



Proposta para Locação de Imóvel – Porto Alegre/RS

Porto Alegre/RS, 28/10/2025.

À
Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul

Assunto: Proposta para Locação de Imóvel Corporativo – Edifício Guaíba

1. OBJETO DA PROPOSTA

Locação da sala 401 do 4º andar do Edifício Guaíba, localizado na Av. Dolores Alcaraz Caldas nº 90, CEP 90110-180 Porto Alegre/RS.

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

- Uso corporativo
- Edifício composto por um torre com 14 pavimentos de área locável, pavimentos técnicos, subsolos, garagem, etc.
- Sistema de automação predial da Altus - Nexto NX3008. Software BluePlant Lite,
- Pavimentos tipo com vãos livres e máxima flexibilidade
- Forro modular.
- Circulação vertical com 5 elevadores de alta performance, sem um deles de serviço.
- Subsolos de garagem com 195 vagas para autos e 10 vagas para motos
- Sistema de ar-condicionado central (chillers e torres de arrefecimento)
- CFTV e controle de acesso
- Fachada com revestimento de granito.
- Banheiros privativos em todos os andares.
- Copas em todos os andares.
- Automação e supervisão predial.

3. SERVIÇOS CONDOMINIAIS

- Administração predial
- Operadores de BMS 24h
- Garagistas
- Recepção
- Portaria 24h
- Limpeza e conservação das áreas comuns
- Operação e manutenção dos sistemas prediais



- Energia elétrica das áreas comuns – Mercado Livre de Energia.
- Fornecimento de água.
- Manutenção de paisagismo
- Manutenção predial das áreas comuns (elétrica, hidrossanitária, ar-condicionado, etc.)
- Manutenção dos geradores de emergência
- Manutenção de elevadores

4. CONDIÇÕES DE ENTREGA DO IMÓVEL

O imóvel será entregue com todas as instalações em pleno funcionamento e com os seguintes adicionais:

- Instalação de piso vinílico conforme aprovado pelo locatário;
- Instalação de divisórias conforme layout e modelo aprovados pelo locatário;
- Instalação de cabeamento lógico conforme layout e aprovação do locatário;
- Instalação de comunicação visual conforme aprovado pelo locatário;
- Instalação de cabeamento elétrico conforme layout e aprovação do locatário.

As obras serão executadas pelo Locador e ressarcidas pelos Locatários.

5. ÁREA OFERTADA PARA LOCAÇÃO E VAGAS DE GARAGEM

| 4º Pavimento | 809 m² privativos | 14 Vagas de Garagem|

6. VALOR DO ALUGUEL

O valor bruto do aluguel mensal do imóvel é de R\$ 39.400,00.

7. VALOR MENSAL DO CONDOMÍNIO (ESTIMADO)

R\$ 20.397,70

8. VALOR DO IPTU/TLP

O valor anual do IPTU/TLP, com base no ano de 2025, é de R\$ 68.684,74

9. PERÍODO DE LOCAÇÃO

60 meses

10. DEMAIS DESPESAS ACESSÓRIAS

Além do pagamento do aluguel, condomínio e IPTU/TLP, o locatário será responsável pelas despesas com consumo de energia elétrica, seguro de incêndio, manutenção de equipamentos de prevenção e combate a incêndio e demais manutenções da área privativa e suas instalações.

11. VALIDADE DA PROPOSTA

A proposta tem validade de 15 dias a contar do recebimento e não gera direito de preferência por haver oferta do imóvel a outros interessados.

12. DADOS DO PROPRIETÁRIO



25450100004650

Razão Social:

PATRIA ESCRITORIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO RESPONSABILIDADE
LIMITADA

CNPJ: 09.072.017/0001-29

Banco: Itaú, Agência: 2001, Conta Corrente: 89464-7

Para maiores informações, entrar em contato pelo telefone 11 3039 9001ou e-mail

luiz.ferreira@patria.com

LUXTON EXCELÊNCIA IMOBILIÁRIA

Av. Cristóvão Colombo nº 2948 conjuntos 513 e 514

Tel. 51 99518 8377

www.luxtonimoveis.com.br