R.1/25.446 datado de 13 de novembro de 1978.-

**Abertura de Matrícula:** Requerimento datado de 16 de julho de 1980 (Individuação).-  
A Of.ajudante. *Isolina Borta Am*

---

Av.1/ 39087- 06 de agosto de 1980.-  
**Hipoteca:** Conforme R.3/25.446 datado de 16 de julho de 1979, o imóvel da presente matrícula, juntamente com outros, foi dado em 1ª Hipoteca ao Banco do Estado do Rio Grande do Sul S/A., com sede nesta capital, CGC nº 92.702.067/0001-96, para garantia de uma dívida no valor de CR\$2.944.284,00, no prazo de 120 meses, aos juros de 10% ao ano.-  
A Of.ajudante. *Isolina Borta Am*

---

Av.2/ 39087- 06 de agosto de 1980.-  
**Caução de Direitos:** Conforme Av.4/25.446, datada de 16 de julho de 1979, o credor da hipoteca objeto da Av.1/39087, caucionou ao Banco Nacional da Habitação-BNH, com sede em Brasília, CGC sob número 33.633.686/001, seus direitos creditórios relativos a referida hipoteca.-  
A Of.ajudante. *Isolina Borta Am*

---

Av.3/39087- 22 de setembro de 1980.-  
**Cancelamento:** Por escrito particular, datado de 10-9-1980, foi autorizado o cancelamento da caução de direitos objeto da Av.2/39087.-  
A esc. autorizada. *Isolina Borta Am*

---

Av.4/39087- 22 de setembro de 1980.-  
**Liberção:** Por escrito particular, datado de 3-9-1980, o credor da hipoteca objeto da Av.1/39087, liberou do onus hipotecario o imóvel da presente matrícula.-  
A esc. autorizada. *Isolina Borta Am*

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página

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